Vinicius
vereador cidadania

EXCELENTISSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA VEREADOR CLEBER FELIX

Requerimento Administrativo

O Vereador abaixo assinado, no uso de suas atribuições regimentais vem ante Vossa Excelência, com fundamento no artigo 231, I do Regimento Interno, solicitar que seja anexado ao presente projeto a juntada de documentação complementar anexa ao PL 202/2020 (Processo 5542/2020)

Ainda, considerando que a instabilidade em seu sistema de assinatura eletrônica, com chamados técnicos abertos e sem no entanto até a presente data a ocorrência de resolução da questão, solicitar, com fundamento no artigo 5º, §2 da Resolução 2008/2019 desta Casa, que seja o requerimento protocolado através do documento físico para que seja possibilitada a tramitação regimental.

Palácio Atílio Vivácqua, 23 de Setembro de 2020.

VINÍCIUS SIMÕES

VEREADOR (CIDADANIA)

Art. 5º No processo eletrônico, todos os atos processuais legislativos consistentes na Lei Orgânica e no Regimento Interno da Câmara Municipal de Vereadores de Vitória serão feitos por meio eletrônico, na forma desta Resolução.
(...)
§ 2º Quando, por motivo técnico, for inviável o uso do meio eletrônico para a realização de atos processuais, esses poderão ser praticados segundo as regras ordinárias, digitalizando-se o documento físico, que deverá ser posteriormente destruído. (resolução 2008/2019)

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Scanned by CamScanner

Assinado digitalmente por SAUL SIQUEIRA DIAS:03451389703 Data: 24/09/2020 17:49:41

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Uso Restrito Nº 036/2020

Processo: **1981280/2020**	
Nome: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO	
Endereço do Imóvel: **Av. Carlos Moreira Lima**	Nº: 135

Quadra:	Lote:	Outros Complementos:
-------	-------	

Bairro:	Cidade:	Estado:
BENTO FERREIRA	VITÓRIA	ES

2. Histórico:

3. Caracterização da Região:

Usos Predominantes		Infra-Estrutura				Equip. Comunitário	
x	Resid. Unifamiliar	X	Água	X	Pavimentação	X	Escola
	Resid. Multifamiliar	X	Esgoto	X	Coleta de Lixo	X	Saúde Pública
x	Comercial	X	Energia Elétrica		Gás	X	Comércio
	Industrial	X	Telefone	X	Transporte	X	Segurança Pública

4. Terreno:

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
regular	irregular	meio de quadra	Aclive	-------
Área:	**Frente/m:**	**Fundos/m:**	**Lado Direito/m:**	**Lado Esquerdo/m:**
910,00	22,51			

5. Edificação:

Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pav:
Alvenaria	Comercial		

Benfeitorias:	Área de Construção (m²)	Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:
	432,28 175,00	607,28	

Discriminação:

Padrão de acabamento:		Estado de conservação:		Fechamento das paredes:		Idade aparente:
	Alto		Bom	x	Alvenaria	15
x	Normal		Regular		Madeira	
	Baixo	x	Ruim		Misto	
	Mínimo					

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

6. Descrição do imóvel.

DESCRITO EM PARECER Proc. **1981280/2020**.

7. Critério de Avaliação.

Para o terreno a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado, comparação de áreas semelhantes com Banco de Dados PMV/SEMOHAB/COPEA, fatores característicos do local como: equipamentos comunitários, serviços, localização, pedologia, topografia, infra-estrutura urbana.

Para a benfeitoria considerou-se o custo de reedição, ou seja, o custo de reprodução do imóvel. Utilizou-se o valor do CUB adotado na Tabela do Custo Unitário Básico de Construção NBR 12.721:2006 – Junho 2020 do SINDUSCON-ES = R$ 1817,48m^2 depreciada em K=0,569 conforme tabela Hoss Heideke, considerando idade aparente de 15 anos, e o estado de conservação **F** (Reparos simples e importantes), tendo sido encontrado o valor descrito abaixo:

8. Valor do Imóvel.

VT = Valor do terreno = At x VV x Cam

Calculo anexo.

Valor da Benfeitoria Depreciada = AC x Vc x Fator K (Ross Heideke).

Onde:

Ac1 = Área Construída = 432,28 m2.

Ac2 = Área Construída = 175,00 m2.

VV = Valor da Construção / m2 = R$ 1.817,48 .(+30,90% de BDI e 18% de projetos e outro). R$ 2.807,32

Fator K (Ross Heideke) = 0,569 e 0,211

Vbd = 432,28 x R$ 2.807,32 x 0,569 = **R$ 690.508,98** / 175,00 x R$ 2.807,32 x 0,569 = **R$ 103.660,29**

Vbd = R$ 794.169,27(Setecentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e vinte sete centavos).

Valor do Imóvel = Valor do Terreno (VT) + Valor da Benfeitoria Depreciada (Vbd).

Valor do Terreno ➔ R$2.001.148,63

Valor da Benfeitoria ➔ R$ 794.169,27

Valor do Imóvel = R$ 2.795.317,90

10. Conclusão:

Importa a presente avaliação do imóvel em:

Valor da Imóvel ➔ R$ 2.795.317,90 (Dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, trezentos e dezessete reais e noventa centavos).

Valor mínimo da Avaliação: R$ 2.376.020,22 (Dois milhões, trezentos e setenta e seis mil, vinte reais e vinte e dois centavos).

Valor máximo da Avaliação: R$ 3.214.615,58 (Três milhões, duzentos e quatorze mil, seiscentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos).

11. Observações:

1 - Este Parecer Técnico de avaliação é de uso restrito e tem validade de 06 (seis) meses;

2 - 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;

3 - O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele aufere qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;

4 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 03 (três) folhas impressas por computador frente e verso, todas numeradas e devidamente rubricadas, somando um total de (06) seis páginas sendo a quarta página datada e assinada pelo signatário;

5 - Nessa avaliação não foram consideradas quaisquer depreciações relativas a patologias.

6- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou – 1%.

7- O imóvel está apto para aquisição desde que seja feito uma recuperação nas ferragens da laje que apoia a caixa d'água.

Vitória/ES, 14 de Julho de 2020

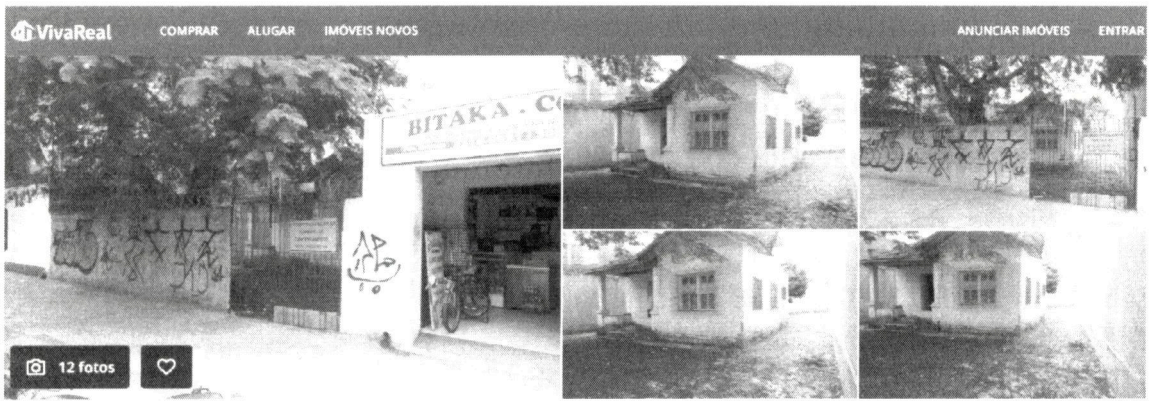
Engº Michel S. Ferreira Knaak
Membro

Engº Anderson Ascanio M. de Almeida
Membro

Engª Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

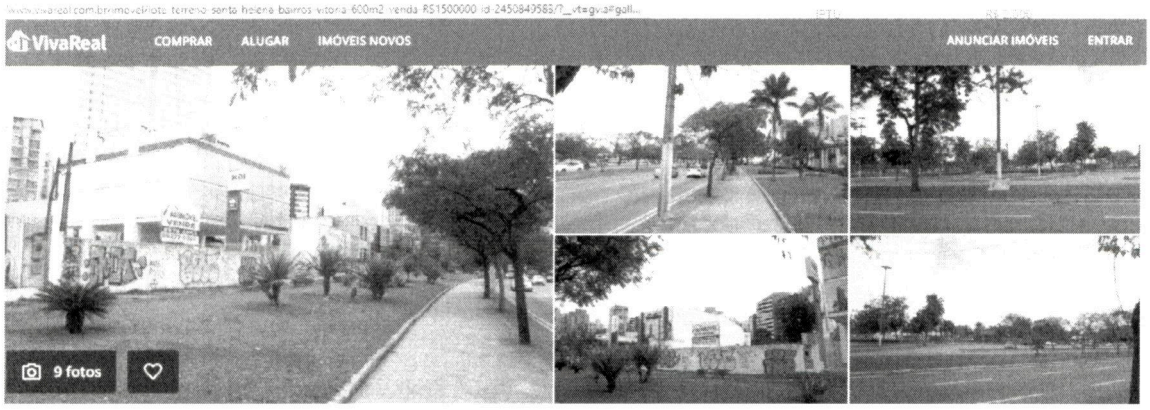
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.



COMPRA

R$ 1.500.000

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R$ 1.500.000



COMPRA

R$ 2.500.000

Lote/Terreno à Venda, 604 m² por R$ 2.500.000

Não informado

Terreno com ótima localização em Bento Ferreira, área nobre com trê...

R$ 2.650.000

BETHA ESPAÇO IMÓVEIS LTDA

Contatar anunciante

O Lote possui 786m², com área plana no Bairro Bento Ferreira em...

R$ 2.632.000

CONECTA NEGOCIOS.

Contatar anunciante

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R$2.001.148,63

Imóvel avaliando

Área: 910m²

Método empregado:

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Fator Oferta
F2: Fator Transposição
F3: Fator Área

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1	
Área:	600m²
Valor:	R$1.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$2.500,00
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Transposição:	0,50
Fator de homogeneização Fator Área:	0,95

Imóvel 2:

Imóvel 2	
Área:	604m²
Valor:	R$2.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R$4.139,07
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Transposição:	0,50
Fator de homogeneização Fator Área:	0,95

Imóvel 3:

Imóvel 3	
Área:	718m²
Valor:	R$2.650.000,00

Valor por metro quadrado:	R$3.690,81
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Transposição:	0,96
Fator de homogeneização Fator Área:	0,97

Imóvel 4:

Imóvel 4	
Área:	786m²
Valor:	R$2.632.000,00
Valor por metro quadrado:	R$3.348,60
Fator de homogeneização Fator Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Fator Transposição:	0,97
Fator de homogeneização Fator Área:	0,98

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	2.500,00	0,90	0,50	0,95	1.068,75
2	4.139,07	0,90	0,50	0,95	1.769,45
3	3.690,81	0,90	0,96	0,97	3.093,19
4	3.348,60	0,90	0,97	0,98	2.864,86

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
$X = 2.199,06$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
$S = 949,55$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

Amostra 1: d = |1.068,75 - 2.199,06| / 949,55 = 1,19 < 1.54 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |1.769,45 - 2.199,06| / 949,55 = 0,45 < 1.54 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |3.093,19 - 2.199,06| / 949,55 = 0,94 < 1.54 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |2.864,86 - 2.199,06| / 949,55 = 0,70 < 1.54 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 2.199,06 - 1.64 * 949,55/\sqrt{(4 - 1)} = 1.299,98$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 2.199,06 + 1.64 * 949,55/\sqrt{(4 - 1)} = 3.098,15$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$1.979,16 a R$2.418,97

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$2.199,06

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área
Valor final = R$2.199,06 * 910,00 = R$2.001.148,63

