



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Alameda Mari Ubirajara nº160, Santa Lúcia, Vitória - ES

Coordenadas Geográficas: -20.307696° lat; -40.297079° long

Matricula 34.255

FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO	
IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
Processo Administrativo:	2022-CFP7B
Número da O.S.:	AVA-03: 003/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado
Objeto:	Imóvel Urbano
Endereço:	Alameda Mari Ubirajara nº160, Santa Lúcia
Cidade/ES:	Vitória / ES
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Terreno:	5.800,00 m ²
Área da Edificação:	Área averbada: 1.493,97 m ² Área não averbada: 593,03 m ² Área total: 2.087,00 m ²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor da avaliação:	Terreno: R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais) Edificação: R\$ 1.551.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e um mil reais) Valor total de mercado: R\$ 22.351.000,00 (vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e um mil reais)
Liquidez:	Baixa
Metodologia:	Método Evolutivo
Tratamento de Dados:	Comparativo de Dados de Mercado
Especificação:	Grau de fundamentação II e grau de precisão III
Data do Laudo – emissão inicial:	22 de julho de 2022
Data do Laudo – emissão final:	15 de setembro de 2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Nynive Pereira Piassi
Formação:	Arquiteta e Urbanista / Engenheira Civil
CAU / CREA	A85053-3 / ES-012543/D
CPF:	090.610.987.69
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	N.P Piassi – Engenharia e Arquitetura Eirele ME
Endereço:	Av. Jerônimo Monteiro, 1000, 1524, Centro, Vitória-ES, 290100-04
CAU PJ:	31217-7
CNPJ:	08.585.612/0001-03
Representante Legal:	Nynive Pereira Piassi
CPF:	090.610.987.69

NYNIVE PEREIRA
PIASSI:09061098769

Assinado de forma digital por NYNIVE PEREIRA
PIASSI:09061098769

Dados: 2022.09.15 17:12:45 -0300

Nynive Pereira Piassi – CAU A85054-3

N.P. PIASSI – ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELE ME
CNPJ nº 08.585.612/0001-03

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	INTERESSADO	4
3	PROPRIETÁRIO	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
5	FINALIDADE DO LAUDO	5
6	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
7	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
8	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	5
9	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	12
10	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
11	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	14
12	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	18
13	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	20
14	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	21
15	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	22
16	LOCAL E DATA DO LAUDO	22
17	ANEXOS	22

1. SOLICITANTE

Estado do Espírito Santo

Processo Administrativo: 2022-CFP7B

Ordem de Serviço: AVA-03: 003/2022

2. INTERESSADO

SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos.

3. PROPRIETÁRIO

Estado do Espírito Santo.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. **Tipo do bem:** Imóvel urbano.

4.2. **Descrição Sumária do Bem:**

Trata-se de um imóvel urbano com aproximadamente 2.087,00 m² de área construída, de acordo com os projetos apresentados e verificado no local, sendo localizado em um terreno urbano com área total de 5.800,00 m², situado na Alameda Mari Ubirajara nº160, Santa Lúcia, Vitória – ES.



Figura 1 – Localização do Avaliando

4.3. Ocupante e tipo de uso: Imóvel desocupado de uso comercial.

5. FINALIDADE DO LAUDO

Alienação.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor de mercado do imóvel.

7. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Para a elaboração do laudo foram utilizadas informações contidas nos documentos fornecidos sendo eles matrícula do imóvel registrada em cartório, planta baixa contendo as áreas existentes e planta de situação.

Existem divergências de áreas nos documentos apresentados, portanto foram utilizadas como referência as áreas que constam nos projetos apresentados e conferidos no local. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos, as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Os documentos podem ser verificados no Anexo VII.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

8.1. Período de vistoria: Vistoria externa e interna: 15 de julho de 2022.

8.2. Caracterização da Região

Vitória é a capital do Estado do Espírito Santo, um dos quatro estados que compõe a Região Sudeste. O município integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), juntamente com os municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana e Vila Velha.

Sua extensão territorial limita-se ao Norte com o município de Serra, Sul com Vila Velha, Oeste com Cariacica e Leste com o Oceano Atlântico. Seu território é constituído de uma ilha principal, com área de 29.31 km², uma parte continental, situada ao Norte, com extensão de 39.66 km². Integra também ao território municipal as Ilhas Oceânicas de Trindade e o Arquipélago de Martin Vaz, situadas a 1.140 km da costa, com área de 10.92 km². Além desses espaços, Vitória possui diversas ilhas menores no seu entorno, que juntamente com sua baía compõe seu território de 98.194 km² (IBGE, 2010).

A economia de Vitória é voltada para as atividades portuárias, ao comércio ativo, a indústria, a prestação de serviços e também ao turismo de negócios. A capital capixaba conta com dois portos que são dos mais importantes do país: o Porto de Vitória e o Porto de Tubarão. As indústrias mais importantes da capital são a Arcelor Mittal Tubarão (antiga CST) e Vale SA (antiga CVRD/Companhia Vale do Rio Doce). Esses portos, junto com vários outros do estado, formam o maior complexo portuário do Brasil. Vitória tem o 5º melhor índice de desenvolvimento humano (IDH) entre todos os municípios brasileiros. Em 2015, foi considerada a 2ª melhor cidade para se viver no Brasil pela Organização das Nações Unidas (ONU).

A capital capixaba também foi eleita à cidade com o melhor capital humano do Brasil, segundo a revista Exame. Além disso, Vitória tem o melhor índice de bem-estar urbano entre as capitais brasileiras e possui sete entre os 20 melhores bairros de todo país por IDH-M.

O município, por meio da sua legislação urbanística, o Plano Diretor Urbano (PDU), organiza o uso e a ocupação da cidade através da definição de zonas. De acordo com as características de infraestrutura do local, a lei estabelece os critérios de construção e de uso, em atenção às características físicas (tamanho de lotes, quadras, calçadas e ruas); além das características funcionais (usos já estabelecidos – residenciais, de comércio e serviços ou industriais), e ainda outros aspectos como facilidade de acesso aos corredores de transporte coletivo e aos serviços de saúde e educação.

Antes de se tornar um bairro com completa infraestrutura, a região onde hoje é Santa Lúcia era ocupada por um mangue, que dividia espaço com um trecho repleto de árvores frutíferas. Assim foi até o início da década de 30, quando as primeiras ocupações começaram. Uma área foi doada pelo Governo do Estado e logo pedreiros, estivadores

e muitos outros honestos trabalhadores, principalmente nordestinos, construíram suas casas lá, levando suas famílias para este lugar tão especial. Mesmo assim, segundo alguns moradores, o progresso demorou a chegar no bairro, que só viu seu comércio expandir com a chegada da drenagem e da pavimentação na Avenida Rio Branco.

O bairro abriga atualmente pouco mais de 4 mil moradores, pequeno se comparado a alguns outros próximos, mas isso é só mais um dos charmes da região, que preserva dezenas de moradores antigos.

8.3 Caracterização da microrregião quanto à infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários:

O bairro Santa Lúcia faz parte da Região Administrativa 5 - Zona Leste (Praia do Canto) – que Compreende 09 bairros (Barro Vermelho, Enseada do Suá, Ilha do Boi, Ilha do Frade, Praia do Canto, Praia do Suá, Santa Helena, Santa Lúcia, Santa Luíza) numa área aproximada de 5 315 956 metros quadrados. É a região com melhor infraestrutura da cidade, abriga ilhas, praças e praias famosas e tem intensa atividade de comércio e serviços.

O bairro de Santa Lúcia possui uma das melhores localizações da cidade, estando próximo à shopping centers, padarias, lojas, supermercados, correspondente dos correios, restaurantes e estabelecimentos oferecendo uma infinidade de serviços. Localizado nas proximidades de bairros como Praia do Canto e Barro Vermelho, oferece aos seus moradores a comodidade de poder desfrutar dos atrativos de outros lugares e opções de lazer mais agitadas, enquanto preserva sua atmosfera familiar.

É no bairro de Santa Lúcia que está localizado também o Centro de Convenções de Vitória, o único da capital. O espaço recebe eventos das mais variadas áreas de atuação, como seminários, formaturas, congressos e inúmeras apresentações. Ainda no bairro está instalado o Hospital Infantil Nossa Senhora da Glória, conhecido pelo seu atendimento exemplar.

A região possui ainda comércio geral, bancos, supermercados, água potável, coleta de lixo, transporte coletivo, unidade de saúde, segurança pública, pavimentação e escolas.

8.4 Caracterização do Terreno e das Edificações e/ou Benfeitorias

O imóvel está localizado na Alameda Mari Ubirajara nº160, Santa Lúcia, Vitória – ES, e abrigava o primeiro hospital pediátrico do Estado, inaugurado em 15 de agosto de 1935, no morro de Itapenambi, bairro de Praia Comprida, hoje Santa Lúcia.

Está localizado próximo ao Hospital Infantil e ainda próximo à Avenida Nossa Senhora da Penha, uma das vias mais movimentadas da cidade.

De acordo com o Plano Diretor Urbano de Vitória o imóvel está localizado na Zona de Ocupação Controlada – ZOP 3, sendo permitido uso residencial, misto, hotel e similares e atividades diversas não residenciais, e altura máxima de construção 18,50 m. Os índices urbanísticos podem ser verificados no anexo VIII.

Possui paredes em alvenaria, esquadrias em alumínio e vidro, portas em madeira.

A cobertura é revestida por telhas de fibrocimento, muitas delas encontram-se quebradas, o que gera as infiltrações que podem ser observadas em todo o imóvel.

A fachada é revestida com pintura em sua grande parte, bastante deteriorada devido à falta de manutenção.

Possui 4 pavimentos, distribuídos de forma a atender as necessidades da época.

O pavimento térreo possui 1 depósito, hall de atendimento, circulação, 7 salas revestidas com piso vinílico, 2 banheiros sociais, 1 lavanderia, 2 banheiros para funcionários revestidos com piso cerâmico e paredes com azulejos, 1 área sem revestimentos.



Figura 2 – Acesso ao pavimento térreo

O primeiro pavimento contém quartos com banheiro, circulação, enfermaria, berçário, sala de recuperação, refeitórios, salas, vestiários, escritório, hall, 2 cozinhas, 2 depósitos, área de serviço, e banheiros.



Figura 3 – Circulação – 1º pavimento



Figura 4 – Rampa de acesso ao 2º pavimento

O segundo pavimento possui quartos com banheiro, hall, depósito, vestiário, circulação, varanda, cozinha, despensa, área de serviço e banheiros.



Figura 5 – Cozinha – 2º pavimento



Figura 6 – Circulação - 2º pavimento

O terceiro pavimento possui terraço, despensa, circulação, refeitório, área de serviço.
O edifício possui uma rampa circular revestida com piso antiderrapante que dá acesso a todos os pavimentos.



Figura 6 – Rampa circular

O terreno é localizado em meio de quadra e possui área de 5.800 m².

É murado em todos os lados, possui relevo plano onde está localizado a edificação e o restante acidentado. O terreno hoje é utilizado como estacionamento do hospital atual.



Figura 7 – Vista externa

No geral, estado de conservação é muito ruim, apresentando várias manifestações patológicas, que podem ser observadas também em outras imagens que caracterizam o imóvel, constantes no anexo I, sendo necessários reparos importantes a serem feitos.

- **QUADRO RESUMO DAS ÁREAS**

Área do terreno: **5.800,00 m²**

- **Edificação:**

Térreo:	1122,75 m ²
1º Pavimento:	574,39 m ²
2º Pavimento:	246,51 m ²
3º Pavimento:	143,35
Total:	2.087,00 m²

9 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Com a busca por novas moradias, que se iniciou em 2020 por conta da pandemia, o ano de 2021 encerrou de forma positiva para o mercado imobiliário capixaba, que manteve a curva de retomada de lançamentos em ascensão. Com isso, mesmo com elevação da taxa Selic, que impacta diretamente nas taxas de juros de financiamento imobiliário, o mercado vê 2022 com uma perspectiva otimista.

A estrutura básica do mercado pode ser considerada concorrência perfeita, situação onde o número de vendedores e compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel, pode ser então classificado da seguinte forma:

- a) Liquidez: baixa
- b) Desempenho de mercado: normal
- c) Número de ofertas: baixa
- d) Absorção pelo mercado: demorada
- e) Público alvo para absorção do bem: investidores, órgãos governamentais, instituições.
- f) Facilitadores para negociação do bem: localização, área.

10 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 Determinação do valor de mercado

O método utilizado para obtenção do valor do imóvel foi o **Método Evolutivo**, que define o valor do imóvel a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno, e do método do custo de reprodução das benfeitoras.

O método evolutivo está de acordo com o item 7.2.3 da NBR 14657 – Parte 1.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO – TERRENO**

Este método define o valor do terreno através da comparação com dados de mercado de terrenos semelhantes. Primeiramente é realizada uma pesquisa de mercado, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas, de localização e econômicas. Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa.

- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS – CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção. O valor da construção é

definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil. Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel.

Sobre este montante, se acresce uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc., estabelecendo-se, assim, o valor de reposição da construção. Sobre esse valor, aplica-se um fator de depreciação.

Ao custo de reprodução da construção obtido anteriormente, aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se, assim, ao custo de reedição da construção.

- **CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL**

O valor de mercado para compra e venda do imóvel será obtido pelo somatório das parcelas de terreno e construção.

11 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Para a determinação do valor do imóvel foi realizada pesquisa no período de março de 2020 e julho de 2022 com amostras de imóveis similares no município de Vitória. Foram coletados 67 dados e utilizados um total de 49 dados (ANEXO V – Elementos amostrais).

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 relatório estatístico que se encontra no ANEXO I e os gráficos no ANEXO III.

