

## ANEXO VIII – LAUDOS DE AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

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



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

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	46.737,14m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	46.737,14m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	<b>R\$ 7.600.000,00(Seze milhões e seiscentos mil reais)</b>
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

**MARCIA MARIA  
DO ROSARIO  
CHIACHIO:098661  
50720**

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

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

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

Anexo I. Relatório Fotográfico

Anexo II. Documentação do Imóvel

Anexo III. Pesquisa de Mercado

Anexo IV. Análise das Variáveis

Anexo V Memória de Cálculo

Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica

Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

## **1. SOLICITANTE**

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

## **2. INTERESSADO**

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

## **3. PROPRIETÁRIO**

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

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**4.1 Tipo do Bem:** Imóvel urbano -Terreno

**4.2 Descrição Sumária dos Bens:** Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 46.737,14 m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas, com a empresa TAG, com a Ferrovia Centro/Leste e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 30,65m.

**4.3 Ocupante e Tipo de Uso:** Desocupada/Comercial.

## 5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

## 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

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



Avaliando

## 8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20°23'25" sul e a uma longitude 40°29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km<sup>2</sup>. Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

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

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

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

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

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

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

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

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

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

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

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



## 8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 46.737,14 m<sup>2</sup>

Área total do avaliando: 46.737,14 m<sup>2</sup>

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

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

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 45.878,32 m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas, com a empresa TAG, com a Ferrovia Centro/Leste e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 30,65m. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.



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

ANEXO 1.0 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 15)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)	3,00	70,00	15,00			5,00	3,00	3,00		
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços Especial										
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

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

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

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

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

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

- a) Liquidez: Baixa liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Alto.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

## 10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

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

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

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

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

### **13.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

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

#### **13.1 Determinação do valor do imóvel**

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

#### **13.2 Valor unitário adotado**

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 162,58/m<sup>2</sup>.

#### **13.3 Data de referência: 18/09/2022**

#### **13.4 Valor de mercado de compra e venda**

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

VM = 46.737,14 m<sup>2</sup> x R\$ 162,58/m<sup>2</sup>= R\$ 7.598.616,51. Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

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

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

#### **14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

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

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

#### **15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

**MARCIA  
MARIA DO  
ROSARIO  
CHIACHIO:0  
9866150720** Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:0986615  
0720  
Dados: 2023.03.02  
15:37:02 -03'00'

---

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

**MARCIA  
MARIA DO  
ROSARIO  
CHIACHIO:098  
66150720** Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150  
720  
Dados: 2023.03.02  
15:37:14 -03'00'

---

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

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

# I – Relatório Fotográfico





Vista da Área



Lateral Esquerda



**Acesso pela BR 262**



**Avenida de Acesso**

## II – Documentação do Imóvel



## Cartório do 4º Ofício de Notas <sup>128c</sup>

Tabeliã e Escrivã  
Dra. Inês Neves da Silva Santos

Fls. N.º 40

Substituta  
Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke

717 18281

LIVRO:538

SEAG-PROTÓCOLO-RUBR  
FOLHAS: 045

### ESCRITURA PÚBLICA DE RERRATIFICAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

COPIA

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

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



## Cartório do 4º Ofício de Nota

12.  
Tabeliã e Escrivã **Fls. N.º 41**  
*Dra. Inês Neves da Silva Santos*

Substituta **717 18281**  
*Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos Voeltzke*

LIVRO:538

REAG-PROTOCOLO - Rubr. **FOLHAS: 046**

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

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

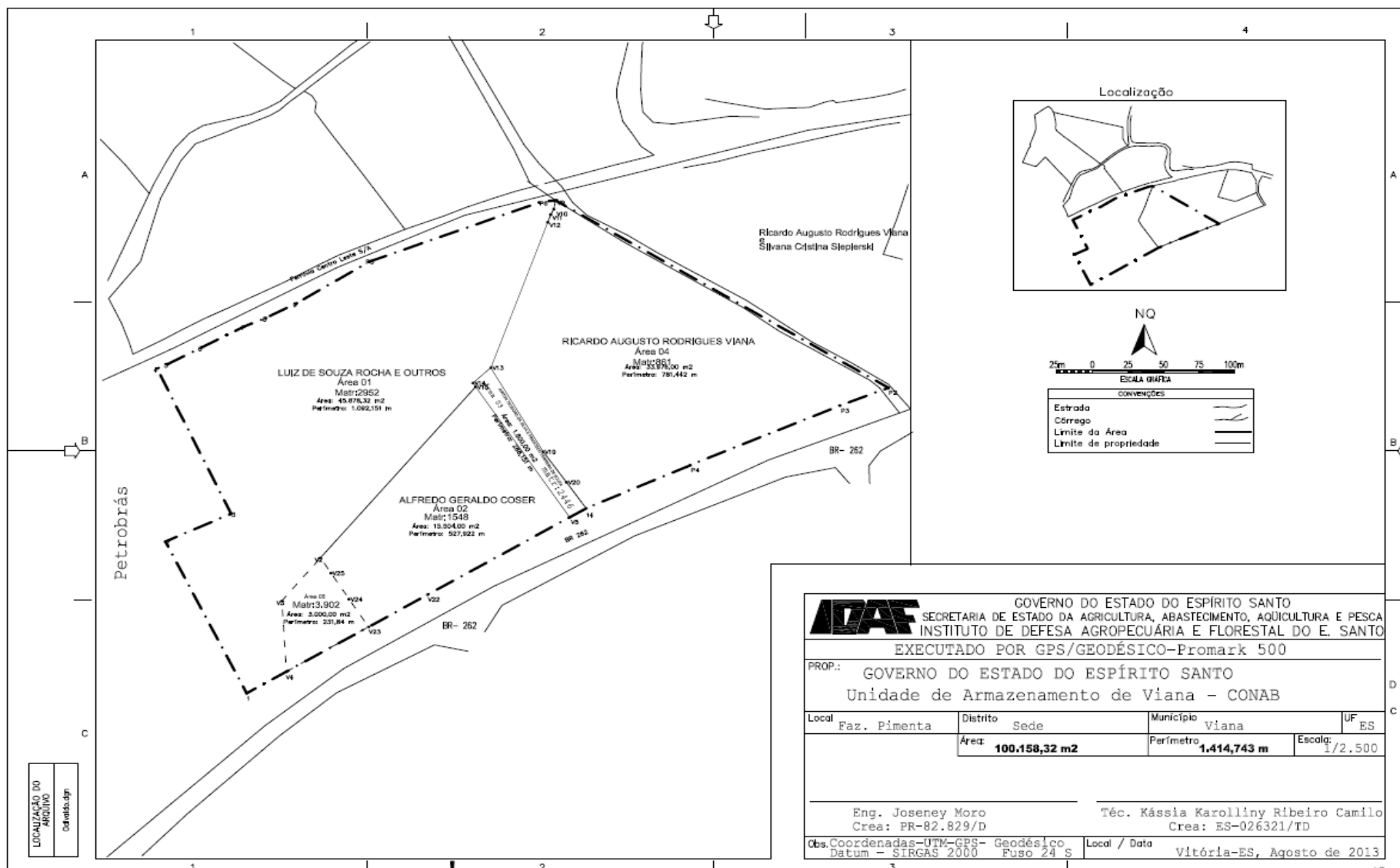
Em Testº \_\_\_\_\_ da verdade.

INES NEVES DA SILVA SANTOS  
Tabeliã.

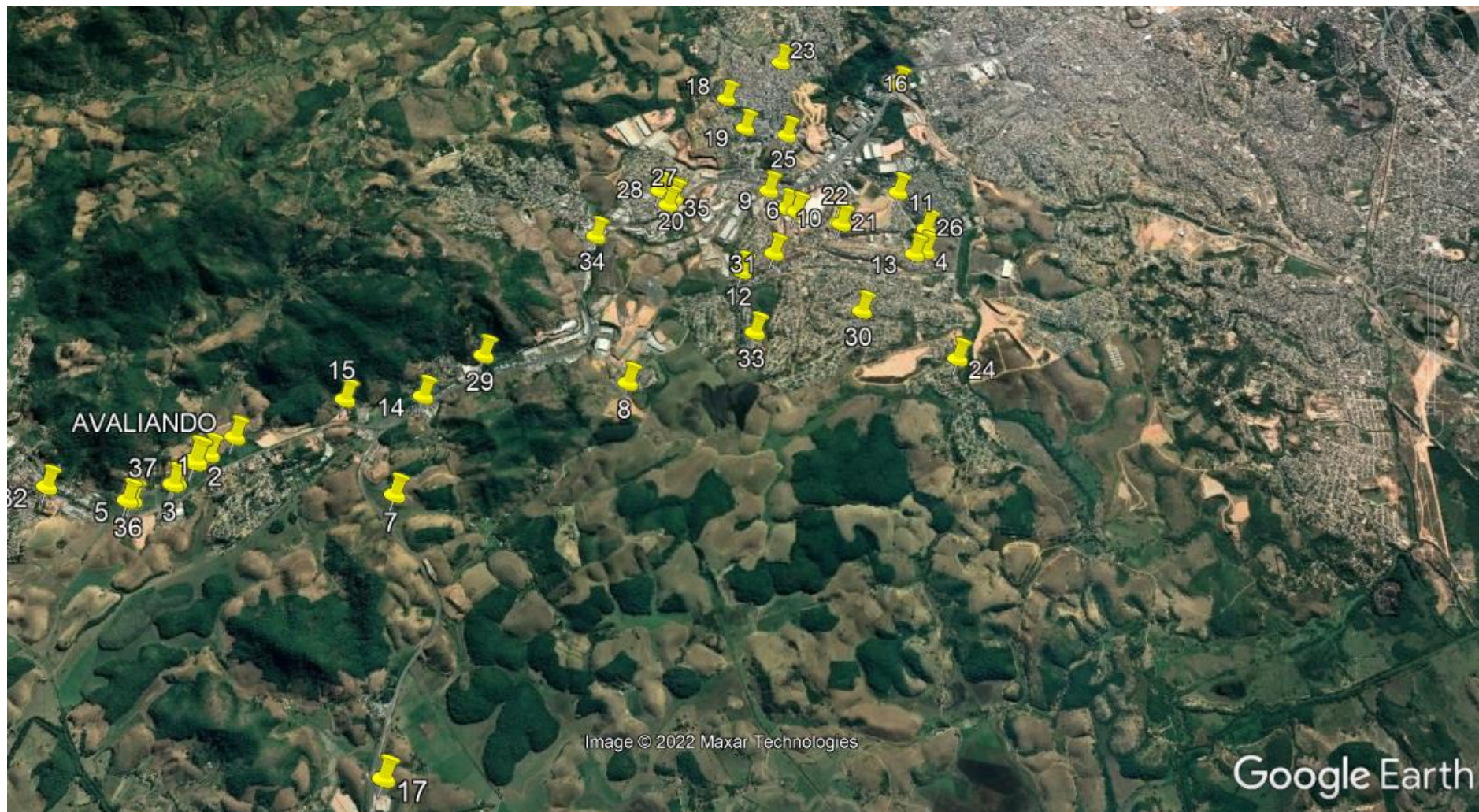
Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 023218.FWQ1503.05359
Emolumentos: R\$ 79,30 Encargos: R\$ 33,01 Total: R\$ 112,31
Consulte autenticidade em <a href="http://www.tjes.jus.br">www.tjes.jus.br</a>

CÓPIA

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



## **III – Pesquisa de Mercado**



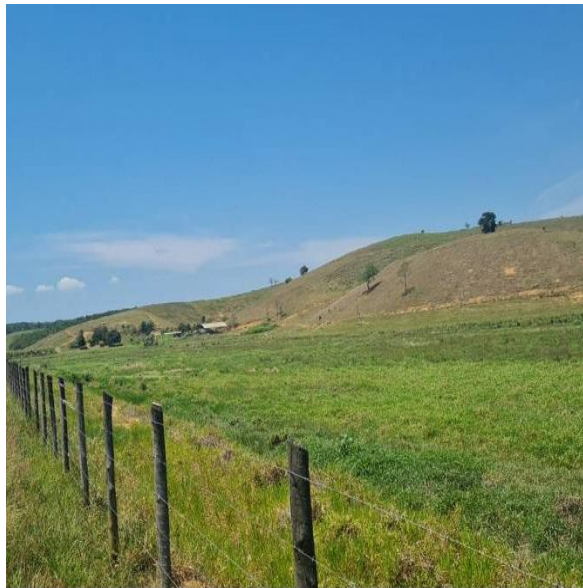


ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentad a 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	20000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,21	0,07	1,55	180
Rod. BR 262, KM 322	Ribeira	Carlos	27 99981-5492	50000	1	0,007	1	1	2	0	1020	3	2	9,39	0,09	1,69	144
Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	25000	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	2	9,64	0	1,88	135
Avenida Amazonas	Arlindo Villaschi	Multitec	(27) 99519-8048	1935	1	1,61	1	2	2	0	403,5	5	1	2,82	1,58	1,58	315,07
Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	143000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	2	10,08	0	2,32	157,34
Rua Carlos Magno Pimenta	Caxias do Sul	Rodrigo	99981-2562	25000	1	0,34	2	2	2	0	517,22	3	2	2,89	0,53	0,53	315
Estrada Ladeira Grande	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	1150000	1	0,89	1	1	1	0	633,21	3	2	8,01	0,08	0,08	45
Rua Projetada	Parque Industrial	Walmor	27 988122334	40000	1	0,81	1	1	1	0	331,44	3	2	5,59	0,76	0,76	141,75
Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	25000	2	0,22	2	1	2	0	517,22	3	2	2,88	0,29	0,29	270
Rua José Acácio Ferreira, 0	Parque Industrial	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	54000	1	0,28	2	1	2	0	517,22	3	2	2,93	0,49	0,49	266,67
Rua Santa Lúcia	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	532	2	0,82	2	2	1	1	517,61	5	1	2,14	0,87	0,87	422,93
Avenida Guarapari	Arlindo Villaschi	Serra Imóveis	(27) 2141-4594	432	1	1,16	1	2	1	0	409,03	3	1	3,84	1,23	1,23	379,17
Avenida Amazonas, 0	Arlindo Villaschi	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	640	2	1,58	2	2	2	0	403,5	5	1	2,87	1,53	1,53	323,44
Rod. BR 262, Em frente PRF	Ribeira	Ademar	(27) 3226-1348	14000	2	0,007	1	2	2	0	633	3	1	7,17	0,05	0,05	270
Rod. BR 262, KM 280	Ribeira	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	46626	2	0,007	1	1	1	0	1020	3	2	7,82	0,07	0,44	270,24
* BR 262	Vila Bethânia	Christo Imóveis	(27) 99242-0535	6972	1	0,007	1	1	2	0	1074	1	1	0,81	0,08	0,08	180,72
BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	7000	1	0,007	2	1	2	1	657	3	1	9,99	0,08	0,08	450
Rua B	Marcílio de Noronha	Betha Espaço	(27) 3022-5444	40330	1	2,67	1	1	1	0	525	3	2	2,63	0,84	0,84	35,71
Rua Galdino Pimentel	Primavera	Mariana	27 99872-1023	345	1	0,42	2	2	1	1	761	6	1	2,59	0,44	0,44	652,17
BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505-5577	18000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,73	0,05	0,05	630
Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	264	1	0,74	2	2	2	0	404	5	1	2,76	0,8	0,8	409,09
Avenida Espírito Santo	Arlindo Villaschi	Ubiratan	(27) 99883-9874	250	1	0,75	1	2	2	0	404	5	1	2,76	0,78	0,78	360
Rua Paraná	Marcílio de Noronha	MD SOLUÇÕES	(27) 99626-9944	3866	2	1,26	2	2	2	1	675	6	1	1,91	1,25	1,25	256,08
Rua A 2	Campo Verde	Maria	(27) 99939-3623	300	2	2,79	1	1	2	0	359	5	1	4,08	2,77	2,77	195
Avenida Hozache Ferreira Bra	Marcílio de Noronha	Flex	(27) 99577-5549	34000	1	0,52	1	1	1	0	540	6	2	2,24	0,47	0,47	153
Avenida Arlindo Villaschi	Vila Bethânia	Raphael	(27) 99900-0335	2000	2	1,37	2	2	2	0	404	5	1	2,54	1,4	1,4	540
BR 262	Parque Industrial	Flex	(27) 99577-5549	10000	1	0,007	2	1	2	0	633	3	1	3,84	0,08	0,08	450
Rua Resplendor	Canaã	Jose	(27) 99762-1376	76596	2	0,13	1	1	2	0	528	3	2	3,82	0,11	0,11	173,9
* BR101-Sul e BR262	Ribeira	Flex	(27) 99577-5549	80000	1	0,007	2	1	2	0	949	3	2	6,43	0,08	0,08	559,13
Rua Ilha da Trindade	Nova Bethânia	Caio	27 996444343	500	1	1,77	2	2	2	1	447	5	1	3,68	1,87	1,87	288
* Av. Guarapari	Arlindo Villaschi	VRM Imoveis	27 9923-1102	252	1	1,03	2	2	2	0	326	3	1	3,46	1,07	1,07	892,86
Rua Luiz Alvarenga, 1063	Centro	Natali	27 99973-8628	1200	1	0,18	2	2	2	0	730	3	1	10,7	0,06	3,11	400,5
Rua Augusta	Vale do Sol	VRM Imoveis	27 99806-8014	1000	2	2,09	2	2	2	0	462	3	1	4,38	1,65	1,65	360
Rod Campos Vitoria	Universal	Flex	(27) 99577-5549	3033	1	0,007	1	1	2	0	633	3	1	4,7	0,07	0,07	474,78
BR 262	Parque Industrial	Vander	27 99505-5577	3000	2	0,007	2	1	2	1	633	3	1	3,74	0,06	0,06	510
Rod. BR 262, KM 335	Boa Esperança	Rodrigo	99981-2562	5000	1	0,007	1	1	2	0	427,91	3	1	10,05	0	2,28	450
Rod. BR 262, KM 324	Centro	Paulo	27 99981-8967	2500	2	0,007	1	1	2	0	979,73	3	1	9,61	0	1,85	576

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



7



8



9



10



11



12



13



14



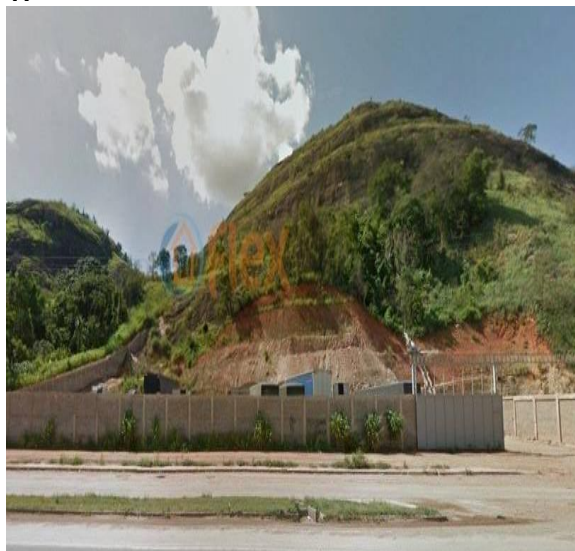
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



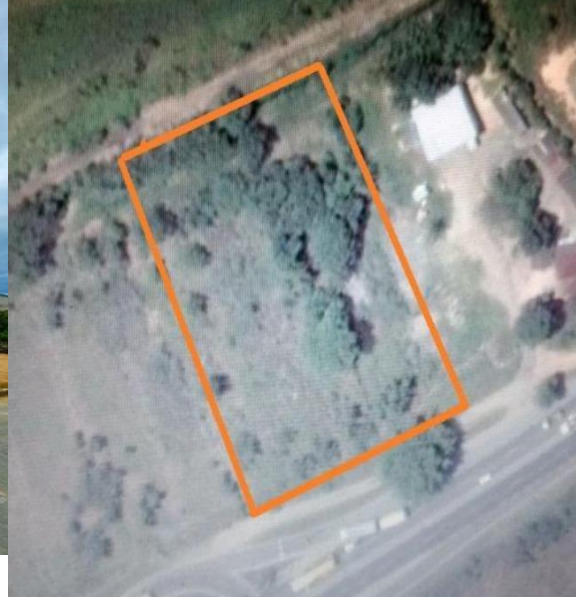
32



33



34



35



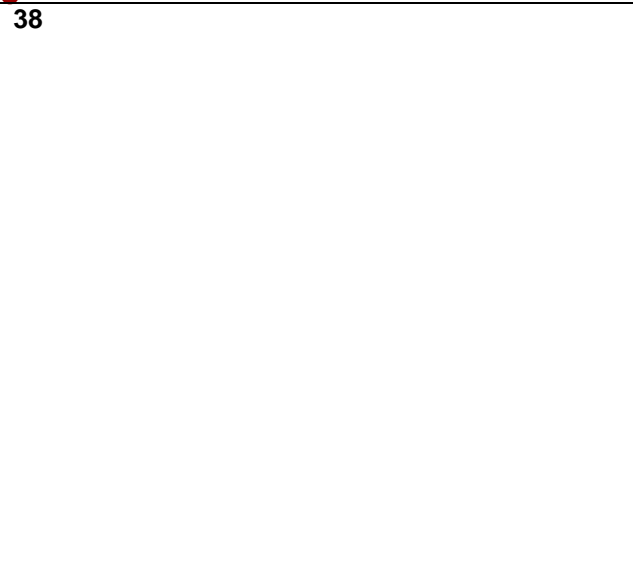
36



37



38





## **IV – Análise das Variáveis**

#### IV. Descrição das Variáveis

**Área Total:** Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados ( $m^2$ ), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa contínua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre  $256m^2$  a  $1.150.000,00m^2$  e o terreno avaliando possui área de  $45.878,32m^2$ . Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

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

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

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

**Valor Unitário:** Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

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

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significã...	
ÁREA TOTAL	ln(x)	-15,95	-3,63	0,11	F. Calculado 40,99 0,01
Distância BR262 ou BR101	x	-12,49	-7,13	0,01	Durbin Watson
Topografia (2 plano e 1 A	x	41,21	3,27	0,29	
Gleba	x	-35,55	-2,49	1,88	Desvio Padrão 0,27576 98,345
VALOR UNITÁRIO	ln(y)		21,72	0,01	Outliers (%) 0 (0,00%)
					Dist. Resíduos 066 - 096 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	415,77	476,93	362,46	27,53	14,71	12,82
2	384,43	440,07	335,82	27,12	14,47	12,64
3	298,78	352,58	253,20	33,26	18,01	15,26
4	170,74	192,33	151,57	23,88	12,65	11,23
5	162,58	182,22	145,06	22,86	12,08	10,78

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 30 - 0,8541427 / 0,6784436

Correlação: 30 | 0,9242 | 0,8237

Classificar

- Regressão
- Estimativa
- F Calculado
- Significancia

Linearizar

Cancelar

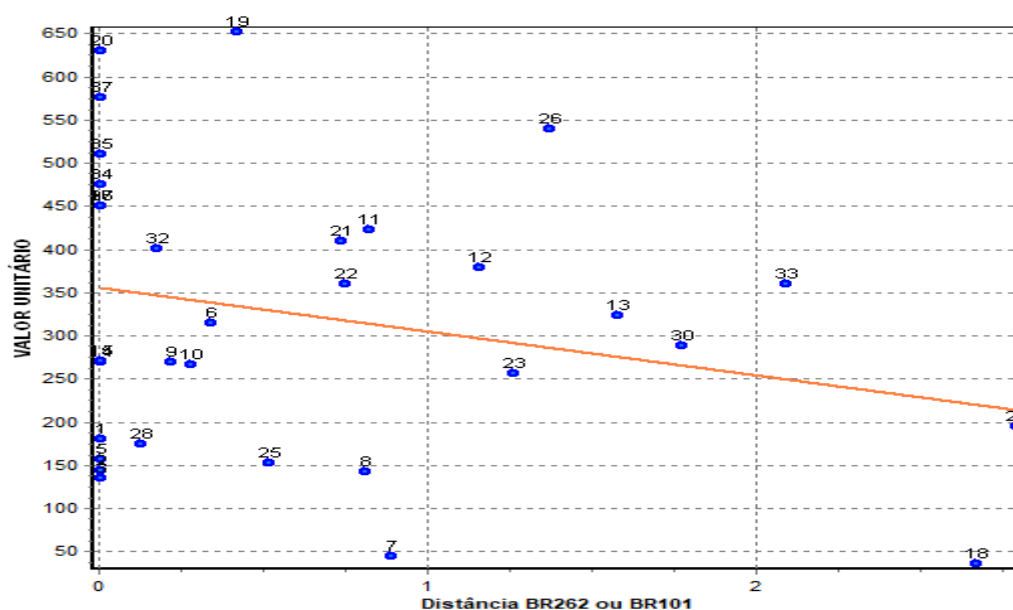
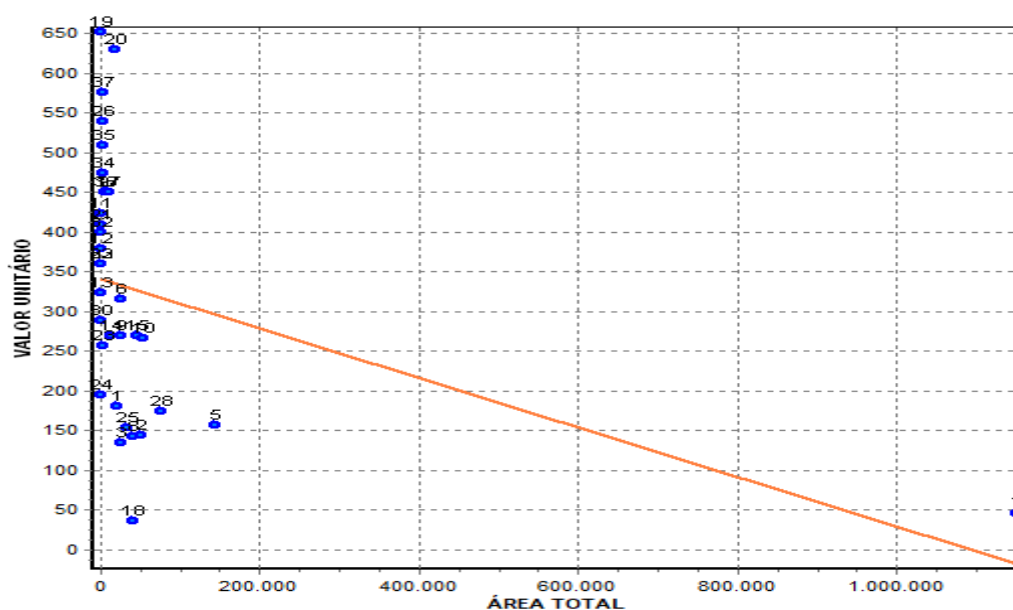
Aplicar

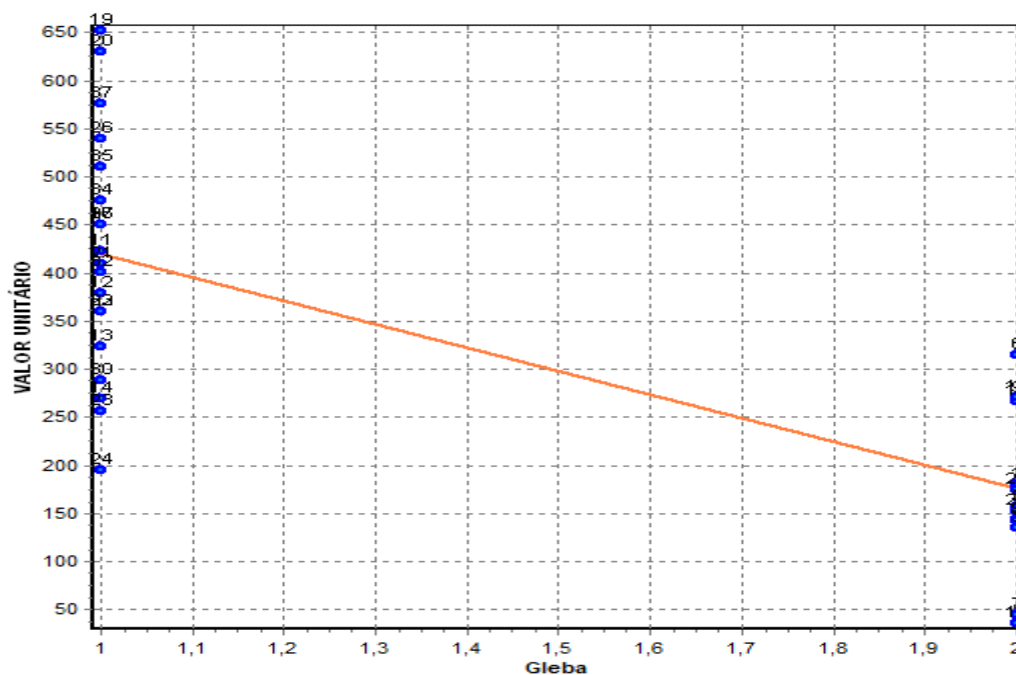
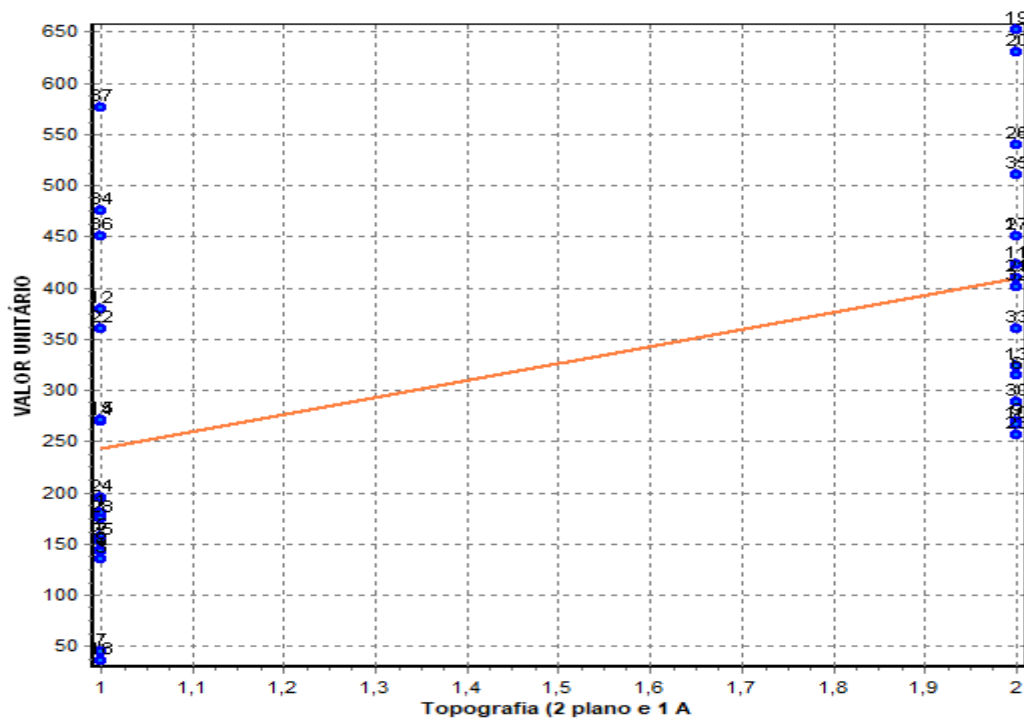
## 4.1 Análise de Resultados

