



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

Mensagem nº 048

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Submeto à apreciação de V.Ex^a e nobres Pares o presente Projeto de Lei que autoriza a desafetar duas áreas de domínio público, ambas localizadas no Bairro Jardim da Penha, com vistas a sua alienação na modalidade de permuta.

O presente Projeto de Lei tem por finalidade precípua a desafetação e posterior alienação por meio de permuta de duas áreas municipais, constituídas de trechos projetados das ruas Natalina Daher Carneiro e Doutor Moacir Gonçalves, medindo respectivamente 2.600,06m² (dois mil e seiscentos metros e seis milímetros quadrados) e 1.800,34m² (mil e oitocentos metros e trinta e quatro decímetros quadrados).

A proposta envolve a supressão parcial dessas ruas, com o objetivo de consolidar a sua utilização pela União Federal, que atualmente ocupa essas áreas com os antigos galpões de armazenamento de café do Instituto Brasileiro do Café (IBC). As áreas em questão foram adquiridas pelo Município de Vitória quando da criação do Loteamento Sítio Queiroz, na região dos bairros Mata da Praia e Jardim da Penha.

A permuta dessas áreas será realizada com duas áreas da União Federal: uma com 2.987,50 m², localizada na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 435, Centro, Vitória/ES, e outra com 6.635,63 m², situada na Rua João Ricardo Hermann Schorling, nº 15, Bairro Santa Lúcia, Vitória/ES. Estas áreas estão destinadas ao uso com equipamentos públicos.

A supressão dos trechos dessas ruas municipais não prejudicará o trânsito da região. Essas ruas estão localizadas dentro da área dos galpões, que está inserida em um sistema viário consolidado há muitos anos e que opera de maneira eficiente.

Na certeza do acolhimento da proposta e a pronta aprovação do Projeto de Lei, renovo a V.Ex^a e aos nobres Edis protestos de considerações e apreço.

Vitória, 13 de novembro de 2024



Lorenzo Pazolini
Prefeito Municipal

Ref.Proc.6238648/2023
/vpo



Prefeitura Municipal de Vitória
Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI

Autoriza o Poder Executivo a desafetar e permutar bens imóveis municipais.

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar os imóveis descritos abaixo, passando os referidos imóveis a constituir bem dominical do Município:

I - Área A: constituída de trecho projetado da Rua Natalina Daher Carneiro, medindo 2.600,06m² (dois mil, seiscentos metros e seis milímetros quadrados) e perímetro de 455,99m (quatrocentos e cinquenta e cinco metros e noventa e nove centímetros), trecho esse compreendido entre a Rua Comissário Octávio Queiroz e as Avenidas Anísio Fernandes Coelho e Francisco Generoso da Fonseca, Bairro Jardim da Penha, Vitória/ES;

II - Área B: constituída de trecho projetado da Rua Doutor Moacir Gonçalves, medindo 1.800,34m² (mil e oitocentos metros e trinta e quatro decímetros quadrados) e perímetro de 329,04m (trezentos e vinte e nove metros e quatro centímetros), trecho esse compreendido entre a Rua Comissário Octávio Queiroz e Avenida Anísio Fernandes Coelho, Bairro Jardim da Penha, Vitória/ES.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar com a União Federal, os imóveis mencionados no Art. 1º desta Lei, recebendo em contrapartida as áreas abaixo descritas:

I - Imóvel localizado na Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, nº 435, Bairro Centro, nesta Capital, com área total de 2.987,50m² (dois mil, novecentos e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados), cadastrado na União sob o RIP SPIUNET nº 5705.00471.500-7, a ser permutado pela **Área A**, descrita no inciso I do Art. 1º desta Lei;

II - Imóvel localizado à Rua João Ricardo Hermann Schorling, nº 15, Bairro Santa Lúcia, nesta Capital, com área total aproximada de 6.635,63m² (seis mil, seiscentos e trinta e

cinco metros e sessenta e três decímetros quadrados), cadastrado na União sob o RIP SPIUNET nº 5705.00477.500-0, a ser permutado pela **Área B**, descrita no inciso II do Art. 1º desta Lei.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jerônimo Monteiro, em 28 de novembro de 2024



Lorenzo Pazolini
Prefeito Municipal

Ref.Proc.6238648/2023
/vpo



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária de Uso Restrito Nº 158/2023					
Processo:					
6238648/2023					
Nome:					
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA					
Endereço do Imóvel:				Nº:	
Av. Anísio Fernandes Coelho				1260	
Quadra:	Lote:	Outros Complementos:			
-----	-----	07.01.043.0288.001			
Bairro:	JARDIM DA PENHA	Cidade:	Vitória	Estado:	
				ES	
2. Histórico: Esta avaliação tem por finalidade estabelecer o valor do terreno da União visando cessão para a PMV, para abertura de duas ruas em Jardim da Penha.					
3. Caracterização da Região:					
Usos Predominantes		Infra-Estrutura		Equip. Comunitário	
☐	Resid. Unifamiliar	☒	Água	☒	Escola
☒	Resid. Multifamiliar	☒	Esgoto	☒	Saúde Pública
☒	Comercial	☒	Energia Elétrica	☒	Comércio
☐	Industrial	☒	Telefone	☒	Segurança Pública
4. Terreno:					
Forma:	Topografia:	Situação: ocupado	Superfície:	Fração Ideal:	
retangular	Plano		Normal	-----	
Área:	Frente/m:	Fundos/m:	Lado Direito/m:	Lado Esquerdo/m:	
A: 2.600,06 m² B: 1800,34	A: 12,60 m B: 12,00		A: 213,47 B: 144,03	A: 213,97 B: 156,03	
5. Edificação:					
Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pav.:		
Concreto	Comercial	Ocupado			
Benfeitorias:	Área de Construção (m²)		Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:	
	0,00				
Discriminação:					
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:	Fechamento das paredes:	Idade aparente:	
☐	Alto	☐	Bom	☐	Alvenaria
☐	Normal	☐	Regular	☐	Madeira
☐	Mínimo	☐	Ruim	☐	Misto
☐					



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

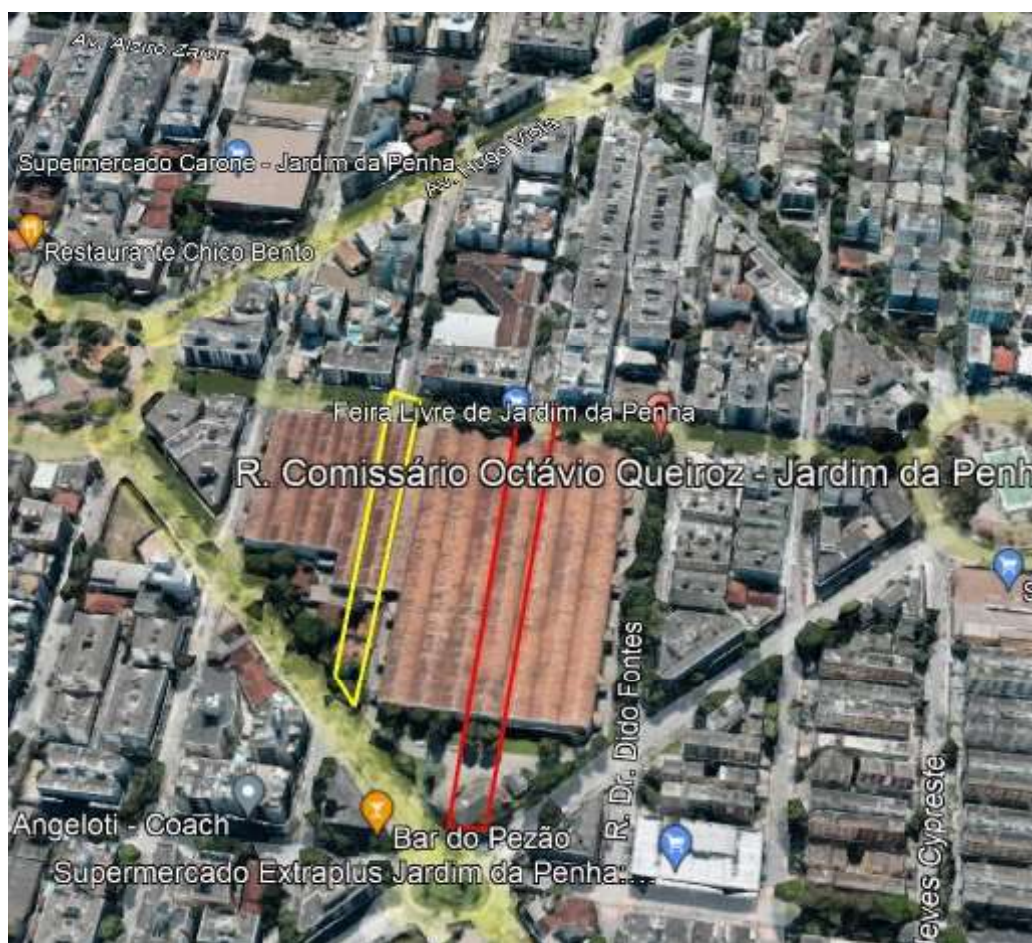
Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do imóvel

Trata-se de avaliação, objetivando Cessão do terreno na União para a PMV, para abertura de duas ruas no Bairro Jardim da Penha, em área dos antigos armazéns de café da CONAB. As duas aberturas estão projetadas com 12 metros de largura cada, dando prosseguimentos às Ruas Natalino Daher Carneiro e Moacyr Gonçalves.



7. Critério de Avaliação:

Para o cálculo do valor de avaliação do imóvel em tela, a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado com usos de inferência estatística. Assim, a obtenção do valor do terreno metro quadrado foi obtido através de pesquisa de oferta de terrenos próximos do avaliando e em regiões geoeconômicas semelhantes.

Assim:

$VA = \text{Área} \times Vu$

VA = valor do terreno (R\$)

Área = Área do imóvel avaliando = 4.400,40m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

V_u = Valor unitário do terreno (R\$/m²) = R\$ 4.476,61/m²

8. Avaliação:

ANEXO

9. Conclusão

O Valor do terreno é **de R\$ 19.698.870,00 (dezenove milhões seiscentos e noventa e oito mil oitocentos e setenta reais)**

10. Considerações Finais:

- 1 – Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses.
- 2 - O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele auferir qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;
- 3 - Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 17 (dezessete) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente pelos signatários;
- 5- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Vitória, 21 de novembro de 2023.

EDMO PIRES

MARTINS:75701
200787

Assinado de forma digital
por EDMO PIRES
MARTINS:75701200787
Dados: 2023.11.21 20:44:31
-03'00'

Engº Edmo Pires Martins
Membro

FABIANO DE
SOUZA:09623933711

Assinado
digitalmente por
FABIANO DE
SOUZA:09623933711
Data: 2023.11.22
09:19:10 -0300

Engº Fabiano de Souza
Membro

CARLOS ALBERTO BENEZATH
RODRIGUES:19018827720

Assinado de forma digital por CARLOS ALBERTO
BENEZATH RODRIGUES:19018827720
Dados: 2023.11.22 09:40:01 -03'00'

Engº Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente

O documento foi adicionado eletronicamente por PABLO BICALHO COSTA, CPF: ***.70.317-** em 23/10/2023 14:01:38. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
F6ACDD66-6C42-4C64-9B51-5072E97EA39B

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Edmo Pires Martins
Modelo:	
Data do modelo:	quinta-feira, 9 de novembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	7

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	232,16	1.270,59	1.038,43	561,67
Área total	225,00	720,00	495,00	441,14
Valor unitário	1.083,33	6.787,33	5.704,00	2.595,99

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9956355 / 0,9986197
Coefficiente de determinação:	0,9912901
Fisher - Snedecor:	227,62
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,142	2	1,071	227,625
Não Explicada	0,019	4	0,005	
Total	2,160	6		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,423425638 + 0,001670677206 * \text{Índice Fiscal} + 118,1183111 / \text{Área total}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor unitário} = +613,2186291 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +616,110073 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor unitário} = +617,5609036 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	20,97	0,00
Área total	1/x	4,87	0,82
Valor unitário	ln(y)	66,27	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	-0,40	0,97
Área total	x2	-0,40	0,00	-0,18
Valor unitário	y	0,97	-0,18	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

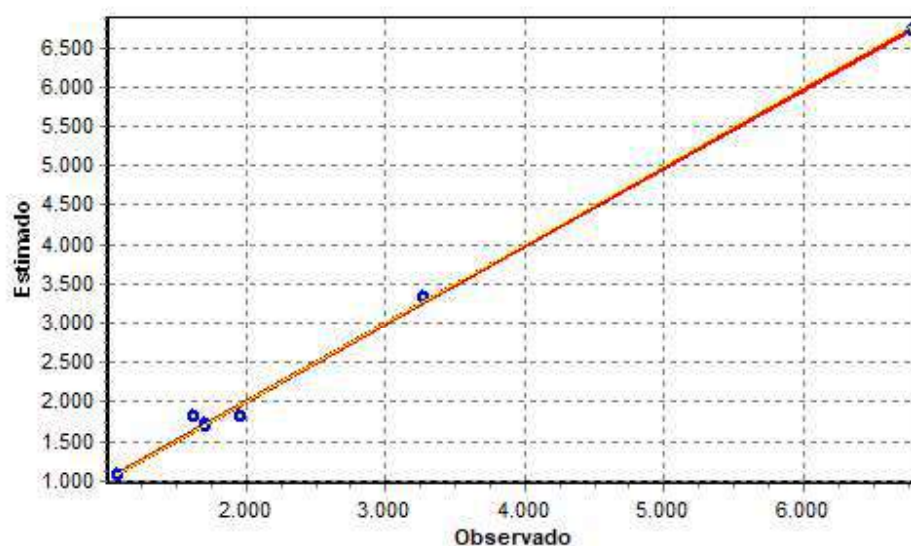
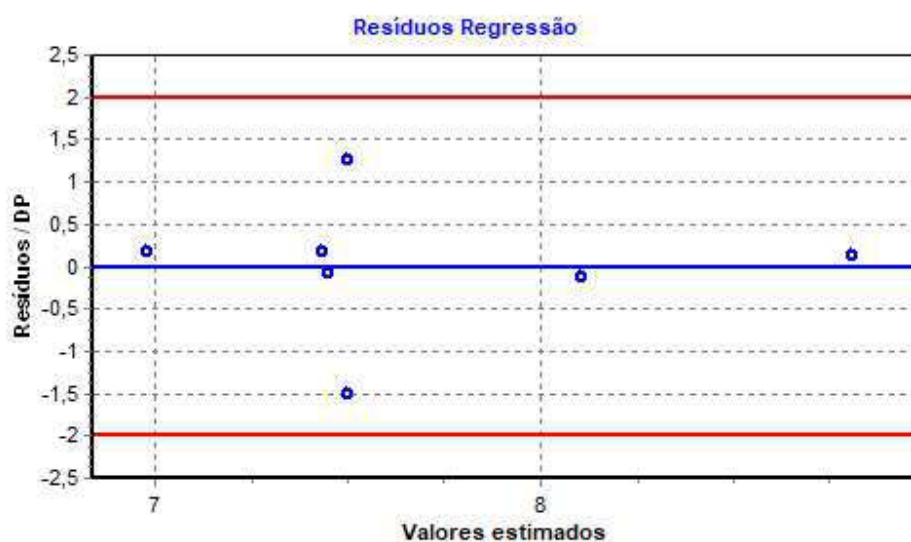
Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	0,94	1,00
Área total	x2	0,94	0,00	0,92
Valor unitário	y	1,00	0,92	0,00