Valor do Terreno avaliando: **R$2.001.148,63**

Tabela Ross Heidecke

APARTAMENTOS – 60 anos BANCOS – 70 anos **CASAS DE ALVENARIA – 65 anos** CASAS DE MADEIRA – 45 anos HOTÉIS – 50 anos LOJAS – 70 anos TEATROS – 50 anos ARMAZÉNS – 75 anos FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos GARAGENS – 60 anos EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos SILOS – 75 anos. http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/

Memória de Cálculo

Casa de alvenaria = 65 anos _____100%

Idade aparente 15 anos _____X%

X= 23,07% ~= arredondamento 24% (vide tabela)

IR em % da V.U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.930	0.909	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.754	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.430	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.821	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.880	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.410	0.215
24	0.851	0.848	0.830	0.782	0.697	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.720	0.718	0.702	0.662	0.590	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.700	0.684	0.645	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.560	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.610	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.306	0.160
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.590	0.556	0.495	0.404	0.287	0.150
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.390	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.518	0.461	0.376	0.267	0.140
58	0.542	0.540	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.520	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.381	0.380	0.371	0.350	0.312	0.254	0.180	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.330	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.250	0.204	0.145	0.076
80	0.280	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.247	0.233	0.208	0.170	0.120	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.200	0.200	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022
96	0.059	0.059	0.058	0.054	0.048	0.040	0.028	0.015
98	0.030	0.030	0.029	0.027	0.024	0.020	0.014	0.007
100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

Tabela Ross Heidecke

APARTAMENTOS – 60 anos BANCOS – 70 anos **CASAS DE ALVENARIA – 65 anos** CASAS DE MADEIRA – 45 anos HOTÉIS – 50 anos LOJAS – 70 anos TEATROS – 50 anos ARMAZÉNS – 75 anos FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos GARAGENS – 60 anos EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos SILOS – 75 anos. http://ogestorimobiliario.blogspot.com.br/

Memória de Cálculo

Casa de alvenaria = 65 anos _____100%

Idade aparente 15 anos _____X%

X= 23,07% ~= arredondamento 24% (vide tabela)

R em % da V.U.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.930	0.909	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.754	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.430	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.821	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.880	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.410	0.215
24	0.851	0.848	0.830	0.782	0.697	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.720	0.718	0.702	0.662	0.590	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.700	0.684	0.645	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.560	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.610	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.306	0.160
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.590	0.556	0.495	0.404	0.287	0.150
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.390	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.518	0.461	0.376	0.267	0.140
58	0.542	0.540	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.520	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.381	0.380	0.371	0.350	0.312	0.254	0.180	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.330	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.250	0.204	0.145	0.076
80	0.280	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.247	0.233	0.208	0.170	0.120	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.200	0.200	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022
96	0.059	0.059	0.058	0.054	0.048	0.040	0.028	0.015
98	0.030	0.030	0.029	0.027	0.024	0.020	0.014	0.007
100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

N.P.PIASSI
arquitetura e engenharia

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Avenida Vitória, Forte São João, Vitória - ES

Coordenadas Geográficas: -20.320494° lat; -40.325759° long

Matricula 78545

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO	
IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
Processo Administrativo:	2020-GQKCO
Número da O.S.:	AVA-09: 001/2020
Finalidade:	Aquisição / Permuta
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado
Objeto:	Imóvel Urbano
Endereço:	Avenida Vitória, Forte São João
Cidade/ES:	Vitória / ES
Proprietário:	União Federal Detentor dos direitos de ocupação: Município de Vitória
Área do Terreno:	Parcela da União: 3.839,85 m² Parcela alodial: 191,43 Total: 4.031,28 m²
Área da Edificação:	1.823,95 m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor da avaliação:	**Terreno – parcela da União:** R$ 5.120.000,00 (cinco milhões cento e vinte mil reais) **Terreno – parcela alodial:** R$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) **Benfeitorias:** R$ 2.650.000,00 (dois milhões seiscentos e cinquenta mil reais) **Valor total patrimonial: R$ 8.025.000,00 (oito milhões e vinte e cinco mil reais)**
Liquidez:	Baixa
Metodologia:	Método Evolutivo
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de fundamentação II e grau de precisão I
Data do Laudo:	20 de março de 2020
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Nynive Pereira Piassi
Formação:	Arquiteta e Urbanista / Engenheira Civil
CAU / CREA	A85053-3 / ES-012543/D
CPF:	090.610.987.69
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	N.P Piassi – Engenharia e Arquitetura Eirele ME
Endereço:	Av. Jerônimo Monteiro, 1000, 1524, Centro, Vitória-ES, 290100-04
CAU PJ:	31217-7
CNPJ:	08.585.612/0001-03
Representante Legal:	Nynive Pereira Piassi
CPF:	090.610.987.69

Nynive Pereira Piassi

Nynive Pereira Piassi – CAU A85054-3

N.P. PIASSI – ENGENHARIA E ARQUITEURA EIRELE ME
CNPJ n º 08.585.612/0001-03

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	INTERESSADO	4
3	PROPRIETÁRIO	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
5	FINALIDADE DO LAUDO	5
6	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
7	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
8	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	7
9	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	17
10	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	18
11	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	23
12	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	23
13	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	27
14	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	33
15	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	34
16	LOCAL E DATA DO LAUDO	34
17	ANEXOS	34

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

1. SOLICITANTE

Estado do Espírito Santo

Processo Administrativo: 2020-GQKCO

Ordem de Serviço: AVA-09: 001/2020

2. INTERESSADO

SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos.

3. PROPRIETÁRIO

União Federal: proprietária da área de terreno de marinha e acrescido de marinha que totaliza 3.839,85 m².

Município de Vitória: Detentor dos direitos de ocupação sobre o terreno de marinha e acrescido de marinha e proprietário do terreno alodial, com área de 191,43m², e das benfeitorias.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. Tipo do bem: Imóvel urbano.

4.2. Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de um imóvel tombado regionalmente com aproximadamente 1823,95 m² de área construída, de acordo com a escritura apresentada, em um terreno urbano com área total de 4.031,28 m², sendo 3.839,85 m² de marinha acrescido de marinha, com benfeitorias, situado na Avenida Vitória, Forte São João, Vitória – ES.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 1 – Localização do Avaliando

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

5. FINALIDADE DO LAUDO

Aquisição / Permuta.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor de mercado do imóvel.

7. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 7 (Bens de Patrimônios históricos e artísticos).

Para a elaboração do laudo foram utilizadas informações contidas nos documentos fornecidos sendo eles matrícula dos imóveis registrada em cartório, espelho cadastral expedida pela Prefeitura Municipal de Vitória, planta baixa contendo as áreas existentes planta de situação.

Existem divergências de áreas nos documentos apresentados, portanto foram utilizadas como referência as áreas que constam na matrícula dos imóveis registrada em cartório.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

A área total utilizada foi 4.031,28 m², sendo 3.839,85 m² de marinha e acrescido de marinha, pertencente à União Federal, e 191,43 m² alodial, pertencente ao Município de Vitória – ES.

A área da edificação foi retirada da Escritura Pública de Desapropriação do imóvel, sendo ela 1.823,95 m².

O terreno pertence á União Federal e foi adquirido de forma não onerosa, como consta na Escritura Pública de Aditamento, folha 013 livro 541.

O imóvel e a muralha situados no terreno são tombados, sendo assim não pode ser demolido e, portanto o uso das áreas remanescentes é limitado ou nulo.

De acordo com o PDU local, o imóvel está localizado na ZOP 5 – Zona de Ocupação Preferencial. Analisando o anexo 10 do PDU - MAPA 01 (ZOP 5) LIMITE DE ALTURA DAS EDIFICAÇÕES, e o Anexo 19 do PDU - MAPA 01 - EDIFICAÇÕES DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO E TOMBADAS, constatou-se que não é permitido construir neste terreno específico, enquanto o imóvel ali existir. Os mapas podem ser conferidos no anexo IX.

A ocupação do terreno se dá pelo regime de ocupação, situação em que a União Federal permite apenas a transferência das benfeitorias.

Não foi possível realizar a vistoria no primeiro pavimento, que está localizado no nível da Avenida Mascarenhas de Moraes, por falta de acesso, portanto não se obteve informações com relação ao mesmo.

As variáveis "Coeficiente de aproveitamento" e "Passível de incorporação" foram utilizadas como forma de representar estatisticamente a influência das restrições construtivas impostas, conforme o item 8.1.5.1 da NBR 14653 – parte 7:

> *"No caso de utilização do método evolutivo, o valor do terreno, identificado pelo método comparativo direto de dados de mercado, deve considerar a limitação no aproveitamento decorrente da legislação de preservação."*

Para a ZOP 5, o coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,2 e o máximo é 2,8. Na amostra de dados foi utilizado o coeficiente máximo de aproveitamento referente a cada dado. Para o avaliando optou-se por utilizar o valor mínimo encontrado na amostra, devido às restrições construtivas do imóvel.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos, as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Os documentos podem ser verificados no anexo IX.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

8.1. Período de vistoria: Vistoria externa: 07 de março de 2020.

Vistoria interna: 10 de março de 2020.

8.2. Caracterização da Região

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

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

A economia de Vitória é voltada para as atividades portuárias, ao comércio ativo, a indústria, a prestação de serviços e também ao turismo de negócios. A capital capixaba conta com dois portos que são dos mais importantes do país: o Porto de Vitória e o Porto de Tubarão. As indústrias mais importantes da capital são a Arcelor Mittal Tubarão (antiga CST) e Vale SA (antiga CVRD/Companhia Vale do Rio Doce). Esses portos, junto com vários outros do estado, formam o maior complexo portuário do Brasil.

Vitória tem o 5º melhor índice de desenvolvimento humano (IDH) entre todos os

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

municípios brasileiros. Em 2015, foi considerada a 2ª melhor cidade para se viver no Brasil pela Organização das Nações Unidas (ONU).

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

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

O surgimento do Forte São João se deu, de acordo com o que conta a história, por volta de 1592. Para se proteger de invasores, especialmente da temida esquadra do navegador inglês Thomas Cavendish, os habitantes da Capitania do Espírito Santo improvisaram dois fortins, sendo o primeiro junto ao morro do Penedo e o segundo junto ao morro do Vigia.

Com o passar do tempo, o fortim do morro do Penedo é desativado e o do morro do Vigia passa a se chamar Forte São João, sendo considerado uma fortaleza de grande importância para a defesa do Espírito Santo.

A partir de 1767, o Forte São João se transforma numa fortificação dotada de peças de artilharias e de enormes paredes de pedras. No decorrer do tempo, o fortim passa a abrigar o Clube Saldanha da Gama.

Os morros do Forte, do Cruzeiro e das Três Marias, região ao redor do Forte, passam a ser denominados Forte São João, concentrando toda a população do bairro. Até o final dos anos 40 e princípios dos anos 50, todos os moradores enfrentavam grandes dificuldades, desde acesso ao bairro até a falta d'água.

A grande transformação no bairro ocorreu no primeiro governo de Francisco Lacerda que, cumprindo uma promessa de campanha, permitiu que as terras fossem ocupadas

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

por quem quisesse, construindo logo em seguida, as escadarias de acesso Stael Fontana e Theodorico Goes.

Alguns moradores se lembram da existência de uma praia localizada na Avenida Vitória, em frente ao Colégio Salesiano, que era utilizada como área de lazer. Mesmo abrigando um grande contingente populacional desde 1950, somente na década de 70 os moradores passaram a contar com água encanada (1975) e luz elétrica eficiente (1976).

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

O bairro Forte São João faz parte da Região Administrativa 3 – Jucutuquara. É uma das áreas da cidade com maior nível de aterros hidráulicos. A grande maioria de suas áreas planas são resultados desses aterros, ocorridos na década de 1920, como alternativa para conter os alagamentos em períodos chuvosos. A Região é servida pelos principais eixos viários da cidade, que são as avenidas Vitória e Marechal Mascarenhas de Moraes. A Prefeitura e a Câmara Municipal de Vitória, o Instituto Federal do Espírito Santo (IFES) além das sedes dos principais veículos de comunicação são ícones que marcam a Região. O bairro está localizado próximo ao Centro da cidade, que abriga importantes construções históricas, além de possuir comércio geral, bancos, pavimentação, correios, arborização, lazer e recreação.