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

### 4.1.2 Linearidade

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



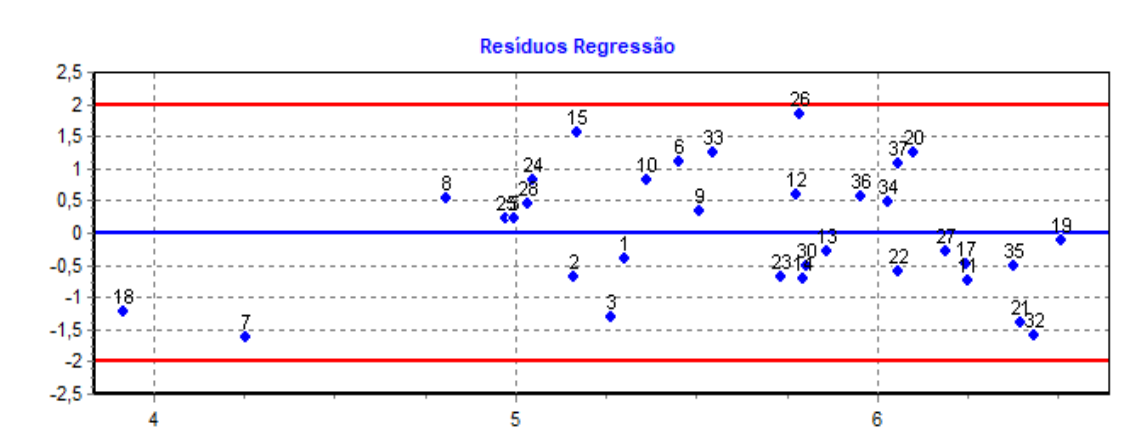


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

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

### 4.1.3 Normalidade

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

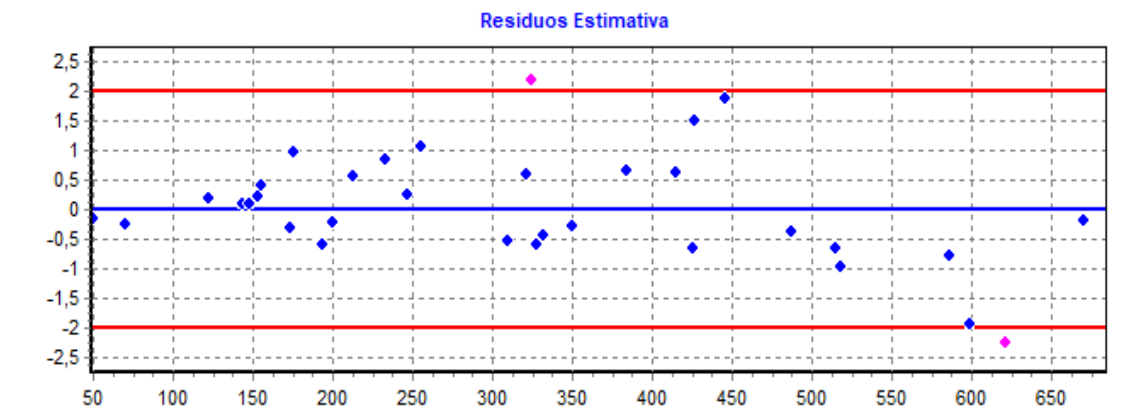


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

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

### 4.1.4 Homocedasticidade

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



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

#### 4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

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

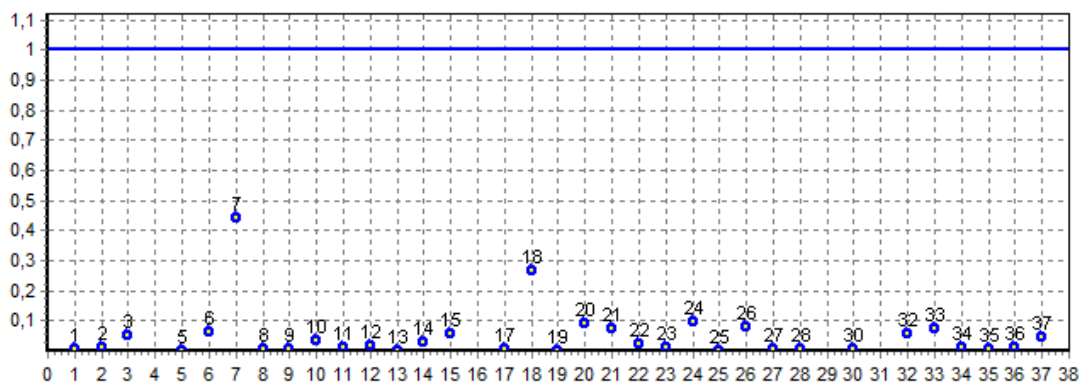
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

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

#### 4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

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

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



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

#### 4.1.7 – Teste de Significância

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

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

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

#### 4.1.8 – Poder de explicação

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



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

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

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

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

# V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbitrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbitrio	Resultados
R\$ 6.458.605,37	R\$ 6.779.696,87	R\$ 7.598.616,51	R\$ 8.516.453,46	R\$ 8.738.443,06	Valor Unitário R\$ 162,58/m <sup>2</sup>
R\$ 138,19/m <sup>2</sup>	R\$ 145,06/m <sup>2</sup>	R\$ 162,58/m <sup>2</sup>	R\$ 182,22/m <sup>2</sup>	R\$ 186,97/m <sup>2</sup>	
-15%	10,78%		12,08%	15%	

**Modelo:**

ÁREA VIANA

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de maio de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TOTAL = 46.737,14
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00)
- Gleba = 2,00
- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (10,78%) = 145,06
  - Médio = 162,58
  - Máximo (12,08%) = 182,22
- Valor Total
  - Mínimo = 6.779.696,87
  - Médio = 7.598.616,51
  - Máximo = 8.516.453,46
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 5.198.465,47
  - Máximo = 11.106.926,31
  - Mínimo (31,59%) = 111,23
  - Máximo (46,17%) = 237,65
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 138,19
  - RL Máximo = 186,97

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

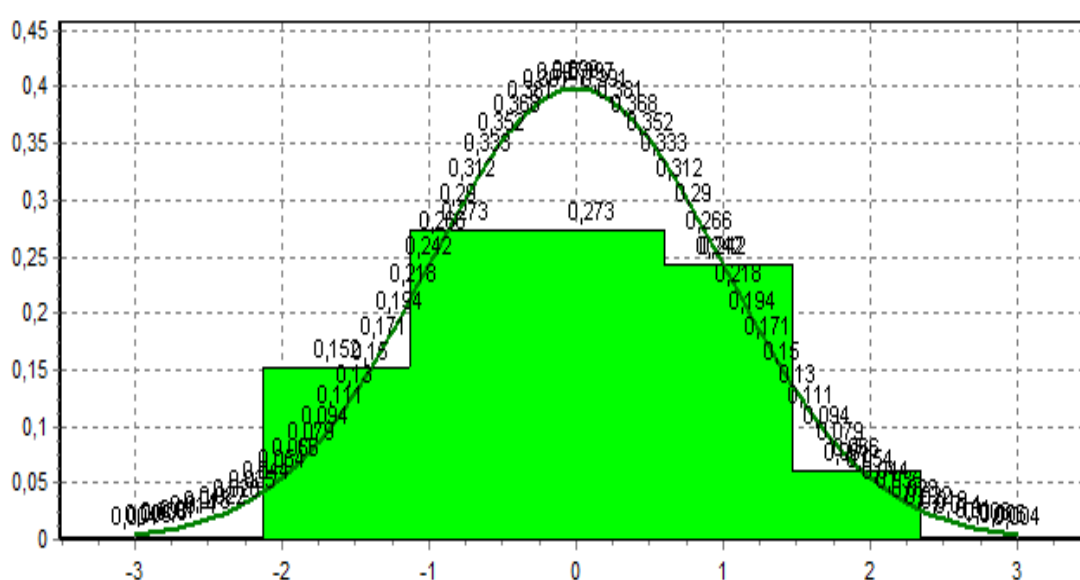
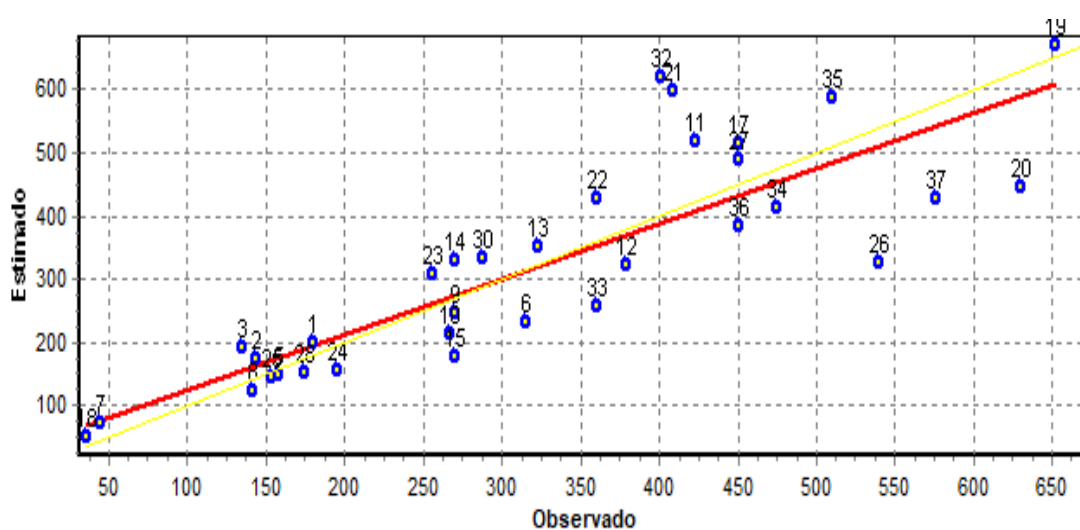
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A)	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

SisDEA Home - Modelagem de Dados

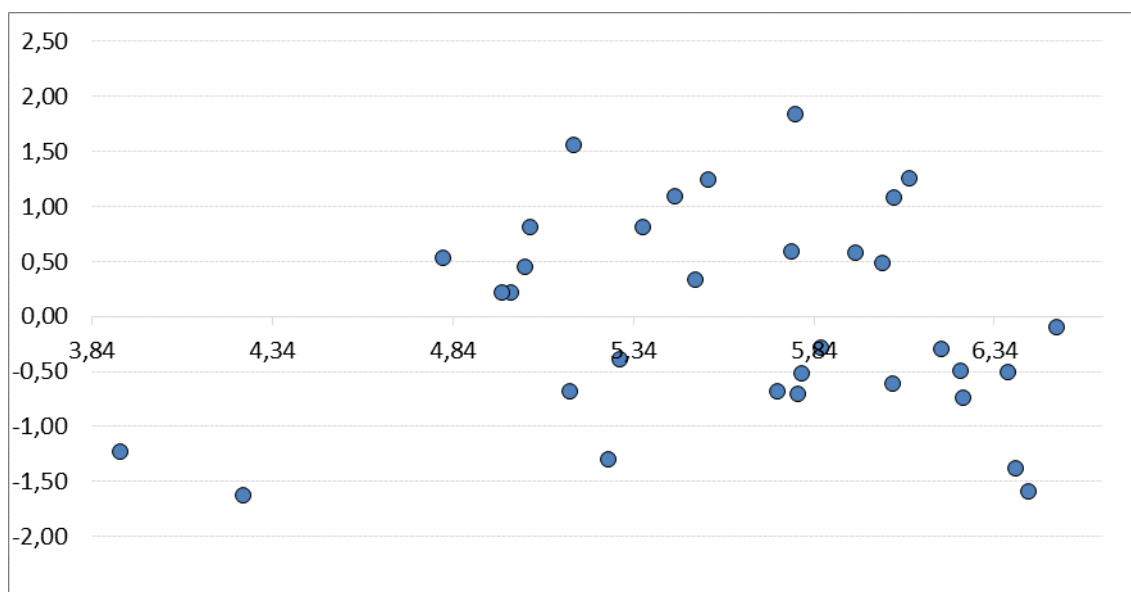
Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

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

## Aderência



### Resíduo



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

# Anexo VI

## ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820220082594

ART Individual

## 1. Responsável Técnico

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

Empresa contratada: **MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME**

RNP: 0804407070

Registro: ES-015172/D

Registro: 10353



## 2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

CPF/CNPJ: 07162270000148

Rua: **AVENIDA GOVERNADOR BLEY**

Nº: 236

Complemento:

CEP: 29010150

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

Bairro: **CENTRO**

Telefone:

Contrato: **2022-GN08B**

Nº de Aditivo: **0**

Valor do Contrato/Honorários: **R\$5.215,60**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA**

## 3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS**

Nº: **320**

Complemento: **KM 320**

Bairro: **KM 320**

Quadra **Lote**

Cidade: **VIANA**

UF: **ES**

CEP: **29136350**

Data de início: **04/05/2022**

Prev. Término: **19/05/2022**

Coord. Geogr.:

Proprietário: **GOVERNO DO ESTADO DO ES**

CPF/CNPJ: 07162270000148

## 4. Atividade Técnica

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

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: **100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

NÍVEL: **104 - EXECUÇÃO**

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

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: **1803 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS**

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): **100 - NENHUM**

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

## 5. Observações

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

## 6. Declarações

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

## 7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data  
  
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 09866150720

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

## 9. Informações

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

[www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br) [creaes@creaes.org.br](mailto:creaes@creaes.org.br)  
tel: (27)3134-0046 [art@creaes.org.br](mailto:art@creaes.org.br)



Valor ART: R\$ 66,78

Registrada em: 08/05/2022

Data de pagamento: 09/05/2022

Valor Pago: R\$ 66,78

Nosso Número: 14000000010894957

## **Anexo VII**

# **LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**



## LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

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

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

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

#### TÍTULO I

#### DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

##### Capítulo I

##### DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

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

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

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

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

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

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anexo 1



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

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



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

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		5,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar		6,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)											
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00								
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00	10,00	2,00'	6,00'	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									

1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem



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

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



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

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



## **PARECER TÉCNICO Nº 010/2023**

**PROCESSO:** 2022-GN08B

**DATA:** 03/03/2022

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

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #39 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

### **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

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

**Objeto da avaliação:**

Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominado de “Área I”, medindo 46.737,14 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada de porção maior matriculada sob nº 2.952.

**Endereço:**

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

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

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

### **3. METODOLOGIA**

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

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

### **4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO**

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

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

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





## **5. RESULTADO**

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

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

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

**R\$ 7.600.000,00 ( Sete milhões e seiscentos mil reais )**

## **6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

Em 3 de março de 2023.

**João Paulo Mello Teixeira**

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

**Tatiana Freitas Spadeto**

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

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

## ASSINATURAS (2)

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

### JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)

SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 03/03/2023 12:00:44 -03:00

### TATIANA FREITAS SPADETO

MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)

SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 03/03/2023 10:01:27 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 03/03/2023 12:00:44 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

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

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



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

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	15.504,00m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	15.504,00m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	<b>R\$ 4.600.000,00(Quatro milhões e seiscentos mil reais)</b>
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão II
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:098 66150720**  
Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 19:49:49 -03'00'

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

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

Anexo I. Relatório Fotográfico

Anexo II. Documentação do Imóvel

Anexo III. Pesquisa de Mercado

Anexo IV. Análise das Variáveis

Anexo V Memória de Cálculo

Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica

Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

## **1. SOLICITANTE**

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

## **2. INTERESSADO**

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

## **3. PROPRIETÁRIO**

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

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**4.1 Tipo do Bem:** Imóvel urbano -Terreno

**4.2 Descrição Sumária dos Bens:** Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 15.504,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262.

**4.3 Ocupante e Tipo de Uso:** Desocupada/ Comercial

## 5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

## 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

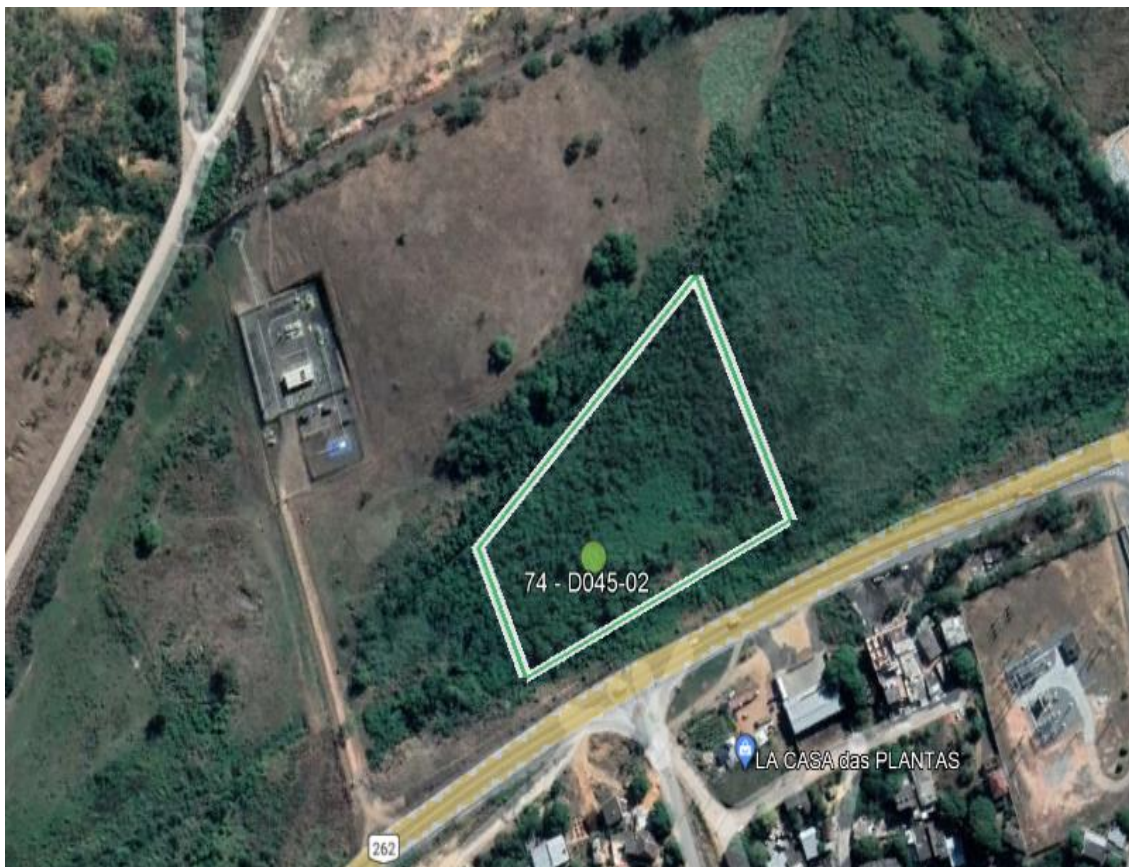
Determinação do valor venal de mercado.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

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



Avaliando

## 8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20°23'25" sul e a uma longitude 40°29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km<sup>2</sup>. Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

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

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

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

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



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

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

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

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

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

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

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

## 8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 15.504,00m<sup>2</sup>

Área total do avaliando: 15.504,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 15.504,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.



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

**ANEXO 1.0 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 15)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)	3,00	70,00	15,00	5,00	15,00	5,00	3,00	3,00	20,00	700,00
Comércio Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços Especial										
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

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

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

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

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

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

- a) Liquidez: Baixa liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Alto.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

## **10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

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

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

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

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

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

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

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

### **13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

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

#### **13.1 Determinação do valor do imóvel**

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

#### **13.2 Valor unitário adotado**

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 298,78/m<sup>2</sup>.

#### **13.3 Data de referência: 18/09/2022**

#### **13.4 Valor de mercado de compra e venda**

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

$VM = 15.504,00m^2 \times R\$ 298,78/m^2 = R\$ 4.632.333,77$ . Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

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

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

#### **14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

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

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

#### **15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

**MARCIA MARIA DO ROSARIO**  
**CHIACHIO:09866150720**  
**6150720**

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

---

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

MARCIA MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
66150720

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

---

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

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



# I – Relatório Fotográfico



**Vista da área**



**Vista**

## II – Documentação do Imóvel

MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº

1548

LIVRO Nº 2-F

DATA 31.07.1989

FICHA 61

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

**IMÓVEL:** Uma área de terreno próprio, com 20.304,00 m<sup>2</sup> (vinte mil trezentos e quatro metros quadrados) e o perímetro de 671,00 metros lineares, desmembrada da Fazenda Pimentas, situada no Município de Viana, neste Estado, área sem benfeitorias, tendo as seguintes medidas e confrontações: frente numa extensão de 242,00 metros com a faixa de domínio da Br 262; a direita de quem da área olha para a citada / Rodovia, numa extensão de 49,00 metros, margeando o caminho até a vala em divisa com terras de Josué Alano de Souza; a esquerda, ainda na mesma posição, numa extensão de 125,00 metros, com área remanescente pertencente a Antonio Epiphânio de Souza; e fundos, em duas linhas tendo uma delas 230,00 metros e outra 25,00 metros, em divisa com o mesmo Josué Alano de Souza, linha essa que margea uma vala, etc.

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

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

**R-1:1548:** Nos termos da Escritura Pública de compra e venda lavrada no Cartório Ronconi no Livro nº 15 às Fls. 149/150 em 18 de julho de 1989, o proprietário representado neste ato na pessoa da viúva inventariante Aurea Veronesi Pereira, brasileira, viúva, do lar, portadora da Identidade nº 305 068 SSP/ES e do CPF/ MF 017 302 677-00, residente a Rua Castelo Branco 1958 - Vila Velha -ES., conforme alvará expedido pelo MM. Juiz de Direito Antônio Marinho Machado, com anuência dos filhos, noras e genros como segue: Benedito Porto Pestana e esposa Rita de cássia Pereira Pestana, ele comerciante, ela digitadora, cédulas de identidade RG. nº 206841 e 280 635-SSP-ES respectivamente inscritos no CPF sob o nº 282 845 777/04; Gilson Veronesi Pereira, pescador, identidade RG. 437 204/SSP-ES. e esposa Maria da Penha Murillo Pereira, do lar, identidade 917 051-SSP/ES., inscritos no CPF sob o nº 578 785 107-25; José Carlos Pereira Filho, solteiro bancário, cédula de identidade RG 776 123 -SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº 903 637 367-00; Carlos Alberto Pereira, solteiro, identidade RG nº 280 631-SSP/ES. inscrito no CPF nº 525 595 057-20; Regina Mara Pereira da Silva, do lar, esposo Mauro Bernardes da Silva, ferroviário, cédulas de identidade RG 322 188 e 258 092-SSP/ES respectivamente, CPF 317 862 517-87; Aureo Cezar Pereira, motorista, identidade 338 418 -SSP-ES. e esposa Sonia Maria Pereira, digitadora, identidade 431900 SSP-ES., CPF nº 557 867 237-04; José Luiz Pereira, ferroviário, identidade 243 353 -SSP/ES. esposa Lillian Santana Pereira, do lar, identidade 259 528-SSP-ES., CPF 317 395 987/68 e Gilsara Veronesi Pereira, solteira, digitadora, identidade 475 633-SSP-ES e CPF 578546.107-20, todos brasileiros, representados pela procuradora Sr<sup>a</sup>. Aurea Veronesi Pereira, conforme poderes das procurações lavradas no Cartório de notas do 3º Ofício de Vila Velha- Livro 106 -189V. e 190 V., venderam o imóvel descrito na presente matrícula para **ALFREDO GERALDO COSER**, brasileiro, desquitado, comerciante, identidade 97 851-SSP/ES., inscrito no CPF sob o nº 452 351 988-91 e residente na Rua Vicente Celestino, 36, Campo Grande -Cariacica -ES. pelo preço de Ncz\$ 3.000,00 (tres mil cruzados novos) sem condições. O imóvel foi avaliado em Ncz\$ 14.212,80 (quatorze mil, duzentos e doze cruzados novos e oitenta centavos) - guia nº 1912/89 -imposto de transmissão foi pago conforme guia nº 089 no valor de Ncz\$ 287,75 em 27.06.1989

MATRÍCULA Nº

1548

LIVRO Nº 2 -F

(VERSO)

As certidões negativas de dívida a Fazenda Pública Estadual, municipal e Ônus foram apresentadas quando da lavratura da escritura Pública de compra e venda. Foi apresentada planta da medição e discriminação da Fazenda. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana -ES., 31 de julho de 1989. O Oficial Subst. Luiz .....

**AVERBAÇÃO EX-OFFICIO:** Vide registro no Livro 2-I, fls. 060, matrícula nº 2446 de ordem em 08 de Março de 1.995, onde o proprietário Sr. Alfredo Geraldo Coser, através de Escritura Pública de Doação em pagamento, desmembrou desta matrícula a área de 1.800,00m<sup>2</sup>, em favor do outorgado credor Banco Bamerindus do Brasil S/A. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 08 de Março de 1.995. O Oficial [assinatura] .....

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

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

Selo Digital de Fiscalização: 023101DDZ130193064

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

Selo Digital de Fiscalização: 023101ZHK140103480

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

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023101JQE140200396

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

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

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

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 023191JQE140300719.

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

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO: 0231071821403001106.

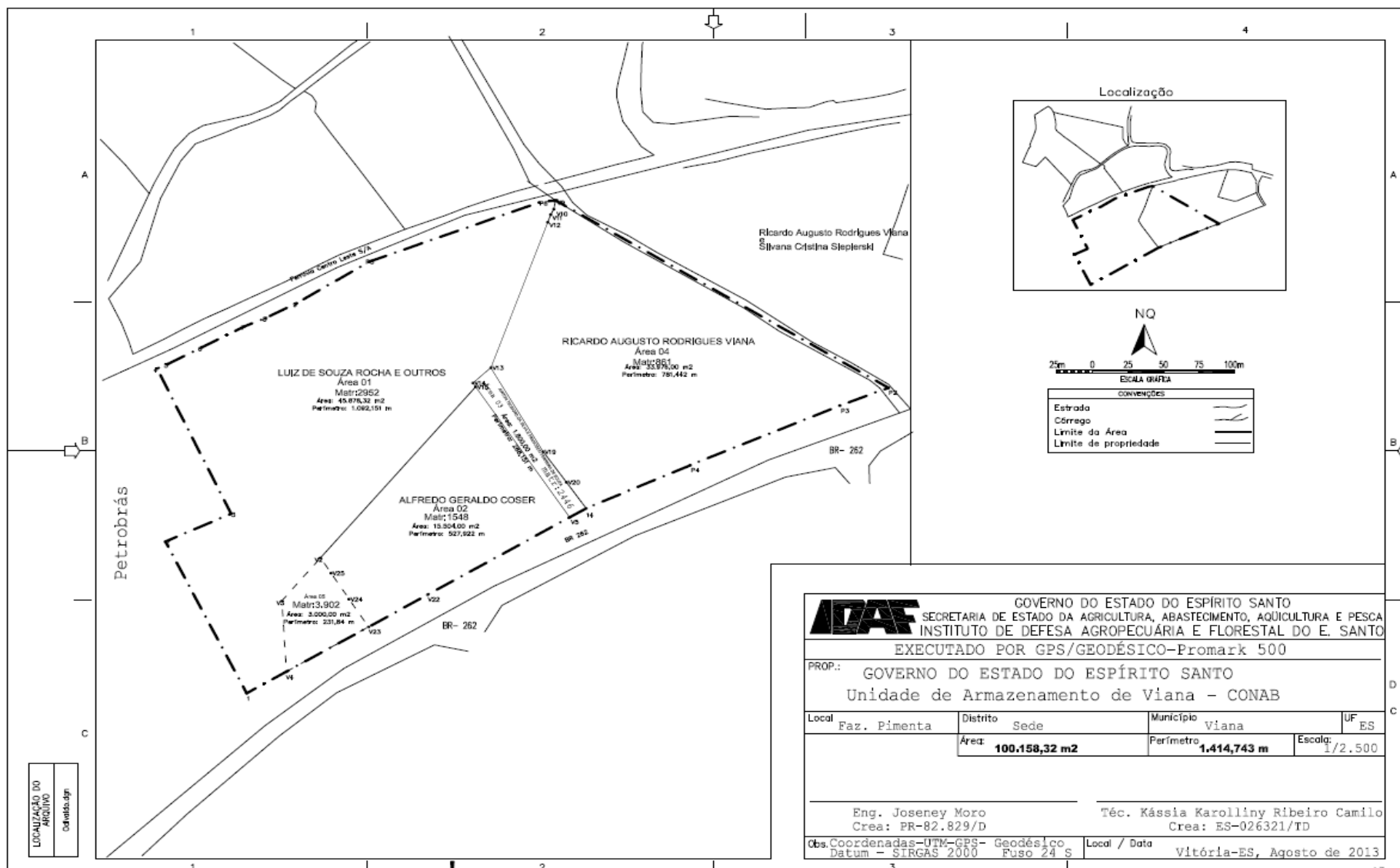
**R-7: 1548:** - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 536, às folhas 031/033, datada de 23 de janeiro de 2015, o Sr. Alfredo Geraldo Coser, já descrito anteriormente, foi desapropriado da **área de 15.504,00m²** remanescente do imóvel da presente matrícula a seguir descrito: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V15, de coordenadas N 7.745.054,560 m. e E 345.909,738 m., situado no limite com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, deste, segue com azimute de 147°25'16" e distância de 122,889 m., confrontando neste trecho com **AIRTON TEODORO DA SILVA E FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA**, até o vértice V5, de coordenadas N 7.744.951,007 m. e E 345.975,908 m.; deste, segue com azimute de 238°28'57" e distância de 117,262 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE < VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V22, de coordenadas N 7.744.889,707 m. e E 345.875,945 m.; deste, segue com azimute de 238°20'15" e distância de 49,018 m., confrontando neste trecho com **FAIXA DE DOMÍNIO DO DNIT BR 262 (BELO HORIZONTE < VITÓRIA) E ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V23, de coordenadas N 7.744.863,977 m. e E 345.834,223 m.; deste, segue com azimute de 328°19'30" e distância de 25,967 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V24, de coordenadas N 7.744.886,076 m. e E 345.820,588 m.; deste, segue com azimute de 328°19'51" e distância de 24,282 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V25, de coordenadas N 7.744.906,743 m. e E 345.807,839 m.; deste, segue com azimute de 328°19'59" e distância de 14,203 m., confrontando neste trecho com **ALFREDO GERALDO COSER**, até o vértice V2, de coordenadas N 7.744.918,831 m. e E 345.800,383 m.; deste, segue com azimute de 38°51'29" e distância de 174,309 m., confrontando neste trecho com **JOSUÉ ALANO DE SOUZA**, até o vértice V15, de coordenadas N 7.745.054,560 m. e E 345.909,738 m.; ponto

continua no verso.

matrícula  
-1.548-

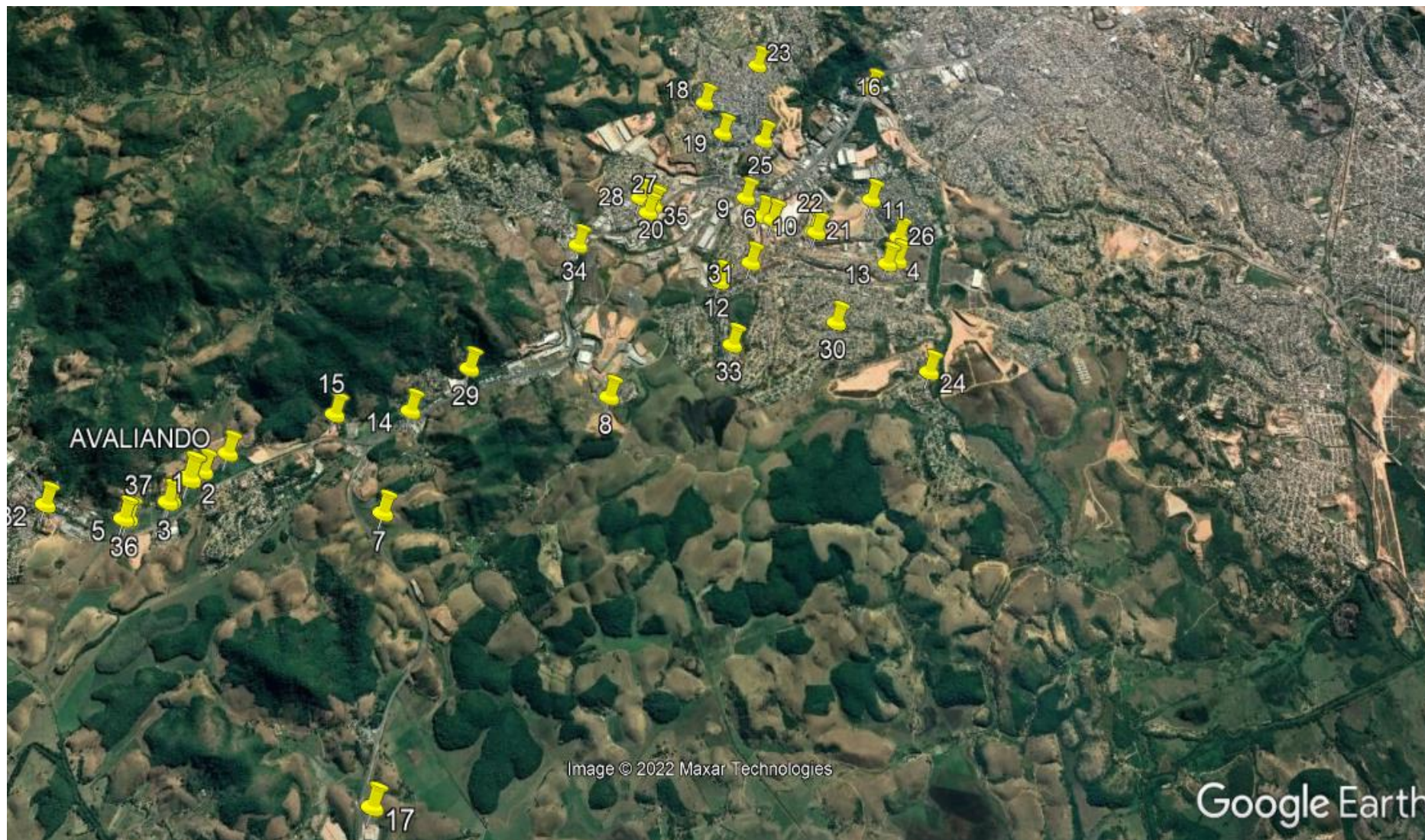
ficha  
-1vº-

inicial da descrição deste perímetro; Perímetro 527.923. Declinação 23º33'15, conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2º do Decreto nº 1155-S Processo nº 60277149/2012 volumes I e II); outorgado expropriante **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pela Procuradora Dra. Kátiuska Mara Oliveira Zampier Marinelli, OAB-ES nº 8.317, designado pela Ordem de Serviço nº 050, de 07 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R\$1.834.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), pagos da seguinte forma: R\$1.834.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil reais), representados pelo cheque nº 006841, cheque esse da agência 0104 do Banestes, pelo que o outorgante expropriado dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento de pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 16 de junho de 2015. O OFICIAL: \*\*\*\*\*  
Setor Digital de Fiscalização: 023191GHT150105312