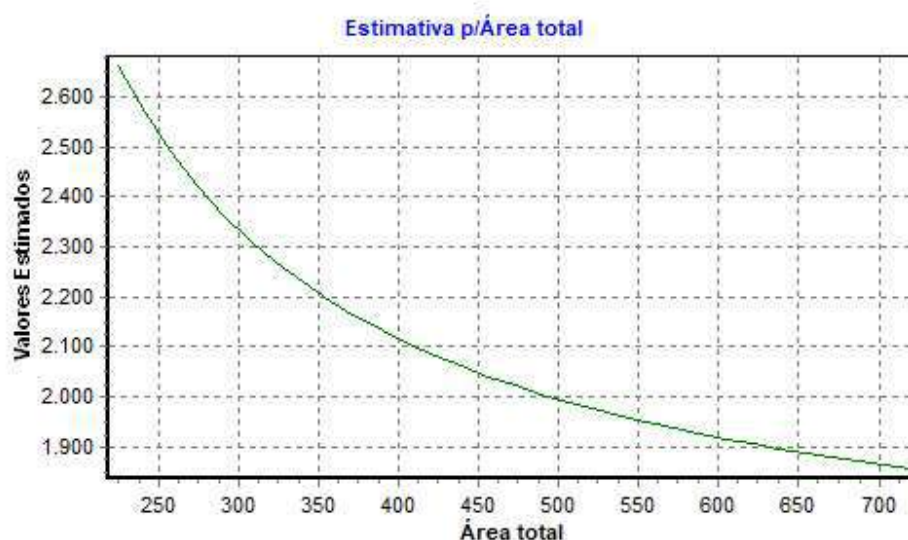
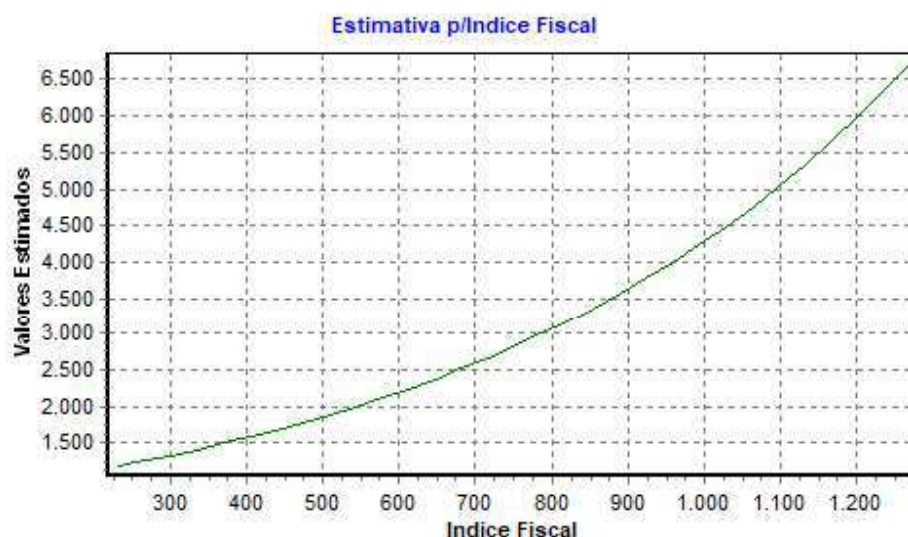
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,99	6,98	0,01	0,1782%	0,181546	0,06009000
8	7,59	7,50	0,09	1,1394%	1,260254	0,13031600
9	8,10	8,11	-0,01	-0,1142%	-0,134834	0,00494600
10	7,44	7,45	-0,01	-0,0833%	-0,090471	0,00429400
11	7,39	7,50	-0,10	-1,4089%	-1,518680	0,18609700
12	8,82	8,81	0,01	0,1066%	0,137134	0,06877400
14	7,44	7,43	0,01	0,1521%	0,165051	0,01441800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	
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	
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	
5	Nível de significância (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Teotônio Vilela s/n	Fradinhos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fradinhos-bairros-vitoria-720m2-venda-RS780000-id-2633411102/	99927-8282
2	*	Rua Maria Bárbara de Oliveira	Jardim camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1150000-id-2651184643/	(31) 3889-4765(31) 99434-4765
3	*	Rua Vitalino dos Santos Valadares,454	Santa Luíza	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-luiza-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1330000-id-2641150908/	02799512-4658
4	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, s/n	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-713m2-venda-RS769500-id-2642368826/	03199434-4765
5	*	Rua Francisco Santos	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1180000-id-2576316006/	+5527998192080
6	*	Rua Gelu Vervloet dos Santos	Jardim Camburi		
7	*	Av. Marechal Campos	B. de Lurdes	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-RS1390000-id-2646732101/	(27)3015-1000
8		não informado	Horto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-RS800	(27) 3235-6565 e 6566

				000-id-2561100457/	
9		Rua Bráulio Macedo	Ilha do Boi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ilha-do-boi-vitoria-es-670m2-id-2624462624/	
10		Rua marechal Hermes	Maruipé	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maruipé-vitoria-es-225m2-id-2513147973/	
11		Rua Antônio Aleixo,470	Consolação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-consolacao-vitoria-es-400m2-id-2444856983/	
12		Av. Desemb. Dermeval Lyrio, 200	Mata da Praia	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mata-da-praia-vitoria-es-442m2-id-2591944083/	
13	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, Q5LT14	Jardim Camburi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-jardim-camburi-vitoria-es-660m2-id-2629444210/	
14		Rua Marechal Hermes , 295	Maruipé	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maruipé-bairros-vitoria-225m2-venda-RS385000-id-2513147973/	
15	*	Av. carlos Moreira Lima	Bento Ferreira	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bento-ferreira-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1500000-id-2450680186/	

Variáveis Numéricas:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Índice Fiscal	Área total	Valor unitário
1		232,16	720,00	1.083,33
2	*	541,48	300,00	3.833,33
3	*	512,97	300,00	4.433,33
4	*	558,52	713,00	1.079,24
5	*	541,48	300,00	3.933,33
6	*	383,33	550,00	4.818,18
7	*	472,59	387,00	3.591,73
8		470,00	406,00	1.970,44
9		901,56	670,00	3.283,58
10		300,90	225,00	1.711,11
11		466,10	400,00	1.625,00
12		1.270,59	442,00	6.787,33
13	*	544,67	660,00	1.165,15
14		290,41	225,00	1.711,11
15	*	535,38	300,00	5.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.047,86	4.066,95	4.076,53	9,58%	
Valor Médio	4.476,61	4.497,72	4.508,31	-	III
Valor Máximo	4.950,77	4.974,12	4.985,83	10,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Anísio Fernandes Coelho	-
Bairro	Jardim da Penha	-
Informante	Proc. 6238648	-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	1.173,81	Não
Área total	4.400,40	Sim

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no VivaReal. A página mostra uma galeria de fotos do terreno, o preço de R\$ 1.150.000,00, e o endereço: Rua Maria Bárbara de Oliveira, Jardim Camburi, Vitória, ES. O anúncio é para um lote de 300 m².

[Início](#) / [Venda](#) / [ES](#) / [Lotes/terrenos à venda em Vitória](#) / [Santa Luzia](#) / [Rua Vitalino dos Santos Valadares](#)

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.330.000

Rua Vitalino dos Santos Valadares, 454 - Santa Luzia, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#)

[Entendi](#)

item 5

WhatsApp Nova aba Lotes/Terrenos à venda em Jar... Lote/Terreno na Rua Francisco

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-25...

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 300m² em Jardim Camburi, Vitória - Imagem 1

11 fotos

Carlos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Francisco Santos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.180.000 COD. 4139, 1-2507124

COMPRA R\$ 1.180.000

Condomínio Não informado

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-2576316006?gallery...

20:58 29/08/2023

6

WhatsApp Nova aba Lotes/Terrenos à vend... Lote/Terreno na Rua F... Lote/Terreno na Rua F... Lote/Terreno na Rua F...

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-550m2-venda-R\$2650000-id-26294...

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 550m² em Jardim Camburi, Vitória - Imagem 1

7 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Gelu Vervloet dos Santos

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 2.650.000 COD. 202650

Rua Gelu Vervloet dos Santos - Jardim Camburi, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 2.650.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

7

WhatsApp Nova aba separado por você: (1) imóvel Lote/Terreno na Avenida Marechal

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-R\$1390000-id-26467521...

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 387m² em Lourdes, Vitória - Imagem 1

8 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Lourdes / Avenida Marechal Campos

Lote/Terreno à Venda, 387 m² por R\$ 1.390.000 COD. 629121912-4

Avenida Marechal Campos - Lourdes, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 1.390.000

Condomínio Não informado IPTU R\$ 221

[SOLICITAR](#)

387m² Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

8

8

https://www.vivareal.com.br/mostrar/terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-R\$800000-id-2561100457/

WhatsApp Email - Edino Pires M... Correio-Audge Acompanhamento de... Habitação Caixa Caixa de entrada (162)... 000 Mais informações vo... PMV Portal do Cidadão

5 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Horto

Lote/Terreno à Venda, 406 m² por R\$ 800.000

COD: TE0087

Horto, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

406m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA
R\$ 800.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

14:22 30/08/2023

14

14

4 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Marujipe / Rua Marechal Hermes

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 385.000

COD: TE0018

Rua Marechal Hermes, 235 - Marujipe, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

225m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Simular Financiamento

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
LUIZ PINHO

3 avaliações

COMPRA
R\$ 385.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
LUIZ PINHO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

14:21 30/08/2023

15

15

3 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Santo Fênix / Avenida Carlos Moreira Lima

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.500.000

COD: TE00018

Avenida Carlos Moreira Lima - Santo Fênix, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Simular Financiamento

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor. [Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
Adriana Consultoria e Corretagem de Imóveis GG LDB - ME

COMPRA
R\$ 1.500.000

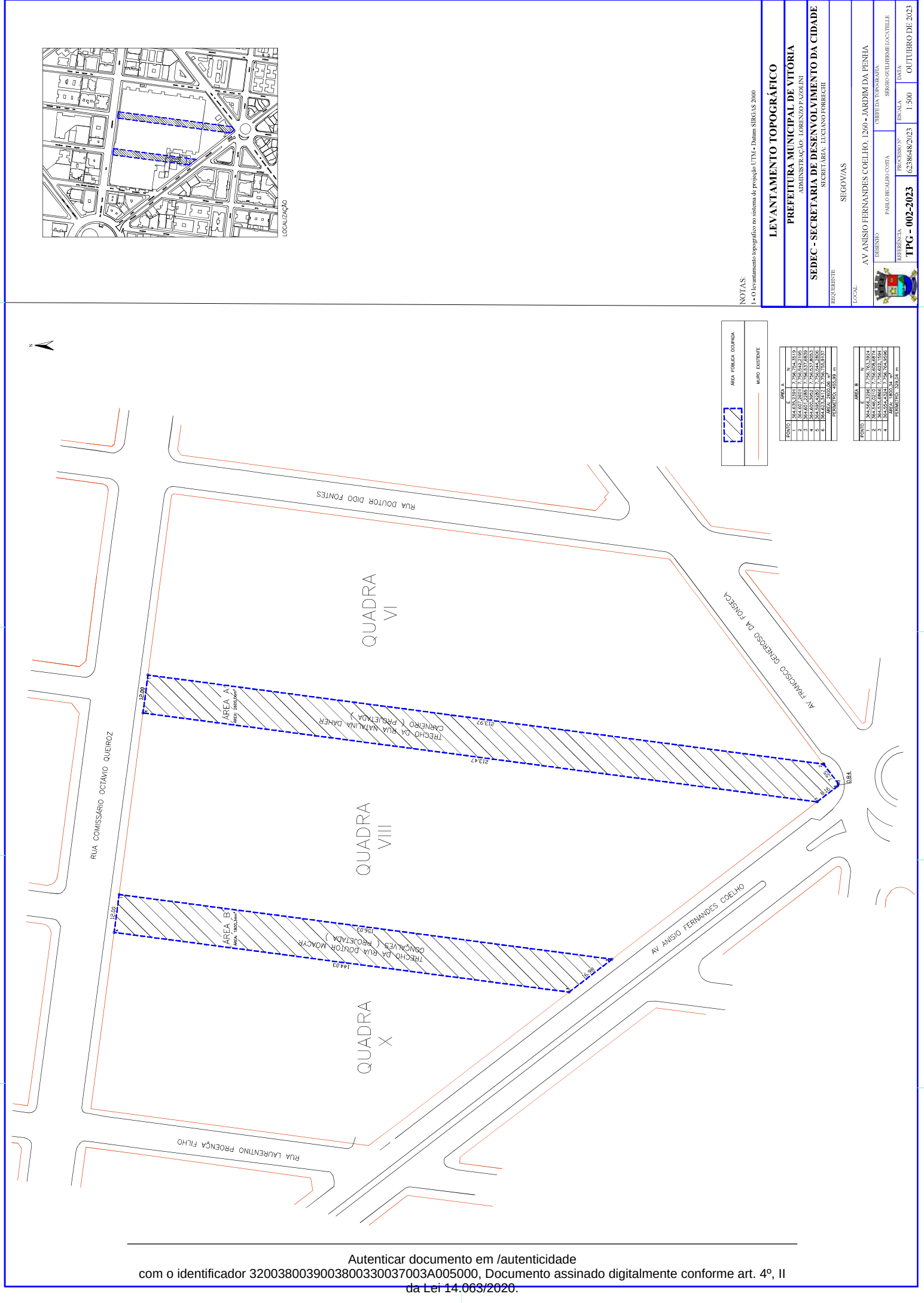
Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[Contato por WhatsApp](#)