A topografia do Forte São João é bastante heterogênea, com parte do bairro localizado ao nível do mar e outro chegando a aproximadamente 170 metros. O acesso à cota mais elevada é feito por escadarias. O padrão, as características de ocupação e implantação dos imóveis no Forte São João estão diretamente relacionadas com a declividade. Em terrenos de baixada a ocupação é relativamente ordenada, com infraestrutura consolidada, imóveis de padrões construtivos médios e sem necessidade de cortes expressivos no terreno. Nos trechos de declividade mais acentuada e maiores alturas foram necessários corte no material natural, gerando taludes sem proteções, diminuindo o padrão das moradias e aumentando o risco. O ponto máximo de altitude do bairro caracteriza-se por moradias de baixo padrão construtivo, com deficiente sistema de saneamento básico e com acúmulos de lixo em encostas.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

8.4 Caracterização do Terreno e das Edificações e/ou Benfeitorias

O imóvel está localizado na Avenida Vitória, Bairro Forte São João, Vitória- ES.

O Forte São João - atualmente conhecido como Saldanha da Gama - foi construído, no início do século XVIII, para ser uma fortaleza e proteger a ilha de Vitória de invasões estrangeiras.

O sistema defensivo de Vitória foi, durante os séculos XVI e XVII, relativamente diminuto, muitas vezes até aquém das necessidades da Capitania para sua segurança. Somente após os ataques holandeses (1625 e 1640) é que se despertou para a necessidade de melhorar as fortificações de Vitória.

O Capitão-Mor Dionísio de Carvalho de Abreu, por meio de um relatório, datado de 1724, descreve que o sistema defensivo de Vitória estava nas seguintes condições:

"Fortaleza de São João: em forma semissextavada irregular, situada em frente ao Penedo. Sua artilharia estava desmontada e compunha-se de seis peças de calibre doze e uma de calibre dezesseis", e pede providencias. O formato era uma característica da arquitetura da época, que utilizava ângulos retos em suas plantas.

Em resposta à solicitação, veio ao Espírito Santo o Engenheiro Sargento Mor Nicolau de Abreu de Carvalho que comandou a realização de reparos na fortificação sendo as mais importantes os seguintes: parapeito, torreão, portada, esplanada, guarita e casa de pólvora, e manteve-se em atividade até o ano de 1888.

O imóvel possui paredes de alvenaria com espessura de aproximadamente 40 cm, com argamassa a base de barro, sendo uma das técnicas utilizadas no período colonial.

As esquadrias de grandes dimensões em madeira e vidro. As áreas revestidas com cerâmica aparentemente são áreas que sofreram reformas.

A cobertura está estruturada em peças de madeira e revestida por telhas de barro capa-canal, como era usual nas casas grandes do Brasil Colônia. Muitas delas encontram-se quebradas, o que gera as infiltrações que podem ser observada em todo o imóvel.

As fachadas estão dinamizadas por avanços e recuos de planos e pela recorrência de varandas e terraços. É revestida com pintura, bastante deteriorada devido à falta de manutenção.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

O Forte passou por muitos reparos e reformas até 1984, quando se tornou um imóvel tombado pelo município, identificado como de interesse de preservação no Grau de Proteção GP1 – Proteção integral primária e GP2 – Proteção integral secundária, de acordo com o PDU do município de Vitória, e sua muralha tombada em nível estadual.

Proteção Legal: Resolução n° 4/1991 do Conselho Estadual de Cultura

Inscrição no Livro do Tombo Histórico sob o nº 176, folhas 29v e 30v.

De acordo com o item 5 da NBR 14653-7:2009, o imóvel é classificado da seguinte forma:

a) Segundo seu aspecto físico:
   - edificações
b) Segundo sua conservação:
   - parcialmente deteriorado
c) Segundo seu estado em relação à concepção original:
   - adaptado
d) Segundo o seu uso original:
   - institucional (militar)
e) Segundo a natureza do tombamento:
   - imóvel isolado

O imóvel conta com 4 pavimentos, organizados de maneira que explora e potencializa suas relações com a paisagem circundante.

O primeiro pavimento está localizado no nível da Avenida Mascarenhas de Moraes, porém não foi possível acesso ao mesmo.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 2 – Acessos ao primeiro pavimento

O segundo pavimento contém uma área denominada auditório, banheiro masculino, banheiro feminino, circulação, depósito, copa, 3 salas, vestiário masculino, vestiário feminino, copa/cozinha, área de serviço. O pavimento possui piso cerâmico, paredes revestidas com cerâmica nas áreas molhadas e pintura nas demais áreas, teto rebaixado com gesso, padrão construtivo normal alto. Um dos banheiros encontra-se em funcionamento e bom estado de conservação, o restante do pavimento possui estado de conservação ruim.

Figura 3 – Auditório – 2º pavimento

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 4 – Copa / cozinha – 2º pavimento

O terceiro pavimento possui varanda descoberta com piso cimentado, salão principal com pé direito duplo, salão anexo, banheiro masculino, banheiro feminino e banheiro PNE, 1 sala em andar intermediário com aproximadamente 75 m² , circulação, 2 salas. O salão principal e o anexo possuem piso em tacos de madeira que se encontra em boa parte danificado e o restante possui piso cerâmico, as paredes das áreas molhadas são revestidas com cerâmica e o restante pintura, sendo que praticamente todo o andar possui infiltrações. O teto se divide em rebaixamento de gesso e laje com pintura, ambos danificados por infiltrações.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 5 – Salão principal – 3º pavimento

O quarto pavimento conta com uma circulação com vistas para o salão de exposições, 5 salas, banheiro masculino, banheiro feminino, banheiro PNE, e 2 salas em andar intermediário medindo aproximadamente 43,00 m².

O pavimento possui piso em tacos de madeira que se encontram danificados, e ainda podem-se observar vegetações nascendo na área de circulação. As paredes são revestidas com pintura, estando todas danificadas devido às infiltrações. As áreas molhadas possuem revestimento cerâmico no piso e paredes. O teto se divide em rebaixamento de gesso e laje com pintura, ambos danificados por infiltrações.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

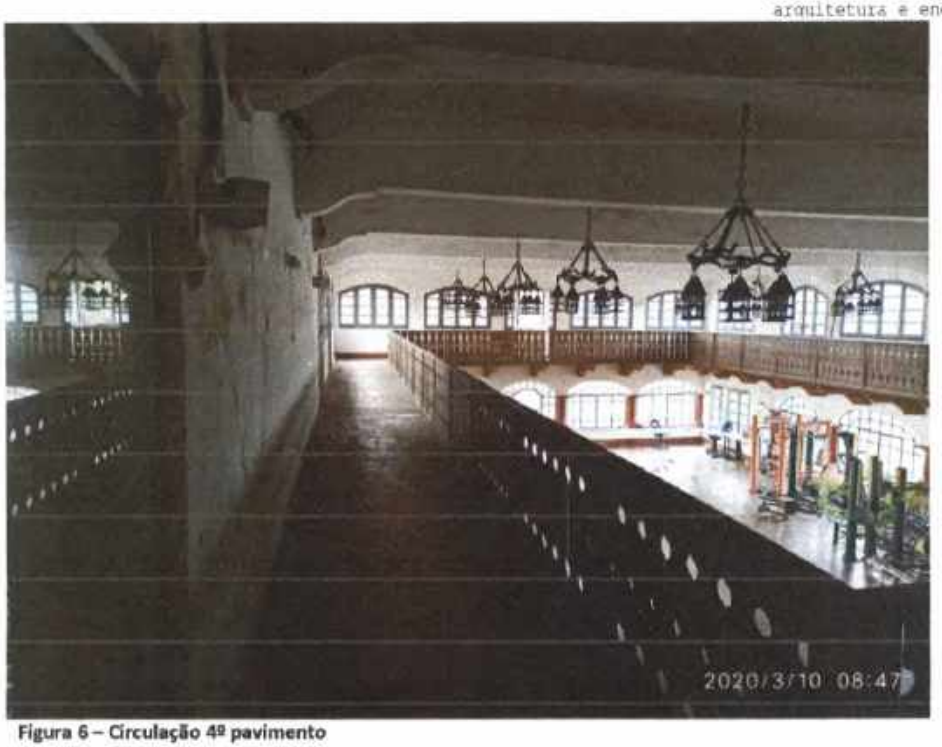


Figura 6 – Circulação 4º pavimento

Figura 7 – Sala – 4º pavimento

O terreno possui duas frentes e tem área de 4.031,28 m², sendo 3.839,85 m² de marinha e acrescido de marinha, todo pavimentada sendo a maior parte cimentada.

É murado na frente e laterais e o fundo fechado com alambrado em tela, e ainda 12 canhões originais da sua época de construção. Possui ainda jardins e canteiros que se

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

encontram tomados por mato, murro de arrimo no fechamento dos fundos, arquibancada complemente coberta por vegetação e calçada nas duas frentes.

Figura 8 – Área externa

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

- **QUADRO RESUMO DAS ÁREAS**

Área do terreno:	4.031,28 m²
1º Pavimento: **não foi possível verificar**	
2º Pavimento:	411,05 m²
3º Pavimento:	728,35 m²
Pavimento intermediário entre 2º e 3º pavimento:	102,94 m²
4º Pavimento:	429,15 m²
5º Pavimento:	74,10 m²
Área total construída:	1.823,95 m²

Obs.1: as áreas dos pavimentos foram obtidas através dos projetos fornecidos.

Obs.2: a área total construída foi obtida através da escritura pública do imóvel.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

O imóvel encontra-se em estado de conservação ruim, necessitando de reparos importantes a serem feitos, e ainda possui algumas restrições devido ao seu tombamento.

- O imóvel é tombado a nível municipal e a muralha a nível estadual, sendo assim não pode ser demolido e, portanto o uso das áreas remanescentes é limitado ou nulo.
- De acordo com o PDU local, o imóvel está localizado na ZOP 5 – Zona de Ocupação Preferencial. Analisando os mapas de zoneamento constatou-se que não é permitido construir neste terreno específico, enquanto o imóvel ali existir.

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

De acordo com a pesquisa Indicadores Econômicos, elaborada pelas entidades Ademi-ES e Sinduscon-ES, o mercado imobiliário capixaba vem demonstrando sinais de retomada dos investimentos.

Diretamente impactado pela crise econômica, o mercado imobiliário capixaba, concentrado principalmente na Grande Vitória, vinha sofrendo, desde 2013, uma estabilização dos preços devido à baixa velocidade de venda e também à diminuição de lançamentos.

O cenário atual é instável devido à retração econômica em curso, ainda com muita oferta e pouca procura, e uma redução significativa no valor dos imóveis.

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

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como LIQUIDEZ BAIXA.

O imóvel pode ser então classificado da seguinte forma:

a) Liquidez: baixa
b) Desempenho de mercado: baixo
c) Número de ofertas: baixo
d) Absorção pelo mercado: difícil
e) Público alvo para absorção do bem: investidores, atual detentor da posse, órgãos governamentais, instituições.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

f) Facilitadores para negociação do bem: localização

10 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 Determinação do valor de mercado

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

A escolha do método foi baseada no tipo de atividade AVA 09 – avaliação de bens de grande porte, onde é utilizado 2 (dois) ou mais métodos conjugados, e também por ser um imóvel histórico.

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

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO – TERRENO**

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

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

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

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

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil. Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel.

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

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

- **CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL**

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

Ao valor encontrado aplicamos fatores que agregam valor ao bem histórico.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

10.2 Determinação do valor de base intangível (valor histórico)

O método utilizado foi apresentado pelo autor do livro Introdução à Avaliação de Bens Singulares, Radegaz Nasser Junior, onde a avaliação é desenvolvida de forma independente, com aplicação de fatores influentes e classificados subjetivamente por notas atribuídas pelo avaliador segundo peculiaridades que conferem unicidade ao valor do imóvel avaliando.