## **III – Pesquisa de Mercado**

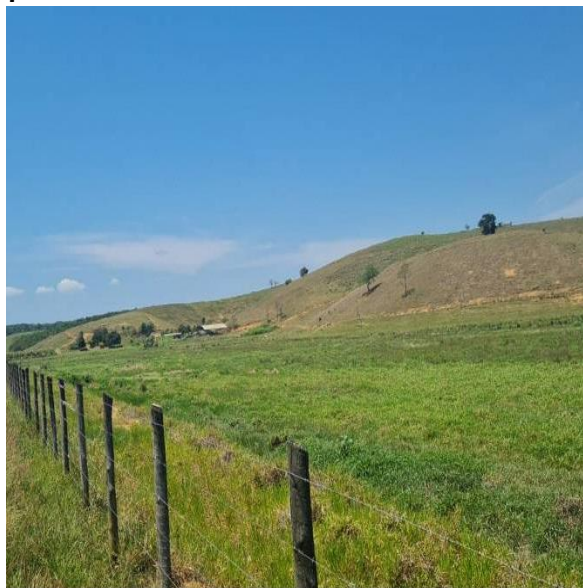


ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentad a 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27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

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



7



8



9



10



11



12



13



14



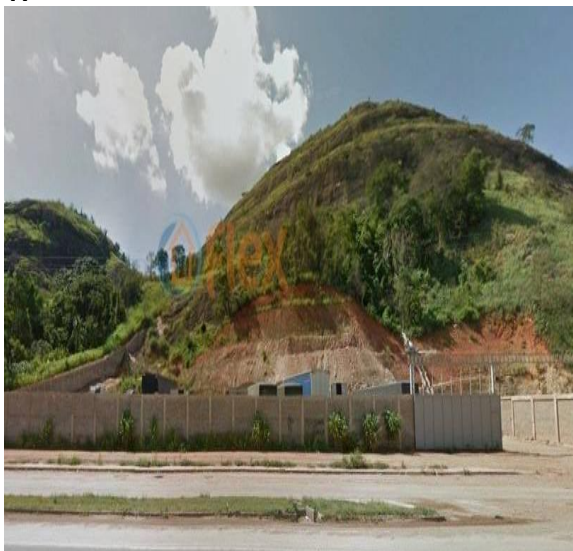
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30





31



32



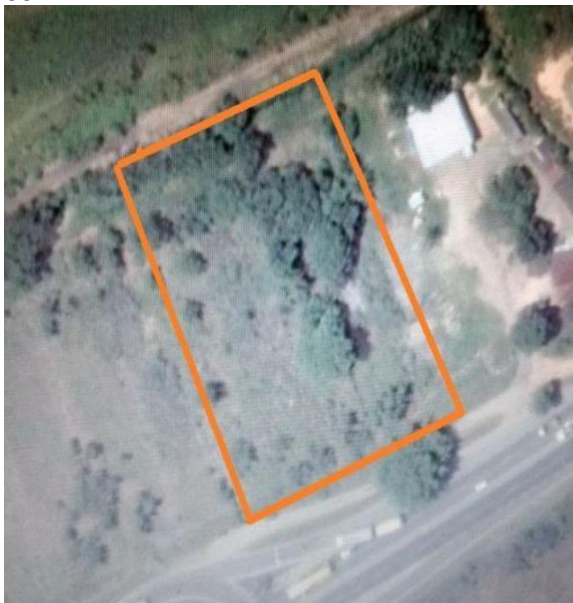
33



34



35



## **IV – Análise das Variáveis**

#### IV. Descrição das Variáveis

**Área Total:** Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados ( $m^2$ ), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa contínua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre  $256m^2$  a  $1.150.000,00m^2$  e o terreno avaliando possui área de  $15.504,00m^2$ . Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

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

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

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

**Valor Unitário:** Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

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

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significã...	
ÁREA TOTAL	ln(x)	-15.95	-3.63	0.11	F. Calculado 40.99 0.01
Distância BR262 ou BR101	x	-12.49	-7.13	0.01	Durbin Watson
Topografia (2 plano e 1 A	x	41.21	3.27	0.29	
Gleba	x	-35.55	-2.49	1.88	Desvio Padrão 0.27576 98.345
VALOR UNITÁRIO	ln(y)		21.72	0.01	Outliers (%) 0 (0.00%)
					Dist. Resíduos 066 - 096 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	415,77	476,93	362,46	27,53	14,71	12,82
2	384,43	440,07	335,82	27,12	14,47	12,64
3	298,78	352,58	253,20	33,26	18,01	15,26
4	170,74	192,33	151,57	23,88	12,65	11,23
5	163,05	182,78	145,44	22,90	12,10	10,80

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 30 - 0.8541427 / 0.6784436

Correlação: 30 | 0.9242 | 0.8237

Classificar:

- Regressão
- Estimativa
- F Calculado
- Significancia

Linearizar

Cancelar

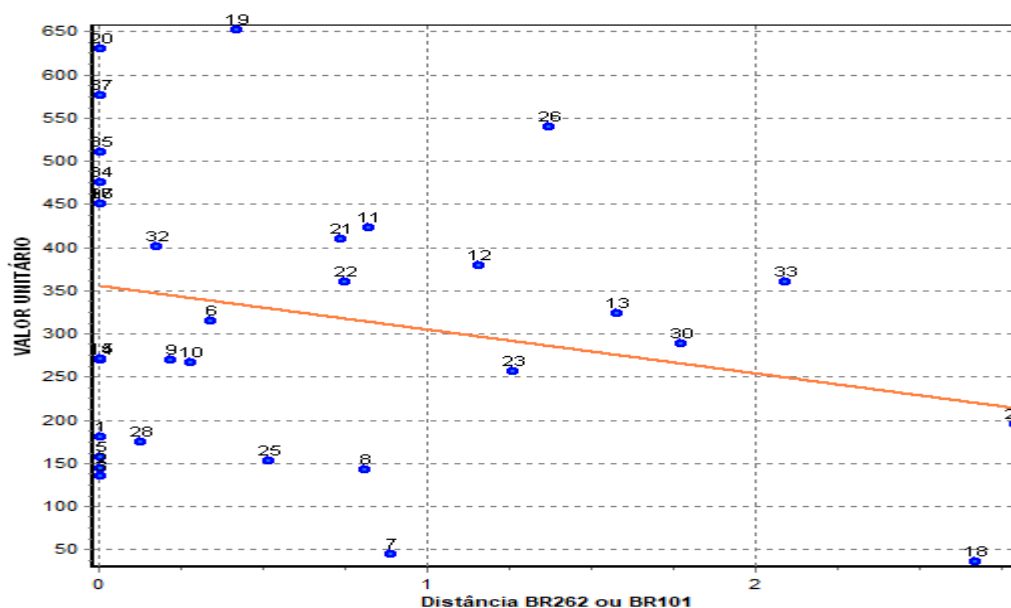
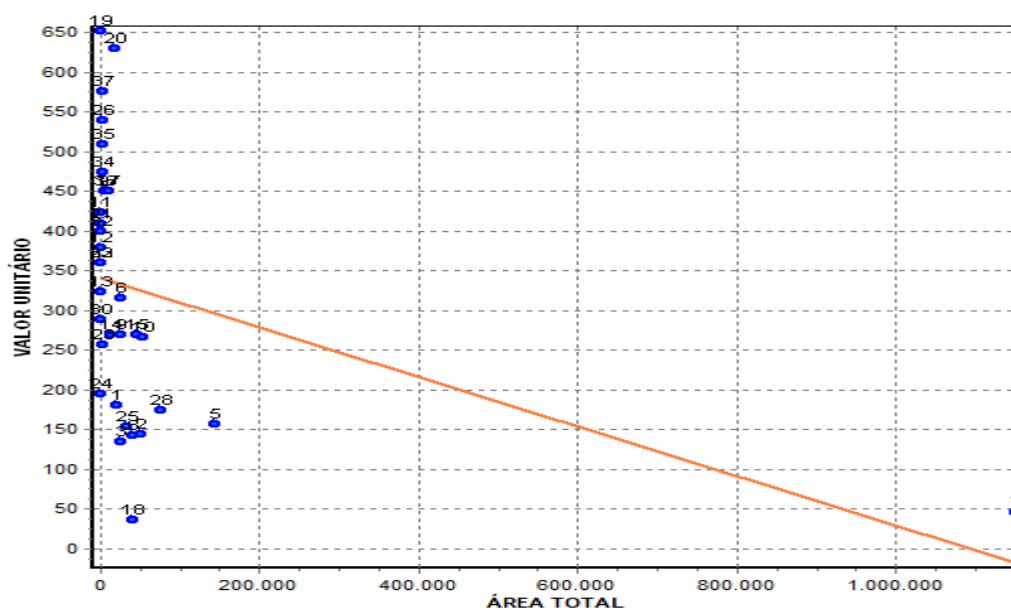
Aplicar

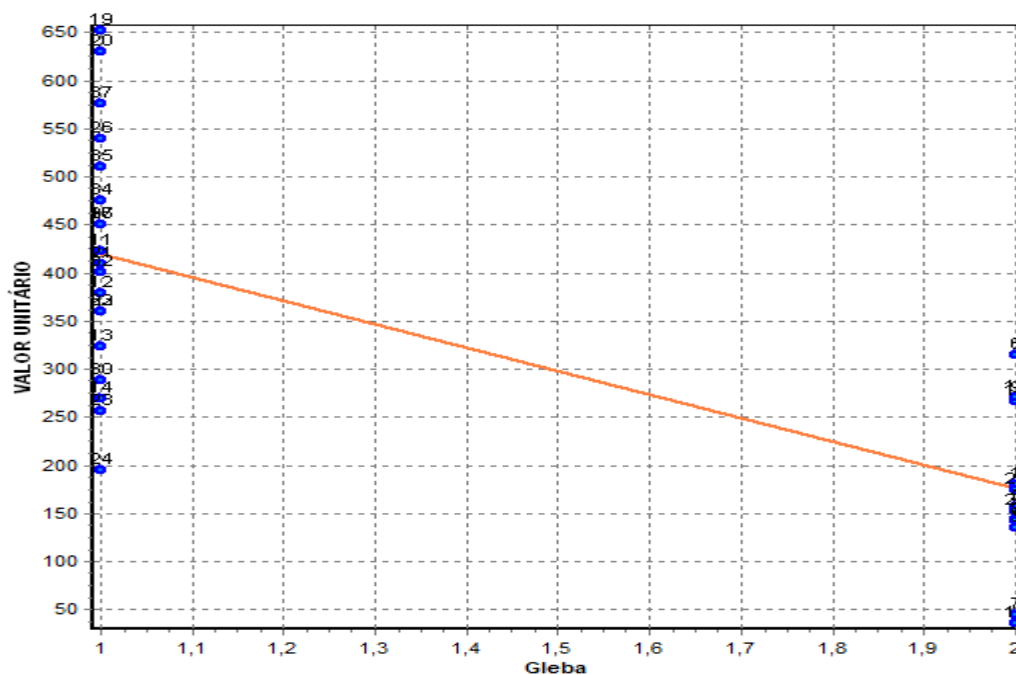
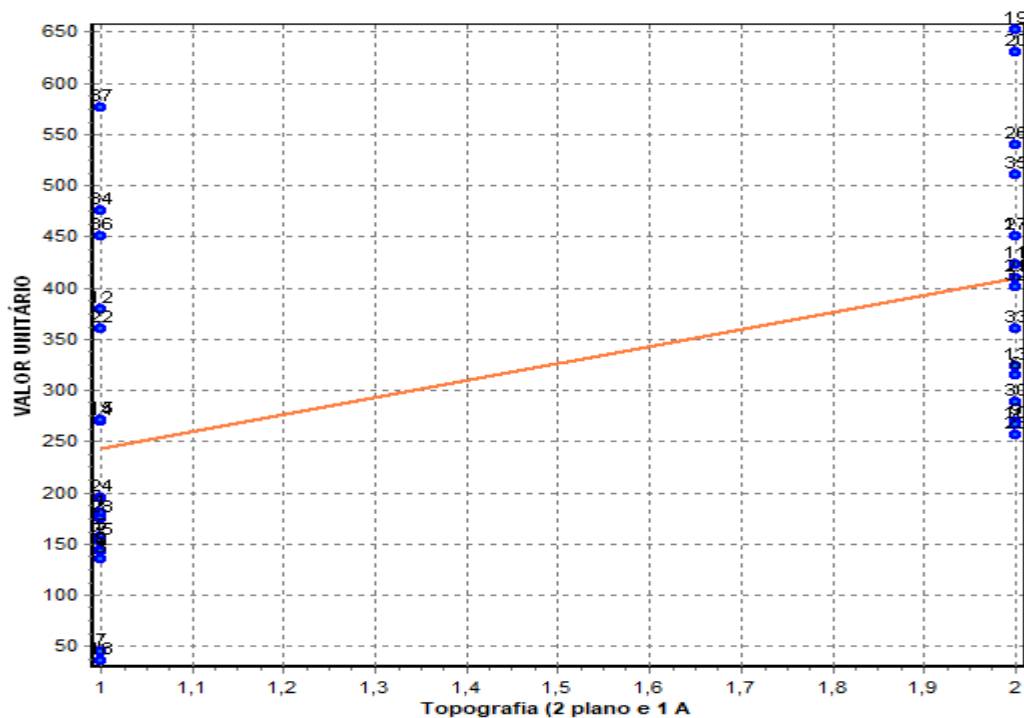
## 4.1 Análise de Resultados

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

### 4.1.2 Linearidade

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



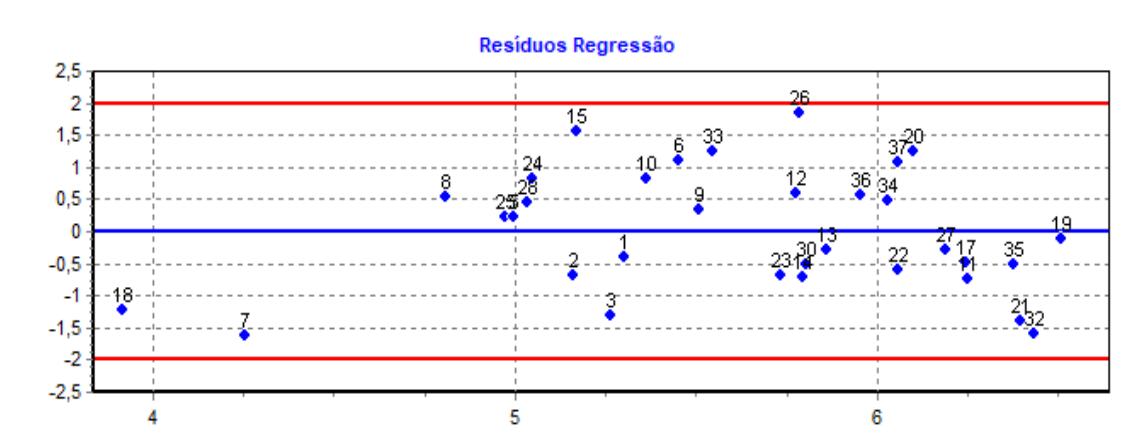


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

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

### 4.1.3 Normalidade

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

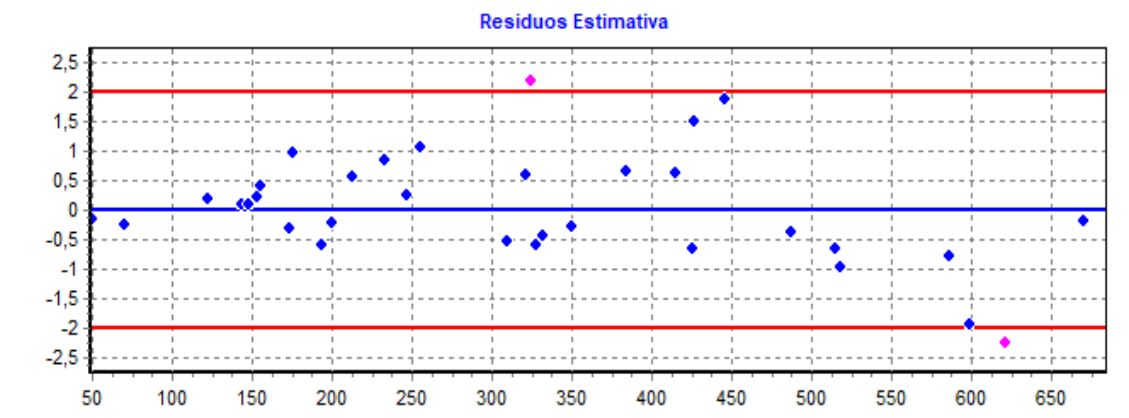


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

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

### 4.1.4 Homocedasticidade

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



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

#### 4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

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

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

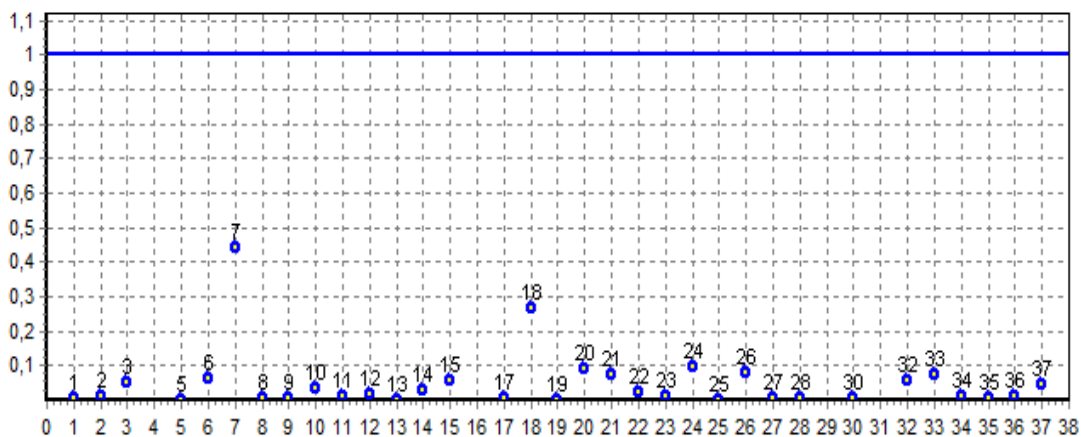
Conforme podemos observar na tabela acima os valores superiores a 80 indicam forte correlação entre as variáveis. O modelo não apresentou nenhum valor acima de 80 nas variáveis independentes.

#### 4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

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



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



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

#### 4.1.7 – Teste de Significância

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

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

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

#### 4.1.8 – Poder de explicação

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

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

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

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

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

# V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbitrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbitrio	Resultados
R\$ 3.937.550,88	R\$ 3.925.535,77	R\$ 4.632.333,77	R\$ 5.466.391,70	R\$ 5.327.174,40	Valor Unitário R\$ 298,78/m <sup>2</sup>
R\$ 253,97/m <sup>2</sup>	R\$ 253,20/m <sup>2</sup>	R\$ 298,78/m <sup>2</sup>	R\$ 352,58/m <sup>2</sup>	R\$ 343,60/m <sup>2</sup>	
-15%	15,26%		18,01%	15%	

**Modelo:**

ÁREA VIANA

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de maio de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TOTAL = 15.504,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00
- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (15,26%) = 253,20
  - Médio = 298,78
  - Máximo (18,01%) = 352,58
- Valor Total
  - Mínimo = 3.925.535,77
  - Médio = 4.632.333,77
  - Máximo = 5.466.391,70
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 3.110.972,11
  - Máximo = 6.897.688,37
  - Mínimo (32,84%) = 200,66
  - Máximo (48,90%) = 444,90
  - 
  - Campo de Arbitrio
    - RL Mínimo = 253,97
    - RL Máximo = 343,60

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

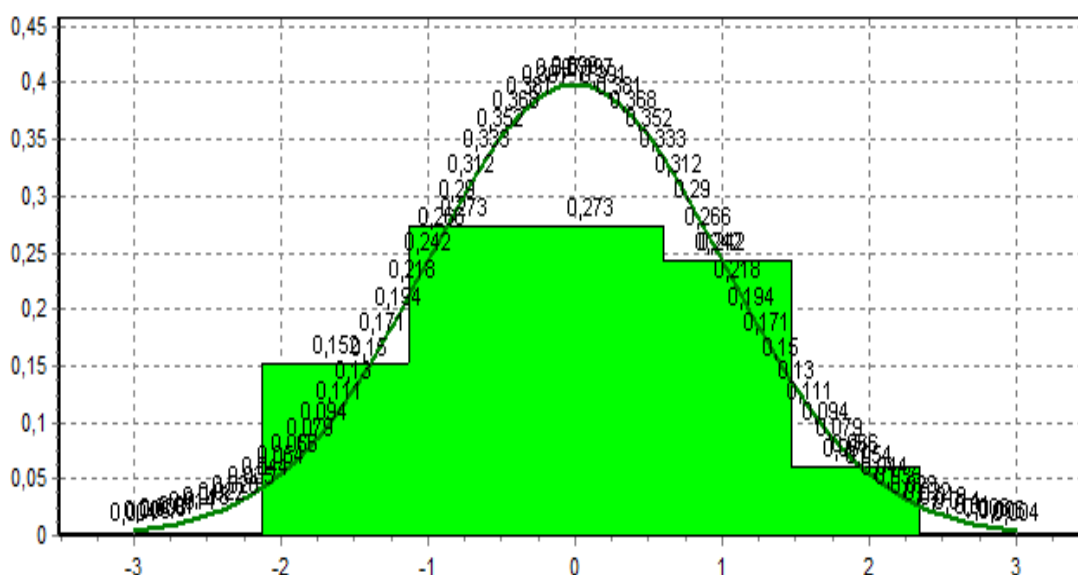
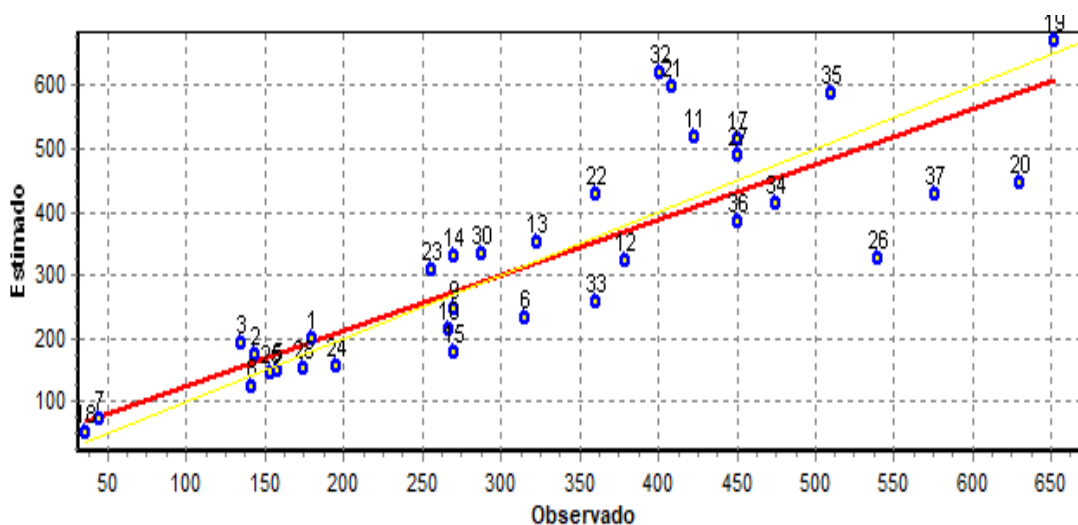
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A)	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

SisDEA Home - Modelagem de Dados

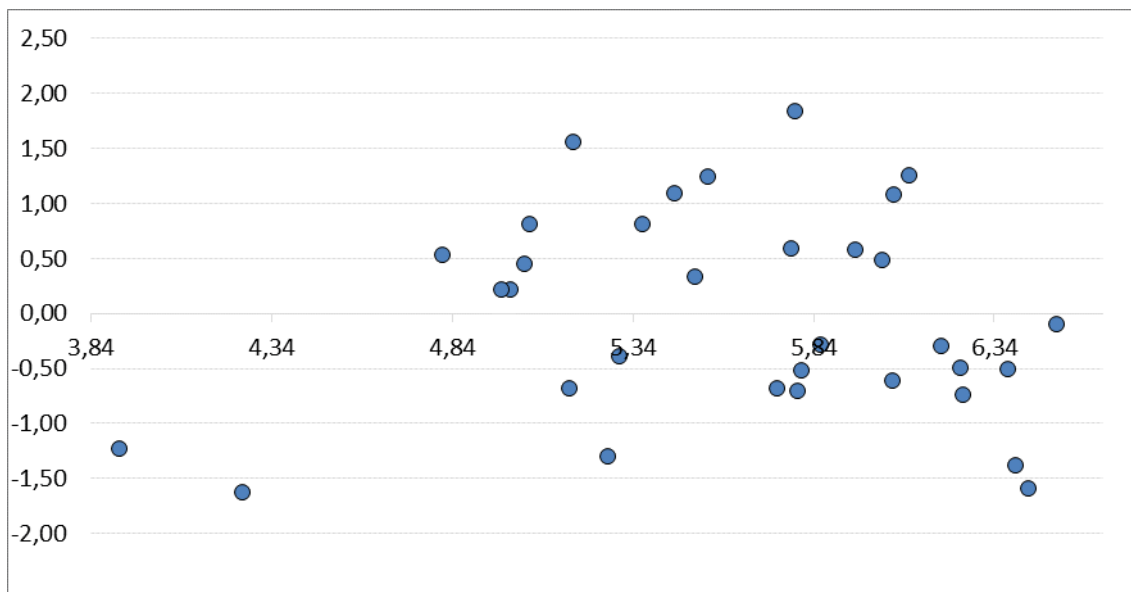
Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

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

## Aderência



### Resíduo



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



# Anexo VI

## ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820220082594

ART Individual

## 1. Responsável Técnico

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

Empresa contratada: **MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME**

RNP: 0804407070

Registro: ES-015172/D

Registro: 10353



## 2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

Rua: **AVENIDA GOVERNADOR BLEY**

Complemento:

Cidade: **VITÓRIA**

Telefone:

Contrato: **2022-GN08B**

Valor do Contrato/Honorários: **R\$5.215,60**

CPF/CNPJ: **07162270000148**

Nº: **236**

CEP: **29010150**

Bairro: **CENTRO**

UF: **ES**

Nº do Aditivo: **0**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA**

## 3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS**

Complemento: **KM 320**

Cidade: **VIANA**

Data de início: **04/05/2022**

Proprietário: **GOVERNO DO ESTADO DO ES**

Bairro: **KM 320**

UF: **ES**

Prev. Término: **19/05/2022**

Nº: **320**

Quadra **Lote**

CEP: **29136350**

Coord. Geogr.:

CPF/CNPJ: **07162270000148**

## 4. Atividade Técnica

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

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: **100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

NÍVEL: **104 - EXECUÇÃO**

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

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: **1803 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS**

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): **100 - NENHUM**

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

## 5. Observações

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

## 6. Declarações

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.295, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

## 7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data  
  
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 08866150720

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

## 9. Informações

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

[www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br) [creaes@creaes.org.br](mailto:creaes@creaes.org.br)  
tel: (27)3134-0046 [art@creaes.org.br](mailto:art@creaes.org.br)



Valor ART: R\$ 66,78

Registrada em: 08/05/2022

Data de pagamento: 09/05/2022

Valor Pago: R\$ 66,78

Nosso Número: 14000000010894957

## **Anexo VII**

# **LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**



## LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

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

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

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

#### TÍTULO I

#### DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

##### Capítulo I

##### DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

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

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

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

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

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

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anexo 1



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

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		5,00									
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

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



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

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



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

**ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)**  
**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00								
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00	10,00	2,00'	6,00'	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									

1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem



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

**ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)**  
**ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

**ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											





## **PARECER TÉCNICO Nº 034/2022**

**PROCESSO:** 2022-GN08B

**DATA:** 21/09/2022

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

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #24 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

### **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

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

**Objeto da avaliação:**

Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominado de “Área II”, medindo 15.504 m<sup>2</sup>, conforme a matrícula nº 1.548.

**Endereço:**

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

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

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

### **3. METODOLOGIA**

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação às páginas 9 e 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 23 a 31 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 32 a 46 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado ( SISDEA / SISREN ).

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

### **4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO**

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

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

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



## **5. RESULTADO**

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

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

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

**R\$ 4.600.000,00 ( Quatro milhões e seiscentos mil reais )**

## **6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

Em 21 de setembro de 2022.

**João Paulo Mello Teixeira**  
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:

**TATIANA FREITAS SPADETO**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:47:47 -03:00

**LIGIA LUCENA LIMA**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO  
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:48:49 -03:00

**JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 17:11:23 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/09/2022 17:11:24 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por TATIANA FREITAS SPADETO (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-0QRSWP>

**LAUDO MODELO COMPLETO  
OS 002/2022- AVA 03  
Área III**



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

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	1.800,00m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	1.800,00m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	<b>R\$ 652.000,00(Seiscentos e cinquenta e dois mil reais)</b>
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720**  
Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 19:57:24 -03'00'

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

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

Anexo I. Relatório Fotográfico

Anexo II. Documentação do Imóvel

Anexo III. Pesquisa de Mercado

Anexo IV. Análise das Variáveis

Anexo V Memória de Cálculo

Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica

Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

## **1. SOLICITANTE**

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

## **2. INTERESSADO**

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

## **3. PROPRIETÁRIO**

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

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

### **4.1 Tipo do Bem:** Imóvel urbano -Terreno

**4.2 Descrição Sumária dos Bens:** Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 1.800,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 14,40m.