Tipo de tratamento: estatística inferencial

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme o item 8 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o

envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

O grau de fundamentação deve ser determinado conforme a Tabela 3 do item 9.2 da Norma 14653, parte 2 da ABNT.

- **Métodos comparativo direto de dados de mercado**

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1 do item 8.2.1 da Norma 14653, parte 2 da ABNT.

Segue tabela :

Tabela 1 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor	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	III

			ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Pontuação obtida: 14

Tabela 2 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Logo, **Grau de Fundamentação II**, Segundo ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos, Tabela 2, Item 9.2.1.6.

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a Amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

A amplitude do intervalo de confiança encontrado foi 11,89, **Grau de Precisão III**, segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.3.

- **Método da quantificação de custo**

O grau de fundamentação deve ser determinado conforme a Tabela 6 do item 9.3 da Norma 14653, parte 2 da ABNT.

Tabela 6 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	II

Pontuação obtida: 6

Tabela 7 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Logo, **Grau de Fundamentação II**, Segundo ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos

- **Método Evolutivo**

O grau de fundamentação, deve ser determinado conforme a Tabela 10 do item 9.5 da Norma 14653, parte 2 da ABNT.

Tabela 10 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	II
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II

3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	II
---	--------------------------	--------------------------------	-------------	-----------	----

Pontuação obtida: 6

Tabela 11 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Logo, **Grau de Fundamentação I**, Segundo ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Baseado nas características construtivas do imóvel adotou-se o custo de obra do tipo comercial padrão normal, baseado no CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ES (CUB NBR 12721: 2006).

13.1 Valor do terreno

Para obter o valor total do terreno foi utilizado o valor mínimo do campo de arbítrio devido à predominância de dados em oferta na pesquisa de mercado, e ainda pelo fato não contemplar as limitações de gabarito, que é um fator desvalorizante. Os índices podem ser observados no anexo VIII Sendo assim, chegou-se no seguinte resultado:

$$\begin{aligned}
 V_{\text{terreno}} &= V_{\text{mín}} \times \text{Área total} \\
 V_t &= 3.580,42 \text{ R\$/m}^2 \times 5.800,00 \text{ m}^2 \\
 V_t &= \text{R\$ 20.766.436}
 \end{aligned}$$

Valor arredondado permitido por norma = R\$ 20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais)

13.2 Valor das benfeitorias

Analisando a edificação e comparando o estilo construtivo com os padrões atuais de construção foi adotado o padrão comercial sem elevador.

Utilizou-se o valor do CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ES (CUB NBR 12721: 2006), CSL8 - padrão comercial normal, de junho de 2022.

O CUB/m² representa o custo parcial da obra, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais. O valor parcial então é acrescido do BDI, definido como “valor percentual que incide sobre o custo global de referência para realização da obra ou serviço de engenharia”.

Para a determinação do **BDI** - Benefícios e Despesas Indiretas, foi utilizado o percentual determinado pela Resolução TC nº 329, de 24 de setembro de 2019 do TCE-ES, o percentual de 31,96%.

Ao valor foi ainda adicionado um percentual de 13% referente a custos com fundações especiais e outros custos não incidentes no CUB e no BDI. Valores referentes a projetos foram adicionados na planilha de orçamento complementar.

COMERCIAL PADRÃO S/ELEVADOR		JUL/22
CUB - CSL8 - padrão comercial normal		R\$ 2.104,28
BDI		31,96%
Custo Unitário de Construção		R\$ 2.776,80

Valor do imóvel no estado novo = 2.087,00 m² x R\$ 2.776,80

Valor do imóvel no estado novo = R\$ 5.795.181,60

Os cálculos completos podem ser conferidos na planilha constante no anexo VIII.

Para a depreciação utilizou-se o MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE, método misto, considerando idade real (ROSS) e estado de conservação (HEIDECKE).

Foi considerado estado de conservação 4, reparos importantes.

Para vida útil o imóvel foi considerado como serviço padrão simples, sendo a idade referencial de 70 anos, de acordo com a Tabela Ibape-SP que consta no anexo.

- **Edificação**

CALCULO DA DEPRECIAÇÃO		
Vida útil em anos	70	Depreciação Tabelas Ross-Heideck
Idade aparente em anos	50	Reparos importantes
Idade percentual	71,0%	4,0
Valor Residual (%)	10,0%	Fator de depreciação
Valor Residual (R\$)	R\$ 579.519,81	81,37%
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	R\$ 5.215.678,25	CUSTO DE REEDIÇÃO (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual
		R\$ 1.550.983,17
Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)		R\$ 1.551.000,00

13.3 Valor total adotado

Para obter o resultado foi somado o valor de base imobiliária ao valor do terreno. Ao final, esta soma é multiplicada por um fator de comercialização.

Valor da edificação	=	R\$ 1.551.000,00
Valor do terreno	=	R\$ 20.800.000,00
Valor total do bem avaliando	=	R\$ 22.351.000,00

Conforme a NBR 14.653-2:2011, $VI = (VT + CB) * FC$, onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

FC = fator de comercialização

De acordo com o mercado imobiliário o fator de comercialização seria menor que 1 pois trata-se de um imóvel antigo e com estado de conservação ruim. No caso em tela o valor total já foi minorado, visto que foi utilizado o valor mínimo do campo de arbítrio para o terreno, e ainda foi calculado o custo de reedição do imóvel, portanto foi considerado fator de comercialização igual a 1.

Então:

$$VI = (22.351.000,00) * 1,00$$

$$VI = R\$ 22.351.000,00 \text{ (vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e um mil reais)}$$

13.4 Data de referência: 22 de julho de 2022.

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

No presente não foram verificados nenhum tipo de ônus, dívidas e gravames do referido imóvel.

Todas as informações foram obtidas através de documentos fornecidos, pesquisas realizadas na internet, livros e artigos relacionados ao assunto.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autor: Nynive Pereira Piassi

Formação: Arquiteta e Urbanista / Engenharia Civil

CAU: A 85054-3 / CREA ES: 012543/D

Nynive Pereira Piassi

NYNIVE PEREIRA
PIASSI:09061098769

Assinado de forma digital por NYNIVE
PEREIRA PIASSI:09061098769
Dados: 2022.09.15 17:13:39 -03'00'

N.P.Piassi Arquitetura e Engenharia Eireli ME p/ Nynive Pereira Piassi

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, Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 21 (vinte e uma) folhas impressas por computador apenas de um lado, sendo a última datada e assinada, e ainda 8 (oito) anexos.

Vitória, 22 de julho de 2022.

17 ANEXOS

- I – Variáveis utilizadas;
- II – Projeção do Imóvel Avaliando;
- III – Gráficos;
- IV - Relatório Fotográfico;
- V – Elementos Amostrais;
- VI – Croqui – Elementos Amostrais;
- VII – Planilhas e Tabelas utilizadas;
- VIII – Documentos complementares.

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



ANEXO I - Variáveis utilizadas

1) Variáveis utilizadas:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macro localização 1= comercial 2=residencial	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Topografia	Numérica	Quantitativa	Plano=1,0 Aclive=0,9 Declive=0,8 Irregular=0,7	não
VUB	Numérica	Quantitativa	Valor unitário de acordo com a Planta Genérica de Valores do município	sim
Fator Área	Numérica	Quantitativa	Área de até 1.000,00 m ² = 1,00 Se a área do terreno for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ² , então f = 2 Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 5.000,00 m ² , então f = 3 Se a área do terreno for > 5000.01 e < 7.000,00 m ² , então f = 4 Se a área do terreno for > 7.000,01 e < 9.000,00 m ² , então f = 5 Se a área do terreno for >	não

			9.000,01 e < 10.000,00 m ² , então f = 6 Se a área do terreno for > 10.000,01 e < 20000,00 m ² , então f = 7	
Coeficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Area de utilização do terreno medida em m ²	não
Altura máxima	Numérica	Quantitativa	Altura máxima de construção permitida pelo PDU municipal	não
Passível de incorporação	Numérica	Dicotomica	Variável baseada na possibilidade ou não de incorporação do terreno	sim
Dist. Shopping	Numérica	Quantitativa	Distância percorrida do imóvel até o polo valorizante (shopping) (Km), localizado Av. Américo Buaiz, 200 - Enseada do Suá, Vitória Lat. -20.312554° Long. - 40.288160°	não
Data	Numérica	Dicotomica	Data em que a pesquisa foi feita, sendo adotado 0 para 2020 e 2 para 2022.	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	sim

Onde a variável dependente é o Valor unitário de venda, em R\$/m², no mercado local de venda no entorno do imóvel avaliando, e as variáveis explicativas em número de 04 (quatro), descritas abaixo:

- 1. Área total do terreno:** variável quantitativa, obtida através das fontes de informações e expressa em metro quadrado. O limite amostral varia de 134,00 a 28.813,00 m².
- 2. VUB:** Variável Proxy, expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES. O limite amostral varia de 88,23 para o setor menos valorizado e 1312,52 para o setor mais valorizado.

3. Coeficiente de aproveitamento: variável quantitativa, obtida através da lei de uso e ocupação do solo do município de Vitória. O limite amostral varia de 1,20 a 4,00.

4. Passível de incorporação: variável dicotômica, que expressa a possibilidade ou não de incorporação do terreno, sendo 2 para possível e 1 para não possível.

A Incorporação Imobiliária é o processo de construção de um empreendimento imobiliário que possua unidades autônomas, podendo ser apartamentos, casas, lotes ou ainda comércio, em regime condominial, com a finalidade da venda antecipada de tais unidades, ou seja, na planta ou em construção.

Pressupostos e sua confirmação: Espera-se que a variável explicada siga uma lógica quanto ao seu crescimento ou decrescimento em função das variáveis explicativas:

- 1. Área total do terreno:** relação indireta de crescimento, pois o valor unitário de venda diminui quanto maior for o valor da área total.
- 2. VUB:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior variável de macrolocalização possuam valores unitários de venda maiores.
- 3. Coeficiente de aproveitamento:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior coeficiente de aproveitamento possuam valores unitários de venda maiores.
- 4. Passível de incorporação:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis correspondentes a 2 possuam valores unitários maiores de venda

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	67
Dados utilizados no modelo:	52

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8871777 / 0,8871777
Coeficiente de determinação:	0,7870843
Fisher - Snedecor:	43,44
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	3,85%

Os outliers foram mantidos por apresentarem resíduo baixo e por respeitarem a Distância de Cook.

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	54764049,817	4	13691012,454	43,436
Não Explicada	14814328,038	47	315198,469	
Total	69578377,855	51		

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

Valor unitário = $+5382,380097 - 238,9510308 * \ln(\text{Área total}) - 587837,813 / \text{VUB} + 671,2786477 * \ln(\text{Coeficiente aproveitamento}) + 960,0239065 * \text{Passível de incorporação}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,01	4,97
VUB	$1/x$	-12,50	0,01
Coeficiente aproveitamento	$\ln(x)$	2,36	2,23
Passível de incorporação	x	3,16	0,28
Valor unitário	y	6,19	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
VUB	-0,18	0,37
Coeficiente aproveitamento	-0,10	0,21
Passível de incorporação	0,76	0,82
Valor unitário	0,18	0,28

Correlações parciais para VUB	Isoladas	Influência
Coeficiente aproveitamento	0,06	0,27
Passível de incorporação	0,00	0,46
Valor unitário	-0,82	0,88

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Passível de incorporação	0,15	0,16
Valor unitário	0,19	0,33

Correlações parciais para Passível de incorporação	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,21	0,42

ANEXO II – Projeção do imóvel avaliando

Modelo:

Terreno em Vitória

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 5.800,00
- VUB = 783,11
- Coeficiente aproveitamento = 2,80
- Passível de incorporação = 2,00
- Endereço = Alameda Mari Ubirajara
- Bairro = Santa Lúcia
- Informante =
- Telefone do informante =
- Complemento = ZOP 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,95%) = 3.961,79
- Médio = 4.212,26
- Máximo (5,95%) = 4.462,73
- Valor Total
- Mínimo = 22.978.408,78
- Médio = 24.431.125,77
- Máximo = 25.883.842,76
- Intervalo Predição
- Mínimo = 19.980.277,04
- Máximo = 28.881.974,49
- Mínimo (18,22%) = 3.444,88
- Máximo (18,22%) = 4.979,65
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 3.580,42
- RL Máximo = 4.844,10