O valor histórico considera o valor de mercado multiplicado pelo coeficiente de raridade (RA) e o fator corretivo (Fc).

O coeficiente de raridade representa a raridade do bem e sua atratividade em relação à população.

Foram utilizados códigos alocados que expressão o grau de raridade/atratividade, sendo 1/10 municipal, 2/10 estadual, 3/10 nacional, 4/10 internacional, para caracterizar a influência sobre a população local.

Os códigos utilizados foram baseados no Estudo de Caso apresentado pelo autor Radegaz Nasser Junior, que pode ser analisado no anexo VIII.

Nível Municipal

RAm	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	**Exclusivo**

A nível municipal, o Forte São João é o único existente, portanto é exclusivo.

Nível Estadual

RAe	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	**Comum**
3	Raro
4	Exclusivo

A nível estadual existem outros bens semelhantes no Estado, portanto é comum.

Nível Nacional

RAn	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	**Muito comum**
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

A nível nacional, existem muitos outros bens semelhantes, portanto é muito comum.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Nível Internacional

RAi	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

A nível internacional, existem muitos outros bens semelhantes, portanto é muito comum.

Para o imóvel avaliando foram aplicados os seguintes códigos:

RAm = 4

RAe = 2

RAn = 1

RAi = 1

Aplicando os pesos temos:

RA = (1*RAm + 2*RAe + 3*RAn + 4*RAi) / 10

RA = (1*4 + 2*2 + 3*1 + 4*1) / 10

RA = 1,5

O fator corretivo envolve variáveis externas e internas, onde também foram atribuídos códigos alocados ponderados subjetivamente, em função das reações observáveis no mercado imobiliário.

Fatores externos

Ac	ACESSIBILIDADE
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
4	Boa
5	Excelente

O acesso por ser feito por duas vias, portanto acessibilidade boa.

Rt	REPUTAÇÃO TURÍSTICA NA REGIÃO
1	Nenhuma
2	Pouca
3	Razoável
4	Boa
5	Muito Boa

Não existem visitas turísticas ao imóvel, bem como turistas não veem à cidade para visitá-lo, portanto não tem reputação turística.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Fatores internos

Fu	FACILIDADE DE USO
1	Muito difícil
2	**Difícil**
3	Razoável
4	Boa
5	Exelente

Por ser um imóvel tombado, de tamanho considerável, e requer alto custo de matunenção, é de difícil uso.

Vp	VISUAL ARQUITETÔNICO
1	Fraco
2	Regular
3	**Interessante**
4	Muito interessante
5	Magnífico

A arquitetura do imóvel é diferenciada, o que torna o visual interessante.

Para o imóvel avaliando foram aplicados os seguintes códigos:

Ac = 4

Rt = 1

Fu = 2

Vp = 3

Aplicando a fórmula temos:

Fc = (Ac + Rt + Fu + Vp) / 15

Fc = (4 + 1 + 2 + 3) / 15

Fc = 0,67

10.3 Determinação do valor final do imóvel

O valor do imóvel foi obtido através do valor de custo de reprodução somado ao valor histórico.

Vh = Vb * RA * Fc, onde:

Vh= Valor histórico

Vb= Valor total das benfeitorias

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Vh = Vb * 1,5 * 0,67

Vh = Vb*1,005

Nota: Pode-se observar que apesar do imóvel ser tombado, seu valor histórico hoje é pouco significativo, gerando um acréscimo de apenas 0,5%. Isso pode se dar ao fato de que seu estado de conservação é ruim se não péssimo.

11 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Para a determinação do valor do imóvel foi realizada pesquisa no período de março de 2020 com amostras de imóveis similares no município de Vitória. Foram coletados 57 dados e utilizados um total de 40 dados (ANEXO V – Elementos amostrais).

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDeA Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o relatório estatístico que se encontra no ANEXO I e os gráficos no ANEXO III.

Tipo de tratamento: estatística inferencial

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

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

Tabela 1 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Pontuação obtida: 15

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

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

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

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

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

A amplitude do intervalo de confiança encontrado foi 41,68%, logo, **Grau de Precisão I**, segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.3.

- **Método da quantificação de custo**

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

Tabela 6 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Pontuação obtida: 6

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

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

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

- **Método Evolutivo**

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

Tabela 10 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	III
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	I

Pontuação obtida: 6

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

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Trata-se de um imóvel histórico, portanto o custo de reprodução como réplica exata seria difícil ou impossível. Neste caso podemos utilizar a estimativa do custo de substituição com materiais, métodos e mão de obra similares.

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

13.1 Valor do terreno

Para obter o valor total do terreno foi utilizado o valor médio do intervalo de confiança, com uma redução de 10% do valor devido à predominância de dados em oferta na pesquisa de mercado, e ainda como prática de mercado. Esta redução está dentro do campo de arbítrio permitido por norma.

Sendo assim, chegou-se no seguinte resultado:

V terreno =	V médio – 10%	x	Área total
Vt =	1.569,15 R$/m²	x	4.031,28 m²

Vt = R$ 6.325.683,01 (seis milhões trezentos e vinte e cinco mil seiscentos e oitenta e três reais e um centavo)

Da área total terreno, 3.839,85 m² é de marinha e acrescido de marinha, e 191,43 m² alodial, situação em o proprietário dispõe da propriedade plena e pode vendê-lo livremente, sem necessidade de interferência do poder público ou de qualquer pessoa. Sendo assim:

- **Valor do terreno – parcela da UNIÃO**

Vt União =	V médio – 10%	x	Área da União
Vt União =	1.569,15 R$/m²	x	3.839,85 m²

Vt União = R$ 6.025.300,63 (seis milhões vinte e cinco mil e trezentos reais e sessenta e três centavos)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 6.025.000,00 (seis milhões e vinte e cinco mil reais)

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Valor do terreno – parcela alodial**

Vt alodial = Vmédio – 10% x Área alodial

Vt alodial = 1.569,15 R$/m² x 191,43 m²

Vt alodial = R$ 300.382,38 (trezentos mil setecentos trezentos e oitenta e dois reais e trinta e oito centavos)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 300.300,00 (trezentos mil e trezentos reais)

13.2 Valor das benfeitorias

Analisando a edificação e comparando o estilo construtivo com os padrões atuais de construção foi adotado o padrão comercial escritório superior sem elevador. Por se tratar de um imóvel histórico utilizou-se um percentual de idade considerando que devido às suas condições já tenha atingido mais da metade de sua vida útil. Sendo assim foi considerada idade aparente de 45 anos e vida útil de 80 anos.

Utilizou-se o valor do CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ES (CUB NBR 12721: 2006), CSL8 - padrão comercial alto, de fevereiro de 2020.

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

Para a determinação do **BDI** - Benefícios e Despesas Indiretas, foi utilizado o percentual determinado pela Secretaria de Estado dos Transportes e Obras Públicas - SETOP, através da RESOLUÇÃO SETOP Nº 01/2016, publicada no Diário Oficial no dia 21-01-2016, o percentual de 30,90%, no âmbito do Poder Executivo Estadual.

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

ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	fev/20
CUB - CSL8 - padrão comercial alto	**R$ 1.686,87**
BDI	30,90%
Fundações especiais / outros	13%
Custo Unitário de Construção	**R$ 2.495,16**

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Valor do imóvel no estado novo = 1.823,95m² x R$ 2.495,16

Valor do imóvel no estado novo = R$ 4.551.053,35

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

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

Foi considerado estado de conservação 4, classificado como mau estado, e requer reparações importantes, sendo necessário um alto custo de reforma.

- **Edificação**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO		
Vida útil em anos	80	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**
Idade aparente em anos	45	Reparos importantes
Idade percentual	56,0%	4,0
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação
Valor Residual (R$)	**R$ 910.210,67**	73,30%
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	**R$ 3.640.842,68**	**CUSTO DE REEDIÇÃO** (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual **R$ 1.882.158,38**

V edificação= R$ 1.882.158,38 (um milhão oitocentos e oitenta e dois mil cento e cinquenta e oito reais e trinta e oito centavos)

- **Outras benfeitorias**

Para o cálculo do valor das demais benfeitorias foram utilizadas bases de cálculos SINAP e IOPES.

Foram consideradas as benfeitorias que constam na ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO do imóvel, bem como suas áreas, e foram constatadas como existentes no local, sendo elas:

- ✓ Piso cimentado total: A=2.394,88m²
- ✓ Piso de cerâmica: A=24,00m²
- ✓ Piso de mármore: A=34,60m²
- ✓ Jardins e canteiros: A=124,55m²

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- ✓ Muro em alvenaria: A=289,93m²
- ✓ Muro de arrimo: A=357,30m²
- ✓ Arquibancada em alvenaria: A=183,56m²
- ✓ Muro de pedra: A=174,31m²
- ✓ Alambrado em tela: A=121,30m²
- ✓ Dois portões em chapa de zinco: A=18,02m²
- ✓ Escada: A=24,48m²
- ✓ Calçada: A=28,61m²
- ✓ Portão de ferro: A=3,80m²

Outras benfeitorias que constam na ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO do imóvel não foram identificadas no local, portanto não foram consideradas. São elas quadra com cobertura de zinco e estrutura metálica, cobertura de fibra de vidro e estrutura metálica, cobertura de zinco com estrutura metálica, duas piscinas, piso em pedra São Tomé, piso em mármore, piso em cerâmica.

Também foram considerados os projetos entendidos como necessários referentes à obra.

Para a determinação do **BDI** - Benefícios e Despesas Indiretas, foi utilizado o percentual determinado pela Secretaria de Estado dos Transportes e Obras Públicas - SETOP, através da RESOLUÇÃO SETOP Nº 01/2016, publicada no Diário Oficial no dia 21-01-2016, o percentual de 30,90%, no âmbito do Poder Executivo Estadual.

A planilha com o orçamento estimado das outras benfeitorias encontra-se no anexo VIII.

Para depreciação foi utilizado o **MÉTODO DE HEIDECKE**.

Pela tabela, (anexo VII), verifica-se que a benfeitoria avalianda está entre o estado "d" (Requer reparos pequenos; Intermediário = 18,10%) e o estado "g" (Requer reparações simples a importantes; Regular = 32,20%).

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Valor benfeitoria	R$ 1.551.710,00	Depreciação Tabela Heideck	
Valor Residual (%)	20%	Reparos simples	Entre reparos simples e importantes
Valor Residual (R$)	**R$ 310.342,00**	18,10%	32,20%
		Fator de depreciação (Média)	
		25,15%	
VALOR DEPRECIÁVEL	**R$ 1.241.368,00**	**CUSTO DE REEDIÇÃO**	**R$ 1.239.505,95**
(Custo de Reprodução - Valor Residual)		(depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual	

V outras benfeitorias = R$ 1.239.505,95 (um milhão duzentos e trinta e nove mil quinhentos e cinco reais e noventa e cinco centavos)

- **Valor total das benfeitorias:**

Vb = R$ 1.882.158,38 + R$ 1.239.505,95

Vb = R$ 3.121.664,33 (três milhões cento e vinte e um mil seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e três centavos)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais)

13.3 Valor total histórico

Vh = Vb*RA*Fc, onde:

Vh = valor histórico

Vb = valor total das benfeitorias

RA = coeficiente de raridade

Fc = fator corretivo

Vh = Vb* 1,5 * 0,67

Vh = 3.121.664,33*1,005

Vh =3.137.272,65 (três milhões cento e trinta e sete mil duzentos e setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos)

13.4 Valor de base intangível (Vbi)

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Vbi = Valor total das benfeitorias - Valor total histórico

Vbi = 3.137.272,65 - 3.121.664,33

Vbi = R$ 15.608,32 (quinze mil seiscentos e oito reais e trinta e dois centavos)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)

13.5 Valor total adotado

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

Valor das benfeitorias	=	R$ 3.100.000,00
Valor de base intangível	=	R$ 15.600,00
Valor do terreno alodial	=	R$ 300.300,00
Valor do terreno União	=	R$ 6.025.000,00

Valor total do imóvel = R$ 9.440.900,00 (nove milhões quatrocentos e quarenta mil e novecentos reais)

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

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedição da benfeitoria

FC = fator de comercialização

Diante da singularidade do imóvel e da atual situação econômica, o fator de comercialização foi considerado 0,85.