### **4.3 Ocupante e Tipo de Uso:** Desocupada/Comercial.

## 5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

## 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

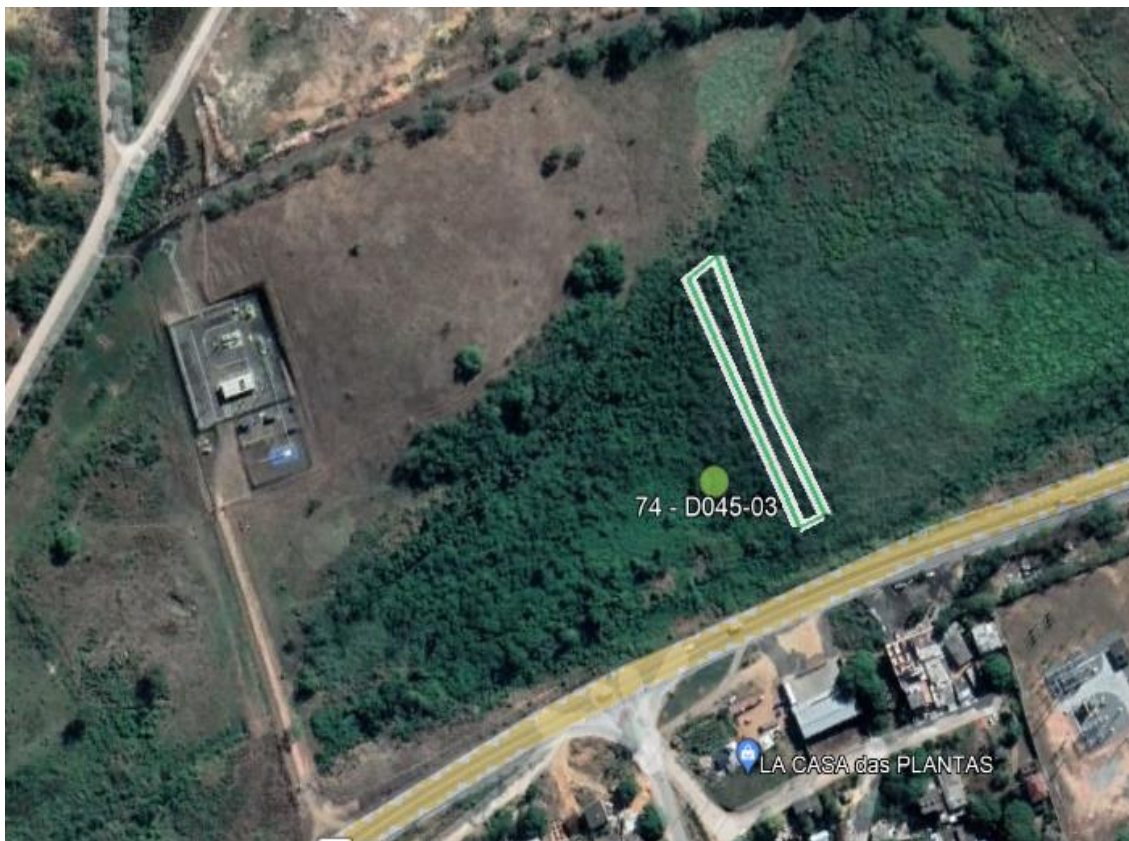
Determinação do valor venal de mercado.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 2446 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

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



Avaliando



## 8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20°23'25" sul e a uma longitude 40°29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km<sup>2</sup>. Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

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

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

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

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

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

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

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

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

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

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

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

## 8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 1.800 m<sup>2</sup>.

Área total do avaliando: 1.800,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 1.800,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262 de aproximadamente 14,40m. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.



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

ANEXO 1.0 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 15)  
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)	3,00	70,00	15,00			5,00	3,00	3,00		
Comércio Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial

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

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

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

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

- a) Liquidez: Baixa liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Alto.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

## 10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

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

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
MODELO	X= 27,53%		

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

### **13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

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

#### **13.1 Determinação do valor do imóvel**

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

#### **13.2 Valor unitário adotado**

Optamos por adotar o valor mínimo do intervalo de confiança devido o terreno possuir uma frente muito estreita, sendo a relação entre a testada e o comprimento muito pequena. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 362,46/m<sup>2</sup>.

#### **13.3 Data de referência: 18/09/2022**

#### **13.4 Valor de mercado de compra e venda**

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

$VM = 1.800,00m^2 \times R\$ 362,46/m^2 = R\$ 652.426,44$  Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

**Valor de Mercado = R\$ 652.000,00(Seiscentos e cinquenta e dois mil reais)**

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

#### **14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

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

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

#### **15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.



**MARCIA  
MARIA DO  
ROSARIO  
CHIACHIO:09  
866150720** Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:0986615  
0720  
Dados: 2022.09.20  
19:58:45 -03'00'

---

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

**MARCIA MARIA  
DO ROSARIO  
CHIACHIO:098  
66150720** Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:098661507  
20  
Dados: 2022.09.20  
19:59:01 -03'00'

---

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

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

# I – Relatório Fotográfico



**Vista da área**



**Rua de Acesso**

## II – Documentação do Imóvel

MATRÍCULA Nº

MATRÍCULA Nº

2446

LIVRO Nº 2 - I

DATA 08.03.95

FICHA 060

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO Nº 2

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**IMÓVEL:**- Uma área medindo aproximadamente 1.800,00m<sup>2</sup> (Um mil e oito centos metros quadrados), sendo 14,40m de frente e fundos, por 125,00 metros pelas laterais, confrontando-se pela frente com a faixa de domínio da Br.262? À direita com Antonio Epiphânio de Souza em 125,00m; À esquerda com restante do terreno de propriedade de Alfredo Geraldo Coser, e pelos fundos com terreno de Jpsuê Alano de Souza, área esta desmembrada de maior porção, da Fazenda PIMENTAS - Viana-ES. ....

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

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

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


**R-2: 2446:** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas de Curitiba - Giovannetti-PR, Lº 1126-N, fls. 083/084, datada de 29 de outubro de 1999, o Banco Bamerindus do Brasil, sociedade anônima em Liquidação Extrajudicial, conforme Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 791 de 26.03.98, publicado no Diário Oficial da União de 27.03.1998, seção 1, pág. 16, instituição financeira de direito privado, neste ato representado por seu liquidante, Gilberto Loscilha, brasileiro, advogado, portador da CI nº 458 053/DF e PE nº 061 513 888-97 devidamente

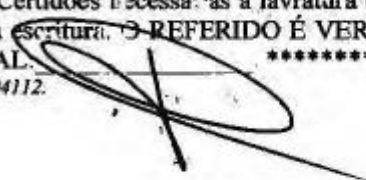
MATRÍCULA Nº

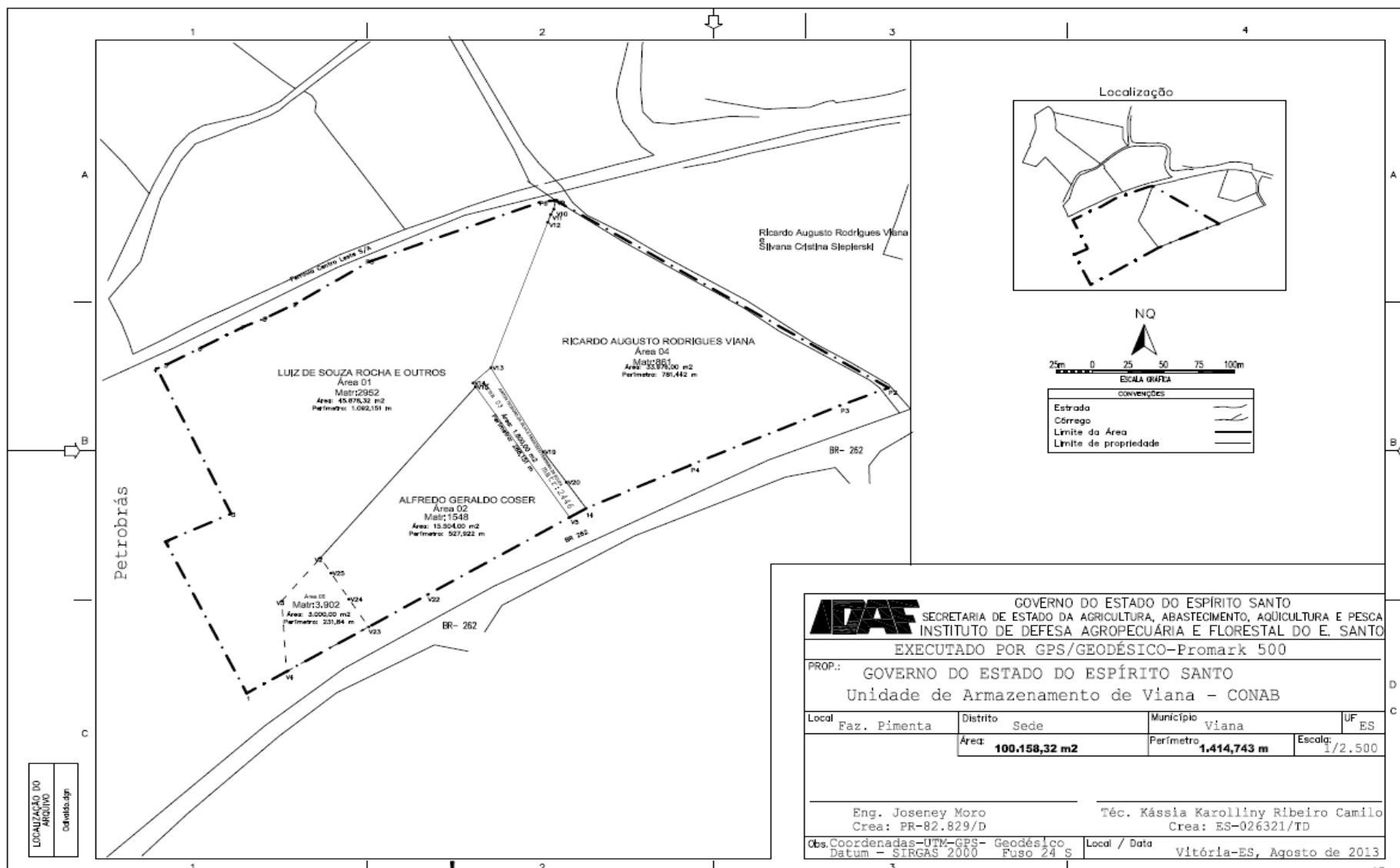
2446

LIVRO Nº 2 - I

(VERSO)

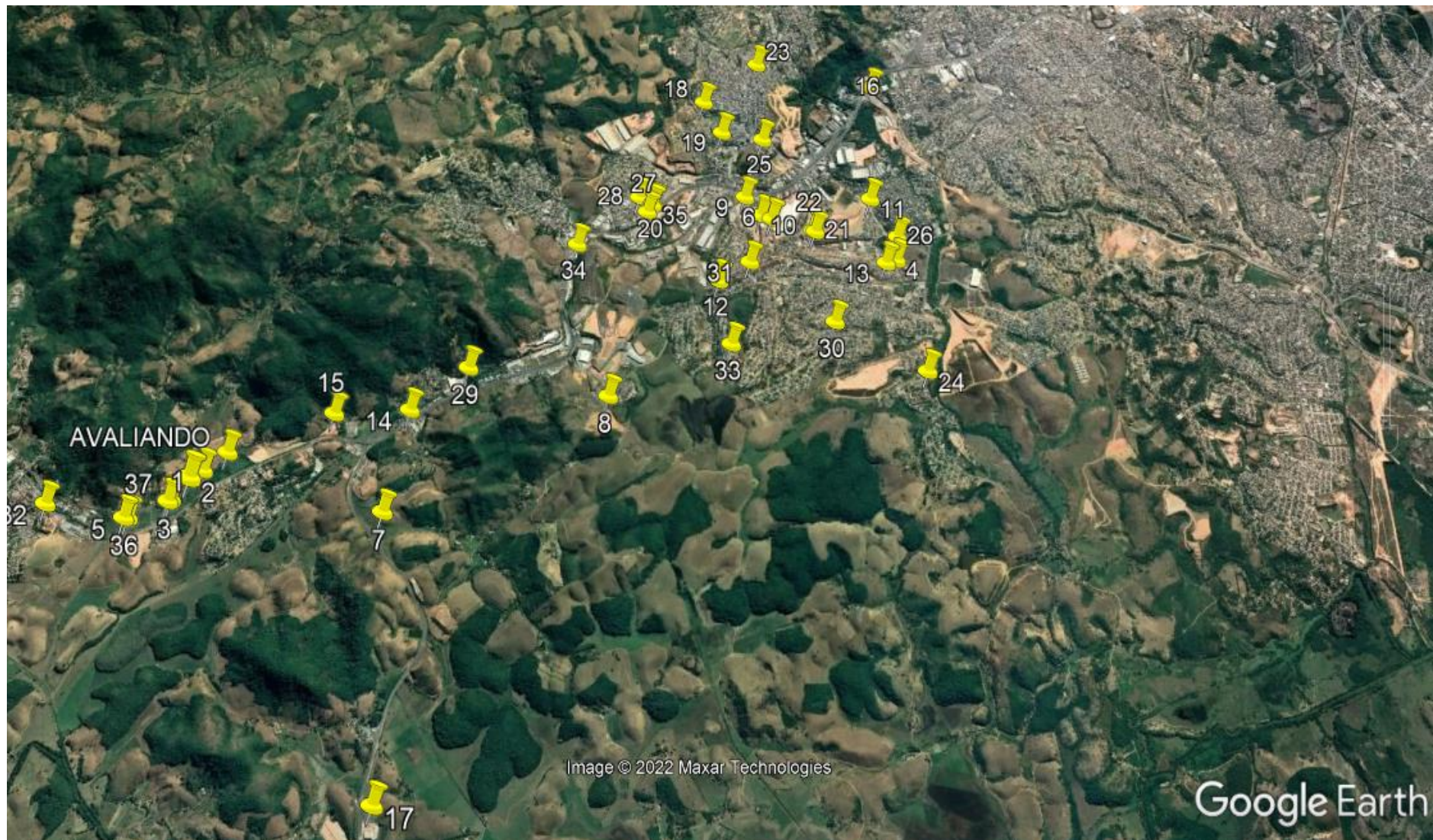
nomeado conforme Ato nº 848, de 31.03.99, publicado no Diário Oficial de 05.04.99, seção 1, pág. 05, vendeu o imóvel da presente matrícula para AIRTON TEODORO DA SILVA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Valdete Fátima de Paiva Teodoro Silva, em data de 18.07.81, comerciante,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

**R-3: 2446:** - Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nas notas do Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Livro 534, às folhas 009/011, datada de 12 de sete mbro de 2014, os proprietários acima descritos, foram desapropriados do imóvel da presente matrícula conforme decreto Estadual nº 1155-S, de 07 de junho de 2013, publicado no Diário Oficial dos Poderes do Estado, no dia 10 de junho de 2013, onde declarou de utilidade pública para fins de desapropriação, com a finalidade à implantação de Complexo de Armazenagem de Grãos, que ficará a cargo da Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB, no prazo máximo de 05 (Cinco) anos, sob pena de reversão do mesmo ao Estado (art. 2º do Decreto n 1155-S - Processo nº 60277149/2012 volumes I e II; outorgado expropriante **ESTADO DO ESPIRITO SANTO**, inscrito no CNPJ sob nº 27.080.530/0001-43, pessoa jurídica de direito público interno, com sede em Vitória-ES, representado neste ato pelo Procurador Dr. Roger Façal Ronconi, OAB-ES nº 7.808, designado pela Ordem de Serviço nº 057, de 28 de agosto de 2014. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R\$319.000,00 (Trezentos e dezenove mil reais), pagos da seguinte forma: R\$159.500,00 (Cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006843 nominal a Airton Teodoro da Silva e R\$159.500,00 (Cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais) representados pelo cheque nº 006842 nominal a Francisco Ferreira de Souza, cheques esses da agência 0104 do Banestes, pelo que os outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Viana-ES., 18 de maio de 2015. O OFICIAL:   
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GHT150104112. \*\*\*\*\*



## III – Pesquisa de Mercado



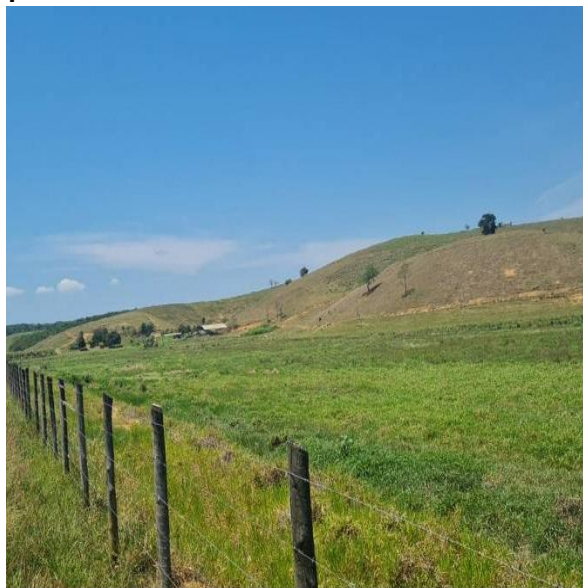


ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentad a 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27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

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



7



8



9



10



11



12



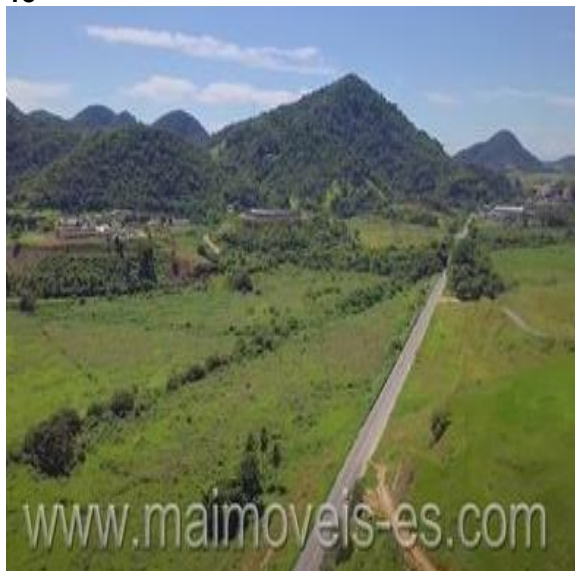
13



14



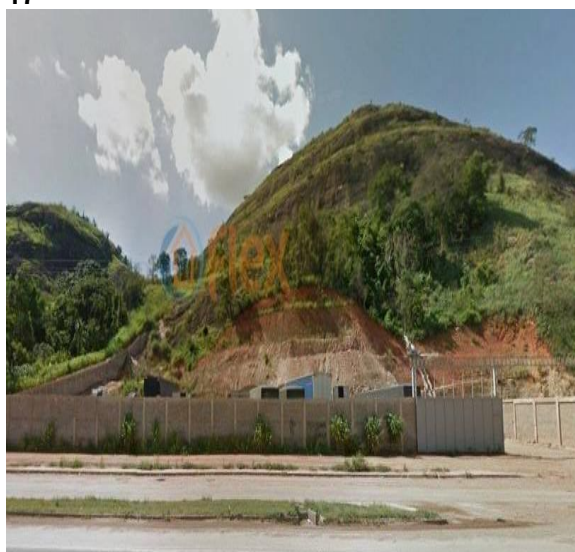
15



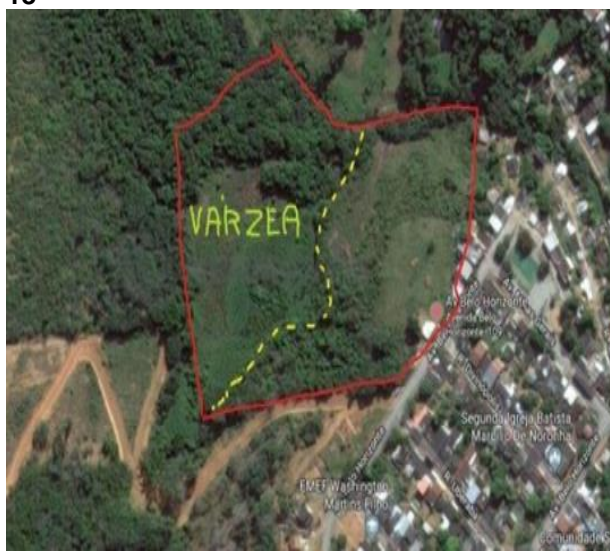
16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



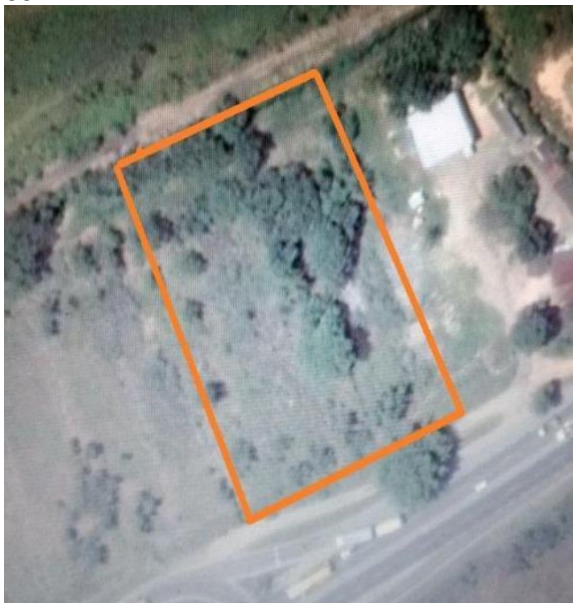
33



34



35





## **IV – Análise das Variáveis**

#### IV. Descrição das Variáveis

**Área Total:** Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados ( $m^2$ ), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa contínua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre  $256m^2$  a  $1.150.000,00m^2$  e o terreno avaliando possui área de  $1.800,00m^2$ . Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

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

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

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

**Valor Unitário:** Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

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

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	F. Calculado
ÁREA TOTAL	ln(x)	-15.95	-3.63	0.11	40.99 0.01
Distância BR262 ou BR101	x	-12.49	-7.13	0.01	
Topografia (2 plano e 1 A	x	41.21	3.27	0.29	
Gleba	x	-35.55	-2.49	1.88	
VALOR UNITÁRIO	ln(y)		21.72	0.01	

Durbin Watson

Desvio Padrão

0.27576  
98.345

Outliers (%)

0 (0.00%)

Dist. Resíduos

066 - 096 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	415,77	476,93	362,46	27,53	14,71	12,82
2	384,43	440,07	335,82	27,12	14,47	12,64
3	298,78	352,58	253,20	33,26	18,01	15,26
4	170,74	192,33	151,57	23,88	12,65	11,23
5	163,05	182,78	145,44	22,90	12,10	10,80

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 30 - 0.8541427 / 0.6784436

Correlação: 30 | 0.9242 | 0.8237

Classificar

Regressão

Estimativa

F Calculado

Significancia

Linearizar

Cancelar

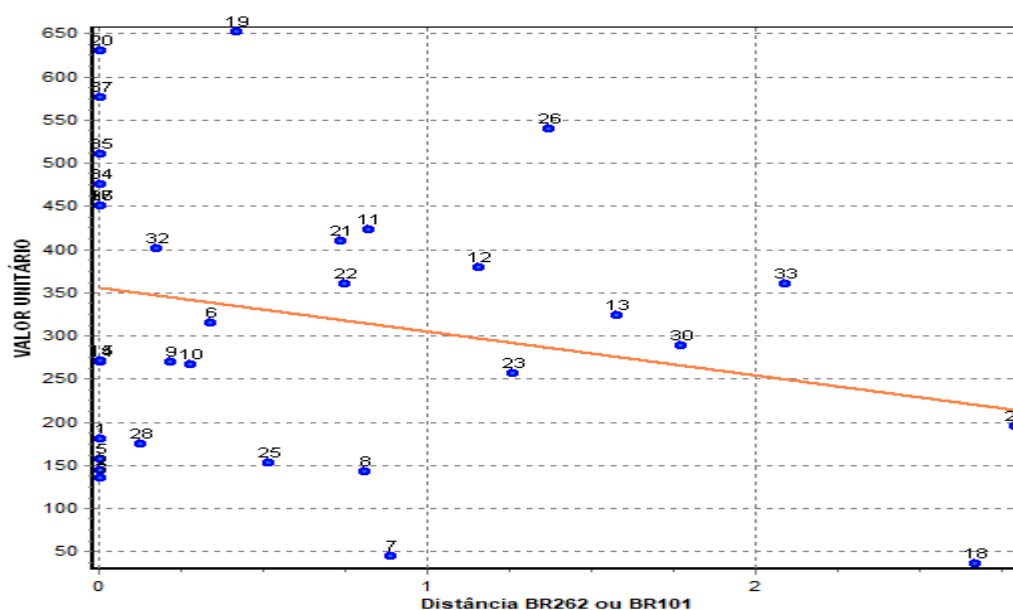
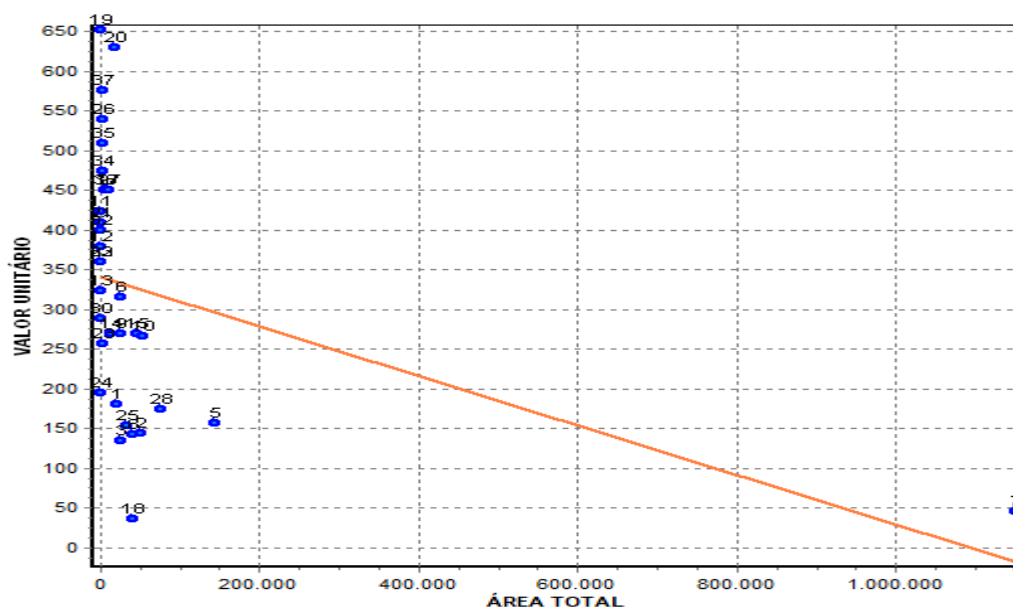
Aplicar

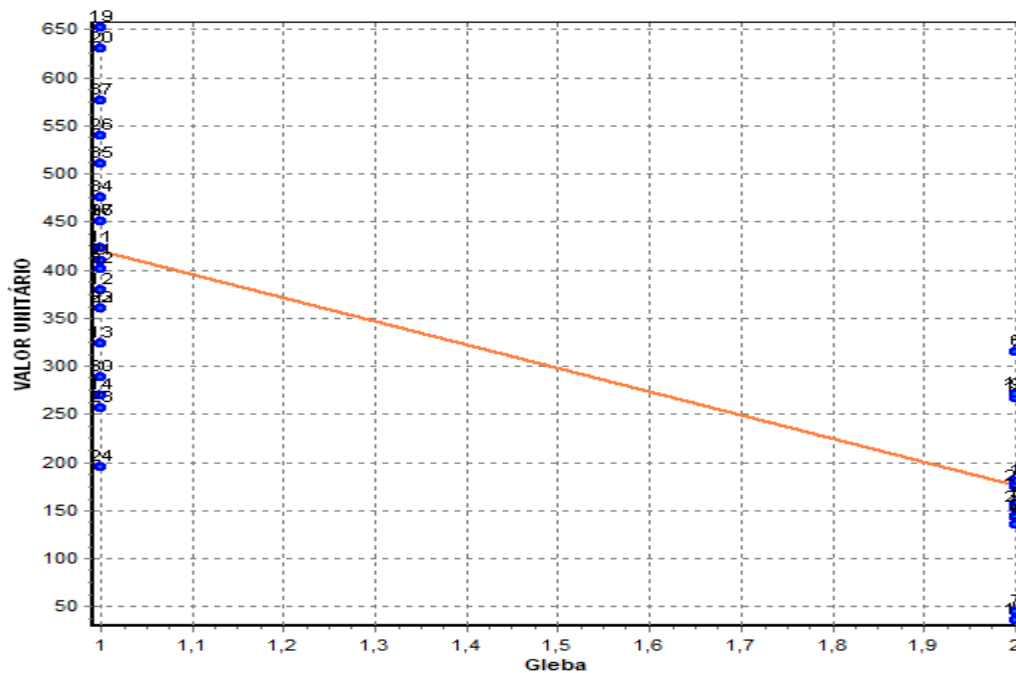
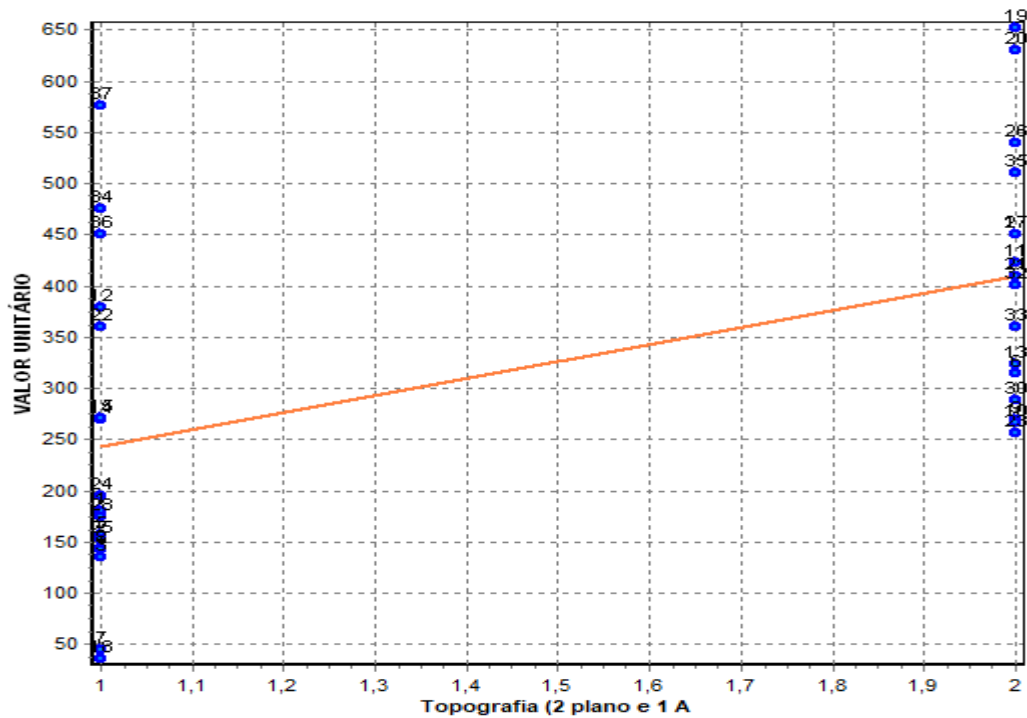
## 4.1 Análise de Resultados

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

### 4.1.2 Linearidade

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



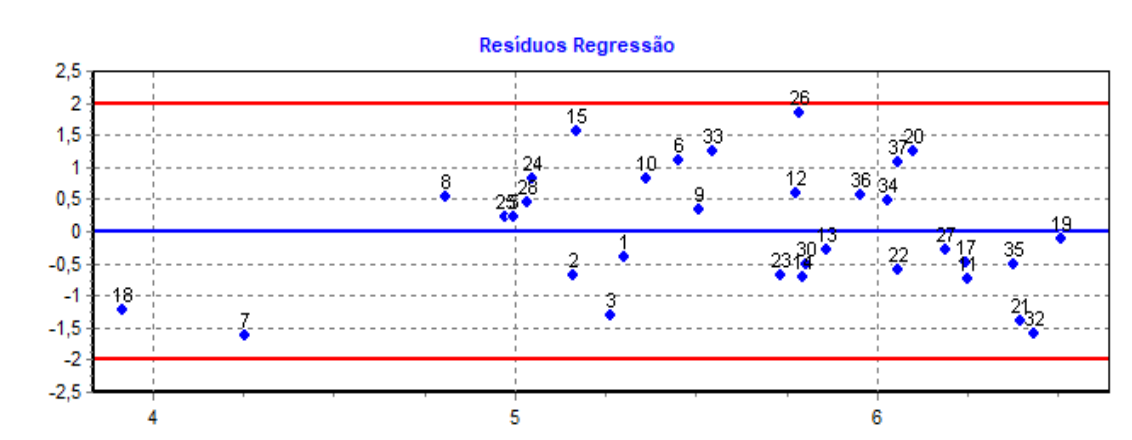


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

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

### 4.1.3 Normalidade

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

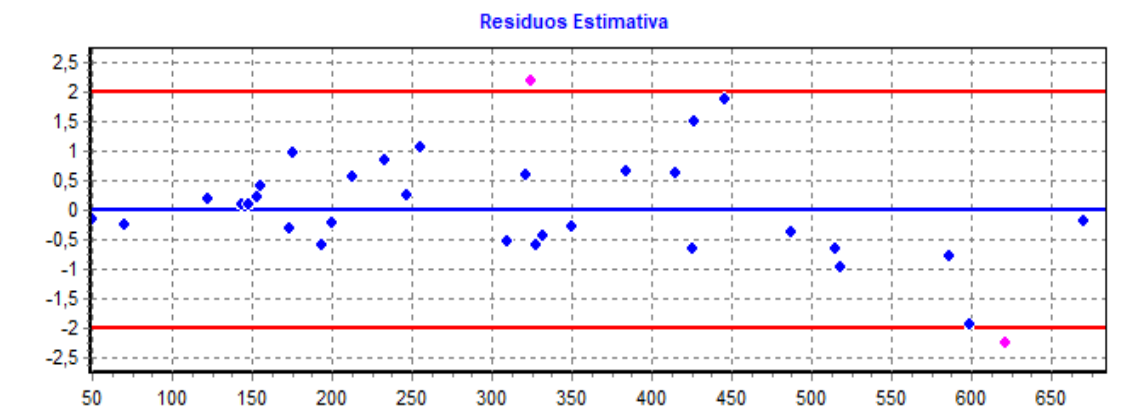


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a  $+2\%$  ou inferior a  $-2\%$  em torno da média.