14:21 30/08/2023

O documento foi adicionado eletronicamente por EDMO PIRES MARTINS, CPF:
***. *12.007-** em 22/11/2023 10:19:54. Para verificar a autenticidade do documento, vá
ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
10475E36-8AC0-4D97-8F5F-F7CF747BA446



RUA COMISSÁRIO OCTAVIO QUEIROZ

RUA LAURENTINO PROENÇA FILHO

RUA DOUTOR DIDO FONTES

AV. ANÍSIO FERNANDES COELHO

AV. FRANCISCO GREGO DA FONSECA

QUADRA VI

QUADRA VIII

QUADRA X

AREA A
Área: 200,00 m²

AREA B
Área: 180,00 m²

TRECHO DA RUA DOUTOR MOACYR
GONÇALVES (PROJETADA)

TRECHO DA RUA MARILINA DAHER
CAMMEIRO (PROJETADA)

ÁREA PÚBLICA OCUPADA	
MUNICÍPIO EXISTENTE	

ÁREA A	
POSTO	ÁREA (m²)
1	34.676,33001
2	34.676,33001
3	34.676,33001
4	34.676,33001
5	34.676,33001
6	34.676,33001
7	34.676,33001
8	34.676,33001
9	34.676,33001
10	34.676,33001
11	34.676,33001
12	34.676,33001
13	34.676,33001
14	34.676,33001
15	34.676,33001
16	34.676,33001
17	34.676,33001
18	34.676,33001
19	34.676,33001
20	34.676,33001
21	34.676,33001
22	34.676,33001
23	34.676,33001
24	34.676,33001
25	34.676,33001
26	34.676,33001
27	34.676,33001
28	34.676,33001
29	34.676,33001
30	34.676,33001
31	34.676,33001
32	34.676,33001
33	34.676,33001
34	34.676,33001
35	34.676,33001
36	34.676,33001
37	34.676,33001
38	34.676,33001
39	34.676,33001
40	34.676,33001
41	34.676,33001
42	34.676,33001
43	34.676,33001
44	34.676,33001
45	34.676,33001
46	34.676,33001
47	34.676,33001
48	34.676,33001
49	34.676,33001
50	34.676,33001
51	34.676,33001
52	34.676,33001
53	34.676,33001
54	34.676,33001
55	34.676,33001
56	34.676,33001
57	34.676,33001
58	34.676,33001
59	34.676,33001
60	34.676,33001
61	34.676,33001
62	34.676,33001
63	34.676,33001
64	34.676,33001
65	34.676,33001
66	34.676,33001
67	34.676,33001
68	34.676,33001
69	34.676,33001
70	34.676,33001
71	34.676,33001
72	34.676,33001
73	34.676,33001
74	34.676,33001
75	34.676,33001
76	34.676,33001
77	34.676,33001
78	34.676,33001
79	34.676,33001
80	34.676,33001
81	34.676,33001
82	34.676,33001
83	34.676,33001
84	34.676,33001
85	34.676,33001
86	34.676,33001
87	34.676,33001
88	34.676,33001
89	34.676,33001
90	34.676,33001
91	34.676,33001
92	34.676,33001
93	34.676,33001
94	34.676,33001
95	34.676,33001
96	34.676,33001
97	34.676,33001
98	34.676,33001
99	34.676,33001
100	34.676,33001

ÁREA B	
POSTO	ÁREA (m²)
1	34.676,33001
2	34.676,33001
3	34.676,33001
4	34.676,33001
5	34.676,33001
6	34.676,33001
7	34.676,33001
8	34.676,33001
9	34.676,33001
10	34.676,33001
11	34.676,33001
12	34.676,33001
13	34.676,33001
14	34.676,33001
15	34.676,33001
16	34.676,33001
17	34.676,33001
18	34.676,33001
19	34.676,33001
20	34.676,33001
21	34.676,33001
22	34.676,33001
23	34.676,33001
24	34.676,33001
25	34.676,33001
26	34.676,33001
27	34.676,33001
28	34.676,33001
29	34.676,33001
30	34.676,33001
31	34.676,33001
32	34.676,33001
33	34.676,33001
34	34.676,33001
35	34.676,33001
36	34.676,33001
37	34.676,33001
38	34.676,33001
39	34.676,33001
40	34.676,33001
41	34.676,33001
42	34.676,33001
43	34.676,33001
44	34.676,33001
45	34.676,33001
46	34.676,33001
47	34.676,33001
48	34.676,33001
49	34.676,33001
50	34.676,33001
51	34.676,33001
52	34.676,33001
53	34.676,33001
54	34.676,33001
55	34.676,33001
56	34.676,33001
57	34.676,33001
58	34.676,33001
59	34.676,33001
60	34.676,33001
61	34.676,33001
62	34.676,33001
63	34.676,33001
64	34.676,33001
65	34.676,33001
66	34.676,33001
67	34.676,33001
68	34.676,33001
69	34.676,33001
70	34.676,33001
71	34.676,33001
72	34.676,33001
73	34.676,33001
74	34.676,33001
75	34.676,33001
76	34.676,33001
77	34.676,33001
78	34.676,33001
79	34.676,33001
80	34.676,33001
81	34.676,33001
82	34.676,33001
83	34.676,33001
84	34.676,33001
85	34.676,33001
86	34.676,33001
87	34.676,33001
88	34.676,33001
89	34.676,33001
90	34.676,33001
91	34.676,33001
92	34.676,33001
93	34.676,33001
94	34.676,33001
95	34.676,33001
96	34.676,33001
97	34.676,33001
98	34.676,33001
99	34.676,33001
100	34.676,33001

NOTAS:
1 - O levantamento topográfico foi realizado no sistema de projeção UTM - Datum SIRGAS 2000

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

ADMINISTRAÇÃO: LORENZO FAZOLINI

SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

SECRETARIA: JULIANO FORRECH

LOCAL: AV ANÍSIO FERNANDES COELHO, 1260 - JARDIM DA PENHA

DESENHO: PAULO RICARDO COSTA

PROJEÇÃO: N

ESCALA: 1:500

DATA: OUTUBRO DE 2023

TPC - 002-2023

6238648/2023

1:500

OUTUBRO DE 2023

O documento foi adicionado eletronicamente por ADRIANA PIZZAIA BUTTA, CPF: ***.06.177-** em 10/11/2023 09:45:42. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:
A5EA69A4-FF36-488B-BC0E-D08665D3B97A



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PROCURADORIA JURÍDICA

PROCESSO nº 6.238.648/2023

PARECER nº 638/2024.

REQUERIMENTO

Requerente: União Federal

Assunto: desafetação e alienação de áreas.

P A R E C E R

I - RELATÓRIO

1. Trata-se de proposta de contrato de cessão de área apresentada pela União Federal visando sua ocupação pelo Município, situada no bairro do Centro, com área de 2.987,50 m², com o compromisso de cessão à União de duas áreas descritas na cláusula oitava do contrato.

2. Tendo a SEGES, então, apresentou projeto de lei que autoriza a desafetação e alienação das áreas municipais, solicitando análise jurídica.

3. Foi elaborada a avaliação das áreas a serem permutados pela COPEA e levantamento topográfico realizado pela SEGES (sequências 23 e 26).

4. O processo veio remetido a esta Procuradoria-Geral, sendo distribuído ao ora signatário para exame e parecer.

5. Esse é o relatório sucinto do conteúdo processual.

6. Examinei e passo a opinar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

7. A questão em foco é estabelecer um instrumento de cessão de área pública municipal, destinada a proceder a regularização da ocupação da alameda pública aludida acima no relatório.

8. Além disso, pretende-se a desafetação das citadas áreas, com vistas à sua alienação.

9. Quanto à análise da proposição, é imperioso observar que, sob o aspecto formal, a minuta refere-se à “lei”, ferramenta adequada para a regulamentação da matéria que contempla, não só por haver a alienação de bem público como também por ser necessária a desafetação do bem público.

10. A desafetação deve, de fato, obedecer ao que dispõe o art. 32 da Lei Municipal 4.438/97, ou seja a desafetação só pode ser feita mediante lei específica.

11. A propósito, cabe lembrar, conforme lição de **JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO**, que a desafetação “*é o fato administrativo pelo qual um bem público é desativado, deixando de servir à finalidade pública anterior*” (*Manual de Direito Administrativo*, Gen/Atlas, 38ª ed., 2024, pág. 1009).

12. Sob o aspecto material, a questão técnica referente ao preço da área a ser alienada foi definida pela Comissão Permanente de Engenharia e avaliações - COPEA através de seus especialistas, que elaboraram longo e detalhado trabalho sobre o tema, tendo a SEDEC declarado que não existe interesse na urbanização das áreas (sequência 16) .

13. A matéria é típica de direito urbanístico e trata de imóveis situados em área de galpões já utilizados pela União.

14. Tecnicamente, foi realizado levantamento topográfico das áreas a serem permutadas, tendo a SEGES elaborado minuciosamente tal documento com as medidas das referidas áreas.

15. Além disso, com relação a permuta em foco, a área oferecida apresenta características atrativas à municipalidade, conforme foi registrado na mensagem de sequência 41.

16. Portanto, a referida mensagem do parecer técnico é pertinente ao expor que o Projeto de Lei tem por finalidade precípua a desafetação e posterior alienação por cessão de uso gratuito de duas áreas municipais à União, sendo que a cessão não acarretará prejuízos ao trânsito da

região, posto que as mesmas já se encontram inseridas na área dos galpões, e apenas se está regularizando um fato consumado.

17. Assim, verifica-se que a aludida justificativa atende ao interesse coletivo e ao interesse e desenvolvimento urbanístico.

18. É mister asseverar ainda que os aspectos de mérito são tipicamente de caráter técnico e, por isso, fazem parte da política administrativa urbanística do governo municipal em sua competência constitucional.

III - CONCLUSÃO

19. A conclusão, pois, é no sentido de que, a minuta de projeto de lei não contém vício de constitucionalidade e perfaz seu objetivo de autorizar o Poder Executivo a desafetar e alienar bens imóveis municipais, conforme proposta e justificativa dos órgãos técnicos da SEGES.

20. É o que penso sobre a consulta.

Vitória, 22 de abril de 2024.


MAURÍCIO JOSÉ RANGEL CARVALHO
Procurador Municipal
Matr. nº 567.250 - OAB/ES nº 13.967



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
PROCURADORIA-GERAL

Processo n.º 6238648/2023

Assunto: ANÁLISE TÉCNICA - GERAL

Resumo: OFÍCIO N° 491/2023/GPMV/PMV

À SEGES/GAB

Sr. Secretário Municipal

Trata-se de análise da minuta de projeto de lei acostada na sequência n° 56, cuja ementa foi assim redigida: *"Autoriza o Poder Executivo a desafetar e permutar bens imóveis municipais"*.

A consulta foi encaminhada ao Procurador Maurício José Rangel Carvalho, que proferiu o Parecer n° 638/2024 da sequência n° 47 opinando pela regularidade da minuta do projeto de lei:

19. A conclusão, pois, é no sentido de que, a minuta de projeto de lei não contém vício de constitucionalidade e perfaz seu objetivo de autorizar o Poder Executivo a desafetar e alienar bens imóveis municipais, conforme proposta e justificativa dos órgãos técnicos da SEGES.

O referido Parecer foi homologado pelo Gabinete.

Contudo, o projeto de lei foi alterado em razão da modificação dos bens móveis que serão permutados.

No retorno dos autos à PGM/GU o Sr. Procurador Municipal ratificou o seu Parecer anterior, não vislumbrando óbice ao prosseguimento do feito, o que entendo correto.

Assim, desde que a minuta da sequência nº 56 seja formatada e redigida conforme o padrão de atos oficiais do Município de Vitória pela SEGOV/GDO, a proposta legislativa estará apta a receber a assinatura do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, segundo o seu juízo de conveniência e oportunidade, por atender aos requisitos formais e materiais, não existindo vício de ilegalidade ou inconstitucionalidade que impeça a remessa à Câmara Municipal.

Vitória-ES, 04 de julho de 2024.

TAREK MOYSES

MOUSSALLEM:0227

3460767

TAREK MOYSES MOUSSALLEM

Assinado de forma digital por
TAREK MOYSES
MOUSSALLEM:02273460767
Dados: 2024.07.04 16:45:11 -03'00'

Procurador Geral do Município

Matrícula nº 629448 - OAB-ES nº 8.132



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária de Uso Restrito Nº 139/2023					
Processo:					
6238648/2023					
Nome:					
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA					
Endereço do Imóvel:				Nº:	
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes				435	
Quadra:	Lote:	Outros Complementos:			
-----	-----	07.01.043.0288.001			
Bairro:	CENTRO	Cidade:	Vitória	Estado:	
				ES	
2. Histórico: Esta avaliação tem por finalidade estabelecer o valor do terreno da União visando cessão para a PMV.					
3. Caracterização da Região:					
Usos Predominantes		Infra-Estrutura		Equip. Comunitário	
☐	Resid. Unifamiliar	☒	Água	☒	Escola
☒	Resid. Multifamiliar	☒	Esgoto	☒	Saúde Pública
☒	Comercial	☒	Energia Elétrica	☒	Comércio
☐	Industrial	☒	Telefone	☒	Segurança Pública
4. Terreno:					
Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:	
retangular	Plano	uma quadra inteira	Normal	-----	
Área:	Frente/m:	Fundos/m:	Lado Direito/m:	Lado Esquerdo/m:	
2.994,33 m²	63,60 m				
5. Edificação:					
Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pav.:		
Concreto	Comercial	Ocupado			
Benfeitorias:	Área de Construção (m²)		Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:	
	0,00				
Discriminação:					
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:	Fechamento das paredes:	Idade aparente:	
☐	Alto	☐	Bom	☐	Alvenaria
☐	Baixo	☐	Regular	☐	Madeira
		☐	Ruim	☐	Misto
	☐				
	Normal				
	Mínimo				



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do imóvel

Trata-se de avaliação, objetivando Cessão do terreno na União para a PMV, para uso diverso da Municipalidade. Um terreno plano formando uma quadra, no centro da cidade, atualmente sem uso que está para ser cedido à PMV, de frente para a "Avenida Beira Mar", com 63,60m de frente e área total de 2.994,33 metros quadrados.