Então:

VI = (9.440.900,00) * 0,85

VI = R$ 8.024.765,00

Valor total adotado = R$ 8.024.765,00 (oito milhões vinte e quatro mil setecentos e sessenta e cinco reais)

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Valor arredondado permitido por norma = R$ 8.025.000,00 (oito milhões e vinte e cinco mil reais)

- **Valores parciais com aplicação do fator de comercialização de 0,85:**

Benfeitorias = R$ 2.648.260,00 (dois milhões seiscentos e quarenta e oito mil duzentos e sessenta reais)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 2.650.000,00 (dois milhões seiscentos e cinquenta mil reais)

Terreno alodial = R$ 255.255,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil duzentos e cinquenta e cinco reais)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

Terreno União = R$ 5.121.250,00 (cinco milhões cento e vinte e um mil duzentos e cinquenta reais)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 5.120.000,00 (cinco milhões cento e vinte mil reais)

13.6 Data de referência: 20 de março de 2020.

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autor: Nynive Pereira Piassi

Formação: Arquiteta e Urbanista / Engenheira Civil

CAU: A 85054-3

CREA: 012543/D

Nynive Pereira Piassi

Nynive Pereira Piassi

Nynive Pereira Piassi

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

16 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais, Parte 2 – Imóveis urbanos, Parte 7 – Bens de patrimônios históricos e artísticos sendo composto por 34 (trinta e quatro) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e ainda 9 (nove) anexos também rubricados pelo signatário.

Vitória, 20 de março de 2020.

17 ANEXOS

I – Relatório Estatístico – Regressão Linear;

II – Projeção do imóvel avaliado;

III - Gráficos;

IV – Relatório Fotográfico;

V – Elementos Amostrais;

VI – Croqui – Elementos Amostrais;

VII – Planilhas e Tabelas utilizadas;

VIII – Orçamento estimado dos serviços complementares;

IX – Documentos complementares.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO I - Relatório Estatístico - Regressão Linear

1)Variáveis utilizadas:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do terreno medida em m²	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macro localização 1= comercial 2=residencial	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Topografia	Numérica	Quantitativa	Plano=1,0 Aclive=0,9 Declive=0,8 Irregular=0,7	não
VUB	Numérica	Quantitativa	Valor unitário de acordo com a Planta Genérica de Valores do município	sim
Fator Área	Numérica	Quantitativa	Área de até 1.000,00 m² = 1,00 Se a área do terreno for > 1.000,01 e < 2.000,00 m², então f = 2 Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 5.000,00 m², então f = 3 Se a área do terreno for > 5000.01 e < 7.000,00 m², então f = 4 Se a área do terreno for > 7.000,01 e < 9.000,00 m², então f = 5 Se a área do terreno for > 9.000,01 e < 10.000,00 m², então f = 6 Se a área do terreno for > 10.000,01 e < 20000,00 m², então f = 7	não
Coeficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Área de utilização do terreno medida em m²	não
Altura máxima	Numérica	Quantitativa	Altura máxima de construção	não

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

			permitida pelo PDU municipal	
Passível de incorporação	Numérica	Dicotômica	Variável baseada na possibilidade ou não de incorporação do terreno	sim
Dist. Shopping	Numérica	Quantitativa	Distância percorrida do imóvel até o polo valorizante (Shopping Vitória) (Km), localizado na Av. Américo Buaiz, 200 - Enseada do Suá, Vitória Lat. -20.312554° Long. -40.288160°	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	sim

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

1. **Área total do terreno:** variável quantitativa, obtida através das fontes de informações e expressa em metro quadrado. O limite amostral varia de 300 a 14.256 m².
2. **VUB:** Variável Proxy, expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES. O limite amostral varia de 131,69 para o setor menos valorizado e 846,69 para o setor mais valorizado.
3. **Coeficiente de aproveitamento:** variável quantitativa, obtida através da lei de uso e ocupação do solo do município de Vitória. O limite amostral varia de 1,20 a 4,00.
4. **Passível de incorporação:** variável dicotômica, que expressa a possibilidade ou não de incorporação do terreno, sendo 1 para possível e 0 para não possível.
5. **Distância ao shopping:** Variável Proxy, expressa a distância percorrida a partir do terreno até o polo valorizante, neste caso o Shopping Vitória, medida em Km. O limite amostral varia de 0,6km para o terreno para mais próximo e 9,50 km para o terreno mais afastado.

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

6. **Área total do terreno:** relação indireta de crescimento, pois o valor unitário de venda diminui quanto maior for o valor da área total.
7. **VUB:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior variável de macrolocalização possuam valores unitários de venda maiores.
8. **Coeficiente de aproveitamento:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior coeficiente de aproveitamento possuam valores unitários de venda maiores.
9. **Passível de incorporação:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis correspondentes a 1 possuam valores unitários maiores de venda.
10. **Distância ao shopping:** relação indireta de crescimento, pois o valor unitário de venda diminui quanto maior for a distância do imóvel em relação ao shopping.

2) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	57
Dados utilizados no modelo:	40

3) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9412162 / 0,9412162
Coeficiente de determinação:	0,8858880
Fisher - Snedecor:	52,79
Significância do modelo (%):	0,01

4) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	97%

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

6) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	49500028,761	5	9900005,752	52,791
Não Explicada	6376139,966	34	187533,528	
Total	55876168,727	39		

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

Valor unitário = -9585,825573 -0,2901949589 * Área total +2052,153559 * ln (VUB) +956,394777 * ln (Coeficiente aproveitamento) +1490,865604 * Passível de incorporação -85,84224877 * Dist. Shopping

8) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-3,78	0,06
VUB	ln(x)	13,69	0,01
Coeficiente aproveitamento	ln(x)	3,87	0,05
Passível de incorporação	x	5,43	0,01
Dist. Shopping	x	-2,68	1,13
Valor unitário	y	-9,81	0,01

9) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
VUB	0,24	0,60
Coeficiente aproveitamento	0,07	0,21
Passível de incorporação	0,61	0,78
Dist. Shopping	0,01	0,37
Valor unitário	0,22	0,54

Correlações parciais para VUB	Isoladas	Influência
Coeficiente aproveitamento	-0,15	0,55
Passível de incorporação	-0,12	0,67
Dist. Shopping	-0,37	0,28
Valor unitário	0,81	0,92

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Passível de incorporação	0,29	0,18
Dist. Shopping	-0,01	0,08
Valor unitário	0,23	0,55

Correlações parciais para Passível de incorporação	Isoladas	Influência
Dist. Shopping	0,36	0,55
Valor unitário	0,18	0,68

Correlações parciais para Dist. Shopping	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,36	0,42

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO II – Projeção do imóvel avaliando

Modelo:

Terreno em Vitória

Data de Referência:

segunda-feira, 2 de março de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 4.031,28
- VUB = 491,87
- Coeficiente aproveitamento = 1,20
  Obs.: devido às restrições do imóvel foi adotado o valor mínimo do limite amostral para a variável coeficiente de aproveitamento.
- Passível de incorporação = 0,00
- Dist. Shopping = 4,60

- Endereço = Avenida Vitória
- Bairro = Forte São João
- Informante = Matrícula 78545
- Complemento = ZOP 5

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário

Minimo (20,84%) = 1.380,15
Médio = 1.743,50
Máximo (20,84%) = 2.106,85

- Valor Total

Mínimo = 5.563.785,18
Médio = 7.028.545,48
Máximo = 8.493.305,77

- Intervalo Predição

Mínimo = 4.328.892,25
Máximo = 9.728.198,71
Minimo (38,41%) = 1.073,83
Máximo (38,41%) = 2.413,18

- Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.481,98
RL Máximo = 2.005,03

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO III – Gráficos

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

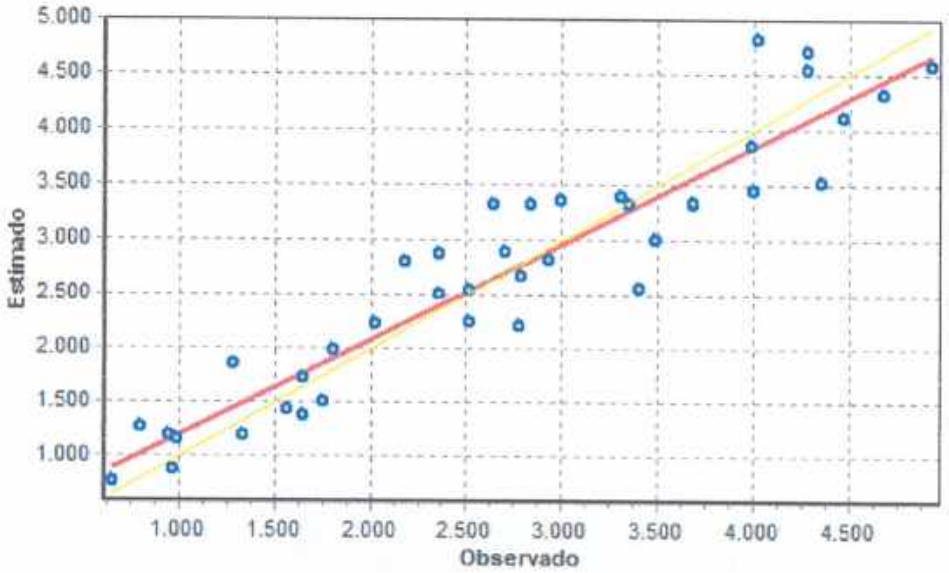
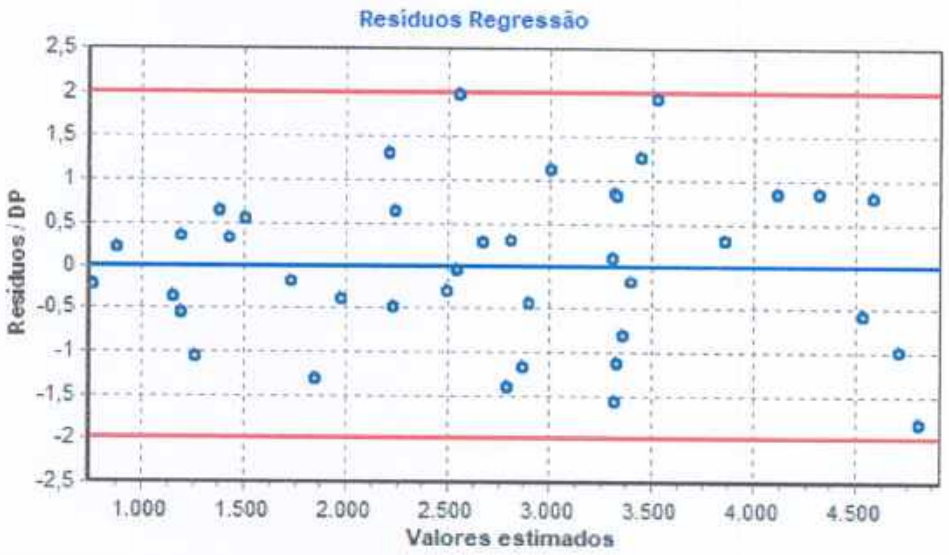


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO IV - Relatório fotográfico

- **Imóvel Avaliando**

Figura 9 – Via de acesso Avenida Vitória

Figura 10 – Via de acesso Avenida Vitória

Figura 11 - Via de acesso Avenida Mal Mascarenhas de Moraes

Figura 12 – Via de acesso Avenida Mal Mascarenhas de Moraes

Figura 13 – portão de entrada – Avenida Vitória

Figura 14 – Fachada 1 - Avenida Vitória

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 15 – Fachada 2 - Avenida Mal Mascarenhas de Moraes