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

### 4.1.4 Homocedasticidade

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



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

#### 4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

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

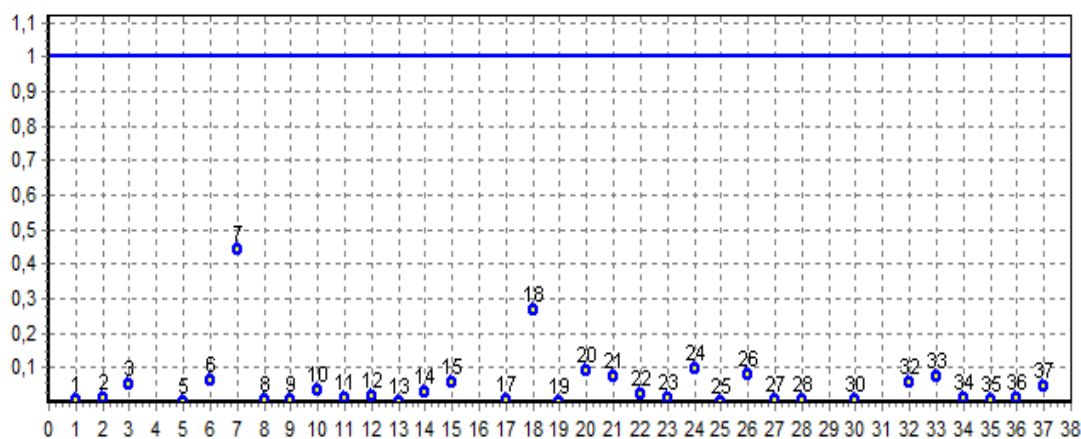
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

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

#### 4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

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

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



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

#### 4.1.7 – Teste de Significância

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

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

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

#### 4.1.8 – Poder de explicação

"Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em



conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve se considerar o coeficiente de determinação ajustado."

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

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

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

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

# V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbitrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbitrio	Resultados
R\$ 636.138,00	R\$ 652.426,44	R\$ 748.391,52	R\$ 858.472,06	R\$ 860.652,00	Valor Unitário R\$ 362,46/m <sup>2</sup>
R\$ 353,41/m <sup>2</sup>	R\$ 362,46/m <sup>2</sup>	R\$ 415,77/m <sup>2</sup>	R\$ 476,93/m <sup>2</sup>	R\$ 478,14/m <sup>2</sup>	
-15%	12,82%		14,71%	15%	

**Modelo:**

ÁREA VIANA

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de maio de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TOTAL = 1.800,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00
- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (12,82%) = 362,46
  - Médio = 415,77
  - Máximo (14,71%) = 476,93
- Valor Total
  - Mínimo = 652.426,44
  - Médio = 748.391,52
  - Máximo = 858.472,06
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 508.122,97
  - Máximo = 1.102.272,30
  - Mínimo (32,10%) = 282,29
  - Máximo (47,29%) = 612,37
  - 
  - Campo de Arbitrio
    - RL Mínimo = 353,41
    - RL Máximo = 478,14

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

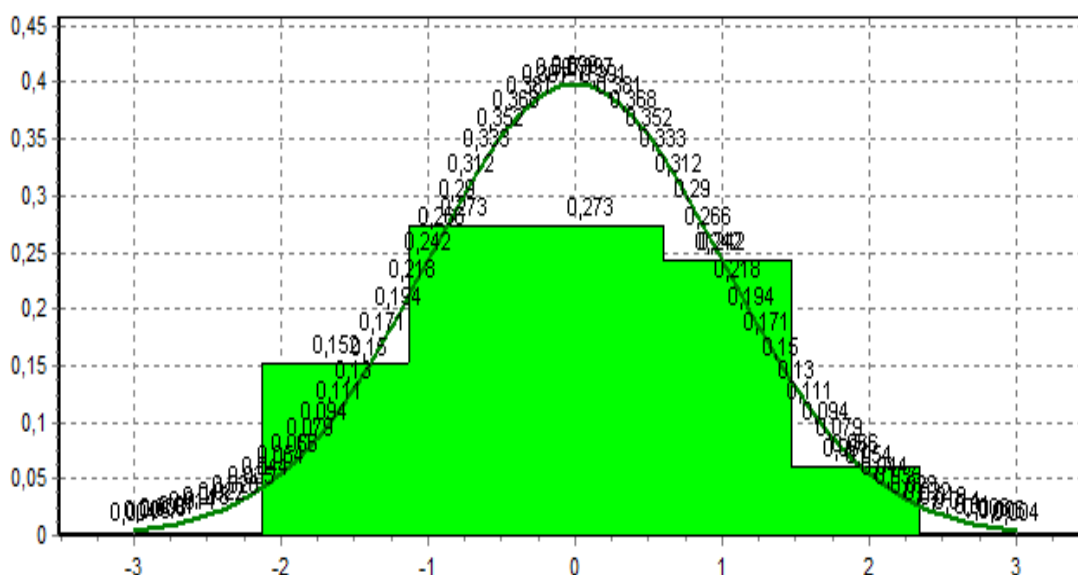
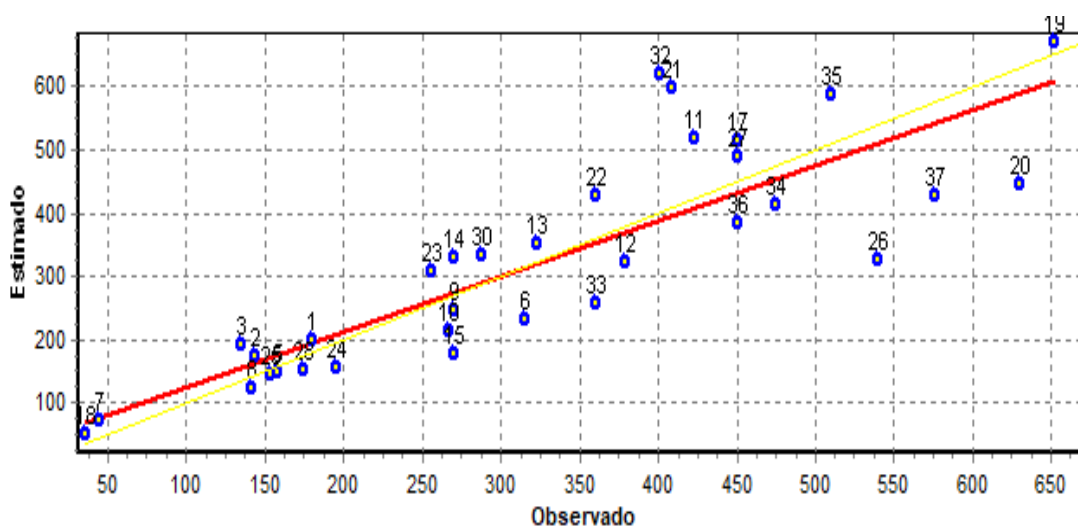
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A)	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

SisDEA Home - Modelagem de Dados

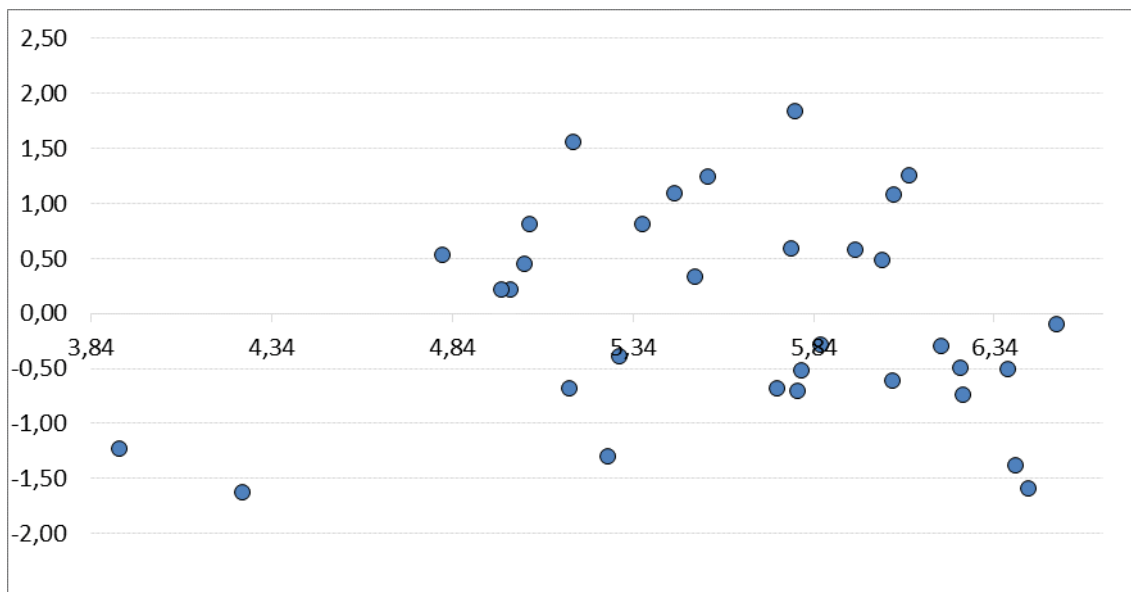
Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

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

## Aderência



### Resíduo



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

# Anexo VI

## ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820220082594

ART Individual

## 1. Responsável Técnico

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE COMPUTAÇÃO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

Empresa contratada: **MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME**

RNP: 0804407070

Registro: ES-015172/D

Registro: 10353



## 2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

CPF/CNPJ: 07162270000148

Rua: **AVENIDA GOVERNADOR BLEY**

Nº: 236

Complemento:

CEP: 29010150

Cidade: **VITÓRIA**

UF: **ES**

Bairro: **CENTRO**

Telefone:

Contrato: **2022-GN08B**

Nº de Aditivo: **0**

Valor do Contrato/Honorários: **R\$5.215,60**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA**

## 3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS**

Nº: 320

Complemento: **KM 320**

Bairro: **KM 320**

Quadra Lote

Cidade: **VIANA**

UF: **ES**

CEP: 29136350

Data de início: **04/05/2022**

Prev. Término: **19/05/2022**

Coord. Geogr.:

Proprietário: **GOVERNO DO ESTADO DO ES**

CPF/CNPJ: 07162270000148

## 4. Atividade Técnica

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

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

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

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1803 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

## 5. Observações

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

## 6. Declarações

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.295, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

## 7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data  
  
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 08866150720

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

## 9. Informações

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

[www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br)      [creaes@creaes.org.br](mailto:creaes@creaes.org.br)  
tel: (27)3134-0046      [art@creaes.org.br](mailto:art@creaes.org.br)



Valor ART: R\$ 66,78

Registrada em: 08/05/2022

Data de pagamento: 09/05/2022

Valor Pago: R\$ 66,78

Nosso Número: 14000000010894957

## **Anexo VII**

# **LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**



## LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

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

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

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

#### TÍTULO I

#### DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

##### Capítulo I

##### DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

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

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

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

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

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

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anexo 1



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

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



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

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00									
Residencial Multifamiliar		5,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

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



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

**ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)**  
**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00								
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00	10,00	2,00'	6,00'	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									

1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem



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

**ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											



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

**ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)**  
**ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



## **PARECER TÉCNICO Nº 035/2022**

**PROCESSO:** 2022-GN08B

**DATA:** 21/09/2022

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

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #26 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

### **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

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

**Objeto da avaliação:**

Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominada de “Área III” medindo 1.800 m<sup>2</sup>, conforme a matrícula nº 2.446.

**Endereço:**

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

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

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 46 do laudo.

### **3. METODOLOGIA**

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 21 a 29 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 30 a 44 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado ( SISDEA / SISREN ).

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

### **4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO**

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

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

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





## **5. RESULTADO**

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

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

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

**R\$ 652.000,00 ( Seiscentos e cinquenta e dois mil reais )**

## **6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

Em 21 de setembro de 2022.

**João Paulo Mello Teixeira**  
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:

**TATIANA FREITAS SPADETO**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:48:44 -03:00

**LIGIA LUCENA LIMA**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO  
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:48:51 -03:00

**JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 17:13:02 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/09/2022 17:13:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por TATIANA FREITAS SPADETO (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-MXG20Z>

**LAUDO MODELO COMPLETO  
OS 002/2022- AVA 03  
Área IV**



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

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	33.976,00m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	33.976,00m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	<b>R\$ 5.800.000,00(Cinco milhões e oitocentos mil reais)</b>
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

**MARCIA MARIA  
DO ROSARIO  
CHIACHIO:098661  
50720**

Assinado de forma digital  
por MARCIA MARIA DO  
ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 20:00:42  
-03'00'

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

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

Anexo I. Relatório Fotográfico

Anexo II. Documentação do Imóvel

Anexo III. Pesquisa de Mercado

Anexo IV. Análise das Variáveis

Anexo V Memória de Cálculo

Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica

Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

## **1. SOLICITANTE**

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

## **2. INTERESSADO**

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

## **3. PROPRIETÁRIO**

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

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

### **4.1 Tipo do Bem:** Imóvel urbano -Terreno

**4.2 Descrição Sumária dos Bens:** Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 33.976,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando possui área com mato alto e arvores, não encontrei córrego de água no local.

### **4.3 Ocupante e Tipo de Uso:** Desocupada/ Comercial.

## 5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

## 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

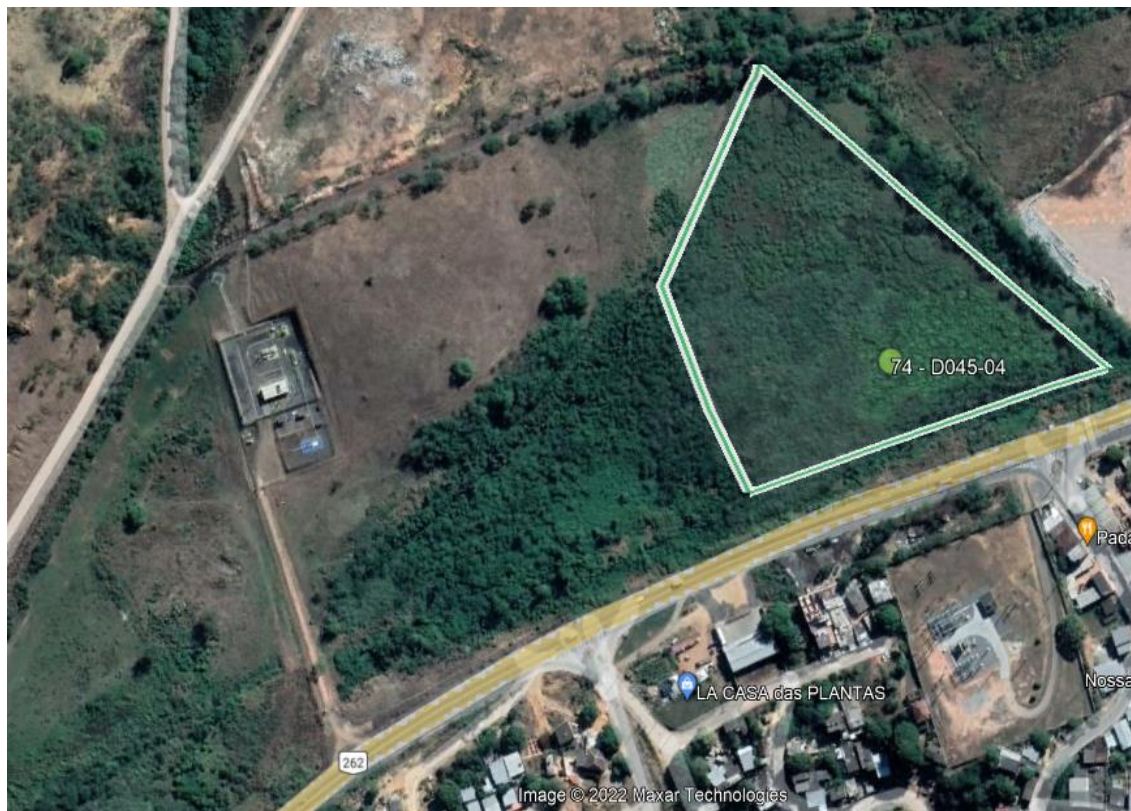
Determinação do valor venal de mercado.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 861 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

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



Avaliando

## 8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20°23'25" sul e a uma longitude 40°29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km<sup>2</sup>. Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

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

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

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

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



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

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

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

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

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

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

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

## 8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 33.976,00m<sup>2</sup>

Área total do avaliando: 33.976,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 33.976,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando possui área com mato alto e arvores, não encontrei córrego de água no local. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.



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

ANEXO 1.0 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 15)											
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)	3,00	70,00	15,00	5,00	15,00	5,00	3,00	3,00	20,00	700,00
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

Conforme Art. 153 da Lei 2829/2016 (PDM de Viana), a aprovação de projetos destinados à implantação de empreendimentos nas Zonas de Especial

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

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

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

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

- a) Liquidez: Baixa liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Alto.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

## 10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

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

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

Descrição	Grau de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
MODELO	X= 23,88 %		

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

### **13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

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

#### **13.1 Determinação do valor do imóvel**

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

#### **13.2 Valor unitário adotado**

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 170,74/m<sup>2</sup>.

#### **13.3 Data de referência: 18/09/2022**

#### **13.4 Valor de mercado de compra e venda**

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

$VM = 33.976,00m^2 \times R\$ 170,74/m^2 = R\$ 5.800.903,68$ . Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

**Valor de Mercado = R\$ 5.800.000,00(Cinco milhões e oitocentos mil reais)**

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

#### **14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

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

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

#### **15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

**MARCIA MARIA  
DO ROSARIO  
CHIACHIO:098  
66150720**

Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:0986615072  
0  
Dados: 2022.09.20  
20:01:02 -03'00'

---

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

MARCIA MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 20:01:15 -03'00'

---

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

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



# I – Relatório Fotográfico



**Vista da área**



**Vista da área**



**Fundos**



**Lateral Direita**

## II – Documentação do Imóvel

## CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE VIANA - ES

matricula

**-861-**

LIVRO Nº 02

ficha


**-1-**

DATA

**03 de dezembro de 1987**

**IMÓVEL:** Uma propriedade rural, denominada Fazenda Pimentas, formada atualmente de 1.272.357,93m<sup>2</sup> de terras de cultura e pastos, situada no distrito e Município de Viana, Estado do Espírito Santo, confrontando-se por seus diversos lados da seguinte maneira: Ao norte com herdeiros e Maria Dias, José Alano de Souza e Herdeiros de João Cardoso; a leste com Calypio Siqueira Rocha; ao sul com a BR 262; e a oeste com Hugo Eduardo Proscholdt Benedito Pereira da Conceição, Maria Sebastiana e João Basílio. Dentro da área descrita existem as seguintes benfeitorias: Uma casa de moradia em forma de chalet, coberta de telhas francesas, com uma porta e duas janelas de frente, em mau estado, servindo apenas de depósito; uma casa assoalhada, com paredes de tijolos, coberta de telhas, em regular estado de conservação; uma casa de colonos, com quatro cômodos, piso de chão, paredes de tijolos, coberta de telhas francesas, em mau estado. O imóvel acima descrito - Fazenda Pimentas, assim está constituído: Uma parte de terras incluída na antiga Fazenda Pimentas, que em sua totalidade contém a área de setenta hectares e confina-se ao norte e oeste com terras de Josué Alano de Souza e ao sul e oeste com terrenos de Calypio Rocha. Da referida área foi desmembrada uma parte de 63.920,00 m<sup>2</sup>; uma área de terras medindo 59 hectares ( 590.000,00 m<sup>2</sup>) mais ou menos em comum com o adquirente, na Fazenda denominada Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, com benfeitorias de pasto cercado de arame, uma parte de casa de moradia em forma de chalet, na mesma fazenda, coberta de telhas francesas, com uma porta de frente e duas janelas de frente, duas salas e dois quartos, possuindo a referida fazenda as seguintes dívidas: ao norte com Senorina Ana de Souza, sul com o Rio Mangal e Calypio de Siqueira Rocha; este com Senorina Ana de Souza; a oeste com Josué Alano de Souza, Antônio Cardoso ou quem de direito, Francisco Freire e terras que pertenceram a Maria Sebastiana, Hoje de seus filhos; Sobre este imóvel foi construída uma casa assoalhada, paredes de tijolos, coberta de telhas, estimada em C\$ 40.000,00 e um curral de 05 réguas, com 2 divisões e tronco para vacinação, contendo uma parte coberta de telhas, medindo 8m x 8m, com 3 divisões, sendo uma para ordenha e duas para separação de bezerros, estimado em Cr\$ 60.000,00. Dois Terrenos denominados Perobas e Pimentas, no Município de Viana, neste Estado, tendo ambos a área total de 797.541,00 m<sup>2</sup>, com benfeitorias ligados a terrenos pertencentes ao comprador, limitando-se por seus diversos lados com: a o norte com terreno de Perobas e Calypio de Siqueira Rocha, seguindo por linha deste, atravessando a Estrada de Ferro Leopoldina e BR 262, até encontrar divisas de herdeiros de Maria Sebastiana, sucessores de João Cardoso e mais quem de direito. **DESMEMBRAMENTOS:** Uma área de 94.580,00 m<sup>2</sup>, foi loteada em chácaras; Uma área de 229.774,57m<sup>2</sup> adquirida pela Família Souza Ltda. Uma área de 121.000,00m<sup>2</sup>, vendida a Ernane Pereira Barbosa; Uma área de 7 Há. Mais ou menos Cz\$ 70.000,00m<sup>2</sup> vendida a Josimar Lannes de Souza; Uma área de 245.000,00 m<sup>2</sup>, vendida a Luiz Ribeiro, Edio Guedes e João Manoel Semprini de Abreu. Ficou, portanto, restando das duas inscrições acima, a área de 636.277,93m<sup>2</sup>, que somados aos 636.080,00 m<sup>2</sup>, formam a área remanescente da Fazenda Pimentas de 1.272.357,93 m<sup>2</sup>.\*\*\*\*\*

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

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

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

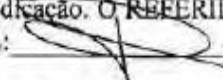
continua no verso


matrícula


-861-

ficha

-1vº-

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

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

**R-2: 861:** - Nos termos da Escritura Pública de compra e venda lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Vila Velha-ES. , em o Livro 08-S Fls. 44V. em 09 de novembro de 1988. O proprietário vendeu o imóvel da presente matrícula para **EMIL - EQUIPAMENTOS MEDICO E IMPLANTES LTDA.** com sede a Rua Coronel Monjardim, nº 269 - Centro Vitória-ES. inscrita no CGC/MF sob o nº 27 558 576/0001-25, neste ato representada por seu sócio: Paulo Sergio Libório Bastos, brasileiro, comerciante, residente a Rua D. Jorge de Menezes nº 1083, nesta cidade, portador do CPF nº 272.061.657-53 e da Carteira de Identidade nº 80935960-7 IFPP/RJ, foi vendido pelo preço de Cz\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzados) sem condições. O imóvel se acha livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, exceto a ação demarcatória que lhe move Josimar Lanes de Souza, autos nºs. 06/83 que corra pelo Juízo e Cartório da 2ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual da Comarca de Capital - ES. , e o contrato de meação para manutenção de bananal e colheita de frutos com Sr. Lourival Mutz Dutra. O imóvel foi avaliado em Cz\$ 11.000.000,00 (onze milhões de cruzados). O imposto de Transmissão foi recolhido conforme talão nº 886325 - Guia nº 237/88 no valor de Cz\$220.000,00 (Duzentos e vinte mil cruzados em 28 de outubro de 1988. As certidões negativas de Dívidas a Fazenda Pública Estadual, Municipal e de ônus forma apresentadas quando da lavratura da escritura Pública de compra e venda. INCRA - Cód. Imóvel: 505 030 255 858 8 - Exercício 1988 - área total: 118,0 - Fração mínima de parcelamento: 2,0 - Módulo Fiscal: 12,0 nº de Módulos Fiscais: 6,86. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana, 16 de novembro de 1988. O OFICIAL:  \*\*\*\*\*

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

continua na ficha nº 2

matrícula

**-861-**

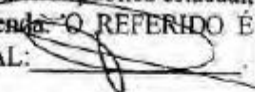
LIVRO Nº 02


ficha

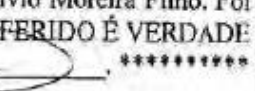
**-2-**

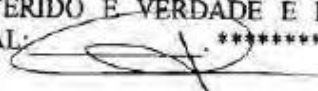
DATA

**03 de dezembro de 1987**

Rua Artur Bernardes nº 806, na Praia da Costa, no município de Vila Velha-ES., inscrito no CPF nº 272 061 657/53 e carteira de identidade nº 80935960-7 - IPP/RJ pelo preço de Cr\$5.000,00 (cinco mil cruzeiros reais) sem condições. O comprador declara expressamente ter pleno conhecimento do processo Judicial autos nºs. 05/83 - Ação Demarcatória movida por Josimar Lanes de Souza e toma sobre si a total responsabilidade pelo prosseguimento do feito assumindo os riscos pelo fecho da ação. Que a vendedora mantém um contrato de meação para a manutenção de baranal e colheita de frutos com Lourival Mutz Dutra, que é transferido para o comprador. O imóvel foi avaliado em Cr\$10.625.888,00 (dez milhões seiscentos e vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e oito cruzeiros reais) em 30/12/1993. O imposto de transmissão foi pago conforme Processo nº 5606/93 - Exercício: 1993 no valor de Cr\$ 212.517,76. O CND do IAPAS foi apresentado, assim como as certidões negativas de dívida a fazenda pública estadual, municipal quando da lavratura da escritura pública de compra e venda. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Viana-ES., 08 de fevereiro de 1994. O OFICIAL: 

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

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

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

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


continua no verso


matrícula

-861-

ficha

-2vº-

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

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

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

**AV-10: 861:** – Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento firmado pelo Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos, no qual solicita que seja averbada a **EXCLUSÃO** condição descrita no R-3: 861, com relação à Ação Demarcatória de nº 06/83, ou seja, nº 050. 03.001809-2, cujo feito foi encerrado e transitado em julgado, conforme Ofício nº 61/2010 e Certidão expedida pela Vara da Fazenda Pública Municipal, Estadual e Registros Públicos - Comarca da Capital



matricula **-861-** LIVRO Nº 02 ficha **-3-**  
DATA **03 de dezembro de 1987**

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

**AV-11: 861:** - Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento firmado pelo Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos, no qual solicita que seja anotada a **EXCLUSÃO** da existência do Contrato de Meação, para manutenção de bananal e colheita de frutos com o Sr. Lourival Mutz Dutra, descrita no **R-3: 861**. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 14 de junho de 2010. O OFICIAL: \*\*\*\*\*

**R-12: 861:** - Procede-se a esta averbação para constar a determinação através do Despacho datado de 29/07/2011, expedido pelo Juiz de Direito da Vara de Registro Público de Viana Dr. Arion Mergár, para cumprimento da Carta Precatória expedida pela 7ª Vara Cível da Comarca de Londrina - Paraná, pela MM Drª Telma Regina Magalhães Carvalho, datada de 22/07/2011, onde foi determinado a **PENHORA** de 50% do imóvel da presente matrícula para garantia da Ação de Cobrança nº 494/2005, movida por Eurípedes Barsanulfo Fonseca contra o Sr. Paulo Sérgio Libório Bastos. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 01 de agosto de 2011. O OFICIAL: \*\*\*\*\*

**AV-13: 861:** - Procede-se esta averbação para constar o Ofício nº 1.171/2012, datado de 29 de outubro de 2012, referente ao processo nº 0002396-42.2005.8.08.0012 (012.05.002396-4), expedido pela 2ª Vara Cível de Cariacica-ES, pela Dra. Carmen Lucia Correa, onde foi determinado o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PENHORA**, contido no **R-4: 861**, da presente matrícula. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 17 de dezembro de 2012. O OFICIAL: \*\*\*\*\*  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101TMG120104980.

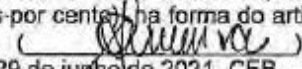
**AV-14: 861:** - Procede-se a esta averbação para constar o Ofício nº 2.445/2015, expedido pela 7ª Vara Cível de Londrina - PROJUDI, assinado pelo juiz de direito Dr. José Ricardo Alvarez Vianna, referente ao Processo nº 0016330-39.2005.8.16.0014, onde solicita a **Baixa da Penhora realizada sobre 50% do imóvel da presente matrícula**, que encontra-se registrada no **R-12: 861**, tendo em vista o depósito para garantia da execução. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 23 de outubro de 2015. O OFICIAL: \*\*\*\*\*  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101WB150200249.