7. Critério de Avaliação:

Para o cálculo do valor de avaliação do imóvel em tela, a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado. Assim, a obtenção do valor do terreno metro quadrado foi obtido através de pesquisa de oferta de terrenos próximos do avaliando e em regiões geoeconômicas semelhantes.

Assim:

$$VA = \text{Área} \times Vu.$$

VA = valor do terreno (R\$)

$$\text{Área} = \text{Área do imóvel avaliando} = 2.994,33\text{m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário do terreno (R\$/m}^2\text{)} = \text{R\$ } 3.383,30/\text{m}^2$$

8. Avaliação:

ANEXO I

9. Conclusão

O Valor do terreno é **de R\$ 10.130.000,00 (dez milhões cento e trinta mil reais)**

10. Considerações Finais:

1 – Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

- 2 - O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele auferir qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;
- 3 - Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 15 (quinze) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente pelos signatários;
- 5- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou - 1%.

Vitória, 10 de novembro de 2023.

EDMO PIRES

MARTINS:75701

200787

Assinado de forma digital
por EDMO PIRES
MARTINS:75701200787
Dados: 2023.11.10 08:23:02
-03'00'

Engº Edmo Pires Martins
Membro

FABIANO DE
SOUZA:09623933711

Assinado
digitalmente por
FABIANO DE
SOUZA:09623933711
Data: 2023.11.10
08:32:04 -0300

Engº Fabiano de Souza
Membro

CARLOS ALBERTO BENEZATH
RODRIGUES:19018827720

Assinado de forma digital por CARLOS ALBERTO
BENEZATH RODRIGUES:19018827720
Dados: 2023.11.10 08:37:39 -03'00'

Engº Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Edmo Pires Martins
Modelo:	
Data do modelo:	quinta-feira, 9 de novembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	7

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	232,16	1.270,59	1.038,43	561,67
Área total	225,00	720,00	495,00	441,14
Valor unitário	1.083,33	6.787,33	5.704,00	2.595,99

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9956355 / 0,9986197
Coefficiente de determinação:	0,9912901
Fisher - Snedecor:	227,62
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,142	2	1,071	227,625
Não Explicada	0,019	4	0,005	
Total	2,160	6		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,423425638 + 0,001670677206 * \text{Índice Fiscal} + 118,1183111 / \text{Área total}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor unitário} = +613,2186291 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$$\text{Valor unitário} = +616,110073 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$
• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$$\text{Valor unitário} = +617,5609036 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	20,97	0,00
Área total	1/x	4,87	0,82
Valor unitário	ln(y)	66,27	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	-0,40	0,97
Área total	x2	-0,40	0,00	-0,18
Valor unitário	y	0,97	-0,18	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

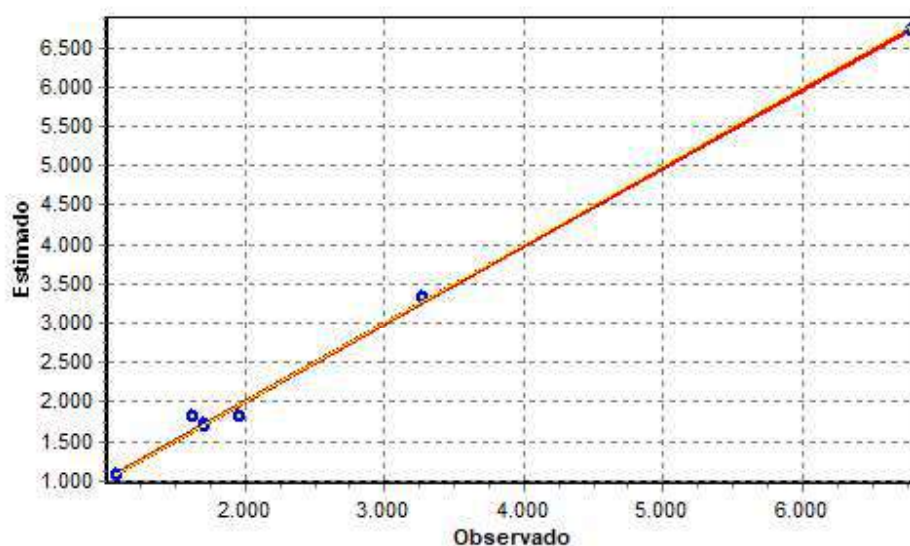
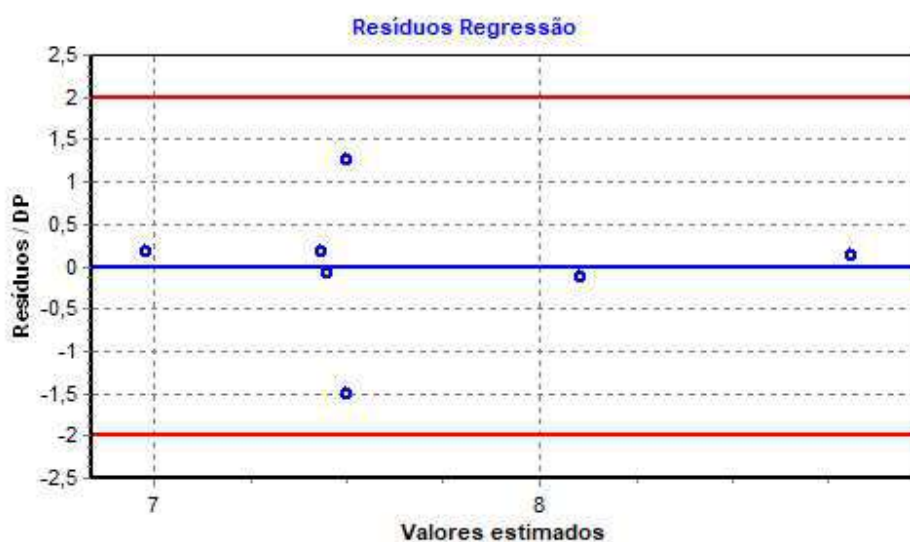
Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	0,94	1,00
Área total	x2	0,94	0,00	0,92
Valor unitário	y	1,00	0,92	0,00

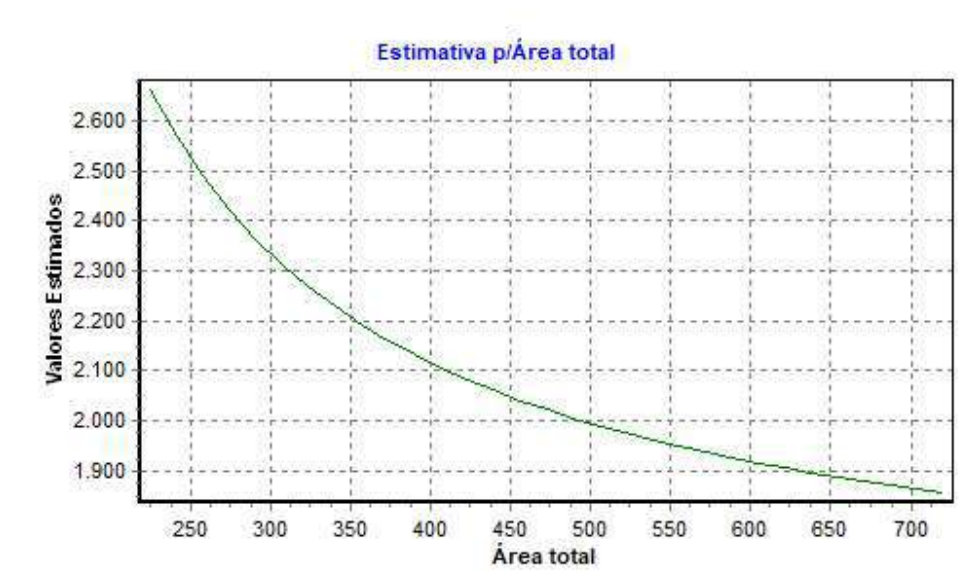
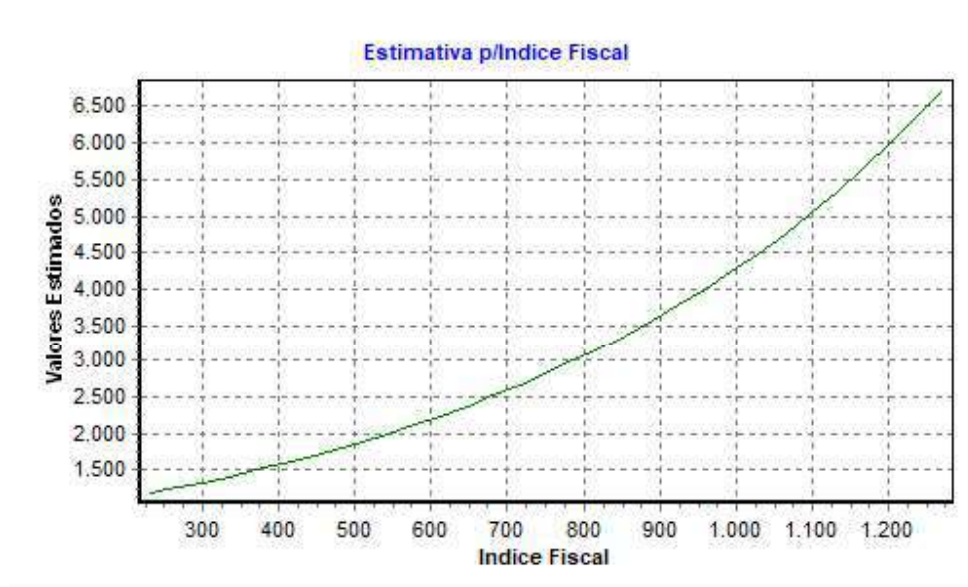
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,99	6,98	0,01	0,1782%	0,181546	0,06009000
8	7,59	7,50	0,09	1,1394%	1,260254	0,13031600
9	8,10	8,11	-0,01	-0,1142%	-0,134834	0,00494600
10	7,44	7,45	-0,01	-0,0833%	-0,090471	0,00429400
11	7,39	7,50	-0,10	-1,4089%	-1,518680	0,18609700
12	8,82	8,81	0,01	0,1066%	0,137134	0,06877400
14	7,44	7,43	0,01	0,1521%	0,165051	0,01441800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	
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	
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	
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Teotônio Vilela s/n	Fradinhos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fradinhos-bairros-vitoria-720m2-venda-RS780000-id-2633411102/	99927-8282
2	*	Rua Maria Bárbara de Oliveira	Jardim camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1150000-id-2651184643/	(31) 3889-4765(31) 99434-4765
3	*	Rua Vitalino dos Santos Valadares,454	Santa Luíza	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-luiza-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1330000-id-2641150908/	02799512-4658
4	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, s/n	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-713m2-venda-RS769500-id-2642368826/	03199434-4765
5	*	Rua Francisco Santos	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1180000-id-2576316006/	+5527998192080
6	*	Rua Gelu Vervloet dos Santos	Jardim Camburi		
7	*	Av. Marechal Campos	B. de Lurdes	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-RS1390000-id-2646732101/	(27)3015-1000
8		não informado	Horto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-RS800	(27) 3235-6565 e 6566

				000-id-2561100457/	
9		Rua Bráulio Macedo	Ilha do Boi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ilha-do-boi-vitoria-es-670m2-id-2624462624/	
10		Rua marechal Hermes	Maruipé	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maruipé-vitoria-es-225m2-id-2513147973/	
11		Rua Antônio Aleixo,470	Consolação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-consolacao-vitoria-es-400m2-id-2444856983/	
12		Av. Desemb. Dermeval Lyrio, 200	Mata da Praia	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mata-da-praia-vitoria-es-442m2-id-2591944083/	
13	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, Q5LT14	Jardim Camburi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-jardim-camburi-vitoria-es-660m2-id-2629444210/	
14		Rua Marechal Hermes , 295	Maruipé	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maruipé-bairros-vitoria-225m2-venda-RS385000-id-2513147973/	
15	*	Av. carlos Moreira Lima	Bento Ferreira	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bento-ferreira-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1500000-id-2450680186/	

Variáveis Numéricas:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Índice Fiscal	Área total	Valor unitário
1		232,16	720,00	1.083,33
2	*	541,48	300,00	3.833,33
3	*	512,97	300,00	4.433,33
4	*	558,52	713,00	1.079,24
5	*	541,48	300,00	3.933,33
6	*	383,33	550,00	4.818,18
7	*	472,59	387,00	3.591,73
8		470,00	406,00	1.970,44
9		901,56	670,00	3.283,58
10		300,90	225,00	1.711,11
11		466,10	400,00	1.625,00
12		1.270,59	442,00	6.787,33
13	*	544,67	660,00	1.165,15
14		290,41	225,00	1.711,11
15	*	535,38	300,00	5.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.086,22	3.100,77	3.108,07	8,78%	
Valor Médio	3.383,30	3.399,25	3.407,26	-	III
Valor Máximo	3.708,99	3.726,47	3.735,25	9,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Av.Marechal Mascarenhas de Moraes, 435	-
Bairro	Centro	-
Informante	Proc. 6238648	-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	998,66	Não
Área total	2.994,33	Sim

Item 1

Item 1: Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 780.000. The listing is for a lot in Fradinhos, Vitória, ES. The lot is 720 m² and is priced at R\$ 780.000. The listing includes a gallery of 7 photos showing the lot and surrounding area. The listing is titled 'Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 780.000'.

Item 2

Item 2: Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.150.000. The listing is for a lot in Jardim Camburi, Vitória, ES. The lot is 300 m² and is priced at R\$ 1.150.000. The listing includes a gallery of 9 photos showing the lot and surrounding area. The listing is titled 'Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.150.000'.

item 3

Item 3: Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.330.000. The listing is for a lot in Santa Luíza, Vitória, ES. The lot is 300 m² and is priced at R\$ 1.330.000. The listing includes a gallery of 12 photos showing the lot and surrounding area. The listing is titled 'Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.330.000'.

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Lote/Terreno à venda, 300m² em Jardim Camburi - Bairros Vitória • Imagem 1

11 fotos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.180.000

COD. 4139_1-3071774

COMPRAR
R\$ 1.180.000

Condomínio Não informado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\\$1180000-id-257618000?gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R$1180000-id-257618000?gallery)

[illegible]

387m²

Lote/Terreno à Venda, 387 m² por R\$ 1.390.000

AVENIDA MARECHAL CAMPOS - LOURDES, VITÓRIA - ES

COMPRAR
R\$ 1.390.000

Condomínio IPTU

SOLICITAR
 R\$ 221

SOLICITAR

8

início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Horto

Lote/Terreno à Venda, 406 m² por R\$ 800.000

COD. 176087

Horto, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

406m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 800.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

14

início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Maneja / Rua Marechal Hermes

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 385.000

COD. 861000

Rua Marechal Hermes, 255 - Maneja, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

225m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

6 vagas

COMPRAR
R\$ 385.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[Simular financiamento](#)

Este site em inglês: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem confiança ou visita ao imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE
LUIZ PINHO 3 avaliações

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero mais informações](#)

15

início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Barro Vermelho / Avenida Carlos Moreira Lima

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.500.000

COD. 180000

Avenida Carlos Moreira Lima - Barro Vermelho, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

300m²

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

Não informado [SOLICITAR](#)

COMPRAR
R\$ 1.500.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[Simular financiamento](#)

Este site em inglês: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem confiança ou visita ao imóvel.