ANEXO III – Gráficos

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

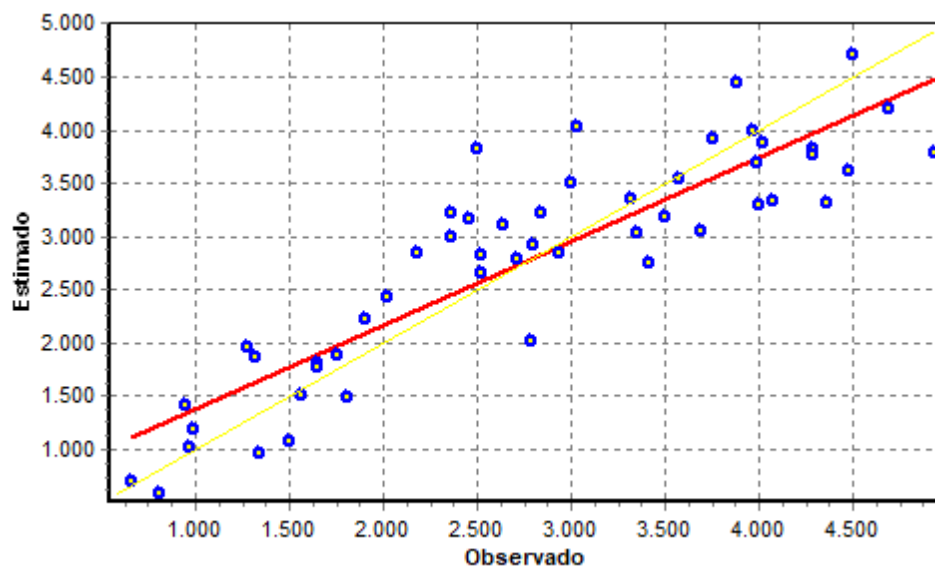
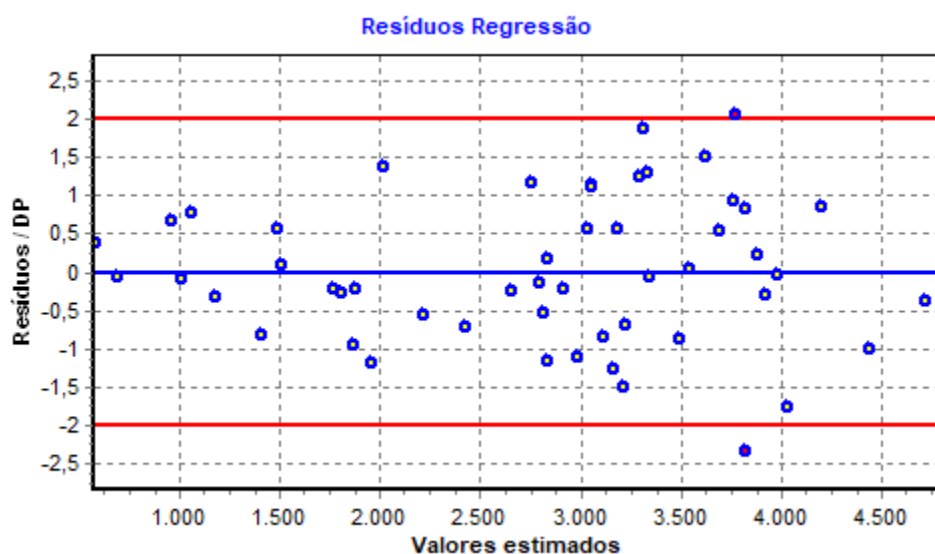


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO IV - Relatório fotográfico