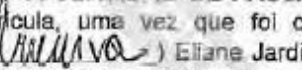
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DA COMARCA DE VIANA - ES  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

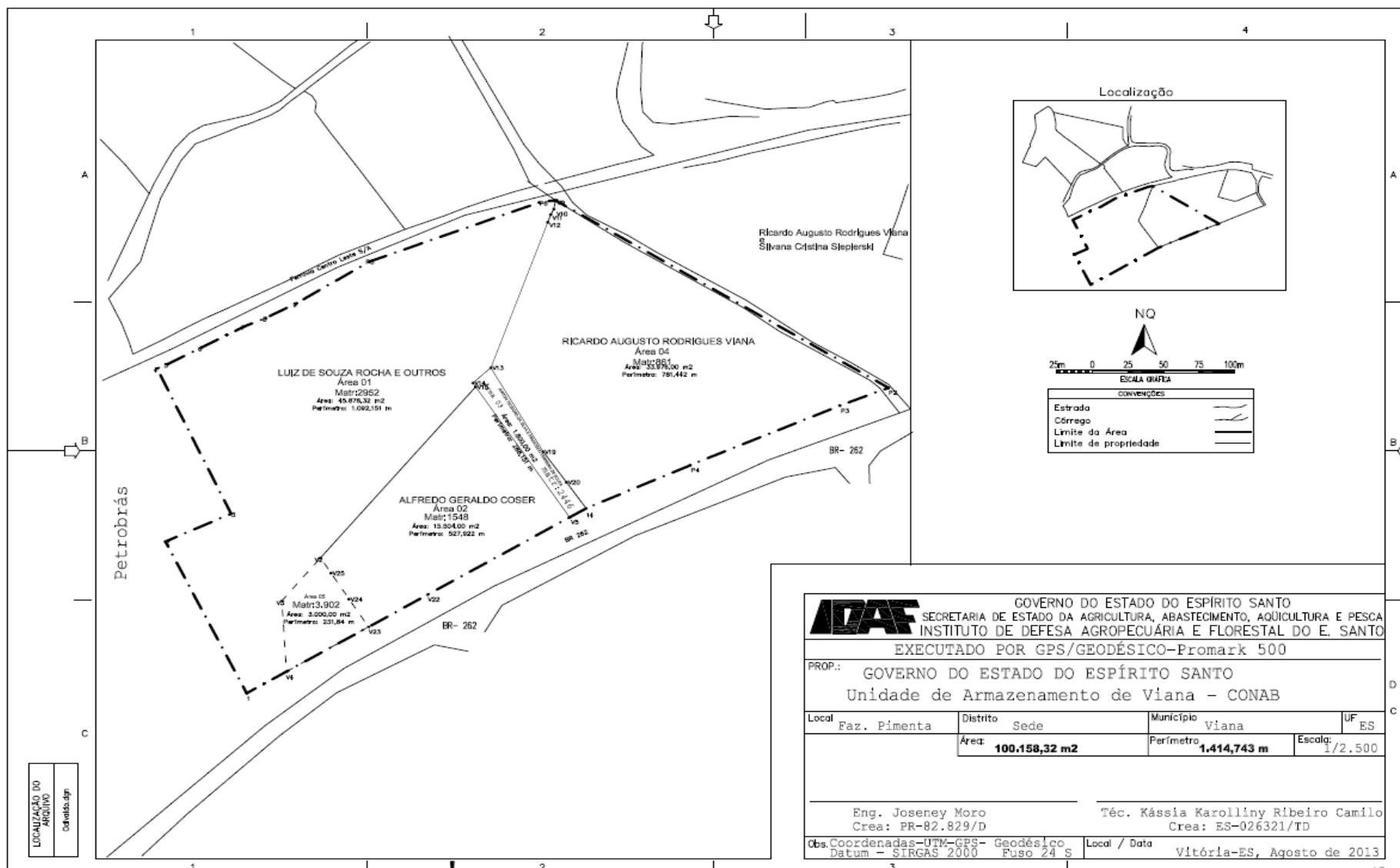
861

Ficha

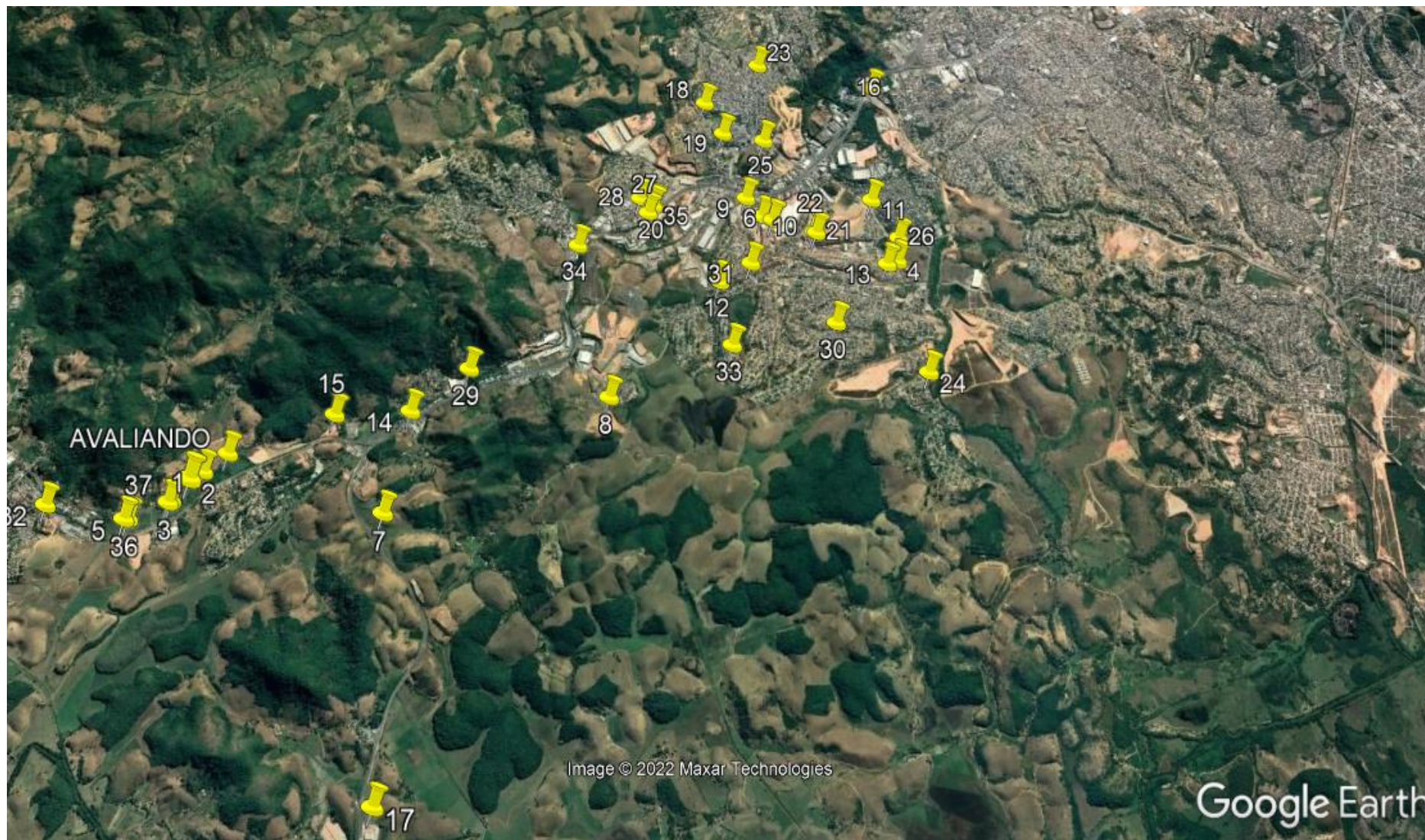
04F

**AV.016 - 861** - Em 27/07/2021. Procede-se a esta averbação de **SERVIDÃO DE PASSAGEM** com base no Ofício 165/2021, via Malote Digital, em que consta a Sentença emitida pelo Juiz de Direito Dr. Ricardo Garschagen Assad, da Vara Cível e Comercial da Comarca de Viana/ES, com a finalidade de desapropriação de 1,6574 hectares do terreno para a constituição de servidão de passagem administrativa em favor da **MGE TRANSMISSÃO S.A.**, por meio de mandado definitivo de imissão da concessionária autora na posse do bem dos requeridos, mediante pagamento de indenização no valor de R\$ 7.720,47 (sete mil, setecentos e vinte reais e quarenta e sete centavos), com juros compensatórios de 3% (três por cento) na forma do artigo 15-A do Decreto Lei n.º 3.365/41. DOU FÉ. SUBSTITUTA: (  ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Prenotação n.º 19.863, em 29 de junho de 2021. CFB. Selo: 023101.FNF2102.01824, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.

**AV.016 - 861** - Em 26/01/2022. Procede-se a esta averbação com base na Decisão, proferida pelo Exmo. Doutor Juiz de Direito da Vara Cível e Comercial de Viana/ES, Dr. Rafael Calmon Rangel, via Malote Digital, com *código de rastreabilidade: 80820222856613*, extraída dos autos do processo 0000832-23-2013.8.08.0050, em 25 de novembro de 2021, para **TORNAR SEM EFEITO A SERVIDÃO DE PASSAGEM ADMINISTRATIVA**, averbada sob o **AV.016** desta matrícula, uma vez que foi constatado erro material. DOU FÉ. SUBSTITUTA: (  ) Eliane Jardim Ferreira Rangel. Título prenotado sob o n.º 20.384, Título prenotado sob o n.º 20.384, em 10 de janeiro de 2022. E.JF. Selo: 023101.IMK2105.01546, Emolumentos: R\$ 0,00, Funepj: R\$ 0,00, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 0,00, ISS: R\$ 0,00, Funemp: R\$ 0,00, Funcad: R\$ 0,00.



## III – Pesquisa de Mercado

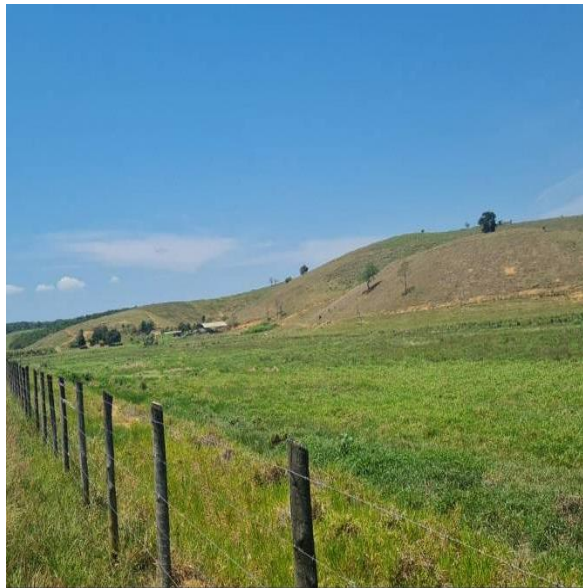


ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentad a 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27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

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



7



8



9



10



11



12





13



14



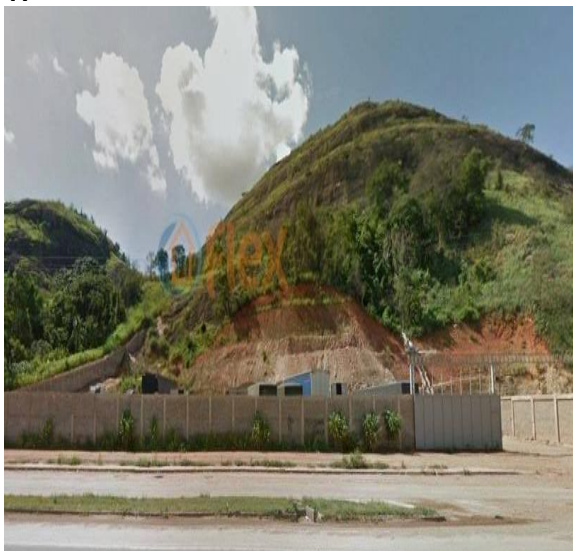
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



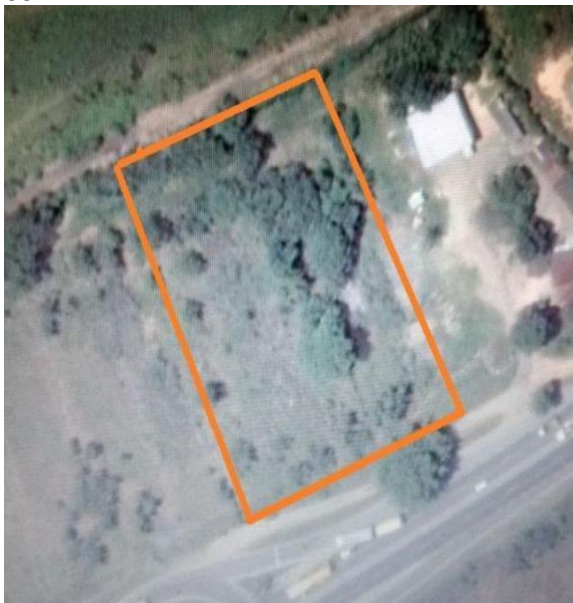
33



34



35



## **IV – Análise das Variáveis**

#### IV. Descrição das Variáveis

**Área Total:** Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados ( $m^2$ ), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa contínua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre  $256m^2$  a  $1.150.000,00m^2$  e o terreno avaliando possui área de  $33.976,00m^2$ . Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

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

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

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

**Valor Unitário:** Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

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

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	
ÁREA TOTAL	ln(x)	-15.95	-3.63	0.11	F. Calculado
Distância BR262 ou BR101	x	-12.49	-7.13	0.01	40.99
Topografia (2 plano e 1 A	x	41.21	3.27	0.29	0.01
Gleba	x	-35.55	-2.49	1.88	Durbin Watson
VALOR UNITÁRIO	ln(y)		21.72	0.01	

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	415,77	476,93	362,46	27,53	14,71	12,82
2	384,43	440,07	335,82	27,12	14,47	12,64
3	298,78	352,58	253,20	33,26	18,01	15,26
4	170,74	192,33	151,57	23,88	12,65	11,23
5	163,05	182,78	145,44	22,90	12,10	10,80

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 30 - 0.8541427 / 0.6784436

Correlação: 30 | 0.9242 | 0.8237

Classificar:

- Regressão
- Estimativa
- F Calculado
- Significancia

Linearizar

Cancelar

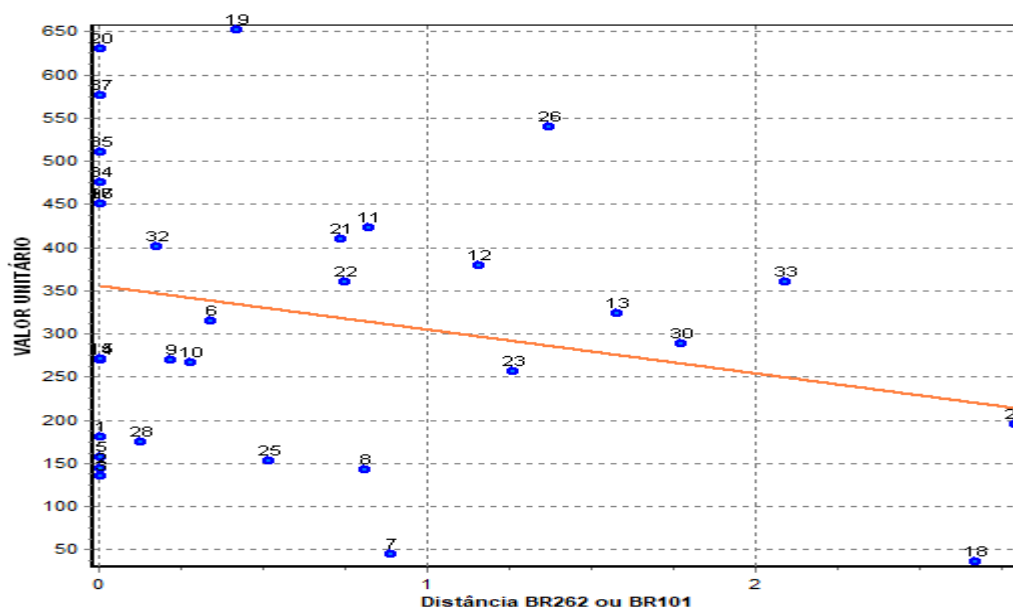
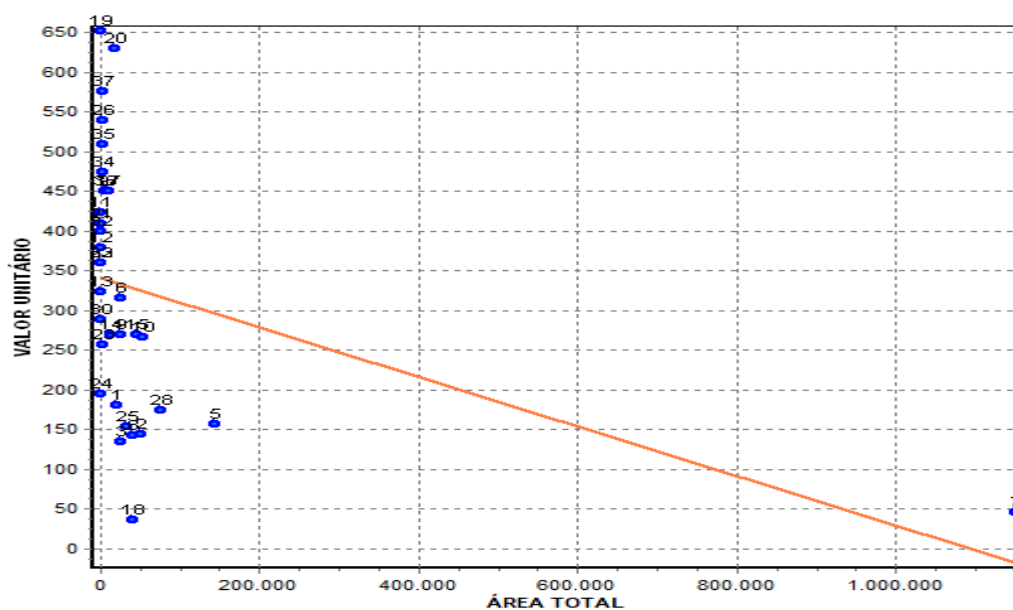
Aplicar

## 4.1 Análise de Resultados

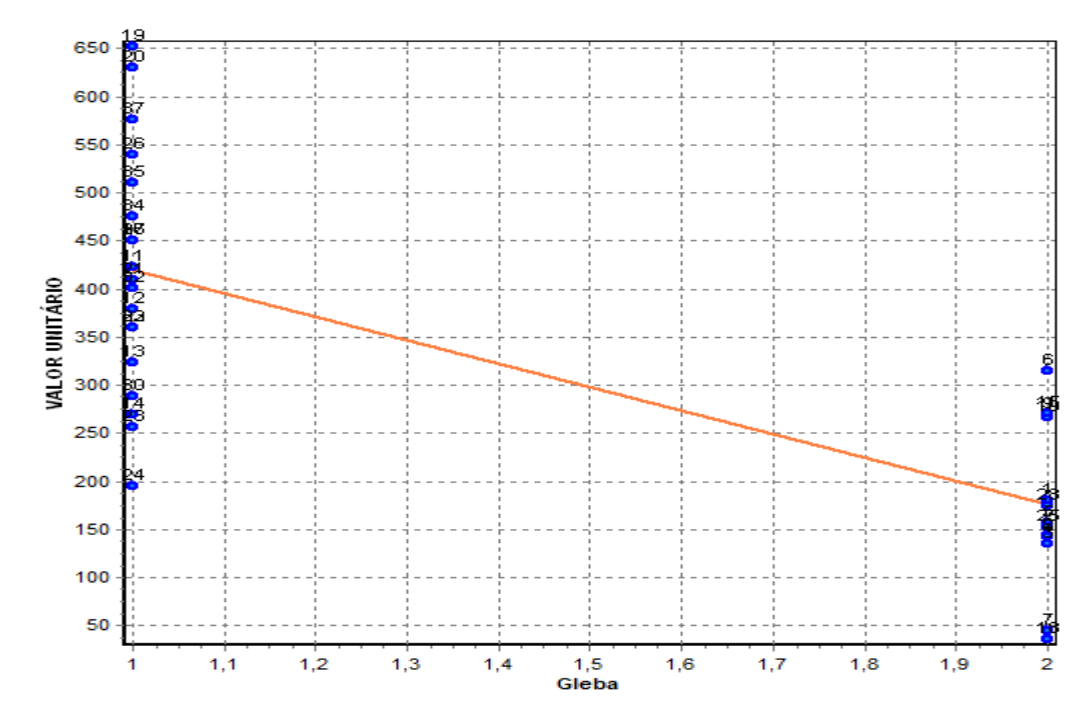
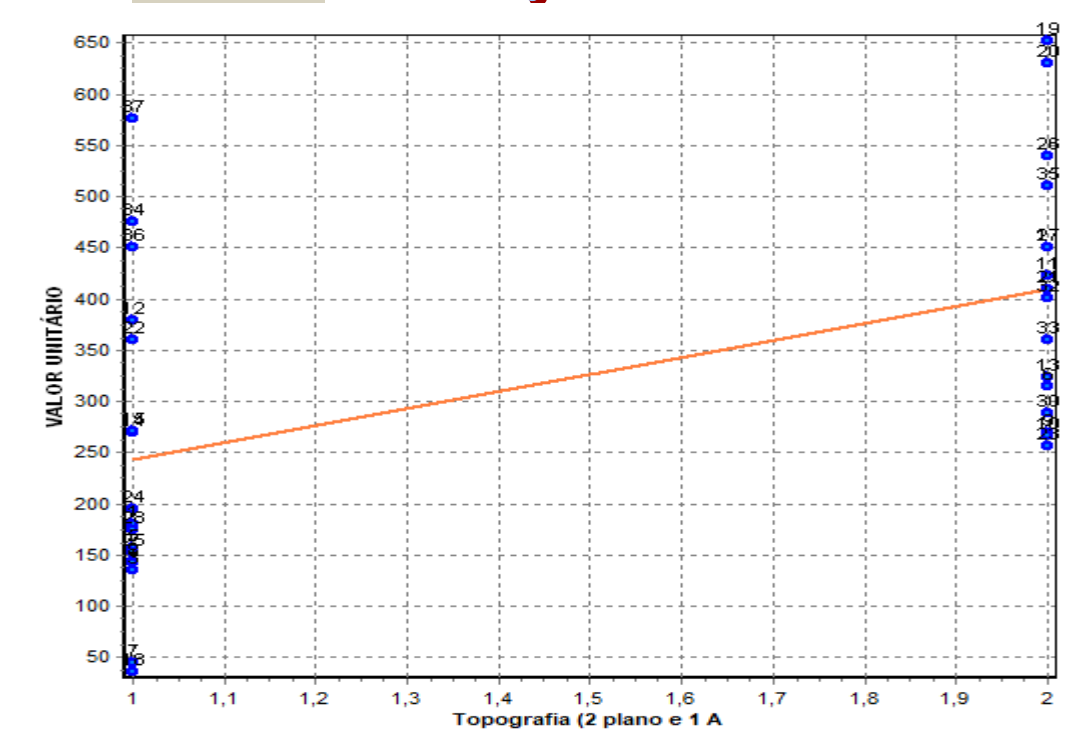
De acordo com a 14653-2 a análise dos resultados foi feita de acordo com o Anexo V, foi extraído textos da norma e colocado entre (""") para melhor entendimento da análise. Foi adotado o "modelo 30" do SisDEA.

### 4.1.2 Linearidade

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





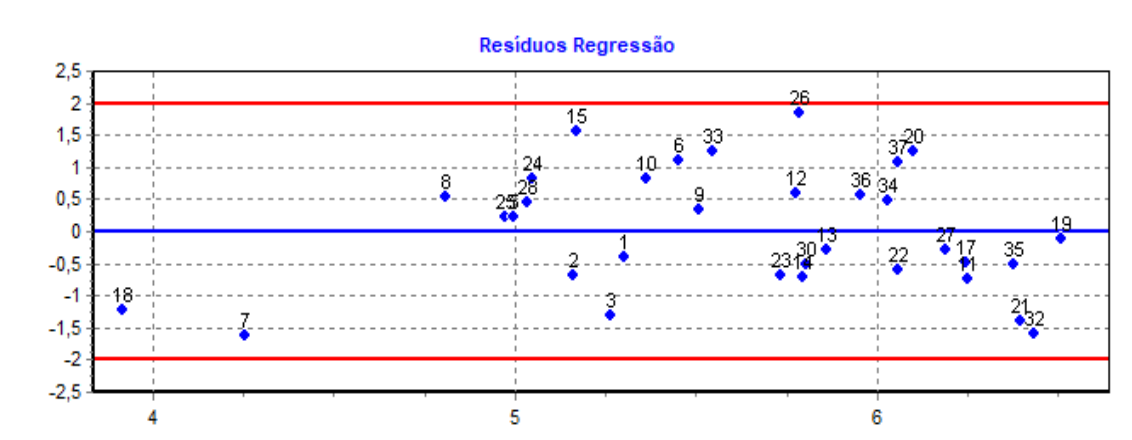


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

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

### 4.1.3 Normalidade

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

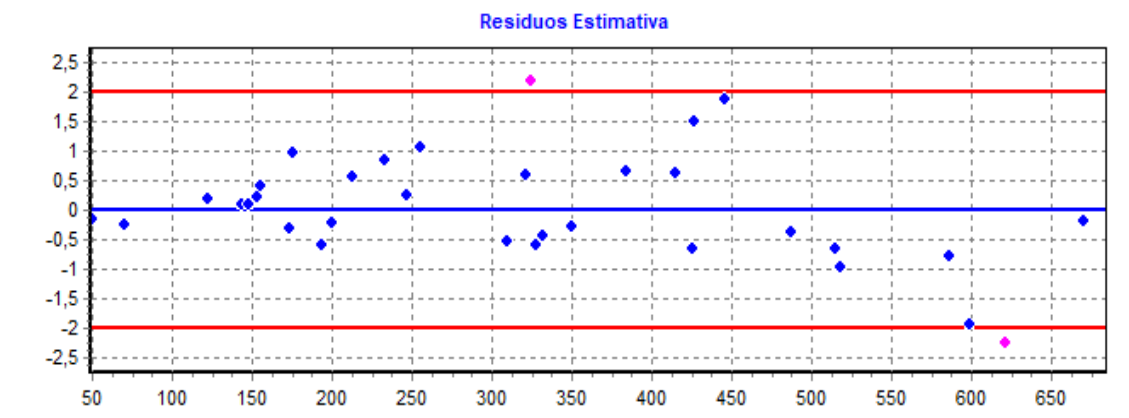


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

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

### 4.1.4 Homocedasticidade

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



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

#### 4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

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

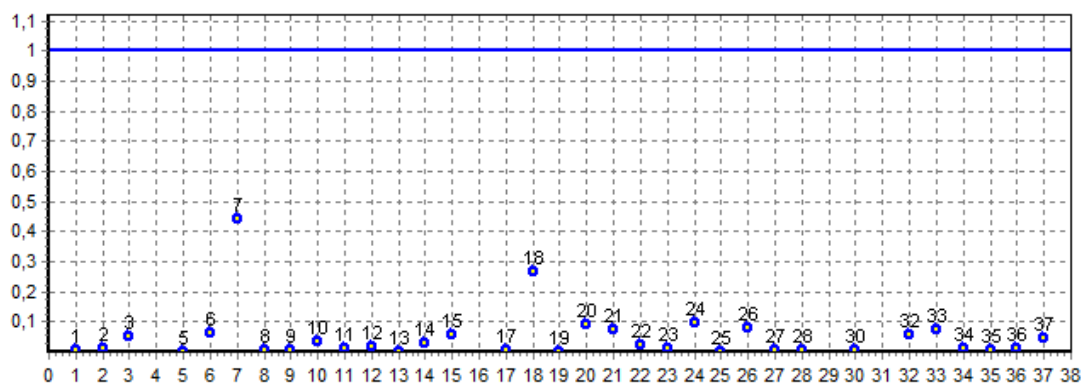
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

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

#### 4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

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

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



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

#### 4.1.7 – Teste de Significância

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

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

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

#### 4.1.8 – Poder de explicação

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

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

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

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

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

# V – Memória de Cálculo

Mín. do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbítrio	Resultados
R\$ 4.930.936,88	R\$ 5.149.576,50	R\$ 5.800.903,68	R\$ 6.534.611,83	R\$ 6.671.187,60	Valor Unitário R\$ 170,74/m <sup>2</sup>
R\$ 145,13/m <sup>2</sup>	R\$ 151,57/m <sup>2</sup>	R\$ 170,74/m <sup>2</sup>	R\$ 192,33/m <sup>2</sup>	R\$ 196,35/m <sup>2</sup>	
-15%	11,23%		12,65%	15%	

**Modelo:**

ÁREA VIANA

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de maio de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TOTAL = 33.976,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 2,00
  
- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (11,23%) = 151,57
  - Médio = 170,74
  - Máximo (12,65%) = 192,33
  
- Valor Total
  - Mínimo = 5.149.576,50
  - Médio = 5.800.903,68
  - Máximo = 6.534.611,83
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 3.962.434,88
  - Máximo = 8.492.375,15
  - Mínimo (31,69%) = 116,62
  - Máximo (46,40%) = 249,95
  
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 145,13
  - RL Máximo = 196,35

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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



SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

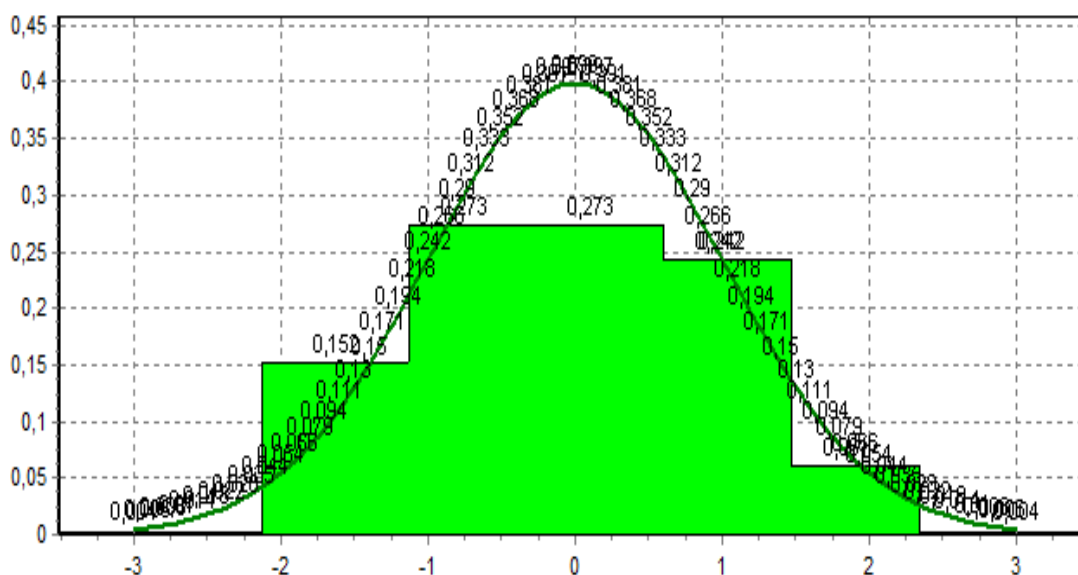
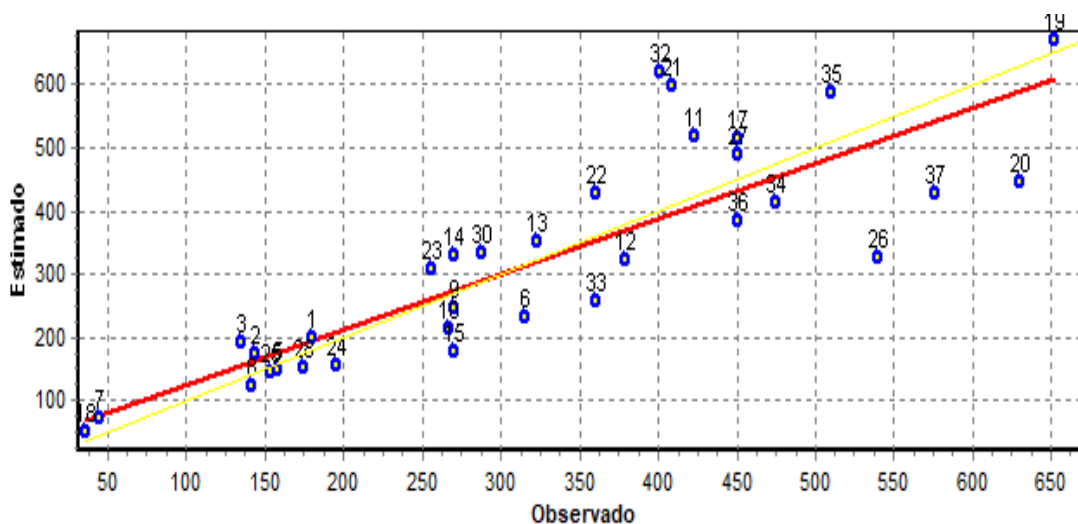
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A)	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

SisDEA Home - Modelagem de Dados

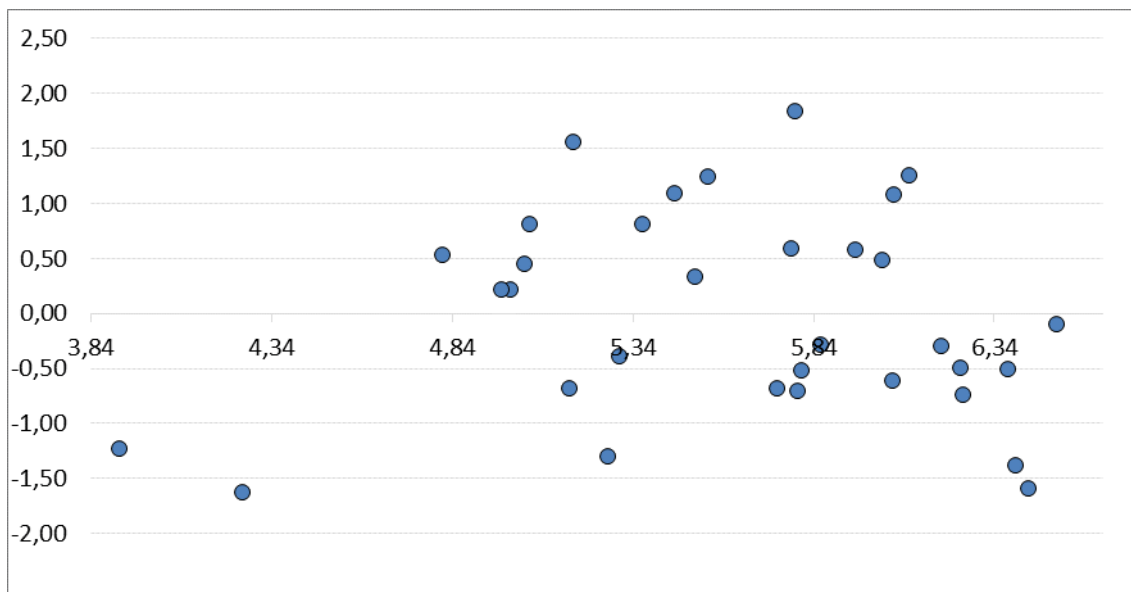
Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

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

## Aderência



### Resíduo



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

# Anexo VI

**ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820220082594

ART Individual

## 1. Responsável Técnico

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO**

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE  
COMPUTAÇÃO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO  
TRABALHO

RNP: 0804407070

Registro: ES-015172/D

Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME

Registro: 10353



## 2. Dados do Contrato

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

CPF/CNPJ: 07162270000148

Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY

Nº: 236

Complemento:

CEP: 29010150

Cidade: VITÓRIA

UF: ES

Bairro: CENTRO

Telefone:

Contrato: 2022-GN08B

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$5.215,60

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

## 3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS

Nº: 320

Complemento: KM 320

Bairro: KM 320

Quadra Lote

Cidade: VIANA

UF: ES

CEP: 29136350

Data de início: 04/05/2022

Prev. Término: 19/05/2022

Coord. Geogr.:

Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES

CPF/CNPJ: 07162270000148

## 4. Atividade Técnica

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

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

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

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1803 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

## 5. Observações

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

## 6. Declarações

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.295, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

## 7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data  
  
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 08866150720

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

## 9. Informações

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

[www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br)  
tel: (27)3134-0046

[creaes@creaes.org.br](mailto:creaes@creaes.org.br)  
[art@creaes.org.br](mailto:art@creaes.org.br)



**CREA-ES**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo

Valor ART: R\$ 66,78

Registrada em: 08/05/2022

Data de pagamento: 09/05/2022

Valor Pago: R\$ 66,78

Nosso Número: 14000000010894957

## **Anexo VII**

# **LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**

PUBLICIDADE



www.LeisMunicipais.com.br

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

## LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

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

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

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

#### TÍTULO I

#### DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

##### Capítulo I

##### DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

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

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

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

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

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

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anexo 1



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

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



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

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00									
Residencial Multifamiliar		5,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

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



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

**ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)**  
**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00								
Residencial Multifamiliar		3,00	60,00	10,00	2,00'	6,00'	3,00	1,50	1,50	10,00	250,00
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											
Indústria Tipo 01	Industrial Tipo 02	2,00									

1 - Admite-se gabarito máximo de 3 pavimentos e altura máxima de 10m, desde que seja garantida a visibilidade dos monumentos, quando vistos à distância, na paisagem



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

**ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											



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

**ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)**  
**ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCÍLIO DE NORONHA**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	40,00	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	3,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



## **PARECER TÉCNICO Nº 036/2022**

**PROCESSO:** 2022-GN08B

**DATA:** 21/09/2022

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

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #28 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

### **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

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

**Objeto da avaliação:**

Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominado de “Área IV”, medindo 33.976,00 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada de porção maior matriculada sob nº 861.