Figura 16 – Vista externa - piso cimentado

Figura 17 – Fachada 3 - Avenida Mal Mascarenhas de Moraes

Figura 18 – Portão de acesso

Figura 19 - Vista externa

Figura 20 - Vista externa

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 21 – Vista fachada lateral e pátio

Figura 22 – Vista externa

Figura 23 – Vista externa

Figura 24 – Vista pátio

Figura 24 – Vista

Figura 25 – Vista entrada

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 26 – Fachada lateral

Figura 27 – Vista hall 1

Figura 28 – Vista entrada

Figura 29 – Vista hall 2

Figura 30 – Vista entrada

Figura 31 – Vista teto salão principal

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 32 – Parede salão principal

Figura 33 – Salão principal

Figura 34 – Salão principal

Figura 35 – Varanda

Figura 36 – Fachada varanda

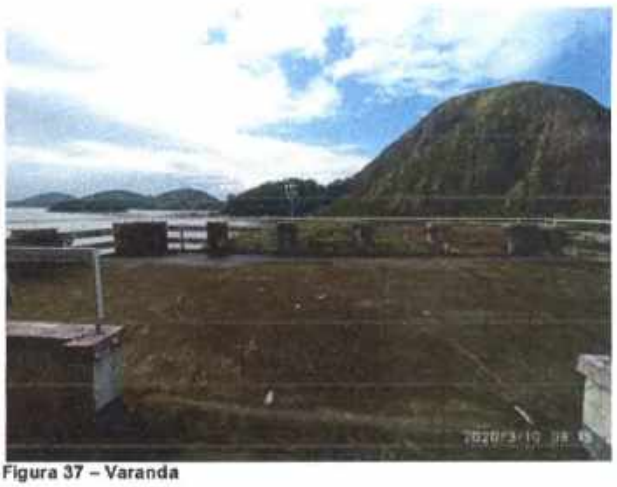


Figura 37 – Varanda

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 38 – Acesso andar intermediário