- Imóvel Avaliando



Figura 8 – Fachada externa



Figura 9 – Rua de acesso



Figura 10 – Rua de acesso



Figura 11 – Fachada principal



Figura 12 – Vista externa



Figura 13 – Vista edificação

CNPJ n º 08.585.612/0001-03





Figura 14 – Vista interna edificação



Figura 15 – Vista interna edificação



Figura 16 – Fachada lateral



Figura 17 – Circulação pavimento térreo



Figura 18 – Circulação pavimento térreo



Figura 19 – Sala pavimento térreo



Figura 20 – Banheiro sala pavimento térreo



Figura 24 – Parede banheiro pavimento térreo



Figura 25 – Banheiro pavimento térreo



Figura 26 - Vista pavimento térreo



Figura 27 – Vista pavimento térreo



Figura 28 – Acesso ao primeiro pavimento



Figura 29– Vista primeiro pavimento



Figura 30 – Vista primeiro pavimento



Figura 31 – Vista primeiro pavimento



Figura 32 – Cozinha primeiro pavimento



Figura 33 – Circulação primeiro pavimento



Figura 34 – Cozinha primeiro pavimento

CNPJ n ° 08.585.612/0001-03

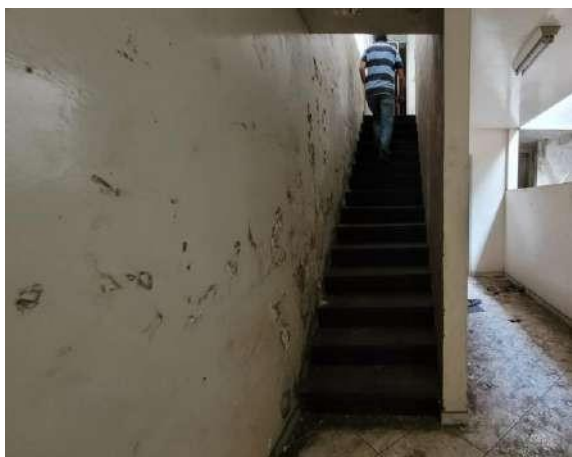


Figura 35 – Acesso ao segundo pavimento



Figura 36 – Banheiro segundo pavimento



Figura 37 – Sala segundo pavimento



Figura 38 – Sala segundo pavimento

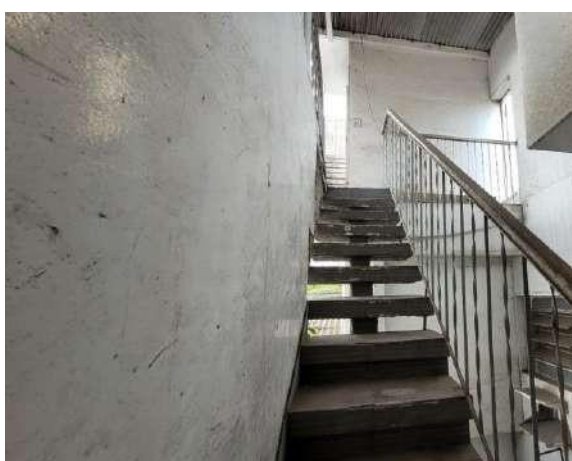


Figura 39 – Acesso ao terceiro pavimento



Figura 40 – Vista terceiro pavimento

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



Figura 41 – Vista terceiro pavimento



Figura 42 – Cobertura



Figura 43 – Acesso principal ao pavimento térreo



Figura 44 – Recepção pavimento térreo



Figura 45 – Sala pavimento térreo



Figura 46 – 2º acesso ao primeiro pavimento



Figura 47 – Vista pavimento térreo



Figura 48 – Vista pavimento térreo



Figura 49 – Vista pavimento térreo



Figura 50 – Rampa de acesso aos pavimentos



Figura 51 – Circulação primeiro pavimento



Figura 52 – Vista primeiro pavimento

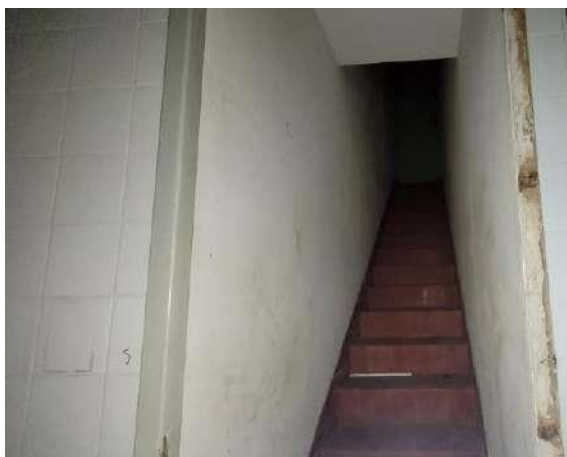


Figura 53 – Acesso ao segundo pavimento



Figura 54 – Vista segundo pavimento



Figura 55 – Vista segundo pavimento



Figura 56 – Vista segundo pavimento



Figura 57 – Acesso ao terceiro pavimento



Figura 58 – Vista terceiro pavimento

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



Figura 59 – Vista pavimento térreo



Figura 60 – Vista pavimento térreo



Figura 61 – Edificação 2



Figura 62 – Vista interna edificação 2



Figura 63 – Vista interna edificação 2



Figura 64 – Vista interna edificação 2

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



Figura 65 – Vista do terreno



Figura 66 – Vista do terreno



Figura 67 – Vista do terreno



Figura 68 – Vista do terreno

CNPJ n º 08.585.612/0001-03

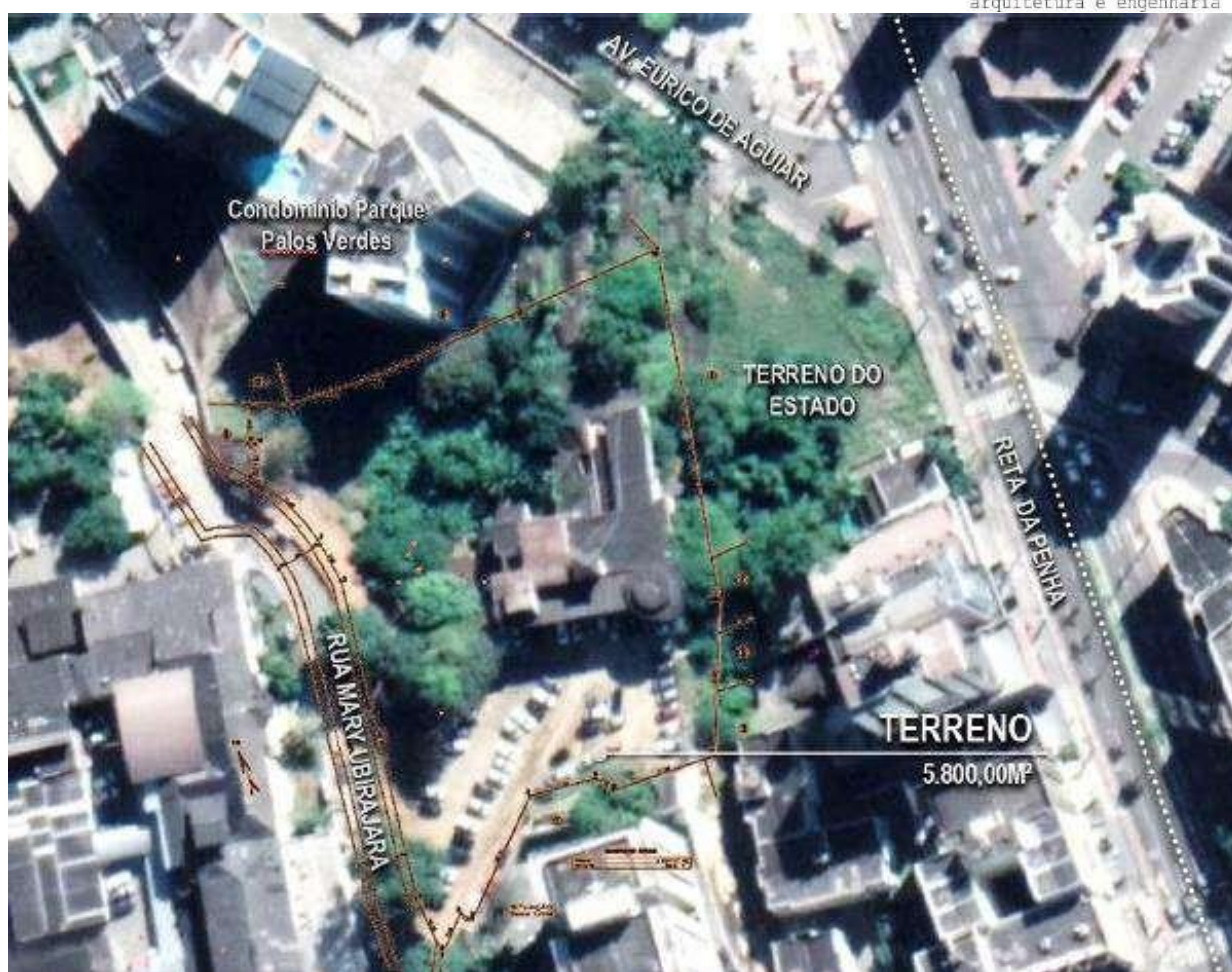


Figura 69 – Localização do avaliando

- Elementos Amostrais



Figura 70 – Dado 1



Figura 71 – Dado 2



Figura 72 – Dado 3



Figura 73 – Dado 4



Figura 74 – Dado 5



Figura 75 – Dado 6

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



Figura 76 – Dado 7



Figura 77 – Dado 8



Figura 78 – Dado 9



Figura 79 – Dado 10



Figura 80 – Dado 11



Figura 81 – Dado 12



Figura 82 – Dado 13



Figura 83 – Dado 14



Figura 84 – Dado 15



Figura 85 – Dado 16



Figura 86 – Dado 17



Figura 87 – Dado 18

CNPJ n º 08.585.612/0001-03



Figura 88 – Dado 19



Figura 89 – Dado 20



Figura 90 – Dado 21



Figura 91 – Dado 22



Figura 92 – Dado 23



Figura 93 – Dado 24



Figura 94 – Dado 25



Figura 95 – Dado 26



Figura 96 – Dado 27



Figura 97 – Dado 28



Figura 98 – Dado 29



Figura 99 – Dado 30

CNPJ n º 08.585.612/0001-03





Figura 100 – Dado 31



Figura 101 – Dado 32



Figura 102 – Dado 33



Figura 103 – Dado 34



Figura 104 – Dado 35



Figura 105 – Dado 36

CNPJ n º 08.585.612/0001-03





Figura 106 – Dado 37



Figura 107 – Dado 38



Figura 108 – Dado 39



Figura 109 – Dado 40



Figura 110 – Dado 41



Figura 111 – Dado 42



Figura 112 – Dado 43



Figura 113 – Dado 44



Figura 114 – Dado 45



Figura 115 – Dado 46



Figura 116 – Dado 47



Figura 117 – Dado 48

CNPJ n º 08.585.612/0001-03





Figura 118 – Dado 49



Figura 119 – Dado 50



Figura 120 – Dado 51



Figura 121 – Dado 52



Figura 122 – Dado 53



Figura 123 – Dado 54

CNPJ n º 08.585.612/0001-03





Figura 124 – Dado 55



Figura 125 – Dado 56



Figura 126 – Dado 57



Figura 127 – Dado 58



Figura 128 – Dado 59



Figura 129 – Dado 60



Figura 130 – Dado 61



Figura 131 – Dado 62



Figura 132 – Dado 63



Figura 133 – Dado 64



Figura 134 – Dado 65



Figura 135 – Dado 66



Figura 136 – Dado 67

ANEXO IV – ELEMENTOS AMOSTRAIS

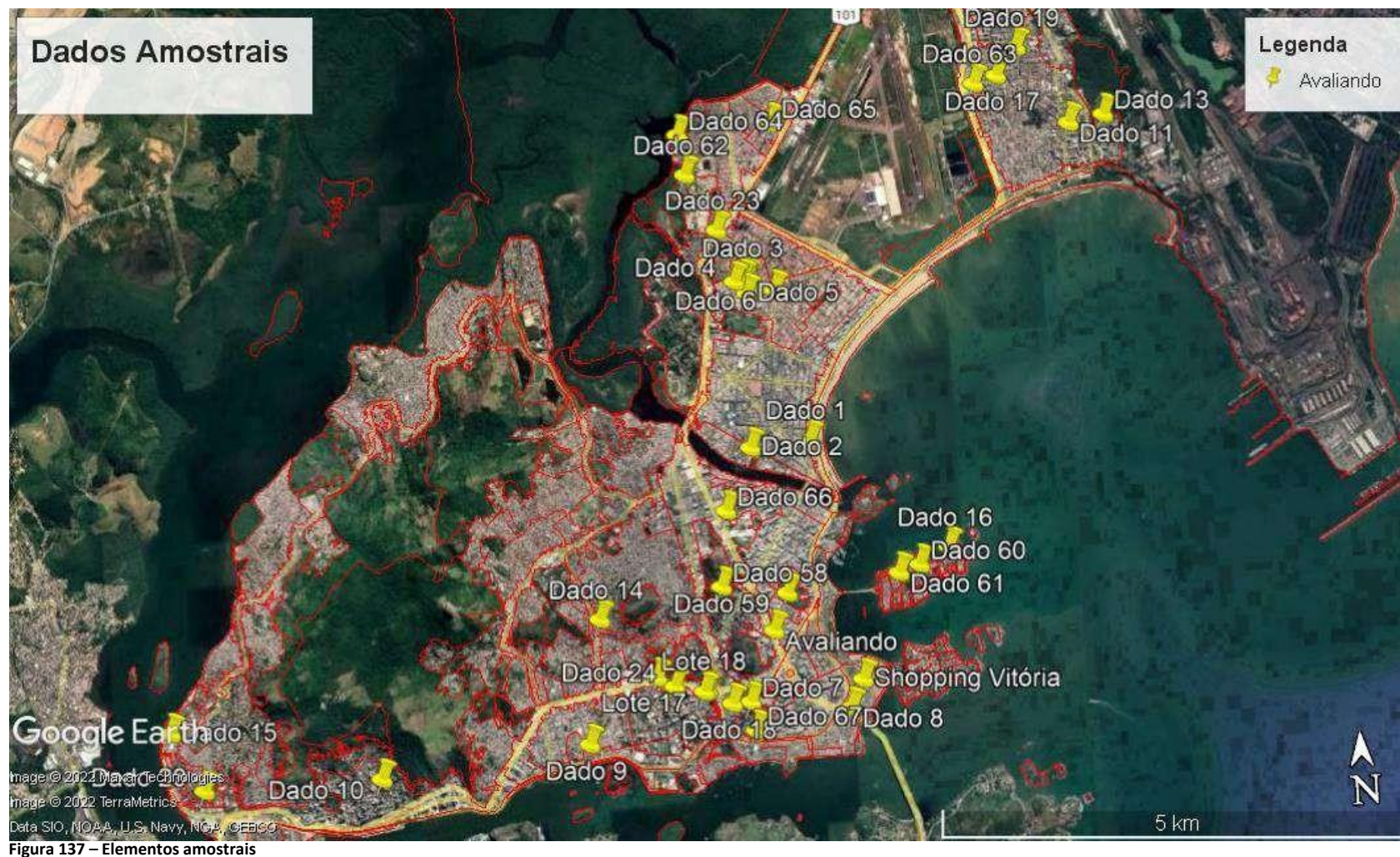
DADO	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Zona	Vocação	Latitude	Longitude	Topografia	VUB	Fator Área	CA	Altura máxima	Passível de incorpor.	Dist. Shop	Valor unitário
1	Avenida Anísio Fernandes Coelho	Jardim da Penha	Sarlo Imóveis	(27) 3026-0606	446	ZOC 2	2	- 20289820	- 40292131	1	846,69	1	2,25	18,5	1	3,6	4932,74
2	Rua Alberto Bella Rosa	Pontal de Camburi	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	717	ZOC 1	2	- 20290193	- 40298148	1	365,65	1	1,4	7,5	1	4,7	2022,32
3	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	437	ZOR 1	2	- 20274106	- 40297379	0,9	475,72	1	1,4	7,5	1	6,8	2791,76
4	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	437	ZOR 1	2	- 20274406	- 40298634	1	475,72	1	1,2	7,5	1	6,6	2517,16
5	Rua João Baptista Celestino	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3020-2042	410	ZOR 1	2	- 20275616	- 40297453	1	700,04	1	1,2	7,5	1	6,8	2836
6	Rua Robson Dutra de Freitas	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3235-6565	413	ZOR 1	2	- 20275466	- 40294656	1	685,05	1	1,4	7,5	1	5,7	4358,35
7	Rua Almirante Tamandaré	Praia do Suá	Zap Imóveis	(27) 3235-6566	360	ZOC 2	1	- 20314167	- 40299887	1	418,27	1	2,25	100	1	1,7	2639
8	Rua Manoel Feu Subtil	Enseada do Suá	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	420	ZOC 2	1	- 20315361	- 40289787	1	625,52	1	2,25	12	1	0,6	3571
9	* Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes	Ilha de Santa Maria	Mark Fernandez Imóveis	(27) 3324-3882	2202	ZAR 1	1	- 20317122	- 40316365	1	245,5	3	2,8	100	2	3,7	5004
10	* Rua Gama Rosa 111	Centro	Michel Moreira	(27) 99980-8585	344	ZOP 5	1	- 20318985	- 40337479	1	604,03	1	2,8	13,5	1	5,8	1598
11	Rua José Célio Cláudio, 357	Jardim Camburi	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	300	ZOC 2	1	- 20261537	- 40263826	1	550,47	1	2,25	100	1	8,1	3000
12	Rua José Guilherme Neffa, 9	Jardim Camburi	Locamaxx Netimóveis	(27) 3314-0814	360	ZOC 3	1	- 20247983	- 40271937	1	349,84	1	2,8	30	1	9,5	2361,11
13	Rua Milton Manoel dos Santos	Jardim Camburi	Atrium Netimóveis	(27) 3325-2527	1425 6	ZOC 2	1	- 20260946	- 40260289	1	408,86	7	2,25	100	2	8,4	2455,11
14	* Avenida Marechal Campos	Nazarhet	Betha Espaço	(27) 3335-5440	1793	ZAR 2	1	- 20305413	- 40314501	1	348,58	2	2,25	18,5	2	3,9	1450,08
15	Av. Dário Lourenço de Souza	Santo Antônio	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	2219	ZAR 2	2	- 20313345	- 40358431	1	131,69	3	2,25	12	2	9,2	802,16
16	Avenida Desembargador Alfredo Cabral	Ilha do Frade	Anderson Martins Imóveis		4447	ZOR 1	2	- 20300823	- 40278886	0,8	768,18	3	1,4	7,5	1	3,3	2181,25
17	Rua Carlos Gomes Lucas, 292	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	1379	ZOC 2	2	- 20256625	- 40270815	1	399,91	2	2,25	100	2	8,3	3988,4
18	Avenida Leitão Da Silva, 100	Praia do Suá	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	418	ZAR 1	1	- 20314209	- 40301753	1	790,13	1	2,8	100	1	1,8	4019,14
19	Rua Aluysio Simões	Bento Ferreira	Telma Chiappane	OLX cód. 668001575	738	ZOC 2	1	- 20311326	- 40309153	1	377,51	1	2,25	60	1	2,9	2707,31

20	Avenida Antônio Pinto de Águar	Mário Cypreste	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	2100	ZOP 5	1	-	-	1	158,03	3	2,8	13,5	2	8	1809,52
21	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	880	ZOR 1	2	-	-	0,8	475,72	1	1,4	7,5	1	6,7	3409,09
22	* Avenida Fernando Ferrari	Boa Vista	Porto Seguro Imóveis	OLX cód. 510430393	3388	ZAR 1	2	-	-	1	391,63	3	2,8	100	2	7,8	2066,11
23	Rua Ademir Luiz Nepomuceno 345	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0794	360	ZOC 2	1	-	-	1	404,03	1	2,8	100	1	8,6	2361,11
24	Avenida Cezar Hilal	Bento Ferreira	FABIO CHIABAI BESSA ME	(27) 99742-7740	1400	ZOC 3	1	-	-	1	397,37	2	2,8	60	2	2,6	4285,71
25	Avenida José Maria Vivacqua	Aeroporto	Adimóvel	(27) 3205-9000	2720	ZAR 1	1	-	-	1	299,66	3	2,8	30	2	9,3	3492,64
26	Rua Gelu Vervloet dos Santos, 965	Jardim Camburi	Visão Imóveis	(27) 99661-1900	1358	ZAR 1	1	-	-	1	299,66	2	2,8	30	2	9,3	3313,69
27	Rua Máximo Vieira Varejão, 160	Fradinhos	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	508,05	ZOR 2	2	-	-	0,9	189,23	1	1,4	7,5	1	5,4	964,47
28	Avenida Leirão da Silva, 633	Gurigica	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	380	ZAR 1	1	-	-	1	570,26	1	2,8	100	1	2,3	4473,68
29	Avenida Leirão da Silva	Praia do Suá	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	360	ZAR 1	1	-	-	1	790,13	1	2,8	100	1	1,8	3750
30	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	718	ZOC 3	2	-	-	0,8	405,27	1	2,8	60	1	2,2	3690,8
31	* Rua José Teixeira	Santa Lúcia	Viva Real	(27) 99940-8882	1200	ZOC 2	2	-	-	0,9	659,27	2	2,25	18,5	2	3,3	1166,67
32	* Rua Almirante Soído	Santa Helena	David Natalli Imóveis	(27)33157182	598	ZOC 3	2	-	-	1	809,81	1	2,8	75	1	1,1	2056,85619
33	* Rua José Antônio Freitas	Joana D'Arc	Foccus Administracao	2730151000	496	ZOL 1	2	-	-	0,8	174,47	1	3,2	12	1	6	685,483871
34	Rua Prof. Plácida Rebello Fraga	Maria Ortiz	Raphael Comã?â©rio		160	ZEIS 1	2	-	-	1	163,8	1	4	12	1	8,5	1562,5
35	Rua João Carlos de Carvalho	Joana D'Arc	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	351	ZOL 2	2	-	-	0,8	159,35	1	1,8	12	1	6,1	655,27
36	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	David Natalli Imóveis	(027) 3315-7182	647	ZOC 3	1	-	-	1	233,8	1	2,8	60	1	2,2	2782,07
37	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	718	ZOC 3	2	-	-	0,9	406,98	1	2,8	60	1	2,2	3690,81
38	Rua Misael Pedreira da Silva 280	Santa Lúcia	Wilson Banhos Pereira Junior	(027) 3014-0391	3132	ZOP 2	1	-	-	1	630,43	3	2,25	100	2	3	3033,21
39	* Av. Fernando Ferrari	Goiabeiras	Invix Imoveis	(027) 3026-9222	326	ZAR 1	1	-	-	1	438,96	1	2,8	100	1	7,1	4907,98
40	* Rua Henrique Novaes 100	Centro	Visão Imóveis Ltda Me - Me	(027) 3395-1900	962	ZOP 5	1	-	-	1	417,01	1	2,8	10,5	2	5,7	1143,45
41	* Rod. Serafim Derenzi	Nova Palestina	Jose Ladeira	(027) 99704-3577	1200	ZAR 2	1	-	-	0,8	88,23	2	2,25	18,5	2	8,1	408,33