ANUNCIANTE
Administ. Consultoria e Corretagem de Imóveis G.S. Ltda - ME

[Contato por WhatsApp](#)

O documento foi adicionado eletronicamente por EDMO PIRES MARTINS, CPF:
***.*12.007-** em 10/11/2023 08:45:10. Para verificar a autenticidade do documento, vá
ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
BC4F2EFC-49C6-4A5F-8C4B-17CAFC093E1B



Prefeitura Municipal de Vitória

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

COORDENAÇÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Espelho Cadastral da Unidade

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal:2 - 404365

Inscrição Imobiliária:01.01.030.0249.001

Face:3

Situação Cadastral:Normal

Com pendência(s)

Endereço:AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, 435 - CENTRO

Município:Vitória - ESPÍRITO SANTO

CEP:29.010-330

Responsável:MINISTERIO DA GESTAO E DA INOVACAO EM SERVICOS PUBLICOS

Doc. Ident.:CNPJ 00.489.828/0018-01

Endereço:RUA PIETRÂNGELO DE BIASE, 56, 7º ANDAR ED. MF - CENTRO

Município:Vitória - ES

CEP:29.010-190

Telefone:(2) 3223-8201

Email:grpugabes@spu.planejamento.gov.br

Responsável(is) fiscal(is)

Documento

Vínculo

Condição

MINISTERIO DA GESTAO E DA INOVACAO EM SERVICOS PUBLICOS

CNPJ 00.489.828/0018-01

Proprietário

UNIÃO FEDERAL

Informações do lote

Área do Terreno:2.994,33m²

Testada Principal:63,60m

Situação do Lote:Toda Quadra

Área acima da Cota 50:0,00m²

Localização:Demais

Topografia:Plano

Área Non Aedificandi:0,00m²

Caracterização:Não Construído

Muro:Sim

Área Preservada:0,00m²

Condição do Solo:Normal

Calçada:Sim

Área Total Edificada:0,00m²

Demais Testadas:2 - 47.00 / 4 - 46.80m

Ref. Loteamento:000 0000

Isenção Preservação (%):0%

Data de Lançamento:01/01/1976

Informações da unidade

Exercício:1976

Numeração Oficial:Sim

Ocupação:Sem uso

Patrimônio:Particular

Informações da edificação

Área construída:0,00m²

Forro:Não avaliado

Qtd vagas garagem:Não avaliado

Data Construção:

Piso:Não avaliado

Qtd quartos:Não avaliado

Tipo construção:Não avaliado

Revest fachada:Não avaliado

Qtd suítes:Não avaliado

Conservação:Não avaliado

Revest interno:Não avaliado

Varanda:Não avaliado

Posição via pública:Não avaliado

Instalação sanitária:Não avaliado

Fração Ideal:0,000000

Qtd de pavimentos:Não avaliado

Sauna/pisc comunit:Não avaliado

Área Frac Terreno:0,00m²

Nº do pavimento:Não avaliado

Sauna/pisc privativa:Não avaliado

Área Terreno Exced:0,00m²

Estrutura:Não avaliado

Elevador:Não avaliado

Área privativa unidade:0,00m²

Esquadria:Não avaliado

Sol da manhã:

Área privativa vaga:0,00m²

Renúncias

Descrição

Fator Imposto

Fator TCRS

Fator COSIP

Imunidade de IPTU - Imóvel da União, Estado do ES, inclusive suas autarquias e fundações (Constituição Federal).

.0000

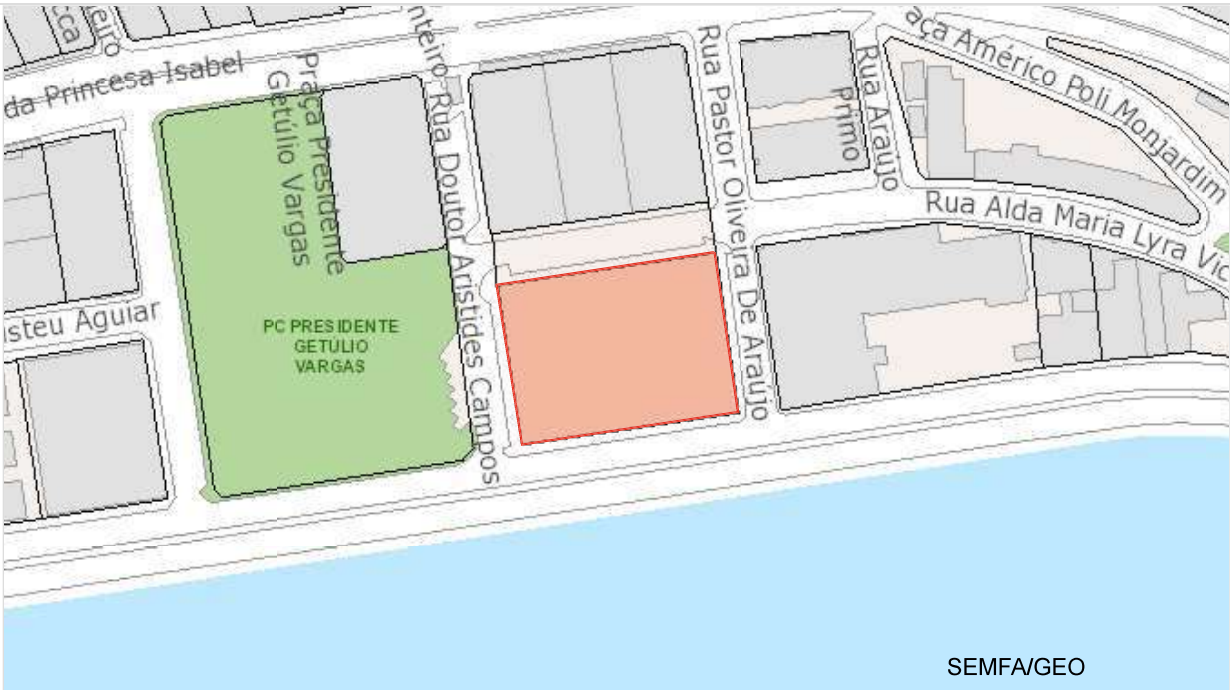
1.0000

1.0000

Empresas Associadas

Nenhuma informação

Mapa



Relatório impresso por **ADRIANA PIZZAIA BUTTA** em 01/11/2023 às 15:26:34

Relatório 1 de 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária de Uso Restrito Nº 158/2023

Processo:

6238648/2023

Nome:

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Endereço do Imóvel:

Av. Anísio Fernandes Coelho

Nº:

1260

Quadra:

Lote:

Outros Complementos:

07.01.043.0288.001

Bairro:

JARDIM DA PENHA

Cidade:

Vitória

Estado:

ES

2. Histórico: Esta avaliação tem por finalidade estabelecer o valor do terreno da União visando cessão para a PMV, para abertura de duas ruas em Jardim da Penha.

3. Caracterização da Região:

Usos Predominantes

☐	Resid. Unifamiliar
☒	Resid. Multifamiliar
☒	Comercial
☐	Industrial

Infra-Estrutura

☒	Água
☒	Esgoto
☒	Energia Elétrica
☒	Telefone

Equip. Comunitário

☒	Pavimentação
☒	Coleta de Lixo
☒	Gás
☒	Transporte
☒	Escola
☒	Saúde Pública
☒	Comércio
☒	Segurança Pública

4. Terreno:

Forma: retangular	Topografia: Plano	Situação: ocupado	Superfície: Normal	Fração Ideal: -----
Área: B: 1.800,34	Frente/m: B: 12,00	Fundos/m:	Lado Direito/m: B: 144,03	Lado Esquerdo/m: B: 156,03

5. Edificação:

Tipo: Concreto	Uso: Comercial	Situação: Ocupado	Nº Pav.:
Benfeitorias:	Área de Construção (m²) 0,00	Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:

Discriminação:

Padrão de acabamento:	Estado de conservação:	Fechamento das paredes:	Idade aparente:
☐ Alto ☐ Baixo	☐ Bom ☐ Regular ☐ Ruim	☐ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Misto	☐ Normal ☐ Mínimo



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

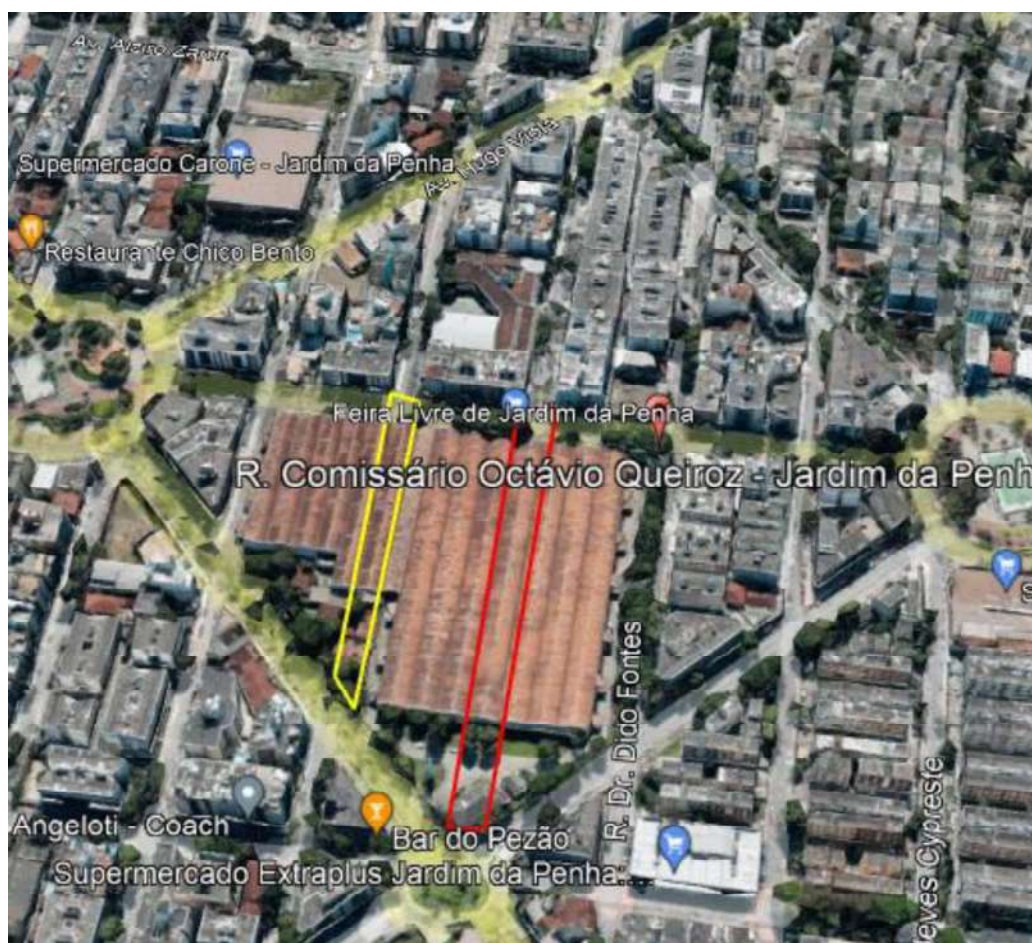
Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do imóvel

Trata-se de avaliação, objetivando Cessão do terreno na União para a PMV, para abertura de duas ruas no Bairro Jardim da Penha, em área dos antigos armazéns de café da CONAB. As duas aberturas estão projetadas com 12 metros de largura cada, dando prosseguimentos às Ruas Natalino Daher Carneiro e Moacyr Gonçalves.



7. Critério de Avaliação:

Para o cálculo do valor de avaliação do imóvel em tela, a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado com usos de inferência estatística. Assim, a obtenção do valor do terreno metro quadrado foi obtido através de pesquisa de oferta de terrenos próximos do avaliando e em regiões geoeconômicas semelhantes.

Assim:

$$VA = \text{Área} \times Vu.$$

VA = valor do terreno (R\$)

Área = Área do imóvel avaliando **B** = 1.800,34m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

V_u = Valor unitário do terreno (R\$/m²) = R\$ 4.476,61/m²

V_A = R\$ 8.059.420,04

8. Avaliação:

ANEXO

9. Conclusão

O Valor do terreno é **de R\$ 8.059.400,00 (oito milhões cinquenta e nove mil e quatrocentos reais)**

10. Considerações Finais:

- 1 – Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses.
- 2 - O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele auferir qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;
- 3 - Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 17 (dezessete) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente pelos signatários;
- 5- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Vitória, 12 de dezembro de 2023.