Figura 39 – Vista

Figura 40 – Andar intermediário

Figura 41 – Andar intermediário

Figura 42 – Andar intermediário

Figura 43 – Corrimão em concreto

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 44 – Vista escada

Figura 45 – Salão anexo

Figura 46 – Teto salão anexo

Figura 47 – Piso salão anexo

Figura 48 – Salão anexo

Figura 49 – Circulação

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 50 – Circulação

Figura 51 – Sala

Figura 52 – Sala

Figura 53 – Cirulação

Figura 54 – Sala

Figura 55 – Sala

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 56 – Sala

Figura 57 – Sala

Figura 58 – Circulação

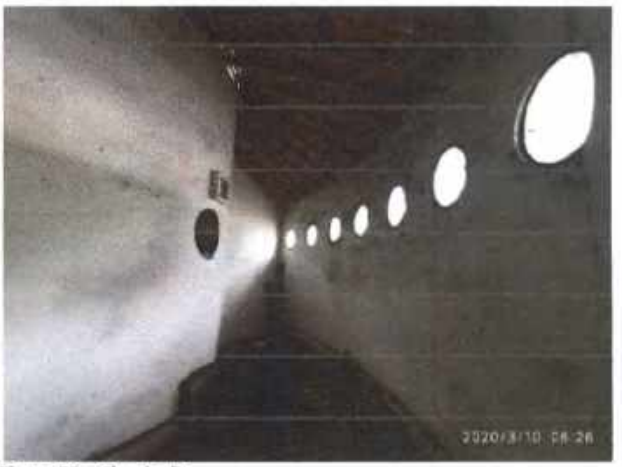


Figura 59 – Circulação

Figura 60 – Circulação

Figura 61 – Escada - acesso à o copa/cozinha

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 62 – Banheiro

Figura 63 – Circulação

Figura 64 – Banheiro em funcionamento

Figura 65 – Banheiro em funcionamento

Figura 66 – Banheiro em funcionamento

Figura 67 – Copa / cozinha

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 68 – Copa / cozinha

Figura 69 – Teto copa / cozinha

Figura 70 – Copa / cozinha

Figura 71 – Área de serviço

Figura 72 – Copa / cozinha

Figura 73 – Escada copa / cozinha

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 74 – Circulação banheiros

Figura 75 – Banheiro PNE

Figura 76 – Banheiro

Figura 77 – Teto Banheiro

Figura 78 – Escada acesso ao 4º pavimento

Figura 79 – Circulação

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 80 – Circulação

Figura 81 – Sala

Figura 82 – Sala

Figura 83 – Sala

Figura 84 – Sala

Figura 85 – Detalhe sala

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 86 – Sala

Figura 87 – Detalhe piso

Figura 88 – Sala

Figura 89 – Vista parte da cobertura

Figura 90 – Sala

Figura 91 – Banheiro

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 92 – Banheiro

Figura 93 – Banheiro

Figura 94 – Circulação

Figura 95 – Sala

Figura 96 – Sala

Figura 97 – Sala

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 98 – Sala

Figura 99 – Sala

Figura 100 – Detalhe sala

Figura 101 – Acesso andar intermediário

Figura 102 – Andar intermediário

Figura 103 – Andar intermediário

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 104 – Vista telhado

Figura 105 – Vista interna telhado

Figura 106 – Circulação 4º pavimento

Figura 107 – Circulação 4º pavimento

Figura 108 – Acesso andar intermediário

Figura 109 – Andar intermediário

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 110 – Andar intermediário

Figura 111 – Vista interna telhado

Figura 112 – Andar intermediário

Figura 113 – Circulação

Figura 114 – Pátio

Figura 115 – Pátio

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 116 – Pátio

Figura 117 – Vista corrimão

Figura 118 – Vista externa

Figura 119 – Vista externa

Figura 120 – Auditório

Figura 121 – Acesso ao auditório

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 122 – Vista externa

Figura 123 – Guarita

Figura 124 – Vista externa

Figura 125 – Vista externa

Figura 126 – Vista externa

Figura 127 – Escada acesso externo

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 128 – Área externa

Figura 129 – Circulação externa

Figura 130 – Área externa

Figura 131 – Área externa

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Elementos Amostrais**

Figura 132 – Dado 1

Figura 133 – Dado 2

Figura 134 – Dado 3

Figura 135 – Dado 4

Figura 136 – Dado 5

Figura 137 – Dado 6

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 138 – Dado 7

Figura 139 – Dado 8

Figura 140 – Dado 9

Figura 141 – Dado 10

Figura 142 – Dado 11

Figura 143 – Dado 12

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 144 – Dado 13

Figura 145 – Dado 14

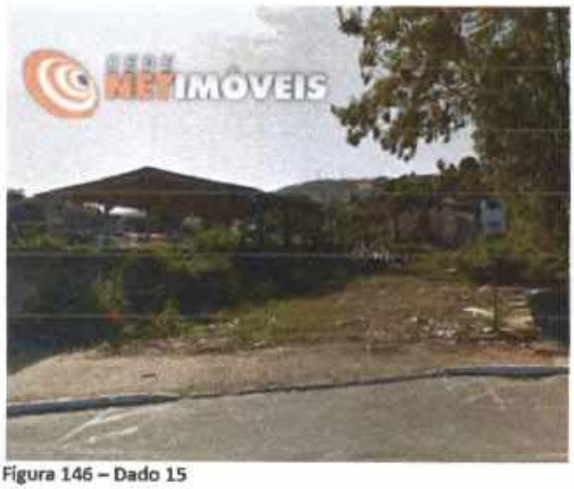


Figura 146 – Dado 15

Figura 147 – Dado 16

Figura 148 – Dado 17

Figura 149 – Dado 18

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 150 – Dado 19

Figura 151 – Dado 20

Figura 152 – Dado 21

Figura 153 – Dado 22

Figura 154 – Dado 23

Figura 155 – Dado 24

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 156 – Dado 25

Figura 157 – Dado 26

Figura 158 – Dado 27

Figura 159 – Dado 28

Figura 160 – Dado 29

Figura 161 – Dado 30

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 162 – Dado 31

Figura 163 – Dado 32

Figura 164 – Dado 33

Figura 165 – Dado 34

Figura 166 – Dado 35

Figura 167 – Dado 36

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 168 – Dado 37

Figura 169 – Dado 38

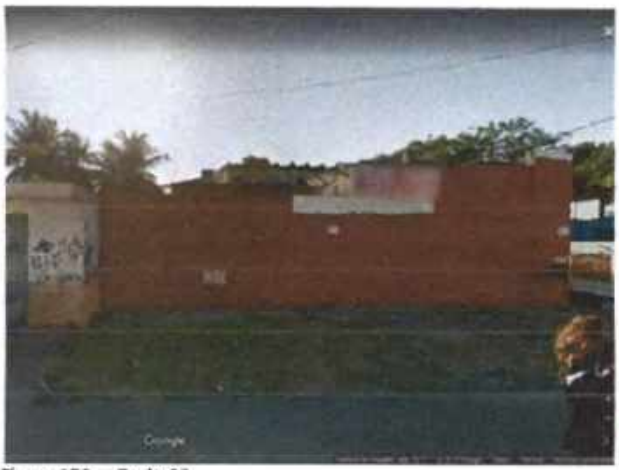


Figura 170 – Dado 39

Figura 171 – Dado 40

Figura 172 – Dado 41

Figura 173 – Dado 42

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 174 – Dado 43

Figura 175 – Dado 44

Figura 176 – Dado 45

Figura 177 – Dado 46

Figura 178 – Dado 47

Figura 179 – Dado 48

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 180 – Dado 49

Figura 181 – Dado 50

Figura 182 – Dado 51

Figura 183 – Dado 52

Figura 184 – Dado 53

Figura 185 – Dado 54

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 186 – Dado 55

Figura 187 – Dado 56

Figura 188 – Dado 57

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO V – ELEMENTOS AMOSTRAIS

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Comp.	Voc.	Valor total	Latitude	Longitude	Top.	VUB	Fator Área	CA	Área edi.	Altura máxima	Pas. incor.	Dist. Shop.	Valor unitário
1	Avenida Anísio Fernandes Coelho	Jardim da Penha	Sario Imóveis	(27) 3026-0606	446	ZOC 2	2	2200002	-20289820	-40292131	1	646,69	1	2,25	267,8	16,5	0	3,6	4932,74
2	Rua Alberto Bella Rosa	Portal de Camburi	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	717	ZOC 1	2	1450003	-20280183	-40298148	1	365,65	1	1,4	430,2	7,5	0	4,7	2022,32
3	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	437	ZOR 1	2	1219999,1	-20274106	-40297379	0,9	475,72	1	1,4	262,2	7,5	0	6,8	2791,78
4	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	437	ZOR 1	2	1099999,9	-20274406	-40296634	1	475,72	1	1,2	262,2	7,5	0	6,6	2517,16
5	Rua João Baptista Celestino	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3020-2042	410	ZOR 1	2	1162760	-20275616	-40297453	1	700,04	1	1,2	246	7,5	0	6,8	2836
6	Rua Robson Dutra de Freitas	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3235-6565	413	ZOR 1	2	1799993,5	-20275466	-40294656	1	685,05	1	1,4	247,8	7,5	0	5,7	4358,35
7	Rua Almirante Tamandaré	Praia do Suá	Zap Imóveis	(27) 3235-6566	360	ZOC 2	1	950040	-20314167	-40296887	1	418,27	1	2,25	216	100	0	1,7	2639
8	Rua Manoel Feu Subtil	Enseada do Suá	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	420	ZOC 2	1	1499820	-20315361	-40289787	1	625,52	1	2,25	252	12	0	0,6	3571
9	Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes	Ilha de santa Maria	Mark Fernandez Imóveis	(27) 3324-3682	2202	ZAR 1	1	11018806	-20317122	-40316365	1	245,5	3	2,8	1321,2	100	1	3,7	5004
10	Rua Gama Rosa 111	Centro	Michel Moreira	(27) 99980-8585	344	ZOP 5	1	549712	-20318985	-40337479	1	604,03	1	2,8	344	13,5	0	5,8	1598
11	Rua José Célso Cláudio, 357	Jardim Camburi	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	300	ZOC 2	1	900000	-20261537	-40263826	1	550,47	1	2,25	180	100	0	8,1	3000
12	Rua José Guilherme Neffa, 9	Jardim Camburi	Locamaxx Netimóveis	(27) 3314-0814	360	ZOC 3	1	849999,6	-20247983	-40271937	1	349,84	1	2,8	216	30	0	9,5	2361,11
13	Rua Milton Manoel dos Santos	Jardim Camburi	Atrium Netimóveis	(27) 3325-2527	14256	ZOC 2	1	35000000	-20260946	-40260289	1	408,86	7	2,25	8553,6	100	1	8,4	2455,11
14	Avenida Marechal Campos	Nazarhet	Betha Espaço	(27) 3335-5440	1793	ZAR 2	1	2599993,4	-20305413	-40314501	1	348,58	2	2,25	1075,8	18,5	1	3,9	1450,06
15	Av. Dario Lourenço de Souza	Santo Antônio	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	2219	ZAR 2	2	1779993	-20313345	-40358431	1	131,69	3	2,25	1331,4	12	1	9,2	802,16
16	Avenida Desembargador Alfredo Cabral	Ilha do Frade	Anderson Martins Imóveis		4447	ZOR 1	2	970557,75	-20300823	-40278886	0,8	768,18	3	1,4	2668,2	7,5	0	3,3	2181,25
17	Rua Carlos Gomes Lucas, 292	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	1379	ZOC 2	2	5500003,6	-20256625	-40270815	1	399,91	2	2,25	827,4	100	1	8,3	3988,4
18	Avenida Leitão Da Silva, 100	Praia do Suá	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	418	ZAR 1	1	1680000,5	-20314209	-40301753	1	780,13	1	2,8	250,8	100	0	1,6	4019,14
19	Rua Aluysio Simões	Bento Ferreira	Telma Chiappane	OLX cód. 668001575	738	ZOC 2	1	1998000	-20311326	-40309153	1	377,51	1	2,25	442,8	60	0	2,9	2707,31

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

20	Avenida Antônio Pinto de Aguiar	Mário Cypreste	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	2100	ZOP 5	1	3800000	-20318995	-40355432	1	158,03	3	2,8	1260	13,5	1	8	1809,52
21	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	880	ZOR 1	2	3000000	-20274206	-40297771	0,8	475,72	1	1,4	528	7,5	0	6,7	3409,09
22	Avenida Fernando Ferrari	Boa Vista	Porto Seguro Imóveis	OLX cód. 510430393	3388	ZAR 1	2	7000000	-20269435	-40300081	1	391,63	3	2,8	2032,8	100	1	7,8	2066,11
23	Rua Ademar Luiz Nepomuceno 345	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3282-0794	360	ZOC 2	1	849999,6	-20254066	-40268640	1	404,03	1	2,8	216	100	0	8,6	2361,11
24	Avenida Cezar Hilal	Bento Ferreira	FABIO CHIABAI BESSA ME	(27) 99742-7740	1400	ZOC 3	1	6000000	-20312252	-40307434	1	397,37	2	2,8	840	60	1	2,6	4285,71
25	Avenida José Maria Vivacqua	Aeroporto	Adimóvel	(27) 3205-9000	2720	ZAR 1	1	9500000	-20246953	-40274388	1	299,66	3	2,8	1632	30	1	9,3	3492,64
26	Rua Gelu Vervloet dos Santos, 965	Jardim Camburi	Visão Imóveis	(27) 99661-1900	1358	ZAR 1	1	4500000	-20246465	-40274566	1	299,66	2	2,8	814,8	30	1	9,3	3313,69
27	Rua Máximo Vieira Varejão, 160	Fradinhos	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	508,05	ZOR 2	2	490000	-20304664	-40325681	0,9	189,23	1	1,4	304,83	7,5	0	5,4	964,47
28	Avenida Leitão da Silva, 633	Gurigica	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	380	ZAR 1	1	1700000	-20309479	-40302769	1	570,26	1	2,8	228	100	0	2,3	4473,68
29	Avenida Leitão da Silva	Praia do Suá	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	360	ZAR 1	1	1350000	-20313968	-40302152	1	790,13	1	2,8	216	100	0	1,8	3750
30	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	718	ZOC 3	2	2850000	-20313158	-40303834	0,8	405,27	1	2,8	430,8	60	0	2,2	3690,6
31	Rua José Teixeira	Santa Lúcia	Viva Real	(27) 99940-8882	1200	ZOC 2	2	1400000	-20302459	-40301436	0,9	659,27	2	2,25	720	18,5	1	3,3	1166,67
32	Rua Almirante Soido	Santa Helena	David Natalli Imóveis	(27)33157182	598	ZOC 3	2	1230000	-20310597	-40295523	1	809,81	1	2,8	358,8	75	0	1,1	2056,85 619
33	Rua José Antônio Freitas	Joana D'Arc	Foccus Administracao	2730151000	496	ZOL 1	2	340000	-20288189	-40313172	0,8	174,47	1	3,2	396,8	12	0	6	885,483 871
34	Rua Prof. Plácida Rabello Fraga	Maria Ortiz	Raphael Comâ?a©rio		160	ZEIS 1	2	250000	-20259285	-40302527	1	163,8	1	4	160	12	0	8,5	1562,5
35	Rua João Carlos de Carvalho	Joana D'Arc	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	351	ZOL 2	2	230000	-20288285	-40318065	0,8	159,35	1	1,8	245,7	12	0	6,1	655,27
36	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	David Natalli Imóveis	(027) 3315-7182	647	ZOC 3	1	1800000	-20313173	-40303986	1	233,8	1	2,8	388,2	60	0	2,2	2782,07
37	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	718	ZOC 3	2	2850000	-20313173	-40303986	0,9	406,98	1	2,8	430,8	60	0	2,2	3690,81
38	Rua Misael Pedreira da Silva 280	Santa Lúcia	Wilson Banhos Pereira Junior	(027) 3014-0391	3132	ZOP 2	1	9500000	-20309546	-40301447	1	630,43	3	2,25	1879,2	100	1	3	3033,21
39	Av. Fernando Ferrari	Goiabeiras	Invix Imoveis	(027) 3026-9222	326	ZAR 1	1	1600000	-20267722	-40299128	1	436,96	1	2,8	195,6	100	0	7,1	4907,98
40	Rua Henrique Novaes 100	Centro	Visão Imóveis Ltda Me - Me	(027) 3395-1900	962	ZOP 5	1	1100000	-20318933	-40328907	1	417,01	1	2,8	962	10,5	1	5,7	1143,45
41	Rod. Serafim Derenzi	Nova Palestina	Jose Ladeira	(027) 99704-3577	1200	ZAR 2	1	490000	-20272966	-40322349	0,8	88,23	2	2,25	720	18,5	1	8,1	408,33
42	Av. Leitão da Silva	Bento Ferreira	Imóveis Flex Ltda - ME	(027) 98133-2255	700	ZAR 1	1	3000000	-20312063	-40302469	1	790,13	1	2,8	420	100	0	2	4285,71
43	Rua Heleonora Grecco 74	Ilha de Santa Maria	Soares	(027) 99939-6014	250	ZOP 2	1	250000	-20313040	-40319586	1	228,12	1	2,25	150	60	0	4,3	1000
44	Rua Pedro Carlos de Souza	Forte São João	Kasa Imoveis Ltda - Me	(027) 3314-4001	280	ZOP 2	1	375000	-20315611	-40321020	1	163,02	1	2,2	168	60	0	4	1339,29
45	Rua Doutor Américo Oliveira	Consolação	Paulo Sardenberg	(027) 3235-6565	524	ZOL 2	1	670000	-20305633	-40313040	1	252,8	1	1,8	386,8	18,5	0	3,8	1278,63

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

			Imóveis Ltda																
46	Rua Antônio Aleixo 656	Consolação	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	375	ZOP 2	1	1100000	-20306746	-40313168	1	350,39	1	2,25	225	18,5	0	3,4	2933,33
47	Rua Oswaldo Cruz, 70	Maruipe	sorte Imobiliaria Ltda	(027) 3227-6078	200	ZOL 2	2	350000	-20296188	-40318255	1	223,26	1	1,8	140	18,5	0	5,9	1750
48	Rua Almirante Soldo, 63	Santa Helena	Marlin Azul Imoveis e Comercio Ltda	(027) 99981-5596	600	ZOC 3	1	1500000	-20310526	-40295501	1	609,81	1	2,8	360	75	0	1	2500
49	Rua Professor Guilherme Santos Neves, 38	Maria Ortiz	Iradi Rodrigues da Cruz	(027) 98102-7070	134	ZOL 1	1	127075	-20256115	-40293742	1	163,96	1	3,2	107,2	0	0	8,8	948,32
50	Av. Carlos Moreira Lima, 605	Bento Ferreira	Adimóvel Consultoria e Corretagem de Imóveis S/S Ltda - ME	(027) 3205-7070	300	ZOP 2	2	1200000	-20314818	-40310188	1	483,77	1	2,25	180	60	0	2,9	4000
51	Rua Paulo Muller	Bento Ferreira	Fabricio Barbosa Bravim	(027) 99836-7755	1100	ZOC 3	2	1930000	-20313286	-40303064	1	406,12	2	2,8	660	60	1	3	1754,55
52	Av. Nossa Senhora da Penha	Santa Lúcia	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	6626	ZAR 1	1	32000000	-20296067	-40300964	1	615,91	4	2,8	4096,8	100	1	4	4686,58
53	Rua Loureiro Nunes	De Lourdes	Gilneltur		180	ZOL 2	2	178000	-20302776	-40315308	1	175,05	1	1,8	126	18,5	0	4,3	988,89
54	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Ezequiel de Souza Rodrigues	(027) 3072-7930	786	ZOC 3	1	2632000	-20313184	-40303998	1	406,98	1	2,8	471,6	60	0	2,2	3348,6
55	Rua Prof. Arnaud Cabral	Nazareth	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	600	ZOL 2	1	990000	-20309766	-40315597	1	241,22	1	1,8	420	18,5	0	3,8	1650
56	Rua Marechal Hermes, 295	Maruipe	Imobiliaria Hachbart S/s Ltda - Epp	(027) 3397-0054	200	ZOL 2	2	330000	-20295680	-40320531	1	214,48	1	1,8	140	18,5	0	6,5	1650
57	Rua Thiers Velloso	Centro	Foccus Administracao e Locacao de Imoveis Ltda - Epp	(027) 3015-1000	143	ZOP 5	2	360000	-20319074	-40340779	1	263,38	1	2,8	143	19,5	0	6,4	2517,48

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VI – Croqui - Elementos Amostrais

Figura 163 – Elementos amostrais 1

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 164 – Elementos amostrais 2

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 165 – Elementos amostrais 3

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VII – PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS

- **Tabela estado de conservação Ross & Heideck**

ROSS & HEIDECK

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

- **Tabela de coeficientes**

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - (SINDUSCON)

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	80	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%
		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Tabela estado de conservação Heideck**

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

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

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Planilha de cálculo do custo de reedição**

CUSTO DE REEDIÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL		
Edificação sede do Clube Saldanha da Gama - 1.823,95m²		
TIPO DE IMÓVEL	Loja	
CÓDIGO CUB	CSL-8-A	Edificação Comercial / Comercial Salas e Lojas - Pad
VALOR CUB (R$ / m²) - (A)	**R$ 1.686,87 / m²**	Mês de referência do CUB: Fevereiro / 2020
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	1.823,95 m²	
CUSTO BÁSICO (R$) - (C)	***R$ 3.076.766,54***	*C = (A) x (B)*