**Endereço:**

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

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

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 51 do laudo.

### **3. METODOLOGIA**

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 26 a 34 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 35 a 49 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado ( SISDEA / SISREN ).

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

### **4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO**

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

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

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



## **5. RESULTADO**

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

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

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

**R\$ 5.800.000,00 ( Cinco milhões e oitocentos mil reais )**

## **6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

Em 21 de setembro de 2022.

**João Paulo Mello Teixeira**  
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:

**TATIANA FREITAS SPADETO**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:49:02 -03:00

**LIGIA LUCENA LIMA**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO  
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:48:50 -03:00

**JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 17:12:47 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/09/2022 17:12:47 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por TATIANA FREITAS SPADETO (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-N6FHW1>

**LAUDO MODELO COMPLETO  
OS 002/2022- AVA 03  
Área V**



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

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Governo do Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER
Processo nº:	2022-GN08B
Número da OS.:	AVA 03: Nº 002/2022
Finalidade:	Alienação
Objetivo:	Determinação do Valor do Imóvel
Objeto:	Imóvel urbano - Terreno
Endereço:	Rod. BR 262 próximo ao KM 320, Ribeira
Cidade/UF:	Viana/ES CEP 29136-350
Coordenadas:	20°23'11.62"S 40°28'39.67"O
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Avaliando:	3.000,00m <sup>2</sup>
Área de Terreno:	3.000,00m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	<b>R\$ 1.150.000,00(Um milhão cento e cinquenta mil reais)</b>
Liquidez:	Baixa Liquidez
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	18/09/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
Formação:	Eng. Civil/ Eng. Eletricista/ Eng. Segurança do Trabalho
CREA:	ES-015172/D
IBAPE:	375
CPF:	098.661.507-20
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME
Endereço:	RUA ANTÔNIO ATAÍDE 823, LJ 11, CENTRO, VILA VELHA/ES
CREA:	10353
CNPJ:	10.626.340/0001-86
Representante Legal:	Márcia Maria do Rosário Chiachio
CPF:	098.661.507-20
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

**MARCIA MARIA  
DO ROSARIO  
CHIACHIO:098661  
50720**

Assinado de forma digital  
por MARCIA MARIA DO  
ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 20:08:34  
-03'00'

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



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

Anexo I. Relatório Fotográfico

Anexo II. Documentação do Imóvel

Anexo III. Pesquisa de Mercado

Anexo IV. Análise das Variáveis

Anexo V Memória de Cálculo

Anexo VI Registro de Responsabilidade Técnica

Anexo VII LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

## **1. SOLICITANTE**

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

## **2. INTERESSADO**

SEGER- Secretaria de Estado de Gestão e Recurso

## **3. PROPRIETÁRIO**

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

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**4.1 Tipo do Bem:** Imóvel urbano -Terreno

**4.2 Descrição Sumária dos Bens:** Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 3.000,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262.

**4.3 Ocupante e Tipo de Uso:** Desocupada/ Comercial.

## 5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

## 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor venal de mercado.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para avaliação foi fornecido a certidão de ônus do imóvel nº 3902 do cartório do 1º Ofício de notas de Viana e a planta baixa que seguem no anexo II (documentação do imóvel). É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

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



Avaliando

## 8.1 Caracterização da Região

Viana é um município brasileiro do estado do Espírito Santo. Faz parte da Região Metropolitana de Vitória. Localiza-se a uma latitude 20°23'25" sul e a uma longitude 40°29'46" oeste, estando a uma altitude de 34 metros. Sua população é de 80.735 habitantes, segundo estimativa do IBGE de 2021. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 2,7 milhões. Possui uma área de 312,279 km<sup>2</sup>. Dos sete municípios que integram a Região Metropolitana da Grande Vitória, Viana é o terceiro maior em extensão territorial e possui localização privilegiada. Com 60% de área rural, a sua produção agropecuária especialmente a banana, o café e o gado, abastece parte do mercado consumidor da Grande Vitória, mas a economia do município tem como principais bases de sustentação a indústria, o comércio e os serviços. O setor que concentra o maior número de empresas e empregos é o comércio e reparação de veículos automotores. Também estão instaladas na região sete das 150 maiores empresas do Estado. O setor industrial representa cerca de 42% do PIB do município. A Estação Ferroviária de Viana foi inaugurada em 1895 pela E. F. Sul do Espírito Santo. Mais tarde, foi incorporada à linha do Litoral da E. F. Leopoldina, ligada ao Rio de Janeiro e Niterói. Por algum tempo, na década de 1960, a estação foi chamada de Jabaeté, retomando seu nome original depois. A estação hoje serve como museu. De 2010 a 2017 esteve reativada como estação para a operação do turístico Trem das Montanhas Capixabas, mantido pela Serra Verde Express.

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

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

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

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

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

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

Fonte: IBGE – Cidades, 2017

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

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

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

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

## 8.2 Caracterização do Terreno

Área do terreno: 3.000,00m<sup>2</sup>.

Área total do avaliando: 3.000,00m<sup>2</sup>.

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

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

Situação: Meio de quadra

A infraestrutura urbana nas duas vias pública de frente a edificação apresenta pavimentação e iluminação pública. Uma área as margens da BR 262, próximo ao KM 320, possuindo uma cerca parcial com mato alto e árvores. A área total do avaliando é de 3.000,00m<sup>2</sup> em declive da BR 262, no meio da quadra, fazendo divisa com três áreas e tendo um acesso a BR 262. O avaliando está inserido na ZEIE-01 (Zona de Especial Interesse Econômico), são áreas de localização estratégica destinada a implantação de projetos especiais do município ou da iniciativa privada, ou ainda em parceria entre ambos, cujo a ocupação ou ampliação dependerá do impacto de vizinhança (EIV) e do estudo de impacto ambiental (EIA), que visem alcançar melhoria na qualidade de vida da população.



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

**ANEXO 1.0 - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 15)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE ECONÔMICO 01 (ZEIE 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
	Residencial Unifamiliar	1,00	60,00	10,00	5,00	15,00	3,00	1,50	1,50	20,00	700,00
	Residencial Multifamiliar										
	Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)	3,00	70,00	15,00			5,00	3,00	3,00		
Comércio Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviços Especial										
Indústria dos Tipos 01 e 02	Indústria Tipo 03										

Tabela de índice urbanístico da zona classificada (ZEIE 01)

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

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

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

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

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

- a) Liquidez: Baixa liquidez.
- b) Desempenho de mercado: Normal.
- c) Número de ofertas: Alto.
- d) Absorção pelo mercado: Difícil.
- e) Público-alvo para absorção do bem: Grandes Empresas
- f) Facilitadores para negociação do bem: A área fica as margens da BR 262.

## 10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

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

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

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

Descrição	Grau de precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
MODELO	X= 27,12%		

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

### **13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

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

#### **13.1 Determinação do valor do imóvel**

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

#### **13.2 Valor unitário adotado**

Optamos por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois entendemos que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 384,43/m<sup>2</sup>.

#### **13.3 Data de referência: 18/09/2022**

#### **13.4 Valor de mercado de compra e venda**

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

$VM = 3.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 384,43/\text{m}^2 = R\$ 1.153.281,53$ . Arredondando-se dentro da permissão normativa (1% de variação) teremos:

**Valor de Mercado = R\$ 1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)**

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

#### **14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

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

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

#### **15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL**

Vila Velha, 18 de setembro de 2022.

**MARCIA MARIA**  
**DO ROSARIO**  
**CHIACHIO:09866**  
**150720**

Assinado de forma  
digital por MARCIA  
MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20  
20:09:04 -03'00'

---

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

**MARCIA MARIA DO ROSARIO**  
**CHIACHIO:09866150720**  
**66150720**

Assinado de forma digital por MARCIA MARIA DO ROSARIO  
CHIACHIO:09866150720  
Dados: 2022.09.20 20:09:20 -03'00'

---

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

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

# I – Relatório Fotográfico



**Vista da Área**



**Lateral Direita**

## II – Documentação do Imóvel

MATRÍCULA N.º

MATRÍCULA N.º

3902

LIVRO N.º 2-N

DATA 13.05.2004

FICHA 092

**IMÓVEL:** - Uma área de terreno com 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), desmembrada de maior porção, situada no lugar denominado **PIMENTAS**, Viana/ES, confrontando-se por seus diversos lados com Estrada Municipal, Luiz de Souza Rocha, cerca do DNER, Córrego e restante da área remanescente. \*\*\*\*\*

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

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

**R-1: 3902:** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", Campo Grande, Cariacica/ES, L.º 168, fls. 194/196, datada de 12 de março de 2004, os proprietários acima descritos venderam o imóvel da presente matrícula para **LUIZ DE SOUZA ROCHA**, brasileiro, solteiro, aposentado, CI n.º 79.360-SSP/ES, CPF n.º 117.530.057-87, residente na Rodovia BR 262, km 16, Pimentas, Viana/ES; **DÉLIO JOSÉ ROCHA SOBRINHO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Jucinei Avance Rocha, ele juiz de direito, CI n.º 306.720-SSP/ES, CPF n.º 621.225.847-34, ela professora, CI n.º 5.39945-SSP/ES, CPF n.º 780.082.987-15, residente na Rua Desembargador Augusto Botelho, 414/101, Praia da Costa, Vila Velha/ES; e **SIGNUS VITÓRIA COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA**, com sede à Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES, inscrita no CNPJ n.º 27.443.506/0001-21, neste ato representada pelo sócio José Francisco Gava, brasileiro, casado, empresário, CI n.º 89.412-SSP/ES, CPF n.º 086.211.447-00, residente na Rua Américo Siqueira, 58, Campo Grande, Cariacica/ES. A compra e venda foi efetuada pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), sem condições. O imóvel foi avaliado em R\$30.000,00 (trinta mil reais). Imposto de Transmissão pago conforme DAM, processo n.º 0232/2004, no valor de R\$600,00, em 17.02.2004. Dispensada pelos outorgados compradores a apresentação das Certidões Negativas de Dívida à Fazenda Pública Municipal e à Fazenda Pública Estadual, nos termos da Lei n.º 7433 de 18.12.85, regulamentada pelo Decreto n.º 93240 de 09.09.86. Os outorgantes vendedores, por serem pessoas físicas não equiparadas à pessoa jurídica, estão isentos de apresentarem a CND do INSS, em consonância com o disposto na Ordem de Serviço INSS n.º 207/99 de 19.04.1999. Planta de Situação feita pelo Engenheiro Civil, Sr. Fernando Antônio Renon, CREA n.º 2713/D-ES. ART n.º 206336525. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 13 de maio de 2004. O OFICIAL \*\*\*\*\*

**AV-2:3902:** - Procede-se a esta averbação para constar o Requerimento, datado de 02.12.2013, firmado pela firma proprietária, representada pelo sócio José Francisco Gava Junior, onde conforme a 8ª Alteração Contratual da Sociedade Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda., datada de 28.11.2003 são sócios da empresa, **JOSÉ FRANCISCO GAVA**, brasileiro, casado, sob regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade 89.412 - SSP/ES e do CIC 086.211.447-00, residente à Rua Américo Siqueira, n.º 58, Campo Grande, Cariacica-ES, CEP: 29.146-190; **JOSÉ FRANCISCO GAVA JÚNIOR**, brasileiro, casado sob regime comunhão parcial de bens, comerciante, portador da Carteira de Identidade n.º. 599.610-SSP/ES e do CIC 764.715.517-20, residente à Rodovia BR 262 - Km 14,5 - Pimentas, Viana-ES, CEP: 29.146-190, inscrita no CNPJ n.º 27.443.506/0001-21.


CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - LIVRO N.º 2  
- ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



MATRÍCULA Nº.

LIVRO Nº 2

(VERSO)

694.188 - SSP/ES e do CIC 895.791.437-49, residente à Rua Manoel José da Silva, nº. 15, Vera Cruz, Cariacica-ES. O capital social é de R\$60.000,00 (Sessenta mil reais) dividido em 60 (Sessenta) quotas no valor de R\$1.000,00 (Um mil reais) cada, pertencendo a José Francisco Gava 33 (Trinta e três) quotas, que correspondem a R\$33.000,00 (Trinta e três mil reais), pertencendo a José Francisco Gava Junior 15 (Quinze) quotas, que correspondem a R\$15.000,00 (Quinze mil reais) e pertencendo a Julio César Rocha Gava 12 (Doze) quotas, que correspondem a R\$12.000,00 (Doze mil reais). Tudo conforme registro na junta comercial do Estado do Espírito Santo em 17.12.2003, sob o nº. 030816513. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Viana-ES., 12 de dezembro de 2013. O OFICIAL  \*\*\*\*\*  
Selo Digital de Fiscalização: 023101GUM130202717.

**R-3; 3902:** - Nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento, em decorrência da dissolução de Sociedade Limitada, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas, no Livro nº 295, fls. 001/004, datada de 22 de dezembro de 2014, os integrantes da empresa Signus Vitória Comércio e Serviços Ltda - ME, representada por José Francisco Gava Junior, resolveram dissolver a sociedade, conforme o Distrito Social registrado na JUCEES em 13.08.2009, sob o nº 20090980280, e por acordo 1/3 do imóvel da presente matrícula, será dividido em proporções correspondentes às suas respectivas cotas, cabendo ao outorgado **ESPÓLIO DE JOSÉ FRANCISCO GAVA**, inscrito no CPF sob o nº 086.211.447-00, representado pela inventariante Nivalda Rocha Gava, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, conforme Escritura Pública de Inventário, Partilha e Cessão de Direitos Hereditários, lavrada aos 23.04.2014, no Cartório do Terceiro Ofício de Notas de Cariacica-ES; 18,33% do imóvel, no valor correspondente de R\$5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 55% das cotas do capital social; ao outorgado **JOSÉ FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.1964, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 764.715.517-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TÂNIA MÁRCIA EFFGEN GAVA**, brasileira, técnica de enfermagem, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES; 8,33% do imóvel, no valor correspondente de R\$2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais), pois o mesmo detinha de 25% das cotas do capital social; e ao outorgado **JULIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador do RG nº 694.188 SPTC ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA**, brasileira, professora universitária federal, inscrita no CPF sob o nº 031.030.327-30, residentes e domiciliados na Rua João Joaquim da Mota, 328, aptº 201, Praia da Costa, Vila Velha-ES; 6,66% do imóvel, no valor correspondente de R\$2.000,00 (Dois mil reais), pois o mesmo detinha de 20% das cotas do capital social. As partes atribuíram ao imóvel o valor de R\$10.000,00 (Dez mil reais). Tendo efetivamente acordado em receber o imóvel, pelo valor total de R\$10.000,00 (Dez mil reais), em pagamento restante do valor de suas cotas do Capital Social na empresa dissolvida, aceitam a dação constante da escritura. O imóvel foi avaliado em R\$164.476,35 (Cento e sessenta e quatro mil, quatrocentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos). Imposto de Transmissão - ITBI, pago conforme Guia processo nº 16028/2014, no valor de R\$3.289,53 (Três mil, duzentos e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos), em 17.12.2014. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Viana-ES., 15 de janeiro de 2015. O OFICIAL  \*\*\*\*\*  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101VMC140300555.

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

matricula

**-3.902-**

LIVRO Nº 02

DATA **13 de maio de 2004**

ficha

**-1-**

...Continuação do Livro 2-N, fls. 092vº.

**R-4: 3902** - Nos termos da Escritura Pública de Sobrepartilha, lavrada nas notas do Cartório Terceiro Ofício de Notas "Alzira", em Cariacica - ES, no Livro nº. 295, fls. 005/011, datada de 22 de dezembro de 2014, referente aos bens deixados pelo falecimento de José Francisco Gava, que em data de 23.04.2014, realizaram a Escritura Pública de Inventário e Partilha e Cessão de Direitos de Meação e Hereditários e Adjudicação dos Bens que compunham o Espólio de José Francisco Gava, no Cartório da Alzira, no Livro 282, às fls. 185 à 193; que por ocasião deixou de ser arrolado **18,33% do imóvel da presente matrícula**. Cujo pagamento e sobrepartilha dos quinhões, são feitos da seguinte forma: à viúva meeira pertencendo à viúva meeira **NIVALDA ROCHA GAVA**, brasileira, nascida aos 16.05.1933, aposentada, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG nº 924.525 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 080.549.497-90, residente e domiciliada na Rua Padre José Carlos, 60, Ed. Vitorio Mattedi, aptº 901, Campo Grande, Cariacica-ES, **cabera 9,165% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$2.250,00 (Dois mil, duzentos e cinquenta reais);** à herdeira **MARIA ANATÁLIA ROCHA GAVA MONTEIRO**, brasileira, nascida aos 07.03.1960, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 440.197 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 707.649.567-87, assistida por seu marido EDVALDO MONTEIRO, brasileiro, nascido aos 09.12.1955, funcionário público estadual, portador da Cédula de Identidade RG nº 300.606, SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 416.652.447-04, na Avenida José Julio de Souza, 1900, aptº 1804, Praia de Itaparica, Vila Velha ES, casados pelo regime de comunhão universal de bens, **cabera 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos);** à herdeira **IZABEL CRISTINA ROCHA GAVA VASCONCELOS**, brasileira, nascida aos 02.02.1961, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 443.305 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.812.567-20, assistida por seu marido JOAQUIM CORDEIRO DE ARAUJO VASCONCELOS, brasileiro, nascido aos 01.04.1958, bancário, portador da Carteira de Identidade RG nº 328.719 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 525.887.937-20, residentes e domiciliados na Rua Maranhão, 175, aptº 603, Ed. Castello Di Venezia, Praia da Costa, Vila Velha-ES, **cabera 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos);** à herdeira **FÁTIMA GAVA DA SILVA**, brasileira, nascida aos 19.10.1962, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 511.111 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 721.233.897-49, assistida por seu marido ROGÉRIO RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, nascido aos 12.12.1959, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 432.418 SSP ES, inscrito no CPF sob o nº 731.724.727-87, residentes e domiciliados na Rua Elson Pinto de Almeida, 37, Praia das Gaiotas, Vila Velha-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, **cabera 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos);** **JOSE FRANCISCO GAVA JUNIOR**, brasileiro, nascido aos 20.02.1964, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 599.610 SSP ES, inscrito no CPF sob 764.715.517-20, assistido por sua mulher TÂNIA MARCIA EFFGEN GAVA, brasileira, nascida aos 12.11.1962, técnica em enfermagem, portadora da Cédula de Identidade RG nº 561.079 SSP ES, inscrita no CPF sob o nº 716.997.247-68, residentes e domiciliados na BR 262, s/nº, Km 14, Ribeira, Viana-ES, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, **cabera 1,309% do imóvel da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$321,42 (Trezentos e vinte e um reais e quarenta e dois centavos);** **JULIO CESAR ROCHA GAVA**, brasileiro, nascido aos 11.12.1966, empresário, portador da Carteira nacional de Habilitação nº 680450195 DETRAN ES, inscrito no CPF sob o nº 895.791.437-49, assistido por sua mulher TÂNIA BARBOSA SALLES GAVA, brasileira,

continua no verso.

matrícula  
**-3.902-**

ficha  
**-1vº-**

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

SELO DIGITAL DE AUTENTICAÇÃO Nº 023101GHT150100117

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

continua na ficha nº 2

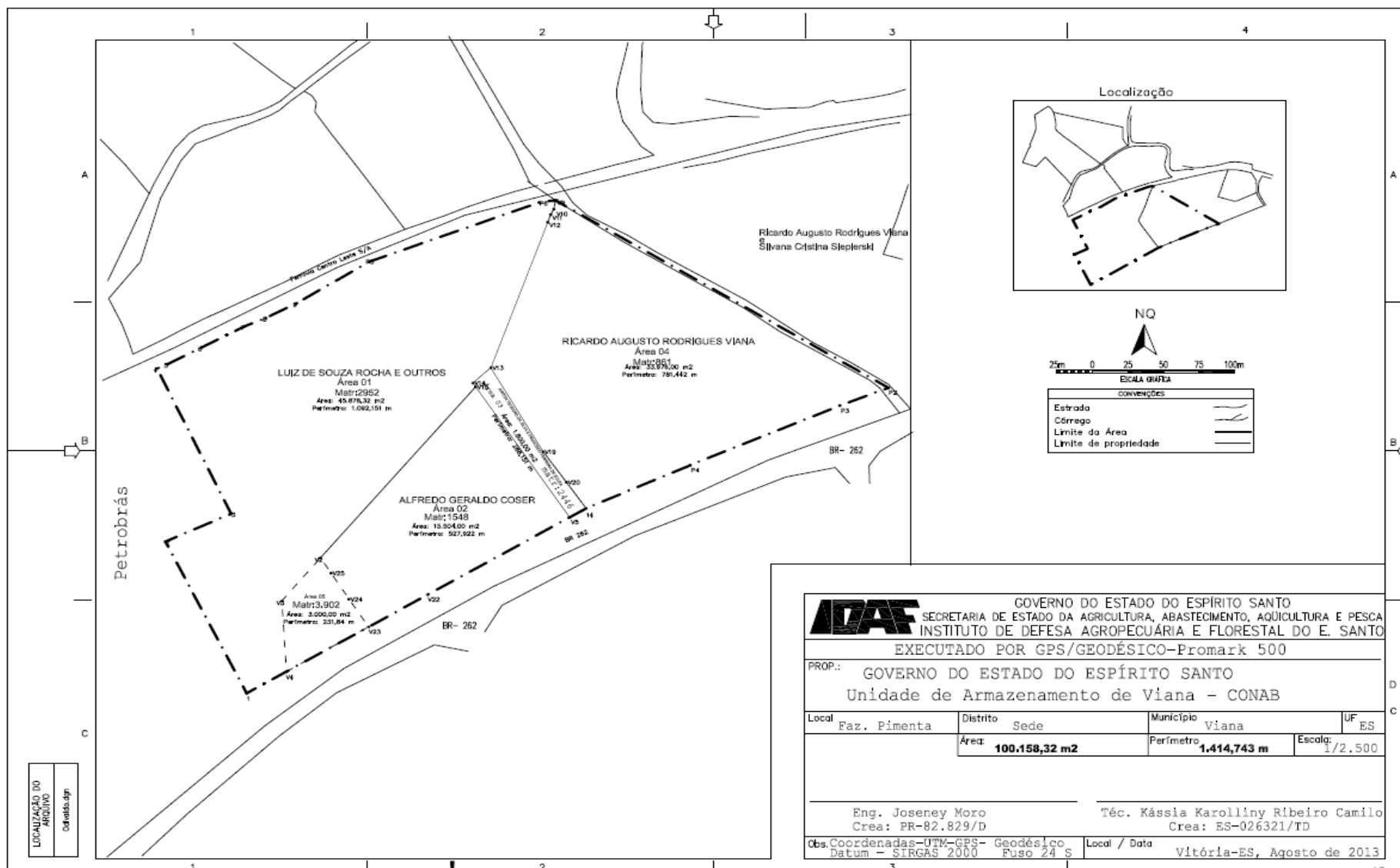
matricula  
**-3.902-**

LIVRO Nº 02

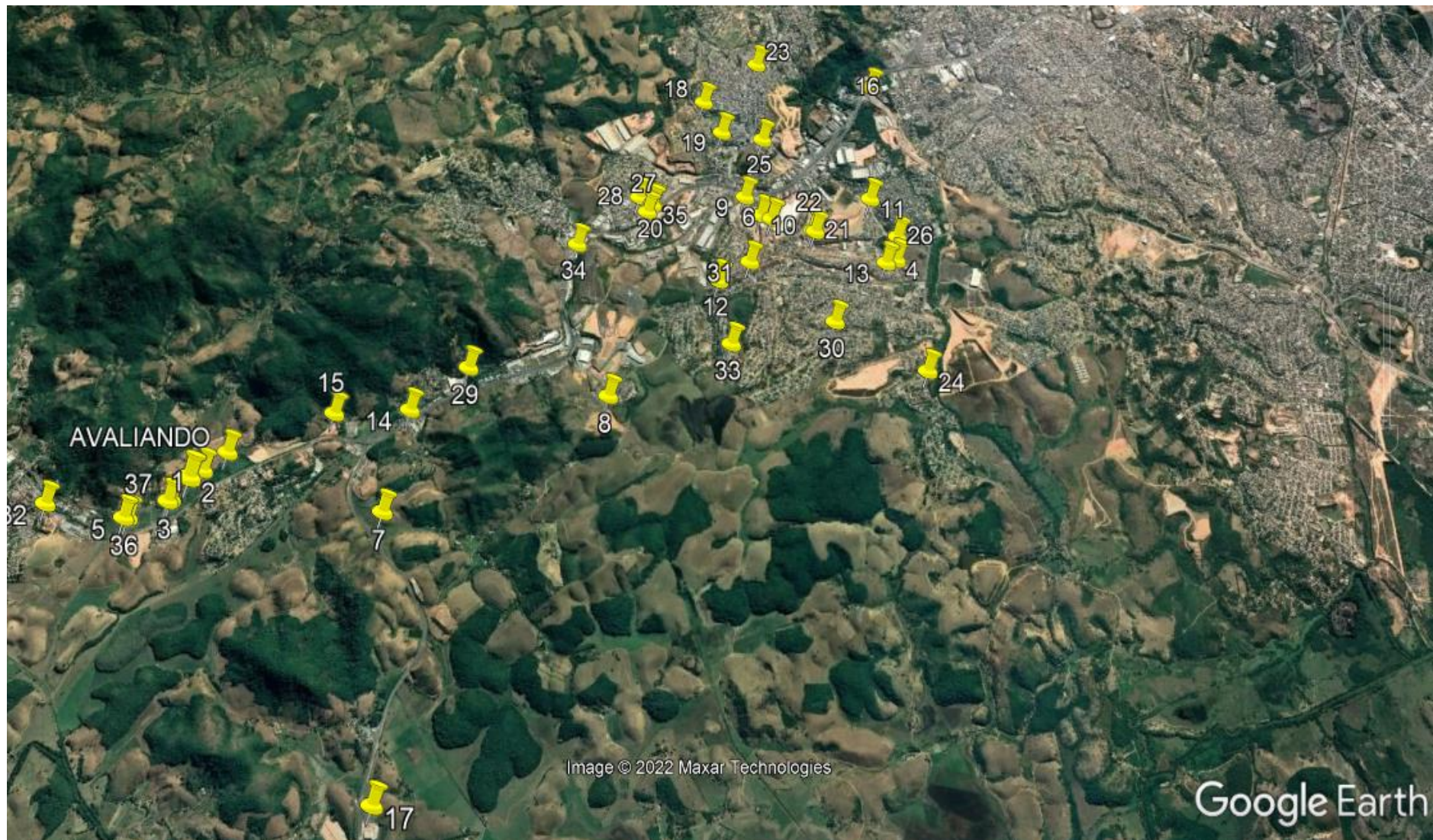
ficha  
**-2-**

DATA **13 de maio de 2004**

764.789.477-34, designado pela Ordem de Serviço nº 13, de 29 de abril de 2015. O expropriante ofereceu a título de indenização a quantia de R\$502.000,00 (Quinhentos e dois mil reais), pagos da seguinte forma: R\$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006959 nominal a Luiz de Souza Rocha, R\$167.333,33 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), representados pelo cheque nº 006957 nominal a Délio José Rocha Sobrinho e R\$167.333,34 (Cento e sessenta e sete mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), representados pelo cheque nº 007020 nominal a Nivalda Rocha Gava, ambos da agência 0104 do Banestes, pelo que eles outorgantes expropriados dão plena, rasa, geral e irrevogável quitação. O outorgado expropriante está isento do pagamento de imposto de transmissão e de bens imóveis e de direitos, nos termos do artigo 150, inciso VI, da Constituição Federal. Foram apresentadas as Certidões necessárias à lavratura do ato, as quais foram devidamente transcritas na mencionada escritura. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Viana-ES., 11 de setembro de 2015. O OFICIAL: \_\_\_\_\_ \*\*\*\*\*  
SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 023101GHT15010/078.