42		Av. Leitão da Silva	Bento Ferreira	Imóveis Flex Ltda - ME	(027) 98133-2255	700	ZAR 1	1	-	20312063	40302469	1	790,13	1	2,8	100	1	2	4285,71
43	*	Rua Heleonor Grecco 74	Ilha de Santa Maria	Soares	(027) 99939-6014	250	ZOP 2	1	-	20313040	40319586	1	228,12	1	2,25	60	1	4,3	1000
44		Rua Pedro Carlos de Souza	Forte São João	Kasa Imoveis Ltda - Me	(027) 3314-4001	280	ZOP 2	1	-	20315811	40321020	1	163,02	1	2,2	60	1	4	1339,29
45		Rua Doutor Américo Oliveira	Consolação	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	524	ZOL 2	1	-	20305633	40313040	1	252,8	1	1,8	18,5	1	3,8	1278,63
46		Rua Antônio Aleixo 656	Consolação	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	375	ZOP 2	1	-	20308746	40313168	1	350,39	1	2,25	18,5	1	3,4	2933,33
47		Rua Oswaldo Cruz, 70	Maruípe	soria Imobiliária Ltda	(027) 3227-6078	200	ZOL 2	2	-	20295188	40318255	1	223,26	1	1,8	18,5	1	5,9	1750
48		Rua Almirante Soído, 63	Santa Helena	Marlin Azul Imoveis e Comercio Ltda	(027) 99981-5596	600	ZOC 3	1	-	20310526	40295501	1	809,81	1	2,8	75	1	1	2500
49		Rua Professor Guilherme Santos Neves, 38	Maria Ortiz	Iradi Rodrigues da Cruz	(027) 98102-7070	134	ZOL 1	1	-	20256115	40293742	1	163,96	1	3,2	12	1	8,8	948,32
50		Av. Carlos Moreira Lima, 805	Bento Ferreira	Adimóvel Consultoria e Corretagem de Imóveis S/S Ltda - ME	(027) 3205-7070	300	ZOP 2	2	-	20314818	40310188	1	463,77	1	2,25	60	1	2,9	4000
51	*	Rua Paulo Muller	Bento Ferreira	Fabricio Barbosa Bravim	(027) 99836-7755	1100	ZOC 3	2	-	20313286	40303064	1	406,12	2	2,8	60	2	3	1754,55
52		Av. Nossa Senhora da Penha	Santa Lúcia	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	6828	ZAR 1	1	-	20296087	40300964	1	815,91	4	2,8	100	2	4	4686,58
53		Rua Loureiro Nunes	De Lourdes	Gilneitur		180	ZOL 2	2	-	20302776	40315308	1	175,05	1	1,8	18,5	1	4,3	988,89
54		Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Ezequiel de Souza Rodrigues	(027) 3072-7930	786	ZOC 3	1	-	20313184	40303998	1	406,98	1	2,8	60	1	2,2	3348,6
55		Rua Prof. Arnaud Cabral	Nazareth	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	600	ZOL 2	1	-	20309786	40315597	1	241,22	1	1,8	18,5	1	3,8	1650
56		Rua Marechal Hermes, 295	Maruípe	Imobiliaria Hachbart S/s Ltda - Epp	(027) 3397-0054	200	ZOL 2	2	-	20295680	40320531	1	214,48	1	1,8	18,5	1	6,5	1650
57		Rua Thiers Velloso	Centro	Foccus Administracao e Locacao de Imoveis Ltda - Epp	(027) 3015-1000	143	ZOP 5	2	-	20319074	40340779	1	263,38	1	2,8	19,5	1	6,4	2517,48
58	*	Rua Doutor Eurico de Aguiar	Santa Lúcia	Imovi Consultoria Ltda - EPP	(27) 99253-0320	2200	ZOC 2	1	-	20303171	40301798	0,8	733,58	3	2,8	18,5	2	2,1	2386,36

59	*	Rua Madeira de Freitas	Praia do Canto	Imovi Consultoria Ltda - EPP	(27) 99253-0320	900	ZOC 2	1	- 20304125	- 40295463	1	1219,8 9	1	2,25	18,5	2	2,7	7777,78
60		Alameda Doze, 10	Ilha do Frade	ALCURE CONSULTORIA IMOBILIARIA EIRELI-ME	(27) 98113-3758	860	ZOR 1	2	- 20302303	- 40281941	1	889,5	1	1,4	7,5	1	3,7	4069,77
61	*	Avenida Desembargador Alfredo Cabral	Ilha do Frade	Chaves Imóveis	(27) 99885-2728	1315	ZOR 1	2	- 20302932	- 40284052	0,9	1005,1 1	2	1,4	7,5	1	3,4	9885,93
62		Rua José Alves	Goiabeiras	Marcos Mataveli	(27) 98117-1010	2881 3	ZPT	1	- 20264018	- 40302870	1	199,41	8	1,2	7,5	2	8,1	1500
63		Avenida Norte-Sul	Jardim Camburi	Home&Office Imóveis	(27) 99799-9105	1109	ZAR 1	2	- 20257233	- 40273154	1	511,97	2	2	30	2	8,7	3967,54
64		Rua Professora Ocarlina Drumond de Carvalho	Maria Ortiz	ROGERIO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	(27) 99836-3869	530	ZOL 1	1	- 20260216	- 40303339	1	209,95	1	3,2	12	1	8,5	1320,75
65		Rua Doutor Agliberto Rodrigues Moreira	Jabour	Bruno Dantas Corretor	(27) 98167-4218	553	ZOL 2	2	- 20259667	- 40293854	1	286,43	1	1,8	18,5	1	8,3	1898,73
66		Avenida Nossa Senhora da Penha, 1785	Santa Lúcia	Erly Batista	(27) 99866-4798	6831	ZAR 1	1	- 20296011	- 40301049	1	1219,8 9	4	2,8	100	2	4	3879,37
67		Enseada do Suá	Enseada do Suá	Grand Home Imobiliária Filial	(27) 99272-6888	1353	ZOP 1	1	- 20316898	- 40299552	1	1312,5 2	2	2,25	100	2	1,6	4500

ANEXO VI – Croqui - Elementos Amostrais



ANEXO VII – PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS

- Tabela estado de conservação Ross & Heideck**

ROSS & HEIDECK			
Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

- Tabela estado de conservação Heideck**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

- **Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80

- Planilha de cálculo do custo de reedição

CUSTO DE REEDIÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL			
Hospital - 2087,00 m²			
TIPO DE IMÓVEL	Sala		
CÓDIGO CUB	CSL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas - Padrão Normal	
VALOR CUB (R\$ / m²) - (A)	R\$ 2.104,28 / m²	Mês de referência do CUB: Fevereiro / 2022	
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	2.087,00 m²		
CUSTO BÁSICO (R\$) - (C)	R\$ 4.391.632,36	C = (A) x (B)	

CUSTOS NÃO INCIDENTES NO CUB			
DESCRIÇÃO	ADOTANDO %	R\$	ADOTANDO R\$
PROJETOS		-	
FUNDAÇÕES ESPECIAIS		-	
ELEVADORES		-	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES		-	
AR CONDICIONADO		-	
LAZER, PLAYGROUND		-	
PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO		-	
OUTROS		-	
TOTAL (R\$)	0,00%	-	-
TOTAL (R\$ / m²)		-	-

CUSTO FINAL			
CÁLCULO DO CUSTO FINAL		CÁLCULO BDI = $(1 + \sum IDi) / (1 - \sum Ivi)$	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R\$ / m² (D)	2.104,28	ADM. CENTRAL	
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R\$ / m² (E)	0,00	CUSTOS FINANCEIROS	
CUSTO PARCIAL - R\$ / m² (F=D+E)	2.104,28	OUTROS	31,96%
CUSTO PARCIAL - R\$ (G=F*B)	4.391.632,36	SUB-TOTAL (IDi)	31,96%
BDI - % (H)	31,96%		
FONTE BDI	CALCULADO	LUCRO CONSTRUTOR	
CUSTO FINAL - R\$ / m² (I=F*(1+H))	2.776,81	IMPOSTOS	
CUSTO FINAL - R\$ (J=G*(1+H))	5.795.198,06	OUTROS	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	SUB-TOTAL (Ivi)	0,00%
CUSTO DE REPRODUÇÃO (L = J * K)	R\$ 5.795.198,06	BDI TOTAL	31,96%

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Vida útil em anos	70	Depreciação Tabelas Ross-Heideck	
Idade aparente em anos	50	Reparos importantes	
Idade percentual	71,0%	4,0	
Valor Residual (%)	10,0%	Fator de depreciação	
Valor Residual (R\$)	R\$ 579.519,81	81,37%	
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	R\$ 5.215.678,25	CUSTO DE REEDIÇÃO (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual	R\$ 1.550.983,17

Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)	R\$ 1.551.000,00
--	-------------------------

Observações:

- 1) **Custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.
- 2) **Custo de Reedição:** Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
- 3) A determinação do valor depreciado obedece ao item 8.3.1 - Método da quantificação de custos da NBR 14653:2/2011.
- 4) Não estão computados os custos com legalização do imóvel e registro em cartório das áreas não averbadas, tampouco quaisquer outras taxas, tributos e emolumentos
- 5) As benfeitorias que não estão contempladas nos "Custos não incidentes do CUB", não foram computadas.
- 6) O valor do custo foi arredondado mediante a prerrogativa expressa no item 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

ANEXO VIII – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JULHO DE 2022**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes -diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

 Valores em R\$/m²

Item	Projetos-Padrão Residências - Baixo			
	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	1.092,16	1.202,77	1.149,22	807,66
Mão-de-obra	975,55	818,31	769,59	664,81
Desp. Administ.	139,73	37,15	33,43	34,65
Equipamento	4,43	4,28	4,49	2,24
TOTAL	2.211,87	2.062,51	1.956,73	1.509,36

Item	Projetos-Padrão Residências - Normal			
	R-1	PP-4	R-8	R-16
Material	1.141,94	1.129,91	1.009,46	994,88
Mão-de-obra	1.333,96	1.180,02	1.059,42	1.018,47
Desp. Administ.	131,20	157,32	72,58	60,07
Equipamento	0,31	0,06	6,02	5,73
TOTAL	2.607,41	2.467,31	2.147,48	2.079,15

Item	Projetos-Padrão Residenciais - Alto		
	R-1	R-8	R-16
Material	1.691,50	1.418,15	1.361,23
Mão-de-obra	1.447,31	1.121,33	1.259,47
Desp. Administ.	124,03	85,58	74,24
Equipamento	0,38	5,68	8,61
TOTAL	3.263,22	2.630,74	2.703,55

REPRESENTATIVO

Item	Médio	Participação
Material	1.181,72	50,70%
Mão-de-obra	1.058,93	45,43%
Desp. Administ.	86,36	3,71%
Equipamento	3,84	0,16%
TOTAL	2.330,85	100%

Variação 0,04%

Item	Projetos-Padrão Comerciais Normal		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	1.156,39	954,81	1.293,08
Mão-de-obra	1.180,63	1.066,26	1.420,08
Desp. Administ.	97,24	76,77	86,12
Equipamento	10,16	6,44	9,99
TOTAL	2.444,42	2.104,28	2.809,27

Item	Projetos-Padrão Comerciais Alto		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	1.339,22	1.140,00	1.533,07
Mão-de-obra	1.191,94	1.096,33	1.460,85
Desp. Administ.	97,25	76,77	86,11
Equipamento	10,16	6,50	9,91
TOTAL	2.638,57	2.319,60	3.089,94

Item	Projetos-Padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)	
	RP1Q	GI
Material	928,03	570,21
Mão-de-obra	1.269,44	593,20
Desp. Administ.	0,00	0,00
Equipamento	5,64	2,37
TOTAL	2.203,11	1.165,78



Letícia Carvalho Martinelli
Diretora de Economia e Estatística



Douglas Luiz Vaz da Silva
Presidente

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI															ANEXO 9 TABELA 01 FOLHA 01		
CARACTERÍSTICA DAS ZONAS	ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)					TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO				
		MÍNIMO	R1, R2 e R3	USO MISTO e R4	HOTEL, APART HOTEL E SIMILARES	USO NÃO RESIDENCIAL		TAXA MÍNIMA (6)	BACIAS CRÍTICAS	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)				
ZONA DE OCUPAÇÃO RESTRITA ZOR	ZOR 1	0,2	1,2	1,4 (7 e 11)	1,4 (7)	1,4 (7)	60%	10%	ANEXO 13	3	ISENTO	15	450m² (8)				
	ZOR 2		1,2	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%			3	ISENTO						
	ZOR 3		NA	NA	NA	NA	30%			5	8m						
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA ZOC	ZOC 1	0,2	1,2	1,4 (11)	1,4 (10)	1,4	60%	10%	ANEXO 13	3 (12)	ISENTO	15	450m²				
	ZOC 2			2,25 (11)	2,25 (10)		60% (1)				ISENTO ATÉ 5,60m (5)						
	ZOC 3			2,8 (11)	2,8 (10)		60% (3)				ISENTO ATÉ 8,40m (5)						
ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL ZOP	ZOP 1	0,2	1,2	2,25	2,25	1,8	60%	10%	ANEXO 13	4	ISENTO ATÉ 5,60m (5)	12	450m²				
	ZOP 2					2,25	60% (2)			6 (14)	5,60m (5)	15					
	ZOP 3					1,4	60% (3)			4	ISENTO ATÉ 8,40m (5)						
	ZOP 4					2,8	30% (4 e 18)			8	8,40m (5)	30	900 m²				
	ZOP 5		1,8	2,8	2,8	ANEXO 10	NA	ANEXO 10		ISENTO ATÉ 8,40m (13)	12	360m²					
ZONA ARTERIAL ZAR	ZAR 1	0,2	1,2	2,8	2,8	2,8	60% (4)	10%	ANEXO 13	4 (16)	ISENTO ATÉ 8,40m (5)	12	360m²				
	ZAR 2			2,25	2,25	1,4				4							
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICA ZOE	ZOE 1	NA	NA	NA	0,3	0,3	ANEXO 11										
	ZOE 2						NA	1,0	1,2	20%	60%	ANEXO 13	5	4	NA	NA	
	ZOE 3									50%	30%						
	ZOE 4									ANEXO 12	10%						
	ZOE 5						NA	NA	NA	0,5	0,3	20%	10%	ANEXO 13	5	ISENTO	NA
ZONA INDUSTRIAL ZI	ZI	NA	NA	NA	NA	0,25	15%	60%	ANEXO 13	15 (17)	15 (17)	NA	NA				

NA = NÃO SE APLICA

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.
- 3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hi-