EDMO PIRES

MARTINS:7570120
0787

Assinado de forma digital por
EDMO PIRES
MARTINS:75701200787
Dados: 2023.12.12 15:22:11
-03'00'

Engº Edmo Pires Martins
Membro

FABIANO DE
SOUZA:09623933711

Assinado digitalmente
por FABIANO DE
SOUZA:09623933711
Data: 2023.12.12
16:07:48 -0300

Engº Fabiano de Souza
Membro

CARLOS ALBERTO BENEZATH
RODRIGUES:19018827720

Assinado de forma digital por CARLOS
ALBERTO BENEZATH
RODRIGUES:19018827720
Dados: 2023.12.12 16:05:23 -03'00'

Engº Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente

O documento foi adicionado eletronicamente por PABLO BICALHO COSTA, CPF: ***.70.317-** em 23/10/2023 14:01:38. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
F6ACDD66-6C42-4C64-9B51-5072E97EA39B

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Edmo Pires Martins
Modelo:	
Data do modelo:	quinta-feira, 9 de novembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	7

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	232,16	1.270,59	1.038,43	561,67
Área total	225,00	720,00	495,00	441,14
Valor unitário	1.083,33	6.787,33	5.704,00	2.595,99

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9956355 / 0,9986197
Coefficiente de determinação:	0,9912901
Fisher - Snedecor:	227,62
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,142	2	1,071	227,625
Não Explicada	0,019	4	0,005	
Total	2,160	6		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

In (Valor unitário) = $+6,423425638 + 0,001670677206 * \text{Índice Fiscal} + 118,1183111 / \text{Área total}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = $+613,2186291 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+616,110073 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+617,5609036 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	20,97	0,00
Área total	1/x	4,87	0,82
Valor unitário	ln(y)	66,27	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	-0,40	0,97
Área total	x2	-0,40	0,00	-0,18
Valor unitário	y	0,97	-0,18	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

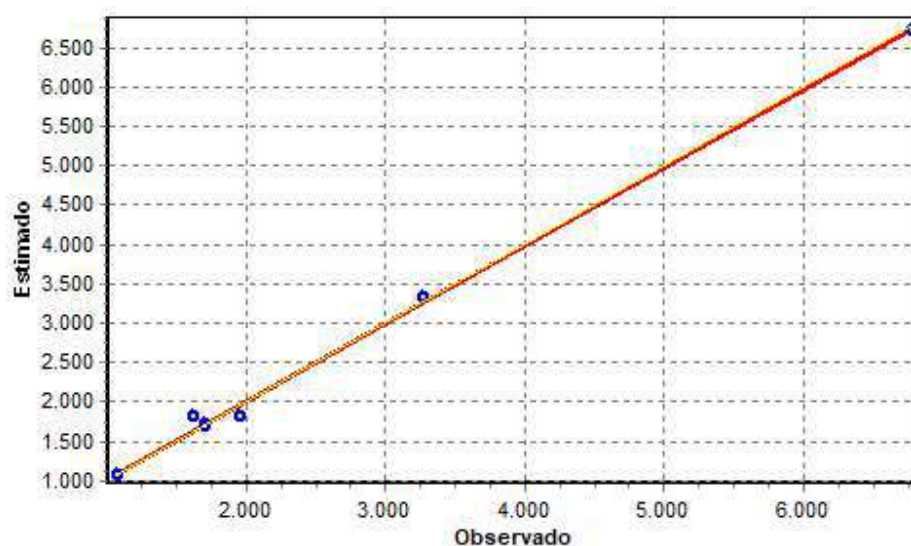
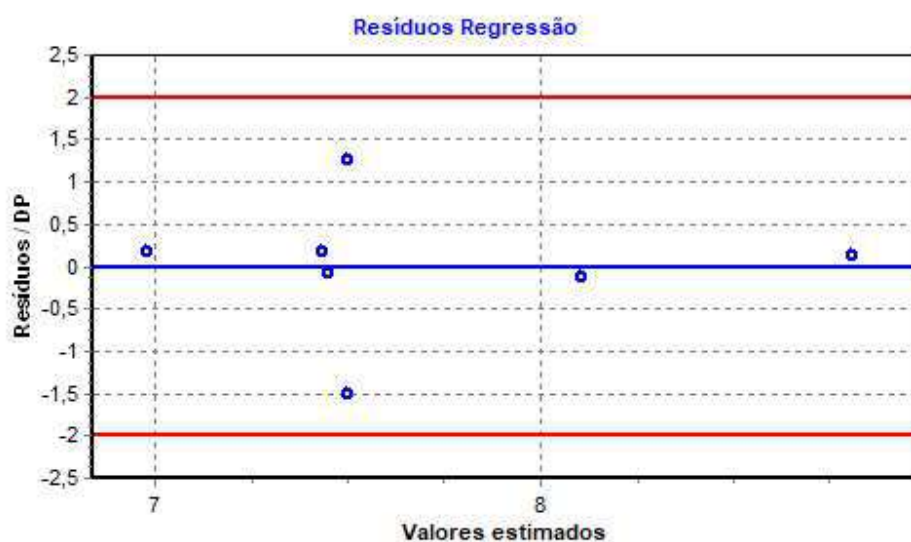
Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	0,94	1,00
Área total	x2	0,94	0,00	0,92
Valor unitário	y	1,00	0,92	0,00

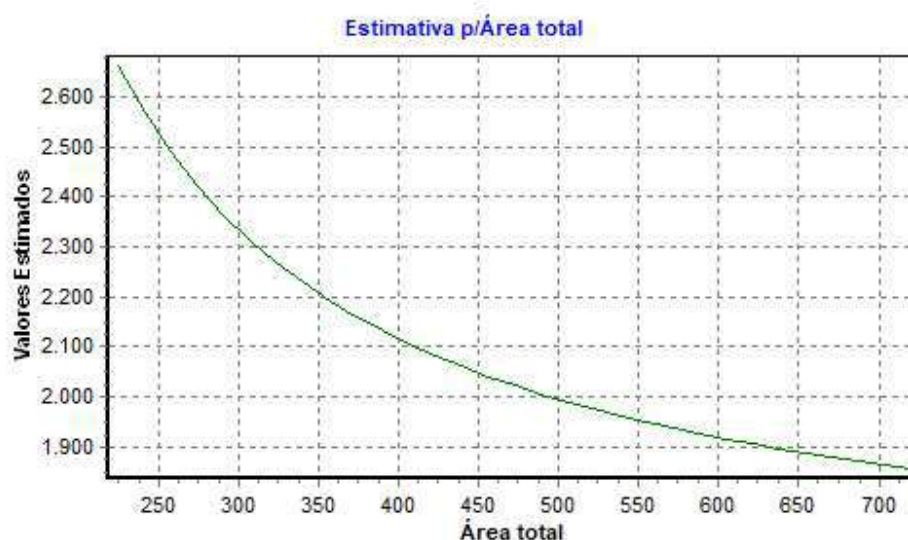
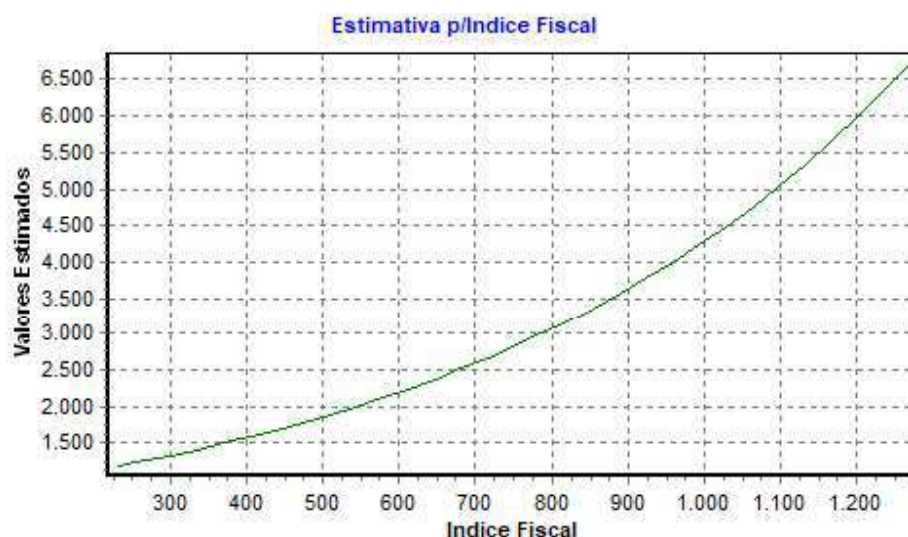
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,99	6,98	0,01	0,1782%	0,181546	0,06009000
8	7,59	7,50	0,09	1,1394%	1,260254	0,13031600
9	8,10	8,11	-0,01	-0,1142%	-0,134834	0,00494600
10	7,44	7,45	-0,01	-0,0833%	-0,090471	0,00429400
11	7,39	7,50	-0,10	-1,4089%	-1,518680	0,18609700
12	8,82	8,81	0,01	0,1066%	0,137134	0,06877400
14	7,44	7,43	0,01	0,1521%	0,165051	0,01441800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	
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	
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	
5	Nível de significância (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Teotônio Vilela s/n	Fradinhos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fradinhos-bairros-vitoria-720m2-venda-RS780000-id-2633411102/	99927-8282
2	*	Rua Maria Bárbara de Oliveira	Jardim camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1150000-id-2651184643/	(31) 3889-4765(31) 99434-4765
3	*	Rua Vitalino dos Santos Valadares,454	Santa Luíza	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-luiza-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1330000-id-2641150908/	02799512-4658
4	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, s/n	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-713m2-venda-RS769500-id-2642368826/	03199434-4765
5	*	Rua Francisco Santos	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1180000-id-2576316006/	+5527998192080
6	*	Rua Gelu Vervloet dos Santos	Jardim Camburi		
7	*	Av. Marechal Campos	B. de Lurdes	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-RS1390000-id-2646732101/	(27)3015-1000
8		não informado	Horto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-RS800	(27) 3235-6565 e 6566

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				000-id-2561100457/	
9		Rua Bráulio Macedo	Ilha do Boi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ilha-do-boi-vitoria-es-670m2-id-2624462624/	
10		Rua marechal Hermes	Maruipé	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maruipé-vitoria-es-225m2-id-2513147973/	
11		Rua Antônio Aleixo,470	Consolação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-consolacao-vitoria-es-400m2-id-2444856983/	
12		Av. Desemb. Dermeval Lyrio, 200	Mata da Praia	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mata-da-praia-vitoria-es-442m2-id-2591944083/	
13	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, Q5LT14	Jardim Camburi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-jardim-camburi-vitoria-es-660m2-id-2629444210/	
14		Rua Marechal Hermes , 295	Maruipé	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maruipé-bairros-vitoria-225m2-venda-RS385000-id-2513147973/	
15	*	Av. carlos Moreira Lima	Bento Ferreira	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bento-ferreira-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1500000-id-2450680186/	

Variáveis Numéricas:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Índice Fiscal	Área total	Valor unitário
1		232,16	720,00	1.083,33
2	*	541,48	300,00	3.833,33
3	*	512,97	300,00	4.433,33
4	*	558,52	713,00	1.079,24
5	*	541,48	300,00	3.933,33
6	*	383,33	550,00	4.818,18
7	*	472,59	387,00	3.591,73
8		470,00	406,00	1.970,44
9		901,56	670,00	3.283,58
10		300,90	225,00	1.711,11
11		466,10	400,00	1.625,00
12		1.270,59	442,00	6.787,33
13	*	544,67	660,00	1.165,15
14		290,41	225,00	1.711,11
15	*	535,38	300,00	5.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.047,86	4.066,95	4.076,53	9,58%	
Valor Médio	4.476,61	4.497,72	4.508,31	-	III
Valor Máximo	4.950,77	4.974,12	4.985,83	10,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Anísio Fernandes Coelho	-
Bairro	Jardim da Penha	-
Informante	Proc. 6238648	-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	1.173,81	Não
Área total	4.400,40	Sim

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no VivaReal. A página mostra uma galeria de fotos do terreno, o preço de R\$ 1.150.000,00, e o endereço: Rua Maria Bárbara de Oliveira, Jardim Camburi, Vitória, ES. O anúncio é para um lote de 300 m².

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no site Zillow. O anúncio mostra uma fotografia de um terreno cercado com uma porta de metal e uma parede de tijolos. O preço de venda é de R\$ 1.330.000,00. O endereço é Rua Vitalino dos Santos Valadares, 454, Santa Luíza, Vitória - ES. O anúncio também menciona o tamanho do terreno (300 m²) e o número do lote (1929).

item 5

WhatsApp x Nova aba x Lotes/Terrenos à venda em Jar... x Lote/Terreno na Rua Francisco

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-25...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Info e maT - B... an... 300 Mais inflação, vi... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 300m² em Jardim Camburi, Vitória - Imagem 1

11 fotos

Carlos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Francisco Santos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.180.000

COD. 4139, 1-2507124

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-2576516006?gallery...

COMPRA R\$ 1.180.000

Condomínio Não informado

20:58 29/08/2023

6

WhatsApp x Nova aba x Lotes/Terrenos à vend... x Lote/Terreno na Rua F... x Lote/Terreno na Rua F... x Lote/Terreno na Rua F...

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-550m2-venda-R\$2650000-id-26294...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Info e maT - B... an... 300 Mais inflação, vi... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 550m² em Jardim Camburi, Vitória - Imagem 1

7 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Gelu Vervloet dos Santos

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 2.650.000

COD. 202650

Rua Gelu Vervloet dos Santos - Jardim Camburi, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 2.650.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

21:11 29/08/2023

7

WhatsApp x Lotes/Terrenos à venda em Vit... separado por você: (1) imóvel x Lote/Terreno na Avenida Marechal

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-lourdes-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-R\$1390000-id-26467521...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Info e maT - B... an... 300 Mais inflação, vi... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



Lote/Terreno à venda, 387m² em Lourdes, Vitória - Imagem 1

8 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Lourdes / Avenida Marechal Campos

Lote/Terreno à Venda, 387 m² por R\$ 1.390.000

COD. 629121912-4

Avenida Marechal Campos - Lourdes, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 1.390.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

387m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR R\$ 221

21:11 29/08/2023

8

8

https://www.vivareal.com.br/mostrar/terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-R\$800000-id-2561100457/

WhatsApp Email - Edino Pires M... Correio-Audge Acompanhamento de... Habitação Caixa Caixa de entrada (162)... 000 Mais informações vo... PMV Portal do Cidadão

5 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Horto

Lote/Terreno à Venda, 406 m² por R\$ 800.000

COD: TE0087

Horto, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

406m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[SOLICITAR VALORES](#)

COMPRA: R\$ 800.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

14:22 30/08/2023

14

14

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Manuê / Rua Manoel Hermes

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 385.000

COD: TE0018

Rua Manoel Hermes, 235 - Manuê, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

225m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor. Reportar problema ou denunciar anúncio

ANUNCIANTE LUIZ PINHO 3 avaliações

COMPRA: R\$ 385.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE LUIZ PINHO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

14:21 30/08/2023

15

15

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Bairro Ferreira / Avenida Carlos Moreira Lima

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.500.000

COD: TE00018

Avenida Carlos Moreira Lima - Bairro Ferreira, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor.