## III – Pesquisa de Mercado



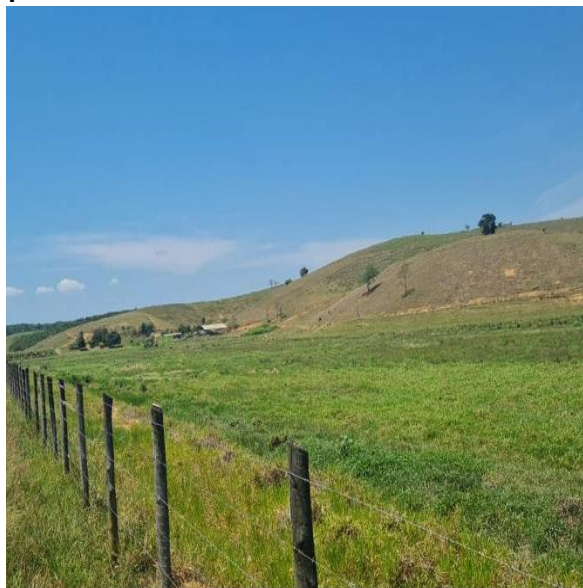
ENDEREÇO	BAIRRO	NOME	TELEFONE	ÁREA TOTAL	Esquina (2=sim e 1=não)	Distância BR262 ou BR101	Topografia (2 plano e 1 A	Fluxo de Pedestre	Rua Pavimentad a 2= sim	Murado	Renda	CA. Máx	Gleba	Distância ao trevo	Distância Rodovia Asfaltada	Distância BR 101	VALOR UNITÁRIO
Rod. BR 262, KM 321	Ribeira	Carlos	27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

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





7



8



9



10



11



12



13



14



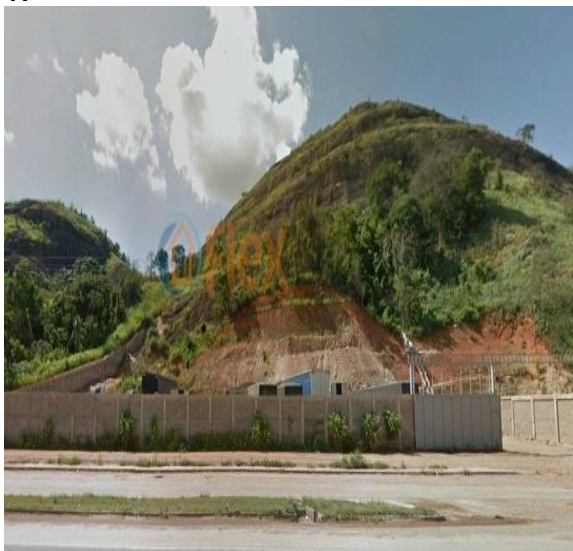
15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



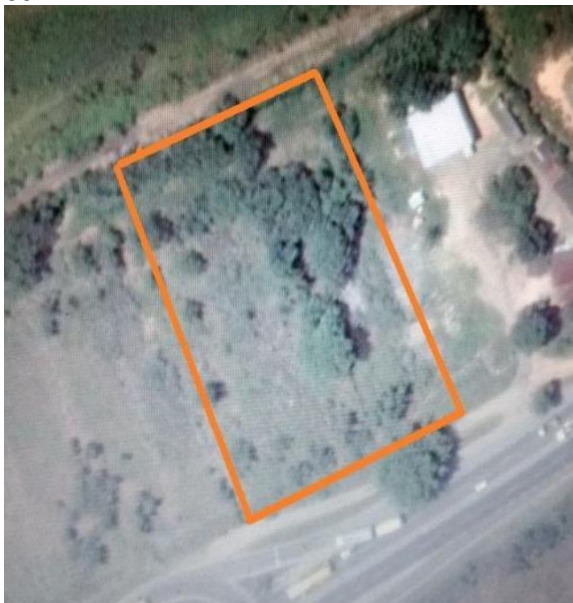
33



34



35



## **IV – Análise das Variáveis**

#### IV. Descrição das Variáveis

**Área Total:** Área total dos terrenos está expressa em metros quadrados ( $m^2$ ), no qual os valores representam atributos que podem ser contados ou medidos em cada elemento da amostra, sendo uma variável quantitativa contínua negativa no cálculo da regressão. As amostras coletadas apresentaram áreas entre  $256m^2$  a  $1.150.000,00m^2$  e o terreno avaliando possui área de  $3.000,00m^2$ . Espera-se que o valor unitário diminua quanto maior for a área total e tal premissa foi atendida

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

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

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



**Valor Unitário:** Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado). Correspondente ao valor de oferta (com um decréscimo no valor unitário pesquisado de 10% visto que os valores de oferta, em geral, carregam em si uma margem para negociação), dividido por sua área total, sendo uma variável explicada (dependente).

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

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	
ÁREA TOTAL	ln(x)	-15.95	-3.63	0.11	F. Calculado
Distância BR262 ou BR101	x	-12.49	-7.13	0.01	40.99
Topografia (2 plano e 1 A	x	41.21	3.27	0.29	0.01
Gleba	x	-35.55	-2.49	1.88	Durbin Watson
VALOR UNITÁRIO	ln(y)		21.72	0.01	

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	415,77	476,93	362,46	27,53	14,71	12,82
2	384,43	440,07	335,82	27,12	14,47	12,64
3	298,78	352,58	253,20	33,26	18,01	15,26
4	170,74	192,33	151,57	23,88	12,65	11,23
5	163,05	182,78	145,44	22,90	12,10	10,80

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 30 - 0.8541427 / 0.6784436

Correlação: 30 | 0.9242 | 0.8237

Classificar:

- Regressão
- Estimativa
- F Calculado
- Significancia

Linearizar

Cancelar

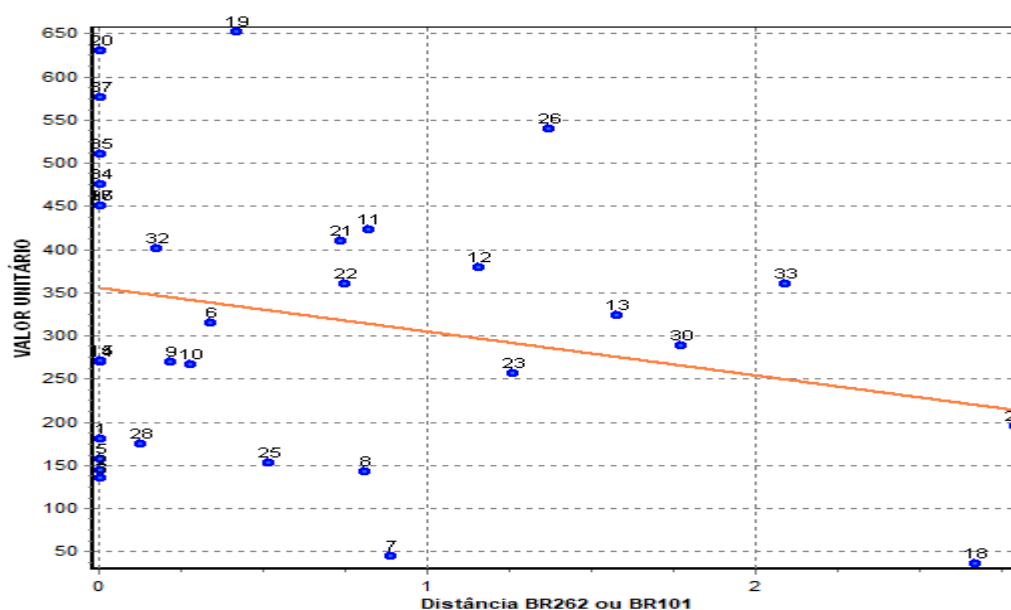
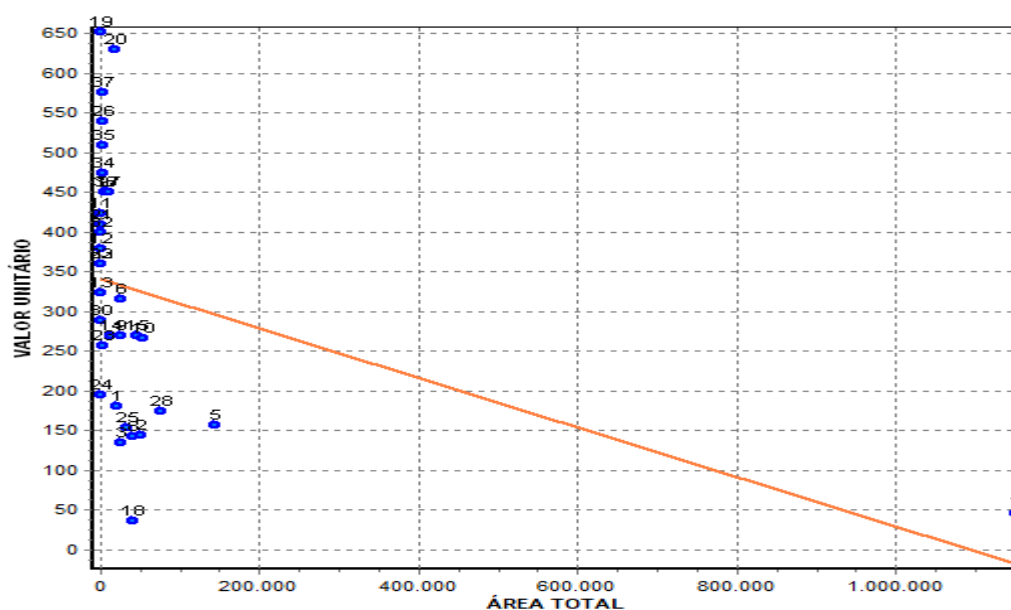
Aplicar

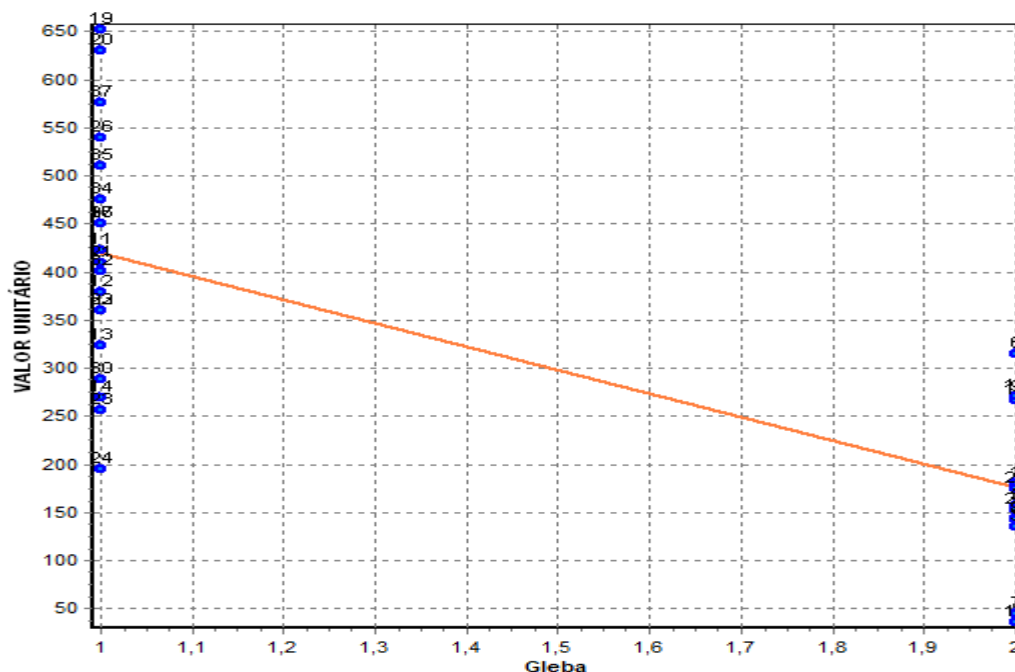
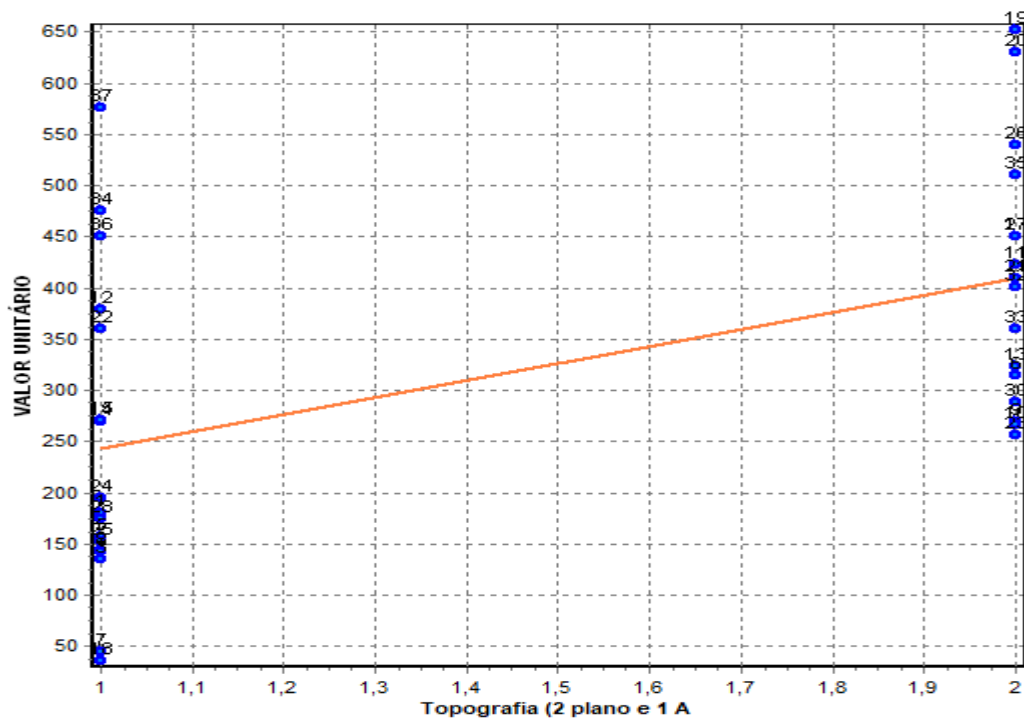
## 4.1 Análise de Resultados

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

### 4.1.2 Linearidade

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



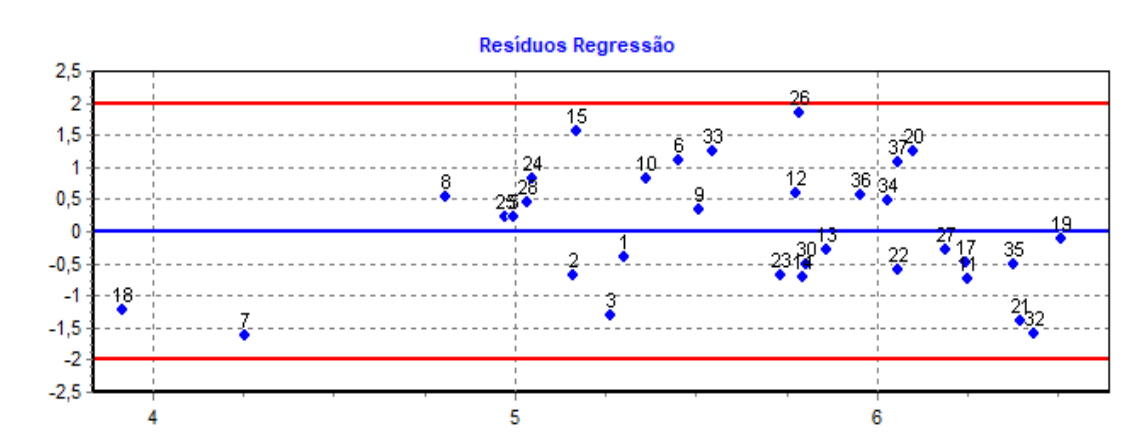


"No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório."

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

### 4.1.3 Normalidade

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

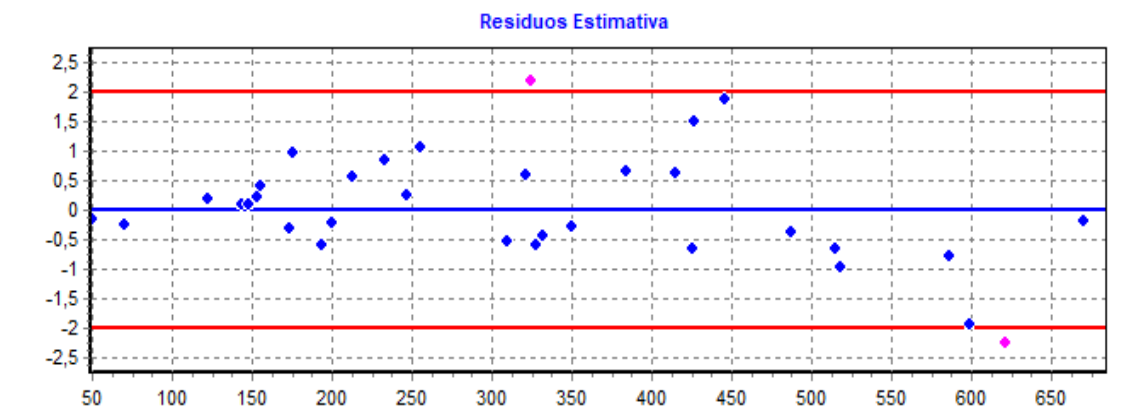


Na análise de resíduos do modelo foi constatado que a dispersão dos dados está em torno da média e que alguns dados foram desabilitados pois ficaram superior a +2% ou inferior a -2% em torno da média.

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

### 4.1.4 Homocedasticidade

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



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

#### 4.1.5 Verificação da Autocorrelação e Colinearidade ou multicolinearidade

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

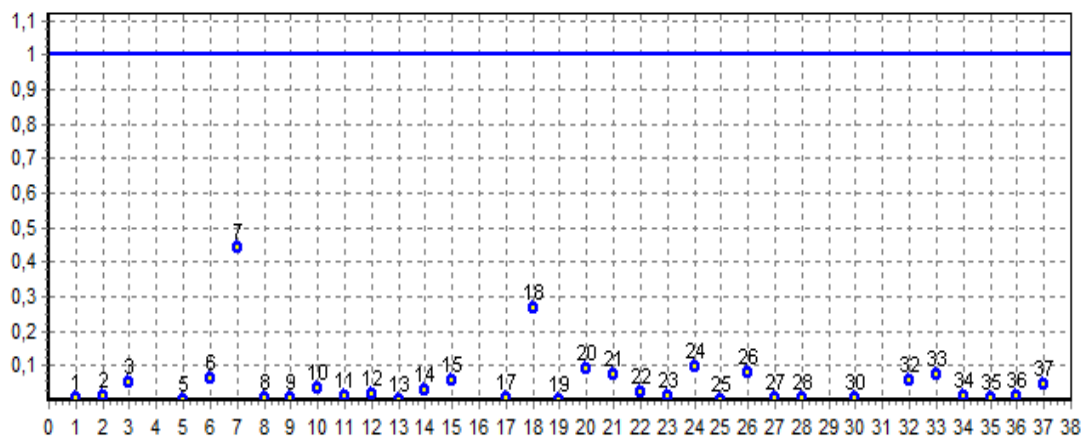
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	ÁREA TOTAL	ln(x)	x1	0	0,64	0,25	0,34	0,57
	Distância BR262 ou BR101	x	x2	0,64	0	0,41	0,23	0,80
	Topografia (2 plano e 1 A	x	x3	0,25	0,41	0	0,07	0,53
	Gleba	x	x4	0,34	0,23	0,07	0	0,43
	VALOR UNITÁRIO	ln(y)	y	0,57	0,80	0,53	0,43	0

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

#### 4.1.6 Pontos Influenciantes " outliers"

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

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



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

#### 4.1.7 – Teste de Significância

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

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

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

#### 4.1.8 – Poder de explicação

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

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

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

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

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

# V – Memória de Cálculo



Mín. do Campo de Arbitrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimado	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máx. do Campo de Arbitrio	Resultados
R\$ 980.280,00	R\$1.007.455,24	R\$ 1.153.281,53	R\$ 1.320.215,76	R\$1.326.270,00	Valor Unitário R\$ 384,43/m <sup>2</sup>
R\$ 326,76/m <sup>2</sup>	R\$ 335,82/m <sup>2</sup>	R\$ 384,43/m <sup>2</sup>	R\$ 440,07/m <sup>2</sup>	R\$ 442,09/m <sup>2</sup>	
-15%	12,64%		14,47%	15%	

**Modelo:**

ÁREA VIANA

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de maio de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA TOTAL = 3.000,00
- Distância BR262 ou BR101 = 0,01
- Topografia (2 plano e 1 A = 1,00
- Gleba = 1,00
- ENDEREÇO = Rod BR 262
- BAIRRO = Ribeira
- NOME = Avaliando
- TELEFONE = Avaliando

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

- Valor Unitário
  - Mínimo (12,64%) = 335,82
  - Médio = 384,43
  - Máximo (14,47%) = 440,07
- Valor Total
  - Mínimo = 1.007.455,24
  - Médio = 1.153.281,53
  - Máximo = 1.320.215,76
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 783.588,16
  - Máximo = 1.697.394,55
  - Mínimo (32,06%) = 261,20
  - Máximo (47,18%) = 565,80
- Campo de Arbitrio
  - RL Mínimo = 326,76
  - RL Máximo = 442,09

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- ÁREA VIANA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 9 de maio de 2022

3) **Informações Complementares:**

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

4) **Estatísticas:**

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

5) **Normalidade dos resíduos:**

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

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

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

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7) **Análise da variância:**

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

8) **Equação de regressão:**

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

• **Função estimativa (moda):**

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

• **Função estimativa (mediana):**

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

• **Função estimativa (média):**

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

9) **Testes de Hipóteses:**

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

10) **Correlações Parciais:**

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

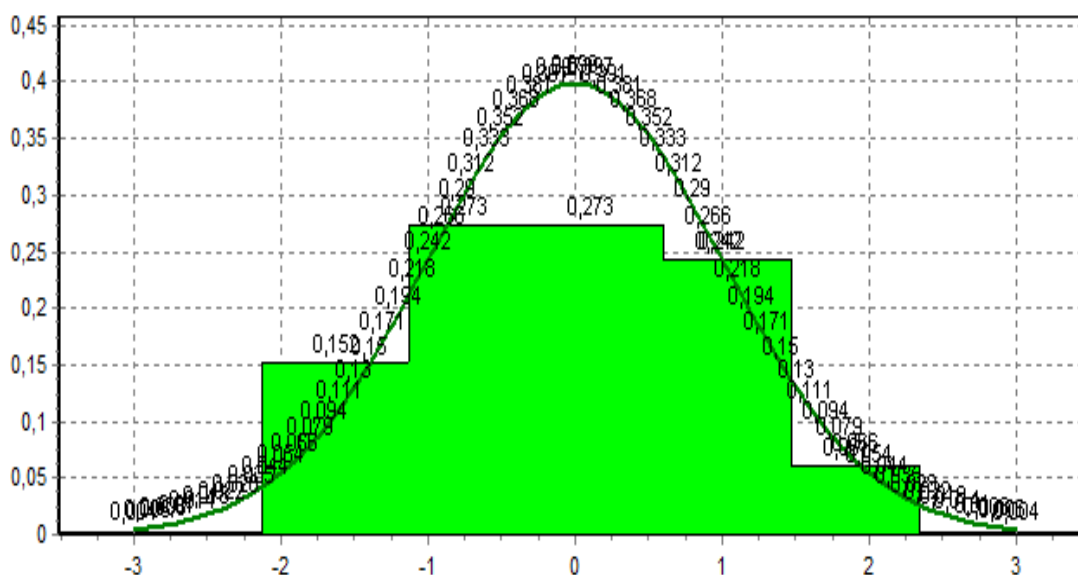
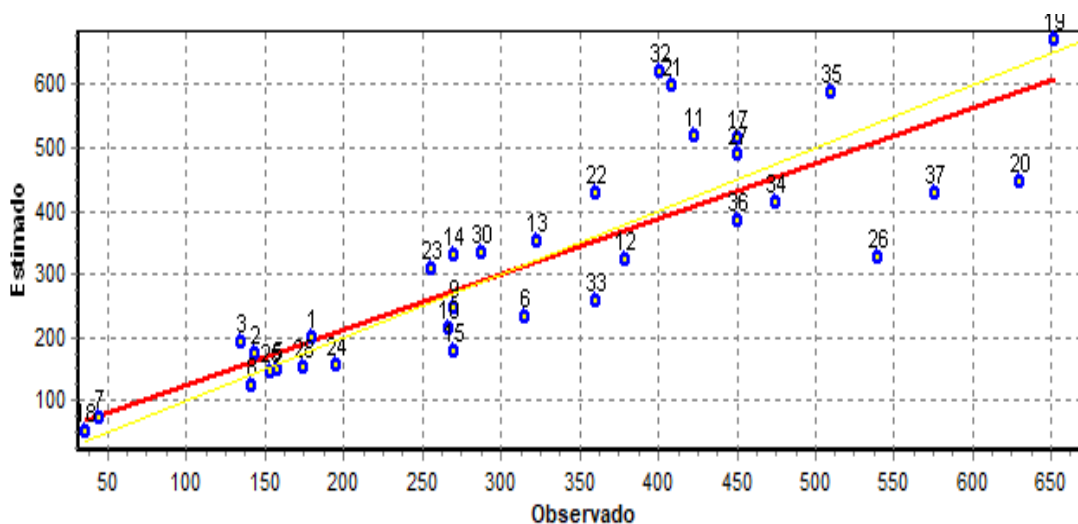
Correlações parciais para Distância BR262 ou BR101	Isoladas	Influência
Topografia (2 plano e 1 A)	0,07	0,41
Gleba	-0,18	0,23
VALOR UNITÁRIO	-0,31	0,80

SisDEA Home - Modelagem de Dados

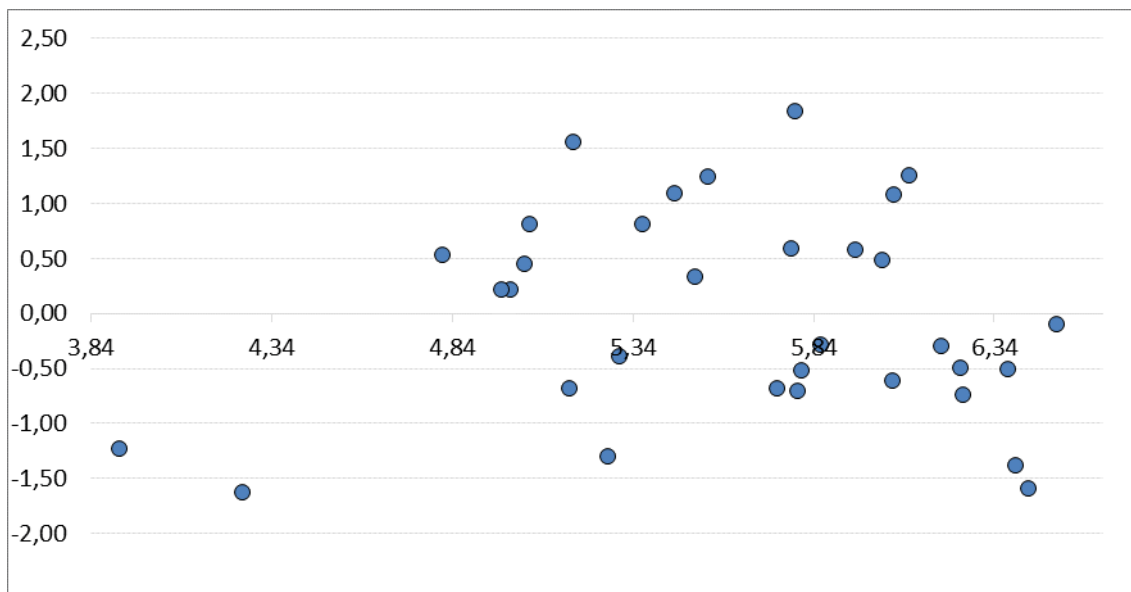
Correlações parciais para Topografia (2 plano e 1 A	Isoladas	Influência
Gleba	-0,41	0,07
VALOR UNITÁRIO	0,53	0,53

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

## Aderência



### Resíduo



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

# Anexo VI

## ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820220082594

ART Individual

## 1. Responsável Técnico

**MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO**

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE  
COMPUTAÇÃO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO  
TRABALHO

RNP: 0804407070  
Registro: ES-015172/D  
Registro: 10353

Empresa contratada: MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA ME



## 2. Dados do Contrato

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS

CPF/CNPJ: 07162270000148

Rua: AVENIDA GOVERNADOR BLEY

Nº: 236

Complemento:

CEP: 29010150

Cidade: VITÓRIA

UF: ES

Bairro: CENTRO

Telefone:

Contrato: 2022-GN08B

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$5.215,60

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

## 3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS

Nº: 320

Complemento: KM 320

Bairro: KM 320

Quadra Lote

Cidade: VIANA

UF: ES

CEP: 29136350

Data de início: 04/05/2022

Prev. Término: 19/05/2022

Coord. Geogr.:

Proprietário: GOVERNO DO ESTADO DO ES

CPF/CNPJ: 07162270000148

## 4. Atividade Técnica

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

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

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

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 1803 - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E LAUDOS TÉCNICOS

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

## 5. Observações

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

## 6. Declarações

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.295, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

## 7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPÍRITO SANTO

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local de Data  
  
MARCIA MARIA DO ROSARIO CHIACHIO - CPF: 08866150720

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

## 9. Informações

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

[www.creaes.org.br](http://www.creaes.org.br) [creaes@creaes.org.br](mailto:creaes@creaes.org.br)  
tel: (27)3134-0046 [art@creaes.org.br](mailto:art@creaes.org.br)



Valor ART: R\$ 66,78

Registrada em: 08/05/2022

Data de pagamento: 09/05/2022

Valor Pago: R\$ 66,78

Nosso Número: 14000000010894957

## **Anexo VII**

# **LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016**





## LEI Nº 2829 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2016

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

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

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

#### TÍTULO I

#### DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

##### Capítulo I

##### DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

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

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

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

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

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

## Capítulo II DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Anexo 1



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

ANEXO 1.E - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 05)											
ZONA URBANA CONSOLIDADA 05 (ZUC-05) - ARLINDO VILLASCHI											
USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	12,00	36	3,00	1,5'	1,5'	10,00	250,00
Residencial Multifamiliar											
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)		5,00									
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C	Comércio e Serviços 5A, Comércio e Serviço Especial										
Indústria Tipo 01	Indústria Tipo 02	2,00									

1 - A partir do 5º pavimento, adicionar nos afastamentos laterais e fundos a fórmula H/10, sendo H a altura total da edificação.



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

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



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

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



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

**ANEXO 1.D - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 04)**  
**ZONA URBANA CONSOLIDADA 04 (ZUC-04) - GRANDE MARCILIO DE NORONHA**

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



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

**ANEXO 1.Q - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 18)**  
**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE PAISAGÍSTICO (ZEIP) - VIANA CENTRO; JUCU; ARAÇATIBA**

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



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

**ANEXO 1.L - TABELA DE ÍNDICE URBANÍSTICO (TABELA 12)**  
**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 (ZEIS 01)**

USO		CA MÁX.	TO MÁX. (%)	TP MÍN. (%)	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX.	AFASTAMENTO MÍNIMO			PARCELAMENTO	
PERMITIDOS	TOLERADOS						FRENTE (m)	LATERAL (m)	FUNDOS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
Residencial Unifamiliar		2,00	70,00	10,00	5,00	15,00	Isento	1,50	1,50	5,00	125,00
Residencial Multifamiliar		3,00									
Misto (Residencial e comércio 3A, 3B e 3C)											
Comércio e Serviços 3A, 3B, 3C, 4A, 4B, 4C											



## **PARECER TÉCNICO Nº 037/2022**

**PROCESSO:** 2022-GN08B

**DATA:** 21/09/2022

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

Procedemos ao Parecer Técnico visando à análise e homologação de Laudo de Avaliação, constante à peça #30 do referido processo e elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, conforme Edital de Credenciamento nº 001/2011 – Ordem de Serviço nº 002/2022 - AVA 03, para subsidiar a demanda de ALIENAÇÃO, no município de VIANA, pelo Governo do Estado do Espírito Santo.

### **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

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

**Objeto da avaliação:**

Imóvel urbano, classificado como TERRENO, denominado de “Área V”, medindo 3.000,00 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 3.902

**Endereço:**

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

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

O laudo foi elaborado pela empresa MR AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA - ME, sob a responsabilidade técnica do(a) Engenheiro(a) de Avaliações MÁRCIA MARIA DO ROSÁRIO CHIACHIO, CREA ES-015172/D. Foi apresentado o documento de responsabilidade técnica, registrado sob o nº 0820220082594, constante à página 49 do laudo.

### **3. METODOLOGIA**

A metodologia aplicada utilizou as premissas do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, conforme indicação à página 10 (item 10 do laudo). Os elementos amostrais obtidos junto ao mercado imobiliário local estão relacionados às páginas 24 a 32 (anexo III), cujos dados foram saneados com tratamento científico, conforme memória de cálculo às páginas 33 a 47 (anexos IV e V), aplicando-se uma ferramenta estatística de regressão linear múltipla através do software especializado ( SISDEA / SISREN ).

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

### **4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO**

Quanto à especificação, para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o autor classificou seu trabalho no Grau de Fundamentação II conforme enquadramento nas tabelas 1 e 2 descrito às páginas 10 e 11.

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

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



## **5. RESULTADO**

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

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

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

**R\$ 1.150.000,00 ( Um milhão cento e cinquenta mil reais )**

## **6. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES**

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

Em 21 de setembro de 2022.

**João Paulo Mello Teixeira**  
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:

**TATIANA FREITAS SPADETO**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:49:19 -03:00

**LIGIA LUCENA LIMA**  
PRESIDENTE (COMISSAO DE AVALIACAO  
IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 16:48:50 -03:00

**JOÃO PAULO MELLO TEIXEIRA**  
MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER)  
SEGER - SEGER - GOVES  
assinado em 21/09/2022 17:12:07 -03:00



### INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 21/09/2022 17:12:07 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)  
por TATIANA FREITAS SPADETO (MEMBRO (COMISSAO DE AVALIACAO IMOBILIARIA/CAI/SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2022-R9QVDT>