MATRÍCULA: Um prédio de quatro pavimentos; pavimento térreo, primeiro, segundo e terceiro pavimentos e cobertura, situado à Rua Mary Ubirajara, na Praia Comprida, nesta Capital, onde funciona atualmente a Clínica Infantil Jesus Menino, com área construída de 1.493,97m², possuindo as seguintes compartimentações e pisos: Pavimento térreo: Um porão para ser utilizado como depósito, um hall de atendimento, uma circulação, e sete salas com piso revestido de vulcapiso, dois banheiros sociais, .. uma lavanderia e dois W.C. de empregadas com piso em cerâmica e paredes totalmente revestidas de azulejos. Primeiro Pavimento: Quatro quartos, duas circulações, uma enfermaria, dois berçários, uma sala de recuperação, dois refeitórios, três salas, dois vestiários, um escritório e dois halls com pisos de vulcapiso, duas cozinhas, dois depósitos, uma área de serviços e dois banheiros sociais, dois W.C. de cerâmica e paredes totalmente revestidas de azulejos. Segundo Pavimento: quatro quartos, um hall um quarto de empregados, um depósito, um vestiário, uma circulação, uma varanda com pisos de vulcapiso, uma cozinha, uma despensa, uma área de serviços, três banheiros com pisos de cerâmica e paredes totalmente revestidas de azulejos. Terceiro Pavimento ou cobertura: um terraço com pisos frios, uma despensa, uma circulação, um refeitório, uma área de serviços com pisos de cerâmica e paredes revestidas de azulejos..Dando vazão aos pavimentos, o prédio possui uma escada circular, com pisos revestidos de borracha anti-derrapante, edificado sobre terreno com a área de 5.800 m², e perímetro de 330m, confrontando-se pela frente que mede ... 9,50m, com passagem que dá acesso ao Hospital Infantil, por um lado, com terrenos do mesmo Asilo, por uma linha mistilínia com segmentos retos e curvos medindo consecutivamente 6,80m, 16,00m, 37,70m e 93m, pelos fundos ainda com terrenos do mesmo Asilo, por uma linha reta de 50m, e finalmente pelo outro lado ainda com terreno do mesmo Asilo, que o separa dos lotes vendidos a terceiros. **PROPRIETÁRIO:** DOROTHEU GUEDES ALCOFORADO JÚNIOR brasileiro, desquitado. **REGISTRO ANTERIOR:** 22.862 de ordem do Lº 3-AX, da 1ª Zona. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. Vitória, 04 de outubro de .. 1994. Eu Rudmilla conferi. O OFICIAL [Assinatura] ..-.-.-.-.-JT

R-1-34.255: **TRANSMITENTE:** DOROTHEU GUEDES ALCOFORADO JÚNIOR (ESPÓLIO).
ADQUIRENTE: FABIO DOROTHEU HEIMER GUEDES, brasileiro, solteir

ro, historiador, residente e domiciliado na Rua Almirante Suido, 326, ' aptº 201, Ed. Santa Paula, Praia de Santa Helena, Vitória, E/S. TÍTULO: Adjudicação. FORMA: Carta de Adjudicação extraída dos autos de Inventário, Processo nº 024930152442(12), dos bens deixados pelo "De-Cujus", ' autuado em 27/12/1993, julgada por sentença final em 28/06/1994, assinada pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo, Dr.: Benlício Costa Barbalho e pelo Escrivão (assinatura ilegível) e Termo de Re-Ratificação lavrado em 23/09/1994, devidamente assinado pelo escrivão Judiciário da 2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Vitória, Capital do Estado do ' Espírito Santo, Sidney Fassbender de Rezende. VALOR: CR\$ 40.000.000,00' (quarenta milhões de cruzeiros reais). O REFERIDO É VERDADE E DOU ME. ' Vitória, 04 de outubro de 1994. Eu, Escritor, conferi. O OFICIAL [assinatura]

JT

R-2-34.255: TRANSMITENTE: FABIO DOROTHEU HELMER GUEDES, brasileiro, solteiro, maior, historiador, inscrito no CPF do MF sob o nº 852.320.687-68, residente à Rua Almirante Suído, nº 326, aptº 201, Praia de Santa Helena, nesta Capital. ADQUIRENTE: HUMBERTO RIBEIRO DO VAL, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF nº 014.758.517-15, residente à Av. Cesar Hilal, nº 1.405, Bloco B, aptº 503, Praia de Santa Helena, nesta Capital. TITULO: Compra e venda. FORMA: Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 810, às folhas 88/97, em 20/10/1995, pelo Tabelião Substituto Roberto Duia Castello. VALOR: R\$ 60.903,00 (sessenta mil, novecentos e três reais). O presente registro refere-se somente à 36% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Vitória, 01 de fevereiro de 1996. Eu _____ a conferi. O OFICIAL _____ -.-.-.-.-KC.

R-3-34.255: TRANSMITENTE: FABIO DOROTHEU HELMER GUEDES, brasileiro, solteiro, maior, historiador, inscrito no CPF do MF sob o nº 852.320.687-68, residente à Rua Almirante Suído, nº 326, aptº 201, Praia de Santa Helena, nesta Capital. ADQUIRENTES: HELVÉCIO PASSAMANI, médico, e sua mulher ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI, educadora, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 302.643.087-00, residentes à Rua Raimundo Gomes da Foz, nº 100, Ed. Botechia, 3º andar, em Jucutuquara, nesta Capital. TÍTULO: Compra e venda. FORMA: Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício.

Matrícula

34.255

Folha

55-A

Cartório de Registro de Imóveis

2ª Zona

Comarca da Capital - Vitória - Espírito Santo

Rudmilla Castello Martinez Alba

OFICIAL

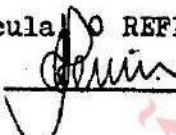
Livro nº 2 - DP Registro Geral

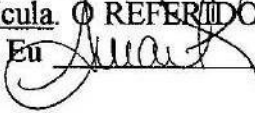
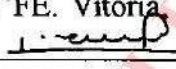


cio de Notas, nesta Capital, no Lº 810, às folhas 88/97, em 20/10/1995, pelo Tabelião Substituto Roberto Duia Castello. VALOR: R\$ 38.083,00 (trinta e oito mil, oitenta e três reais). O presente registro refere-se somente à 22,5% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 01 de fevereiro de 1996. Eu [assinatura] a conferi. O OFICIAL [assinatura] -.-.-.-.-.KC.

R-4-34.255: TRANSMITENTE: FABIO DOROTHEU HELMER GUEDES, brasileiro, solteiro, maior, historiador, inscrito no CPF do MF sob o nº 852.320.687-68, residente à Rua Almirante Suído, nº 326, aptº 201, Praia de Santa Helena, nesta Capital. ADQUIRENTES: ALVARO DELBONI, inscrito no CPF nº 652.467.307-78, e sua mulher GISELLE MACHADO TERRA, inscrita no CPF nº 695.289.187-00, brasileiros, casados, médicos, residentes à Av. Dante Michelini, nº 547, aptº 202-B, Jardim da Penha, nesta Capital. TITULO: Compra e venda. FORMA: Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 810, às folhas 88/97, em 20/10/1995, pelo Tabelião Substituto Roberto Duia Castello. VALOR: R\$ 16.891,80 (de zesseis mil, oitocentos e noventa e um reais e oitenta centavos). O presente registro refere-se somente à 10% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 01 de fevereiro de 1996. Eu [assinatura] a conferi. O OFICIAL [assinatura] -.-.-.-.KC.

R-5-34.255: TRANSMITENTE: FABIO DOROTHEU HELMER GUEDES, brasileiro, solteiro, maior, historiador, inscrito no CPF do MF sob o nº 852.320.687-68, residente à Rua Almirante Suído, nº 326, aptº 201, Praia de Santa Helena, nesta Capital. ADQUIRENTES: MOACYR SARMENGHI, médico, e sua mulher VALQUIRIA PANDOLFI SARMENGHI, do lar, brasileiros, casados, inscritos no CPF nº 343.370.087-72, residentes à Rua Moacyr Avidos, nº 141, aptº 701, Praia do Canto, nesta Capital. TITULO: Compra e venda. FORMA: Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 810, às folhas 88/97, em 20/10/1995, pelo Tabelião Substituto Roberto Duia Castello. VALOR: R\$ 28.002,20 (vinte e oito mil, dois reais e vinte centavos). O presente registro refere-se somente à 16,5% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 01 de fevereiro de 1996. Eu [assinatura] a conferi. O OFICIAL [assinatura] -.-.-.-.-.KC.

R-6-34.255: **TRANSMITENTE:** FABIO DOROTHEU HELMER GUEDES, brasileiro, solteiro, maior, historiador, inscrito no CPF do MF sob o nº 852.320.687-68, residente à Rua Almirante Suído, nº 326, aptº 201, Praia de Santa Helena, nesta Capital. **ADQUIRENTES:** MARIO VELLO SILVARES JUNIOR, médico, inscrito no CPF nº 014.741.037-15, e sua mulher REGINA MARIA DE ALBUQUERQUE MARANHÃO SILVARES, do lar, inscrita no CPF sob o nº 558.464.167-72, brasileiros, casados, residentes à Alameda Hélio Ferraz, nº 145, Praia de Santa Helena, nesta Capital. **TITULO:** Compra e venda. **FORMA:** Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 810, às folhas 88/97, em 20/10/1995, pelo Tabelião Substituto Roberto Duia Castello. **VALOR:** R\$ 25.038,00 (vinte e cinco mil e trinta e oito reais). O presente registro refere-se somente à 15% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória, 01 de fevereiro de 1996. Eu  a conferi. O OFICIAL  KC.

R-7-34.255: **TRANSMITENTE:** HUMBERTO RIBEIRO DO VAL, brasileiro, médico, divorciado, CPF nº 014.758.517-15, residente à Av. Cesar Hilal, nº 1405-B, aptº 503, Praia do Suá, nesta Capital. **INTERVENIENTES:** HELVÉCIO PASSAMANI, médico, e sua mulher ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI, educadora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, CPF nº 302.643.087-00, residentes à Rua Raimundo Gama Fortaleza, Ed. Botechia, 3º andar, Jucutuquara, nesta Capital. **ADQUIRENTE:** MARIO VELLO SILVARES JUNIOR, médico, CPF nº 014.741.037-15, e sua mulher REGINA MARIA ALBUQUERQUE MARANHÃO SILVARES, do lar, CPF nº 558.464.167-72, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à Alameda Hélio Ferraz, nº 145, Praia de Santa Helena, nesta Capital. **TITULO:** Compra e venda. **FORMA:** Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 894, às folhas 069/075, em 23/09/1997. **VALOR:** R\$ 14.960,00 (quatorze mil, novecentos e sessenta reais). O presente registro refere-se somente a 8,5% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 03 de novembro de 1997. Eu  a conferi. O OFICIAL  KC.

R-8-34.255: **TRANSMITENTES:** ALVARO DELBONI, CPF nº 652.467.307-78 e sua mulher GISELLE MACHADO TERRA, CPF nº 695.289.187-00, brasileiros, médicos, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à Av. Dante Michelini, nº 547, aptº 202-B, Jardim da Penha, nesta Capital. **INTERVENIENTES:** HELVÉCIO PASSAMANI, médico, e sua mulher ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI, educadora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, CPF nº 302.643.087-00, residentes à Rua Raimundo Gama Fortaleza, Ed. Botechia, 3º andar, Jucutuquara, nesta Capital. **ADQUIRENTE:** MARIO VELLO SILVARES JUNIOR, médico, CPF nº 014.741.037-15, e sua mulher REGINA MARIA ALBUQUERQUE MARANHÃO SILVARES, do lar, CPF nº 558.464.167-72, brasileiros, casados sob o

Registro Geral de Imóveis - 2ª Zona de Vitória

Bel. Helvécio Duia Castello

OFICIAL

REGISTRO GERAL

Matrícula nº **34.255** - Folha nº **55-B** - Livro nº **2-DP**

regime da comunhão de bens, residentes à Alameda Hélio Ferraz, nº 145, Praia de Santa Helena, nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA:** Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 894, às folhas 069/075, em 23/09/1997. **VALOR:** R\$ 7.040,00 (sete mil e quarenta reais). O presente registro refere-se somente a 4% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 03 de novembro de 1997. Eu Helvécio Duia Castello a conferi. O OFICIAL

J. Camp KC.

R-9-34.255: TRANSMITENTES: ALVARO DELBONI, CPF nº 652.467.307-78 e sua mulher GISELLE MACHADO TERRA, CPF nº 695.289.187-00, brasileiros, médicos, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes à Av. Dante Michelini, nº 547, aptº 202-B, Jardim da Penha, nesta Capital. **INTERVENIENTES:** HELVÉCIO PASSAMANI, médico, e sua mulher ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI, educadora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, CPF nº 302.643.087-00, residentes à Rua Raimundo Gama Fortaleza, Ed. Botechia, 3º andar, Jucutuquara, nesta Capital. **ADQUIRENTE:** MOACYR SARMENGHI, médico, e sua mulher VALQUIRIA PANDOLFI SARMENGHI, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, CPF nº 343.370.087-72, residentes à Rua Moacir Avidos, nº 141/701, Praia do Canto, nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA:** Escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas, nesta Capital, no Lº 894, às folhas 069/075, em 23/09/1997. **VALOR:** R\$ 10.560,00 (dez mil, quinhentos e sessenta reais). O presente registro refere-se somente a 6% do imóvel constante da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 03 de novembro de 1997. Eu Helvécio Duia Castello a conferi. O OFICIAL

J. Camp KC.

AV-10-34.255: Em virtude da Carta de Sentença extraída dos autos da Ação de DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO nº 024.030.025.035, em que são partes, HUMBERTO RIBEIRO DO VAL e TERCIA MARIA MARQUES GASPAR DE OLIVEIRA, expedida em 12/06/2003, pelo Juízo de Direito da Quarta Vara de Família de Vitória – ES, foi decretada a Dissolução de Sociedade de Fato do casal, passando 27,5% (vinte e sete vírgula cinco por cento) do imóvel contante da presente matrícula a pertencerem exclusivamente a TERCIA MARIA MARQUES GASPAR DE OLIVEIRA. Lançado no Protocolo sob o nº 126.109. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 16 de setembro de 2003. Eu, Helvécio Duia Castello a conferi. O OFICIAL, J. Castello MI.HH

AV-11-34.255: Em virtude do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF de ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI emitido pela Secretaria da Receita Federal, ficou provado que o nº do seu CPF é 715.858.267-15. Lançado no Protocolo sob o nº 151.878. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 08 de junho de 2010. Eu, J. Castello a conferi. O OFICIAL,