ANUNCIANTE Adrielvel Consultoria e Corretagem de Imóveis GG LULA - ME

COMPRA: R\$ 1.500.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

[Contato por WhatsApp](#)

14:21 30/08/2023

O documento foi adicionado eletronicamente por EDMO PIRES MARTINS, CPF:
***.12.007-** em 12/12/2023 16:15:46. Para verificar a autenticidade do documento, vá
ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
278C3CF5-4EC5-4CAA-93AD-D2A803910E5D



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária de Uso Restrito Nº 158/2023					
Processo:					
6238648/2023					
Nome:					
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA					
Endereço do Imóvel:				Nº:	
Av. Anísio Fernandes Coelho				1260	
Quadra:	Lote:	Outros Complementos:			
-----	-----	07.01.043.0288.001			
Bairro:	JARDIM DA PENHA	Cidade:	Vitória	Estado:	
				ES	
2. Histórico: Esta avaliação tem por finalidade estabelecer o valor do terreno da União visando cessão para a PMV, para abertura de duas ruas em Jardim da Penha.					
3. Caracterização da Região:					
Usos Predominantes		Infra-Estrutura		Equip. Comunitário	
☐	Resid. Unifamiliar	☒	Água	☒	Escola
☒	Resid. Multifamiliar	☒	Esgoto	☒	Saúde Pública
☒	Comercial	☒	Energia Elétrica	☒	Comércio
☐	Industrial	☒	Telefone	☒	Segurança Pública
4. Terreno:					
Forma:	Topografia:	Situação: ocupado	Superfície:	Fração Ideal:	
retangular	Plano		Normal	-----	
Área:	Frente/m:	Fundos/m:	Lado Direito/m:	Lado Esquerdo/m:	
A: 2.600,06 m²	A: 12,60 m		A:213,47	A:213,97	
5. Edificação:					
Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pav.:		
Concreto	Comercial	Ocupado			
Benfeitorias:	Área de Construção (m²)	Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:		
	0,00				
Discriminação:					
Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Fechamento das paredes:	
Idade aparente:					
☐	Alto	☐	Bom	☐	Alvenaria
☐	Normal	☐	Regular	☐	Madeira
☐	Mínimo	☐	Ruim	☐	Misto
☐		☐		☐	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

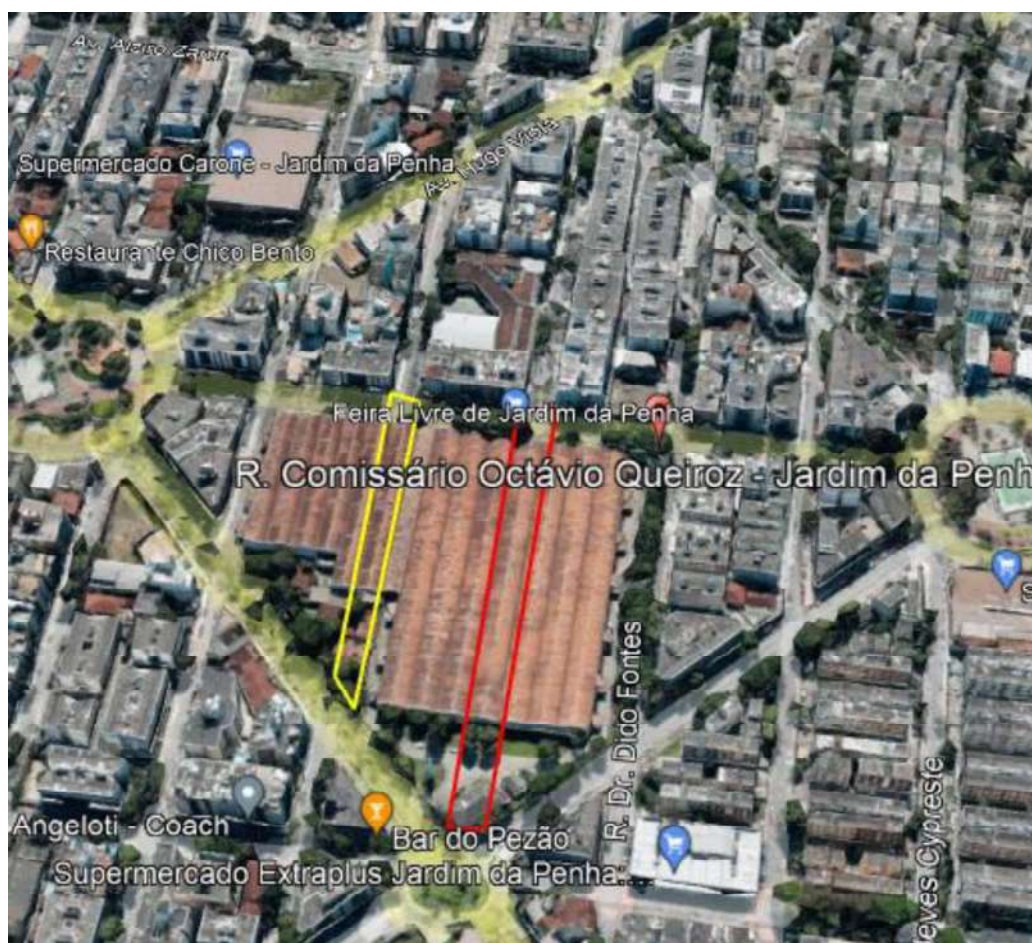
Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do imóvel

Trata-se de avaliação, objetivando Cessão do terreno na União para a PMV, para abertura de duas ruas no Bairro Jardim da Penha, em área dos antigos armazéns de café da CONAB. As duas aberturas estão projetadas com 12 metros de largura cada, dando prosseguimentos às Ruas Natalino Daher Carneiro e Moacyr Gonçalves.



7. Critério de Avaliação:

Para o cálculo do valor de avaliação do imóvel em tela, a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado com usos de inferência estatística. Assim, a obtenção do valor do terreno metro quadrado foi obtido através de pesquisa de oferta de terrenos próximos do avaliando e em regiões geoeconômicas semelhantes.

Assim:

$$VA = \text{Área} \times Vu.$$

VA = valor do terreno (R\$)

Área = Área do imóvel avaliando - **A** = 2.600,06m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

V_u = Valor unitário do terreno (R\$/m²) = R\$ 4.476,61/m²

V_A = 11.639.454,59

8. Avaliação:

ANEXO

9. Conclusão

O Valor do terreno é de **R\$ 11.639.450,00 (onze milhões seiscentos e trinta e nove mil quatrocentos e cinquenta reais)**

10. Considerações Finais:

- 1 – Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses.
- 2 - O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele auferir qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;
- 3 - Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
- 4 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 17 (dezessete) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente pelos signatários;
- 5- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

Vitória, 12 de dezembro de 2023.

EDMO PIRES

MARTINS:75701200787

787

Assinado de forma digital por
EDMO PIRES
MARTINS:75701200787
Dados: 2023.12.12 15:11:03
-03'00'

Engº Edmo Pires Martins
Membro

FABIANO DE
SOUZA:09623933711

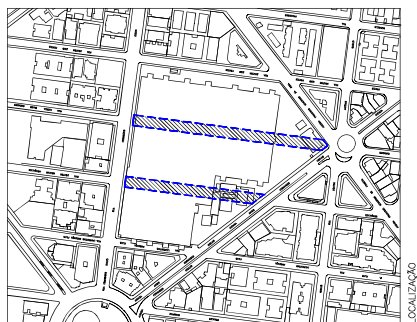
Assinado
digitalmente por
FABIANO DE
SOUZA:09623933711
Data: 2023.12.12
16:08:35 -0300

Engº Fabiano de Souza
Membro

CARLOS ALBERTO
BENEZATH
RODRIGUES:19018827720

Assinado de forma digital por
CARLOS ALBERTO BENEZATH
RODRIGUES:19018827720
Dados: 2023.12.12 16:05:56 -03'00'

Engº Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente



NOTAS:

- O levantamento topográfico no sistema de projeção UTM - Datum SIRGAS 2000.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA
ADMINISTRAÇÃO: LORENZO PAZOLINI

ADMINISTRAÇÃO: LORENZO PAZOLINI

SEDEC - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

SECRETÁRIA: LUCIANO FORRECHI

REQUERENTE:

SEGOV/AS

CAL:

AV ANÍSIO FERNANDES COELHO, 1260 - JARDIM DA PENHA

CHIEFE DA TOPOGRAFIA:

PABLO RICARDO COSTA
SÉRGIO GIULI HERMELLOCATELLE
CHEFE DA TOPOGRAFIA

PABLO BICALHO COSTA

REFERÊNCIA:
TPG - 002-2023

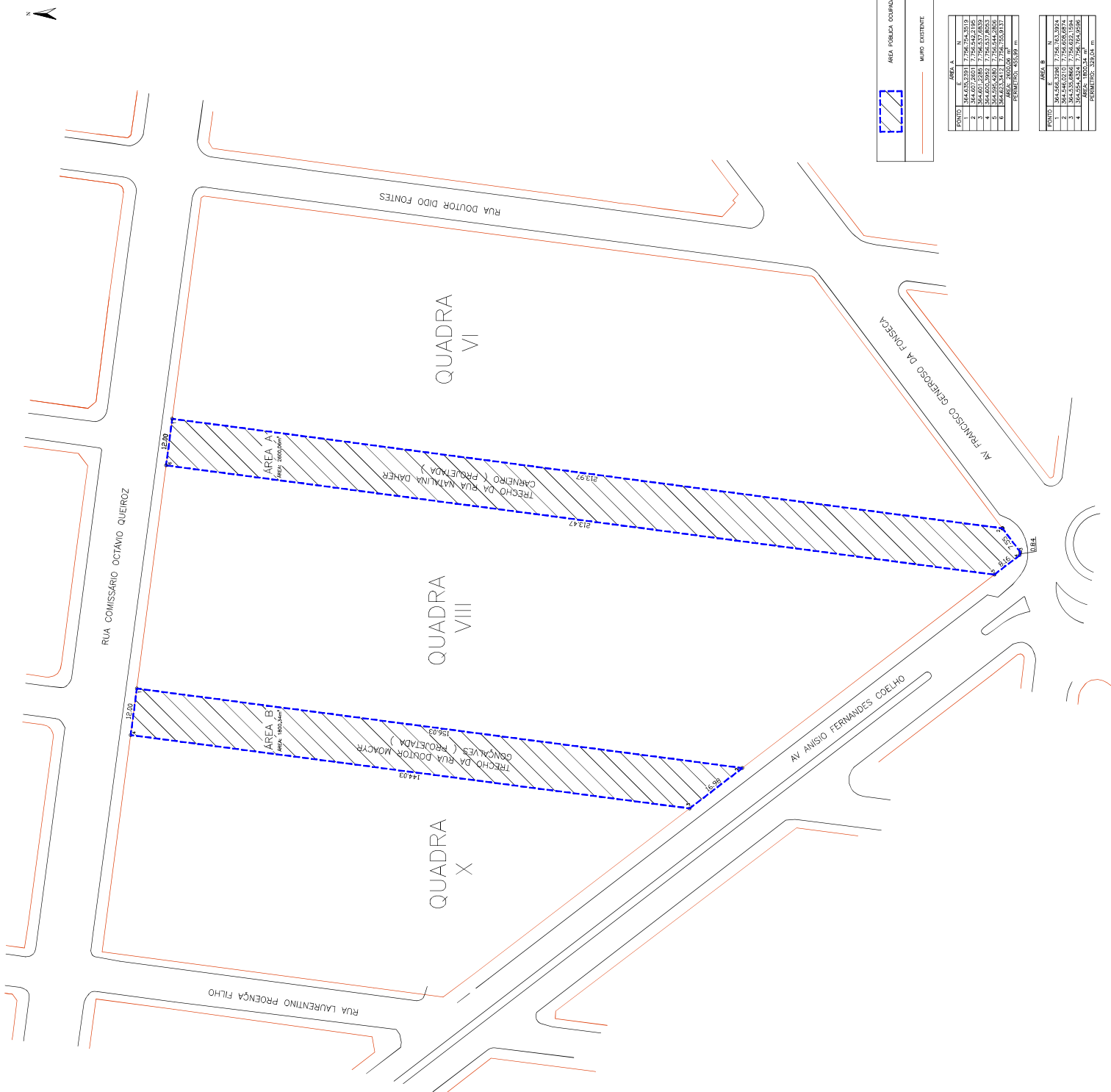
PROCESSO Nº

ESCALA:

1:500

DATA:

O DE 2023



AREA: A		
PONTO	E	N
1	364.635,2301	7.756.754,3519
2	364.607,2801	7.756.542,2195
3	364.601,2285	7.756.537,6839
4	364.600,5952	7.756.537,8053
5	364.595,4280	7.756.544,2806
6	364.623,3412	7.756.752,9137
AREA: 2400,06 m ²		

PONTO	AREA	
	E	N
1	364,566,3296	7,756,763,3924
2	364,546,0210	7,756,608,0874
3	364,535,0866	7,756,622,1594
4	364,554,4324	7,756,764,9596
AREA: 1800,34 m ²		
DETERMINATION: 3206,04 m ²		

Autenticar documento em /autenticidade
com o identificador 3200380039003800330037003A005000. Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II
da Lei 14.063/2020.