J. Castello (SGS)

AV-12-34.255: Em virtude do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF de VALQUIRIA PANDOLFI SARMENGHI emitido pela Secretaria da Receita Federal, ficou provado que o nº do seu CPF é 075.025.367-36. Lançado no Protocolo sob o nº 151.878. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 08 de junho de 2010. Eu, El Castillo a conferi. O OFICIAL, Passaro (SGS)

AV-13-34.255: Em virtude do Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF de TERCIA MARIA MARQUES GASPAR DE OLIVEIRA emitido pela Secretaria da Receita Federal, ficou provado que o nº do seu CPF é 882.825.387-87. Lançado no Protocolo sob o nº 151.878. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 08 de junho de 2010. Eu, El Castillo a conferi. O OFICIAL, Passaro (SGS)

R-14-34.255: TRANSMITENTES: MARIO VELLO SILVARES JUNIOR, brasileiro, médico, CPF nº 014.741.037-15 e sua mulher REGINA MARIA ALBUQUERQUE MARANHÃO SILVARES, brasileira, do lar, CPF nº 558.464.167-72, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes na Alameda Hélio da Costa Ferraz, nº 145, Praia de Santa Helena, Vitória-ES; TERCIA MARIA MARQUES GASPAR DE OLIVEIRA, brasileira, médica, CPF nº 882.825.387-87, divorciada, residente na Rua Moacir Avidos, nº 88, aptº 101, Praia do Canto, Vitória-ES; HELVECIO PASSAMANI, brasileiro, médico, CPF nº 302.643.087-00 e sua mulher ANGELA MARIA BOTECHIA PASSAMANI, brasileira, educadora, CPF nº 715.858.267-15, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes na Rua Raimundo Gama Fortaleza, nº 08, aptº 301, Jucutuquara, Vitória-ES; e MOACYR SARMENGHI, brasileiro, médico, CPF nº 343.370.087-72 e sua mulher VALQUIRIA PANDOLFI SARMENGHI, brasileira, do lar, CPF nº 075.025.367-36, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes na Rua Moacir Avidos, nº 141, aptº 701, Praia do Canto, Vitória-ES. **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 509, às fls. 10/13, em 17/05/2010. **FORMA:** Desapropriação Amigável. **VALOR:** R\$ 10.551.068,74 (dez milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos). Lançado no Protocolo sob o nº 151.878. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 08 de junho de 2010. Eu, El Castillo a conferi. O OFICIAL, Passaro (SGS)

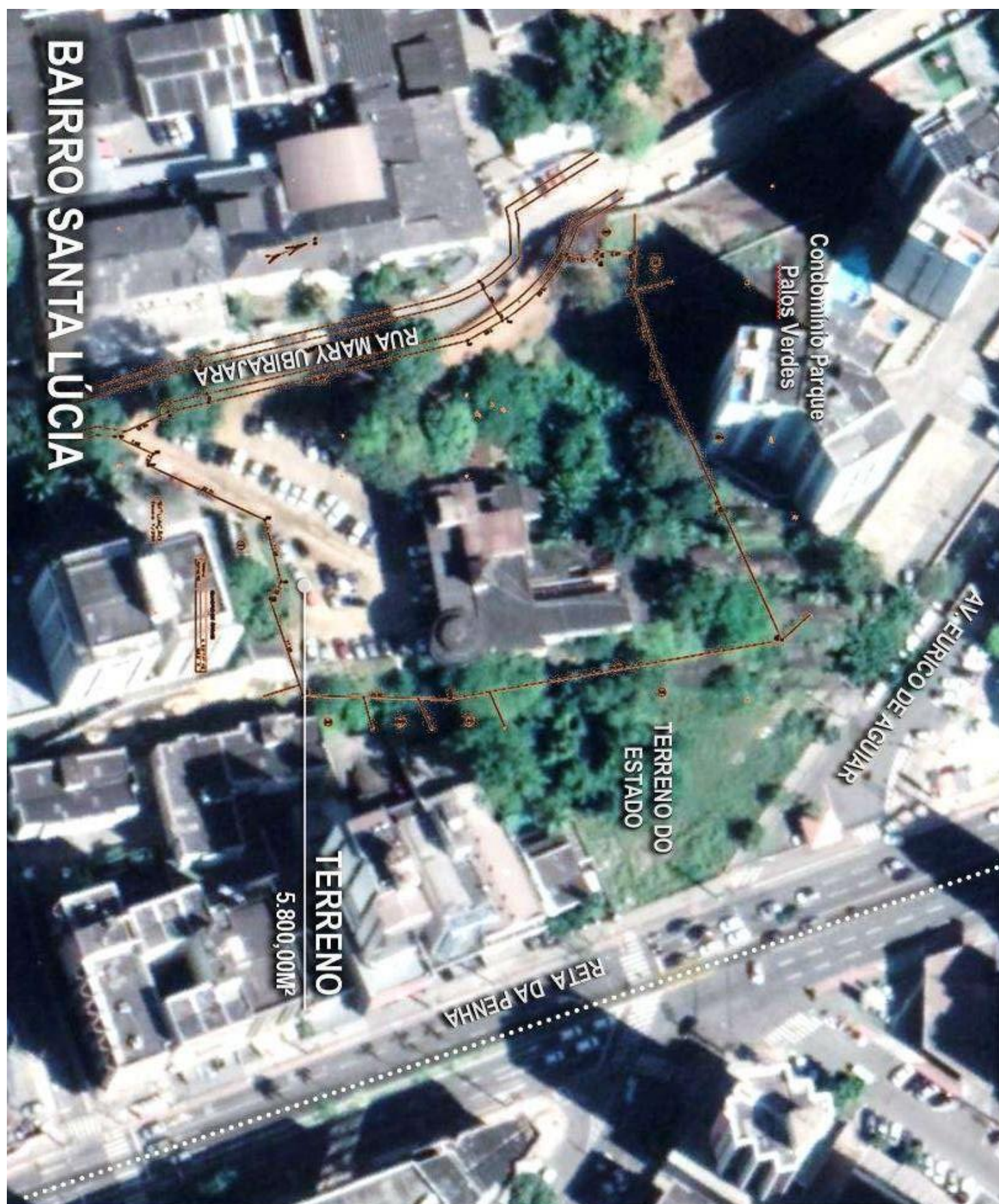
AV-15-34.255: Em virtude dos Espelhos Cadastrais da Unidade emitidos pelo Município de Vitória, ficou provado que o prédio constante desta matrícula está situado na Rua Mary Ubirajara, nº 160, Santa Lúcia, Vitória-ES, com inscrições fiscais nºs 7066554, 7066635, 7066716 e 7066805 e acha-se cadastrado no CIM sob os nºs 05.04.006.0739.001 Fc: 4, 05.04.006.0739.002 Fc: 4 (1º PAV.), 05.04.006.0739.003 Fc: 4 (2º PAV.) e 05.04.006.0739.004 Fc: 4 (3º PAV.), respectivamente. Lançado no Protocolo sob o nº 151.878. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 08 de junho de 2010. Eu, El Castillo a conferi. O OFICIAL, Passaro (SGS)



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 16/03/2022 09:09:18 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por BRUNA COELHO DA SILVA (SUPERVISOR II QC-04 - GEPAE - SEGER - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-Q4C2FX>





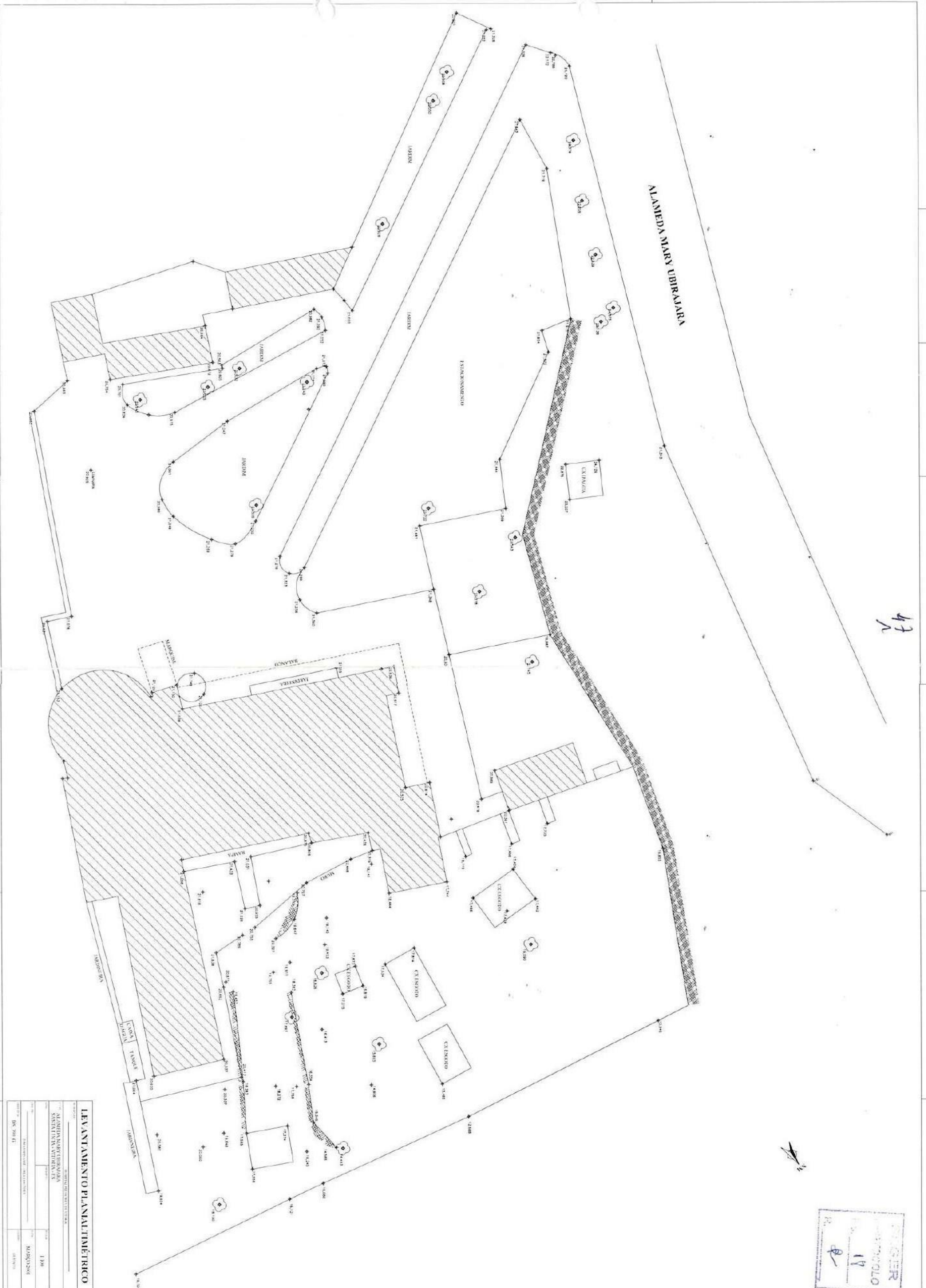
INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 16/03/2022 09:10:45 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por BRUNA COELHO DA SILVA (SUPERVISOR II QC-04 - GEPAE - SEGER - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-L1BS0K>

47

ALAMEDA MARY UBRARA



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

PROJETO	ALAMEDA MARY UBRARA
FECHA	10/05/2022
PROJETO	ALAMEDA MARY UBRARA
FECHA	10/05/2022
PROJETO	ALAMEDA MARY UBRARA
FECHA	10/05/2022



PONTO	X	Y
1	932.7483	5088.430
2	943.700	5075.820
3	947.576	5068.608
4	959.931	5015.931
5	964.166	5008.684
6	967.532	5013.341
7	969.330	5012.405
8	979.127	5032.988
9	989.985	5035.895
10	993.018	5033.864
11	1009.991	5038.796
12	1008.466	5043.757
13	1000.268	5142.528
14	993.062	5102.756
15	938.886	5098.297
16	932.133	5098.426
17	931.915	5091.558
18	933.433	5091.907

CONFRONTANTES :

1) NOME: _____

2) NOME: _____

3) NOME: _____

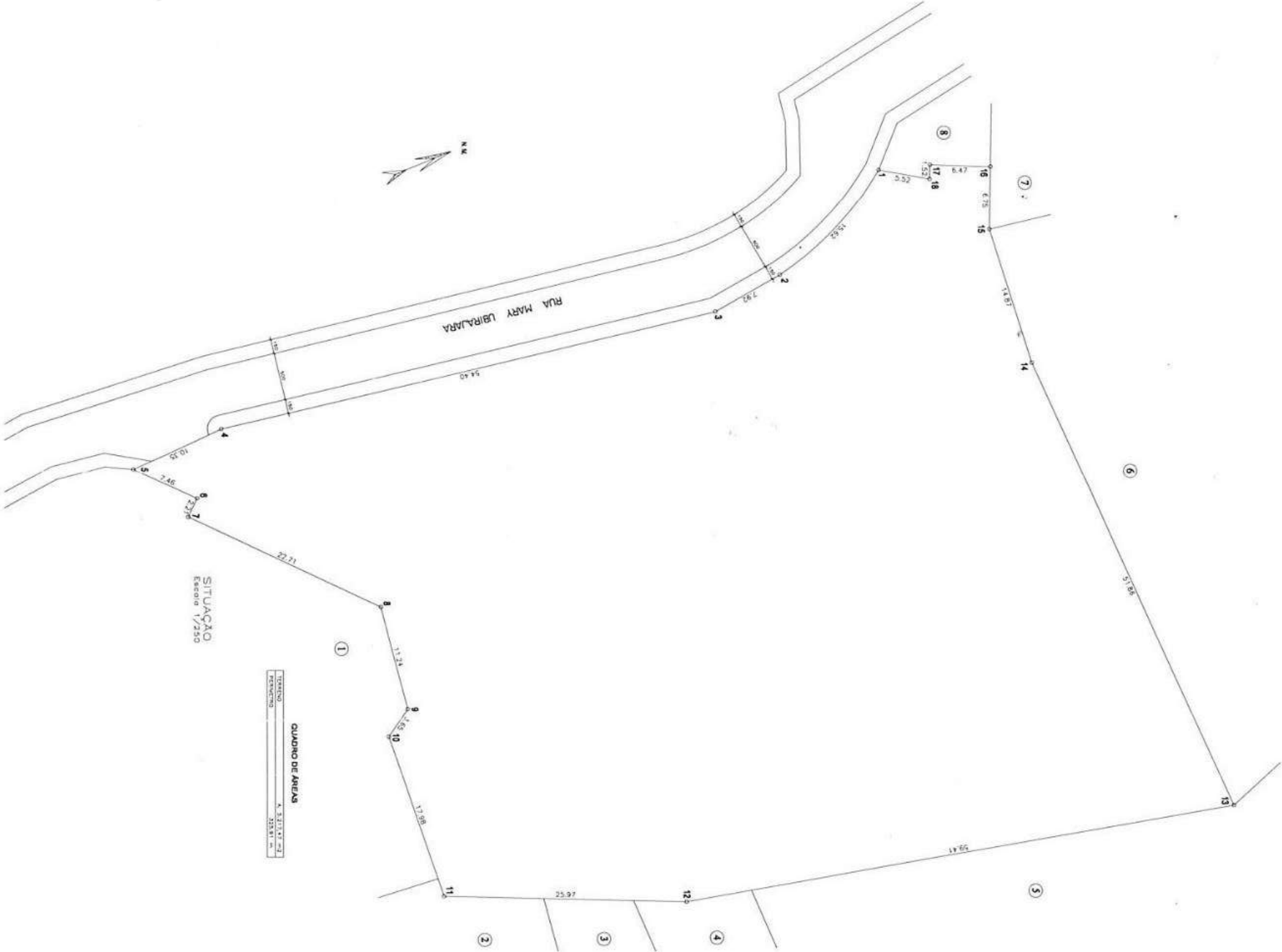
4) NOME: _____

5) NOME: _____

6) NOME: _____

7) NOME: _____

8) NOME: _____



PROPRIETÁRIOS

MARIO FELDO SILVAES JUNIOR

HELVECIO PERALPANI

JOACIM SAUNDONH

ENDEREÇO DO MOVEL

RUA MARY LIBRALAURA, 160,

BARRIO SANTA LÚCIA - VITÓRIA - ES

ESTR. PADRÃO CONTINUA

PLANTA DE SITUAÇÃO

PROJETISTAS

VER ACIMA

AUTOR DO PROJETO

DALIO DE TARSO CABRAL - CREIA 0135070 - ES

MAPA TÉCNICO

EP

Nº DO DESENHO

ESQUEMA DO MOVEL

ESTR. PADRÃO CONTINUA

PLANTA DE SITUAÇÃO

PROJETISTAS

VER ACIMA

AUTOR DO PROJETO

DALIO DE TARSO CABRAL - CREIA 0135070 - ES

MAPA TÉCNICO

ARQUI TETURA

W 8710

ART Nº 3066524

DESENHO ENFER PERIM

DATA JUNHO / 2008

PROJECION UNICA

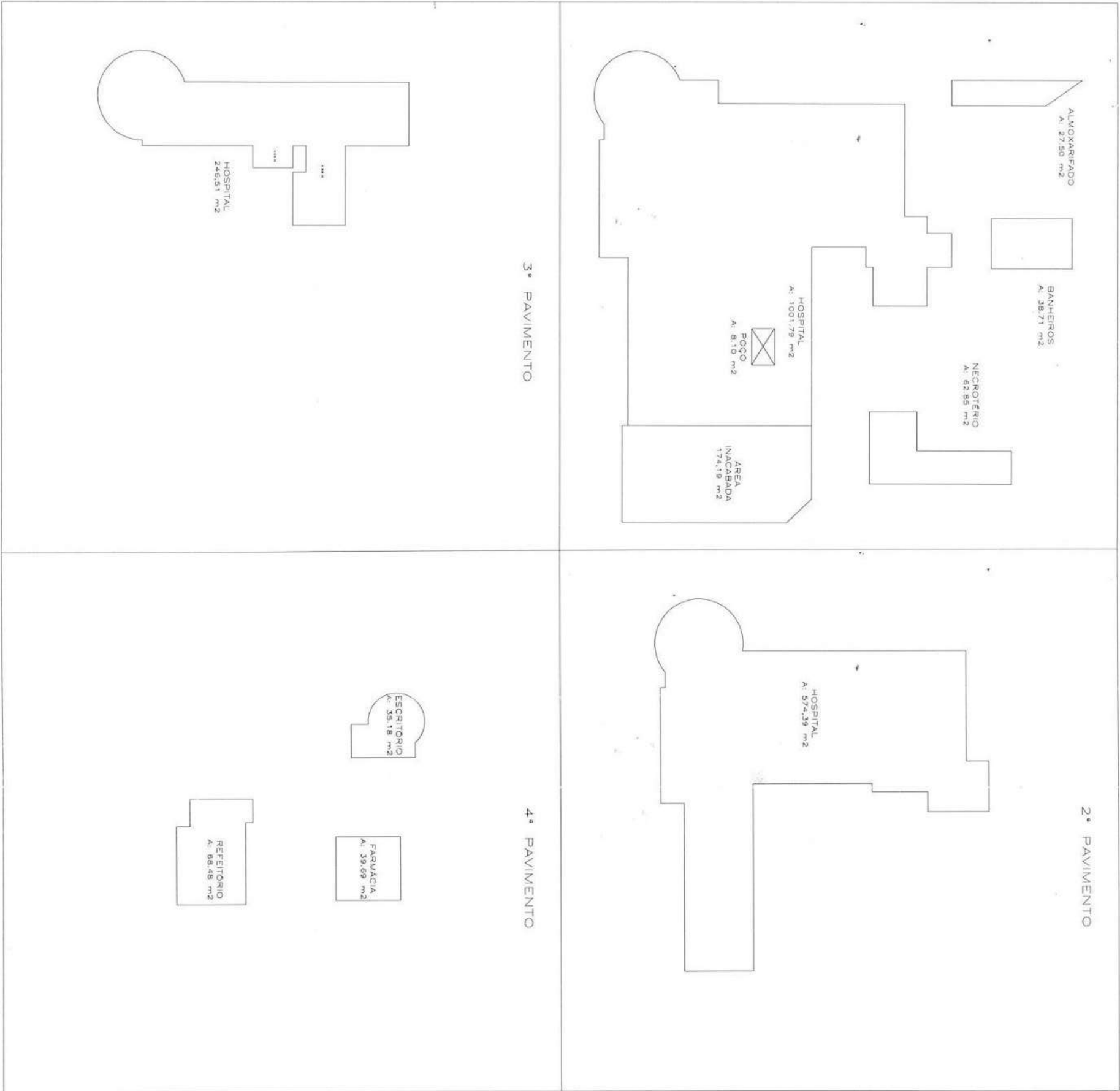
Escritório Enver Perim

TEL: 3017101/3017221/3017238

UNICA

ORIGEM: A1 - 640 x 594 mm

2022-QBJFHR - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 26/05/2022 09:36 PÁGINA 3 / 5



QUADRO DE ÁREAS

1.º PAVIMENTO	
HOSPITAL	993,69 m ²
NECROTÉRIO	62,85 m ²
ALMOARIFADO	27,50 m ²
BANHEIROS	38,71 m ²
TOTAL	1122,75 m ²
ÁREA INACABADA E INCLUSA NO TOTAL	174,19 m ²
2.º PAVIMENTO	
HOSPITAL	574,39 m ²
3.º PAVIMENTO	
HOSPITAL	246,51 m ²
4.º PAVIMENTO	
FARMÁCIA	39,69 m ²
ESCRITÓRIO	35,18 m ²
REFEITÓRIO	68,48 m ²
TOTAL	143,35 m ²
TOTAL CONSTRUÍDO	2087,00 m ²



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/05/2022 09:36:54 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por CLAUDIA GODOY DA ROCHA MICCHI (SUBGERENTE SUB-FG - SUPAI - SEGER - GOVES)
Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-QBJFHR>

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12376032**Verificar Autenticidade**

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: NYNIVE PEREIRA PIASSI
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 090.XXX.XXX-69
Nº do Registro: 000A850543

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: N.P.PIASSI-ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELLI ME

CNPJ: 08.XXX.XXX/0001-03
Nº Registro: PJ31217-7

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12376032I00CT001
Data de Cadastro: 13/09/2022
Data de Registro: 14/09/2022
Tipologia: Público

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 13/09/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
Tipo: Pessoa jurídica de direito público
Valor do Serviço/Honorários: R\$2.006,00

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-48
Data de Início: 01/09/2022
Data de Previsão de Término:
16/09/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 29055120

Nº: 160

Logradouro: MARY UBIRAJARA

Complemento:

Bairro: SANTA LÚCIA

Cidade: Vitória

UF: ES

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Elaboração de laudo de avaliação de imóveis em atendimento a OS nº 003/2022 - AVA 03, processo nº 2022-CFP7B, sendo: Imóvel URBANO com aproximadamente 2.087,00 m² localizado em um terreno urbano com área total de 5.800,00 m².

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: 5800
Unidade: metro quadrado

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12376032**Verificar Autenticidade**

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12376032I00CT001	SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS	INICIAL	13/09/2022

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 NYNIVE PEREIRA PIASSI, registro CAU nº 000A850543, na data e hora: 13/09/2022 16:27:10, 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.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



PARECER TÉCNICO Nº 032/2022

PROCESSO: 2022-CFP 7B

DATA: 16/09/2022

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – ANÁLISE DE LAUDO

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #48 do referido processo e elaborado pela empresa NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELI - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 003/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VITÓRIA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

Objeto da avaliação:

Imóvel urbano, classificado como PRÉDIO, com área construída de 2.087,00 m² e área de terreno de 5.800,00 m², conforme matrícula sob o nº 34.255

Endereço:

Alameda Mari Ubirajara, s/n - Bairro Santa Lúcia - Município de Vitória/ES - Coordenadas (Lat/Lon): -20.307696, -40.297079

2. AUTORIA DO LAUDO

O laudo foi elaborado pela empresa NP PIASSI ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELI - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações Nynive Pereira Piassi, CAU A850543. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 12376032, constante às páginas 78 e 79 do laudo.

3. METODOLOGIA

A metodologia aplicada foi o Método Evolutivo, descrito no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às páginas 12 e 13 (item 10 do laudo). A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, posteriormente utilizando-se a fórmula: $VI = (VT + CB) \times FC$, onde VI é o valor do imóvel, VT é o valor do terreno, CB é o custo das benfeitorias e FC é o fator de comercialização.

O valor do terreno foi obtido a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 13 (item 10.1 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 40 a 56 do laudo (anexo IV), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às folhas 22 a 28 (anexo I), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado (SISDEA). Analisando o modelo de inferência estatística apresentado, verificamos que ele atende aos pressupostos básicos exigidos pela ABNT NBR 14653-2 – Anexo A.

O valor das benfeitorias foi obtido a partir do Método de Quantificação dos Custos pelo Custo Unitário Básico (CUB), previsto no item 8.3.1.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às páginas 13 e 14 (item 10.1 do laudo) e memória de cálculo às páginas 18, 19 e 59 do laudo.

O FC, que é o fator de comercialização, foi justificado conforme descrito à folha 20.

Ademais, a apresentação do laudo de avaliação contempla todos os itens exigidos pela referida norma para enquadramento na modalidade “completo”.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS – SEGER
SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL – SUBAD
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO ESTADUAL – GEPAE
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – CAI

PROCESSO: 2022-CFP7B

4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Quanto à especificação para o Método Evolutivo, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 10 e 11 descrito às páginas 17 e 18 do laudo.

Além disso, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado obteve Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 15 e 16. Quanto à precisão, o trabalho foi classificado com Grau de Precisão III, segundo o enquadramento descrito à página 16 do laudo.

Quanto à especificação para o Método de Quantificação dos Custos, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 6 e 7 descrito à página 17.

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

5. RESULTADO

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

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

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

R\$ 22.351.000,00 (vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e um mil reais)

6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

- 1) Ressaltamos que, conforme determinado no tópico 4.3, do Manual de Avaliações de Bens Imóveis do Estado do Espírito Santo/MAV: “A Pesquisa é de responsabilidade do autor do laudo, não cabendo sua atribuição a terceiros. No caso de eventual utilização de bancos de dados de terceiros, os elementos deverão ser conferidos e confirmados junto às fontes, passando o autor do laudo a assumir a responsabilidade pela pesquisa”;
- 2) Esta análise restringe-se aos procedimentos técnicos adotados no Laudo de Avaliação, conforme metodologias utilizadas;
- 3) É consignado que na avaliação foi considerada que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4) É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Em 16 de setembro de 2022.

João Paulo Mello Teixeira

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

Lígia Lima Lucena

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

Tatiana Freitas Spadeto

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

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

ASSINATURAS (3)

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

JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 16/09/2022 13:40:46 -03:00

TATIANA FREITAS SPADETO

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 16/09/2022 13:42:24 -03:00

LIGIA LUCENA LIMA

PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)
SEGER - SEGER - GOVES
assinado em 16/09/2022 13:41:44 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 16/09/2022 13:42:24 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER -
SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-JJ9HCG>