O documento foi adicionado eletronicamente por PABLO BICALHO COSTA, CPF: ***.70.317-** em 23/10/2023 14:01:38. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site <https://protocolo.vitoria.es.gov.br/validacao/> e utilize o código abaixo:
F6ACDD66-6C42-4C64-9B51-5072E97EA39B

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Edmo Pires Martins
Modelo:	
Data do modelo:	quinta-feira, 9 de novembro de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	7

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Área total	Numérica	Dependente	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Índice Fiscal	232,16	1.270,59	1.038,43	561,67
Área total	225,00	720,00	495,00	441,14
Valor unitário	1.083,33	6.787,33	5.704,00	2.595,99

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9956355 / 0,9986197
Coefficiente de determinação:	0,9912901
Fisher - Snedecor:	227,62
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,142	2	1,071	227,625
Não Explicada	0,019	4	0,005	
Total	2,160	6		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,423425638 + 0,001670677206 * \text{Índice Fiscal} + 118,1183111 / \text{Área total}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +613,2186291 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +616,110073 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +617,5609036 * e^{(+0,001670677206 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+118,1183111 / \text{Área total})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	20,97	0,00
Área total	1/x	4,87	0,82
Valor unitário	ln(y)	66,27	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	-0,40	0,97
Área total	x2	-0,40	0,00	-0,18
Valor unitário	y	0,97	-0,18	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

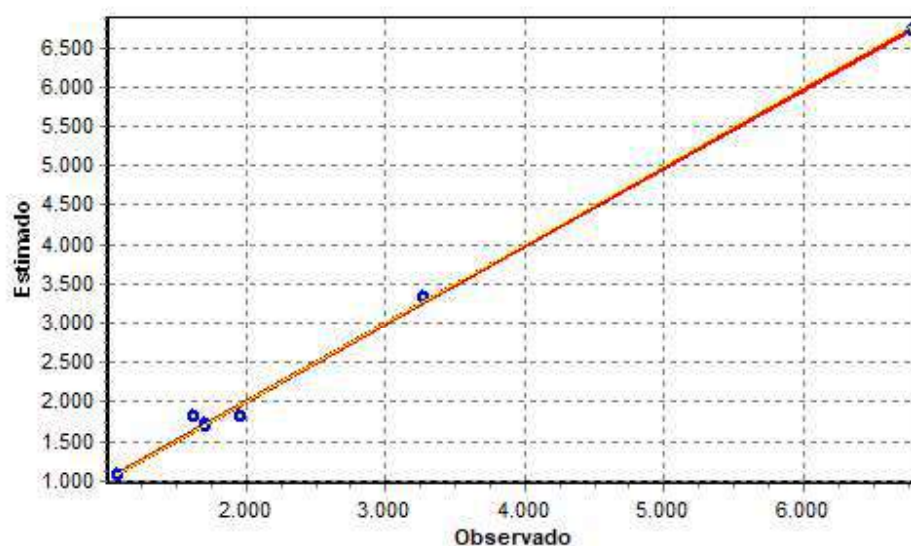
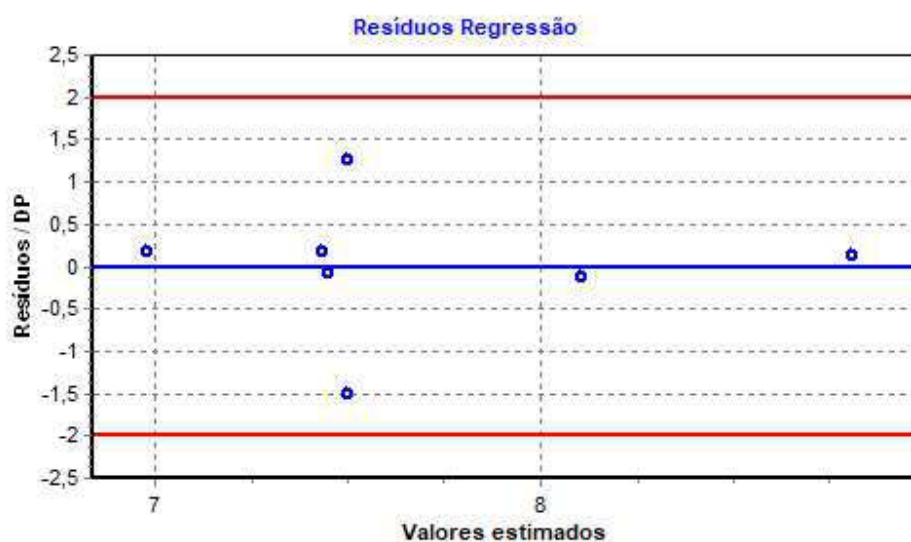
Variável	Alias	x1	x2	y
Índice Fiscal	x1	0,00	0,94	1,00
Área total	x2	0,94	0,00	0,92
Valor unitário	y	1,00	0,92	0,00

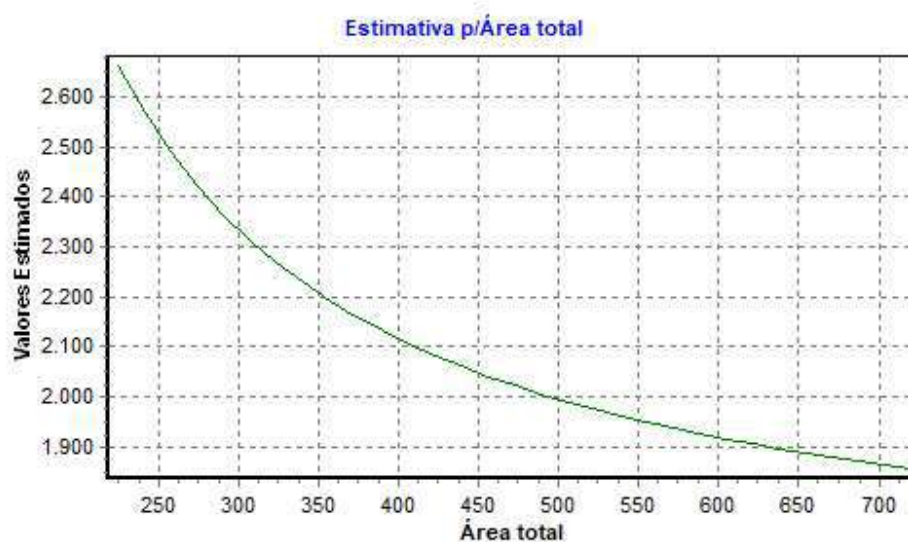
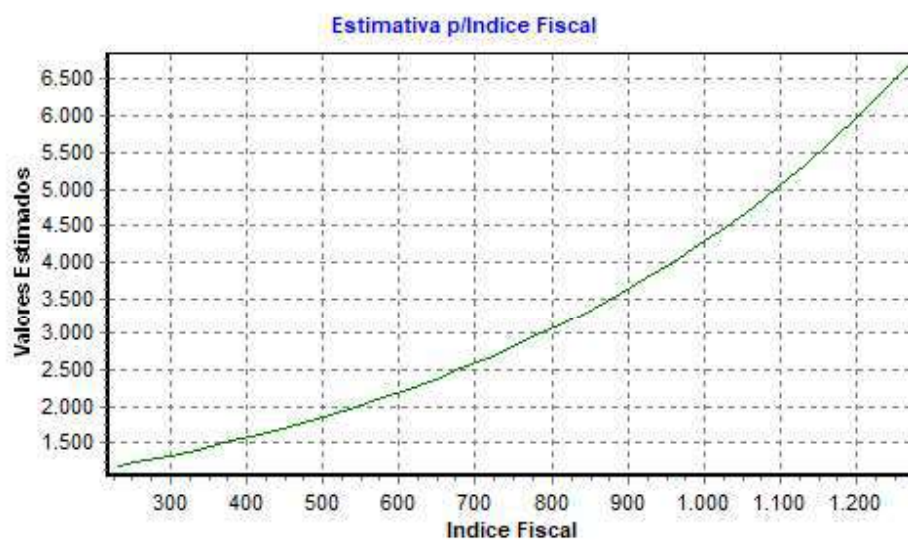
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,99	6,98	0,01	0,1782%	0,181546	0,06009000
8	7,59	7,50	0,09	1,1394%	1,260254	0,13031600
9	8,10	8,11	-0,01	-0,1142%	-0,134834	0,00494600
10	7,44	7,45	-0,01	-0,0833%	-0,090471	0,00429400
11	7,39	7,50	-0,10	-1,4089%	-1,518680	0,18609700
12	8,82	8,81	0,01	0,1066%	0,137134	0,06877400
14	7,44	7,43	0,01	0,1521%	0,165051	0,01441800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	
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	
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	
5	Nível de significância (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Rua Teotônio Vilela s/n	Fradinhos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fradinhos-bairros-vitoria-720m2-venda-RS780000-id-2633411102/	99927-8282
2	*	Rua Maria Bárbara de Oliveira	Jardim camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1150000-id-2651184643/	(31) 3889-4765(31) 99434-4765
3	*	Rua Vitalino dos Santos Valadares,454	Santa Luíza	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-luiza-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1330000-id-2641150908/	02799512-4658
4	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, s/n	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-713m2-venda-RS769500-id-2642368826/	03199434-4765
5	*	Rua Francisco Santos	Jardim Camburi	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1180000-id-2576316006/	+5527998192080
6	*	Rua Gelu Vervloet dos Santos	Jardim Camburi		
7	*	Av. Marechal Campos	B. de Lurdes	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-RS1390000-id-2646732101/	(27)3015-1000
8		não informado	Horto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-RS800	(27) 3235-6565 e 6566

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				000-id-2561100457/	
9		Rua Bráulio Macedo	Ilha do Boi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ilha-do-boi-vitoria-es-670m2-id-2624462624/	
10		Rua marechal Hermes	Maruipé	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-maruipé-vitoria-es-225m2-id-2513147973/	
11		Rua Antônio Aleixo,470	Consolação	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-1-quarto-consolacao-vitoria-es-400m2-id-2444856983/	
12		Av. Desemb. Dermeval Lyrio, 200	Mata da Praia	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mata-da-praia-vitoria-es-442m2-id-2591944083/	
13	*	Rua Ruy Pinto Bandeira, Q5LT14	Jardim Camburi	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-churrasqueira-jardim-camburi-vitoria-es-660m2-id-2629444210/	
14		Rua Marechal Hermes , 295	Maruipé	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maruipé-bairros-vitoria-225m2-venda-RS385000-id-2513147973/	
15	*	Av. carlos Moreira Lima	Bento Ferreira	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bento-ferreira-bairros-vitoria-300m2-venda-RS1500000-id-2450680186/	

Variáveis Numéricas:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Índice Fiscal	Área total	Valor unitário
1		232,16	720,00	1.083,33
2	*	541,48	300,00	3.833,33
3	*	512,97	300,00	4.433,33
4	*	558,52	713,00	1.079,24
5	*	541,48	300,00	3.933,33
6	*	383,33	550,00	4.818,18
7	*	472,59	387,00	3.591,73
8		470,00	406,00	1.970,44
9		901,56	670,00	3.283,58
10		300,90	225,00	1.711,11
11		466,10	400,00	1.625,00
12		1.270,59	442,00	6.787,33
13	*	544,67	660,00	1.165,15
14		290,41	225,00	1.711,11
15	*	535,38	300,00	5.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.047,86	4.066,95	4.076,53	9,58%	
Valor Médio	4.476,61	4.497,72	4.508,31	-	III
Valor Máximo	4.950,77	4.974,12	4.985,83	10,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Anísio Fernandes Coelho	-
Bairro	Jardim da Penha	-
Informante	Proc. 6238648	-
Telefone do informante		-
Índice Fiscal	1.173,81	Não
Área total	4.400,40	Sim

Imagem de uma página de anúncio de um lote/terreno à venda no VivaReal. O anúncio mostra uma foto do terreno e informações sobre a venda.

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.150.000

Rua Maria Bárbara de Oliveira - Jardim Camburi, Vitória - ES

USAR COOKIES

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs open. The active tab displays a real estate listing from Zillow. The URL bar shows the address: https://www.zillow.com.br/imovel/lote-terreno-santa-luiza-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1.330.000-id-264115090/. The main content area features a large photo of a brick wall with a gate, and several smaller inset photos showing different views of the property. The listing details indicate the property is a 'Lote/Terreno à Venda' of 300 m² for R\$ 1.330.000. The location is listed as Rua Vitalino dos Santos Valadares, 454 - Santa Luíza, Vitória - ES. A sidebar on the right contains additional information, including the price and a button to 'Entendi'.

item 5

WhatsApp x Nova aba x Lotes/Terrenos à venda em Jar... x Lote/Terreno na Rua Francisco X

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-25...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Imagem 1 300 Mais informações, via... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



11 fotos

Carlos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Francisco Santos

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.180.000 COD: 4139, 1-2507124

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-300m2-venda-R\$1180000-id-2576516006/egallery

COMPRA R\$ 1.180.000

Condomínio Não informado

20:58 29/08/2023

6

WhatsApp x Nova aba x Lotes/Terrenos à vend... x Lote/Terreno na Rua F... x Lote/Terreno na Rua F... x Lote/Terreno na Rua F...

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-jardim-camburi-bairros-vitoria-550m2-venda-R\$2650000-id-26294...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Imagem 1 300 Mais informações, via... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



7 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Jardim Camburi / Rua Gelu Vervloet dos Santos

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 2.650.000 COD: 202650

Rua Gelu Vervloet dos Santos - Jardim Camburi, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 2.650.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

21:11 29/08/2023

7

WhatsApp x Lotes/Terrenos à venda em Vit... separado por você: (1) imóvel x Lote/Terreno na Avenida Marechal X

https://www.vivareal.com.br/immovel/lote-terreno-lourdes-bairros-vitoria-387m2-venda-R\$1390000-id-26467521...

WhatsApp Email - Edson Pires M... Contato: Adige Acompanhamento de... Habitação Casa Caixa de entrada (152) Imagem 1 300 Mais informações, via... PMV: Portal do Cidadão

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR



8 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Lourdes / Avenida Marechal Campos

Lote/Terreno à Venda, 387 m² por R\$ 1.390.000 COD: 629121912-4

Avenida Marechal Campos - Lourdes, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA R\$ 1.390.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

387m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

21:11 29/08/2023

8

8

https://www.vivareal.com.br/mostrar/terreno-horto-bairros-vitoria-406m2-venda-R\$800000-id-2561100457/

WhatsApp Email - Edino Pires M... Correio-Audge Acompanhamento de... Habitação Caixa Caixa de entrada (162)... 000 Mais informações... PMV Portal do Cidadão

5 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Horto

Lote/Terreno à Venda, 406 m² por R\$ 800.000

COD: TE0087

Horto, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

406m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

COMPRA: R\$ 800.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

14:22 30/08/2023

14

14

4 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Marujipe / Rua Marçal Hermes

Lote/Terreno à Venda, 225 m² por R\$ 385.000

COD: 804218

Rua Marçal Hermes, 235 - Marujipe, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

225m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor. Reportar problema ou denunciar anúncio

ANUNCIANTE: LUIZ PINHO 3 avaliações

COMPRA: R\$ 385.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE: LUIZ PINHO

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

14:21 30/08/2023

15

15

3 fotos

Início / Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Vitória / Bairro Ferreira / Avenida Carlos Moreira Lima

Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 1.500.000

COD: TE00010

Avenida Carlos Moreira Lima - Bairro Ferreira, Vitória - ES [VER NO MAPA](#)

300m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Cuidado com golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem a confirmação do vendedor ou corretor.

ANUNCIANTE: Adrielvel Consultoria e Corretagem de Imóveis LTDA - ME 4 avaliações

COMPRA: R\$ 1.500.000

Condomínio: Não informado IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE: Adrielvel Consultoria e Corretagem de Imóveis LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

O documento foi adicionado eletronicamente por EDMO PIRES MARTINS, CPF:
***.12.007-** em 12/12/2023 16:16:23. Para verificar a autenticidade do documento, vá
ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
3F5E5C19-0A1A-4FAD-88B5-4AD1ADF2B17F

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 3200380039003800330037003A005000

Assinado eletronicamente por **Valdir Barcelos de Jesus** em 17/12/2024 10:01

Checksum: **5FD52C1515B66B5012D689D50C0E1A3F54AF016EC5D45F1143DB7DCC229709BE**