CUSTOS NÃO INCIDENTES NO CUB			
DESCRIÇÃO	**ADOTANDO %**	**R$**	**ADOTANDO R$**
PROJETOS		-	
FUNDAÇÕES ESPECIAIS	10,00%	307.676,65	
ELEVADORES		-	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES		-	
AR CONDICIONADO		-	
LAZER, PLAYGROUND		-	
PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO		-	
OUTROS	3,00%	92.303,00	
TOTAL (R$)	***13,00%***	***399.979,65***	-
TOTAL (R$ / m²)		**219,29**	-

CUSTO FINAL			
CÁLCULO DO CUSTO FINAL		**CÁLCULO BDI = (1+∑ IDi) / (1-∑ IVi)**	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R$ / m² (D)	1.686,87	ADM. CENTRAL	
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R$ / m² (E)	219,29	CUSTOS FINANCEIROS	
CUSTO PARCIAL - R$ / m² (F=D+E)	**1.906,16**	OUTROS	30,90%
CUSTO PARCIAL - R$ *(G=F*B)*	***3.476.740,53***	**SUB-TOTAL (IDi)**	**30,90%**
BDI - % (H)	30,90%		
FONTE BDI	CALCULADO	LUCRO CONSTRUTOR	
CUSTO FINAL - R$ / m² (I=F*(1+H))	**2.495,16**	IMPOSTOS	
CUSTO FINAL - R$ *(J=G*(1+H))*	***4.551.053,35***	OUTROS	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	**SUB-TOTAL (IVi)**	**0,00%**
CUSTO DE REPRODUÇÃO (L = J * K)	**R$ 4.551.053,35**	**BDI TOTAL**	**30,90%**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Vida útil em anos	80	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**	
Idade aparente em anos	45	Reparos importantes	
Idade percentual	56,0%	4,0	
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação	
Valor Residual (R$)	**R$ 910.210,67**	73,30%	
VALOR DEPRECIÁVEL	**R$ 3.640.842,68**	**CUSTO DE REEDIÇÃO**	**R$ 1.882.158,38**
(Custo de Reprodução - Valor Residual)		(depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual	

Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)	**R$ 1.882.000,00**

Observações:

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VIII – ORÇAMENTO ESTIMADO DE SERVIÇOS COMPLEMENTARES

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA

OBRA:	Saldanha da Gama - Serviços complementares	DATA : 11/03/2020		L.S. Hora: 85,00%
		BDI : 30,90%		L.S. Mês: 48,02%
		FONTE	VERSÃO	REF.
		IOPES	2019/11	04/2020
		SBC	2020/02 - Vitória	02/2020
		SICRO	2019/10 COM DESONERAÇÃO	03/2020
		SINAPI	2020/02 COM DESONERAÇÃO	03/2020
			COMPOSIÇÕES PROPRIAS	

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FONTE	UND	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO R$	PREÇO TOTAL R$
1	Projetos						150.658,28
1.1	I075126	PROJETO ESTRUTURAL ACIMA DE 400m2	SBC	M2	1.823,95	14,00	25.535,30
1.2	I004366	PROJETO INSTALACOES HIDROSANITARIAS ED. RESIDENCIAL	SBC	M2	1.823,95	8,00	14.591,60
1.3	000414	PROJETO DE INSTALACAO - LOGICA ATE 400m2	SBC	M2	1.823,95	8,50	15.503,58
1.4	I075142	PROJETO INSTALACOES PREV. E COMBATE A INCENDIO ACIMA 700M2	SBC	M2	1.823,95	8,00	14.591,60
1.5	I075124	PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA ACIMA 400m2	SBC	M2	1.823,95	18,00	32.831,10
1.6	I004264	PROJETO DE INSTALACAO ELETRICA	SBC	M2	1.823,95	13,00	23.711,35
1.7	I075147	PROJETO FUNDACOES ACIMA 400m2	SBC	M2	1.823,95	13,10	23.893,75
2	Obra Saldanha						1.034.758,07
2.1	020042	LIMPEZA E REGULARIZACAO TERRENO C/REMOCAO RESIDUOS(0.15m3/m2)	SBC	M2	4.031,28	7,81	31.484,30
2.2	020005	PREPARO DO TERRENO PARA LOCACAO PERIMETRAL DE FUNDACOES	SBC	M2	4.031,28	23,38	94.251,33
2.3	020015	REGULARIZACAO E NIVELAMENTO SOLO 1a.CAT.COM RETROESCAVADEIRA	SBC	M2	4.031,28	6,59	26.566,14
2.4	S010512	EQUIPE TOPOGRÁFICA PARA SERVIÇOS SIMPLES DE LOCAÇÃO E NIVELAMENTO (INCLUINDO EQUIPAMENTO, TRANSPORTE E PROFISSIONAIS NIVEL MÉDIO)	IOPES	MÊS	1,00	11.984,15	11.984,15
2.5	S020356	ALUGUEL MENSAL CONTAINER PARA ALMOXARIFADO, INCL. PORTA, 2 JANELAS, 1 PT ILUMINAÇÃO, ISOLAMENTO TÉRMICO (TETO), PISO EM COMP. NAVAL PINTADO, CERT. NR18, INCL. LAUDO DESCONTAMINAÇÃO	IOPES	MÊS	10,00	416,67	4.166,70
2.6	S020352	ALUGUEL MENSAL CONTAINER PARA ESCRITÓRIO, DIM. 6.00X2.40M, C/ BANHEIRO (VASO+LAVAT+CHUVEIRO E BÁSC), INCL. PORTA, 2 JANELAS, ABERT P/ AR COND., 2 PT ILUMINAÇÃO, 2 TOM. ELÉT. E 1 TOM.TELEF. ISOLAM.TÉRMICO(TETO E PAREDES), PISO EM COMP. NAVAL, CERT. NR18, INCL. LAUDO DESCONTAMINAÇÃO	IOPES	MÊS	10,00	706,67	7.066,70
2.7	018502	ALUGUEL MENSAL ANDAIME TUBULAR ATE ALTURA 15,0 METROS	SBC	MES	10,00	259,72	2.597,20
2.8	011009	EQUIPE DE OBRA-ENG.CHEFE/ENCAR. APONT.3 VIGIAS	SBC	MES	10,00	29.296,49	292.964,90
2.9	100321	TÉCNICO EM SEGURANÇA DO TRABALHO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	MES	10,00	6.092,98	60.929,80
2.10	100534	TECNICO DE EDIFICACOES COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SINAPI	MES	10,00	4.280,25	42.802,50
2.11	I920110	ESTAGIÁRIO 4 HORAS-UFES	IOPES	MS	10,00	1.477,24	14.772,40
2.12	012031	INSTALACAO PROVISORIA DE AGUA/LUZ/FORCA/ESGOTOS	SBC	UN	1,00	6.167,36	6.167,36
2.13	S311001	FORNECIMENTO REFEIÇÃO INDUSTRIAL (MARMITEX)	IOPES	UND	1.600,00	11,33	18.128,00
2.14	171031	CONTRAPISO CONCRETO MAGRO 1:3:5	SBC	M2	2.453,48	27,88	68.403,02

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

2.15	S130202	PISO CIMENTADO LISO COM 1.5 CM DE ESPESSURA, DE ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA NO TRAÇO 1:3	IOPES	M2	2.394,88	30,52	73.091,74
2.16	00004818	PISO/ REVESTIMENTO EM MARMORE, POLIDO, BRANCO COMUM, FORMATO MENOR OU IGUAL A 3025 CM2, E = *2* CM	SINAPI	M2	34,60	310,00	10.726,00
2.17	00001292	PISO EM CERAMICA ESMALTADA EXTRA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MAIOR QUE 2025 CM2	SINAPI	M2	24,00	41,68	1.000,32
2.18	171025	MURETA PARA JARDINEIRA 0,70m x 0,10m	SBC	M	35,00	218,51	7.647,85
2.19	160053	IMPERMEABILIZACAO DE JARDINEIRA COM IGOLFLEX	SBC	M2	124,55	39,24	4.887,34
2.20	S200124	MURO DE ALVENARIA REVESTIDO COM CHAPISCO, REBOCO E PINTURA ACRÍLICA A 2 DEMÃOS, INCL. PILARES, CINTAS E SAPATAS, EMPREGANDO ARG. CIMENTO CAL E AREIA	IOPES	M	115,97	500,68	58.063,86
2.21	92752	MURO DE PEDRA FORNECIMENTO E EXECUÇÃO	SINAPI	M3	52,29	1.837,56	96.086,01
2.22	S200101	ALAMBRADO C/ TELA LOSANGULAR DE ARAME FIO 12 MALHA 2" REVEST. EM PVC COM TUBO DE FERRO GALVANIZADO VERTICAL DE 2 1/2" E HORIZONTAL DE 1" INCL. PORTÃO, PINTADOS COM ESMALTE SOBRE FUNDO ANTICORROSIVO	IOPES	M2	121,30	121,93	14.790,11
2.23	00037561	PORTAO DE CORRER EM CHAPA TIPO PAINEL LAMBRIL QUADRADO, COM PORTA SOCIAL COMPLETA INCLUIDA, COM REQUADRO, ACABAMENTO NATURAL, COM TRILHOS E ROLDANAS	SINAPI	M2	18,02	512,27	9.231,11
2.24	95969	EXECUÇÃO DE ESCADA EM CONCRETO ARMADO, MOLDADA IN LOCO, FCK = 25 MPA	SINAPI	M3	1,00	1.871,62	1.871,62
2.25	94998	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, FEITO EM OBRA, ACABAMENTO CONVENCIONAL, ESPESSURA 12 CM, ARMADO. AF_07/2016	SINAPI	M2	28,61	86,70	2.480,49
2.26	S071107	PORTÃO DE FERRO DE ABRIR EM BARRA CHATA, CHAPA E TUBO, INCLUSIVE CHUMBAMENTO	IOPES	M2	3,80	450,99	1.713,76
2.27	1505923	MURO DE ARRIMO FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO	SICRO NOVO	M³	327,30	216,57	70.883,36
						VALOR ORÇAMENTO:	1.185.416,35
						VALOR BDI TOTAL:	366.293,65
						VALOR TOTAL:	1.551.710,00

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO IX – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

SINDUSCON ES CUB/m² - NBR 12.721:2006 - FEVEREIRO/2020
Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de FEVEREIRO DE 2020.

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

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

Valores em R$/m²

Item	Projetos-Padrão Residencias - Baixo			
	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	693,81	734,09	700,80	505,34
Mão-de-obra	803,32	673,74	633,65	547,45
Desp. Administ.	135,60	36,05	32,44	33,63
Equipamento	3,33	3,22	3,38	1,69
TOTAL	**1.636,06**	**1.447,10**	**1.370,27**	**1.088,11**

Item	Projetos-Padrão Residencias - Normal			
	R-1	PP-4	R-8	R-16
Material	733,87	701,84	625,27	617,48
Mão-de-obra	1.097,32	970,72	871,44	837,72
Desp. Administ.	127,32	152,67	70,43	58,29
Equipamento	0,23	0,04	4,53	4,31
TOTAL	**1.958,74**	**1.825,27**	**1.571,67**	**1.517,80**

Item	Projetos-Padrão Residenciais - Alto		
	R-1	R-8	R-16
Material	1.093,15	890,28	832,97
Mão-de-obra	1.190,56	922,48	1.036,11
Desp. Administ.	120,36	83,05	72,04
Equipamento	0,29	4,27	6,48
TOTAL	**2.404,36**	**1.900,08**	**1.947,60**

REPRESENTATIVO

Item	Médio	Participação
Material	738,99	43,55%
Mão-de-obra	871,32	51,34%
Desp. Administ.	83,81	4,94%
Equipamento	2,89	0,17%
TOTAL	**1.697,01**	**100%**

Variação 0,43%

Item	Projetos-Padrão Comerciais Normal		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	713,35	587,56	791,94
Mão-de-obra	971,04	877,09	1.168,17
Desp. Administ.	94,37	74,50	83,57
Equipamento	7,65	4,85	7,51
TOTAL	**1.786,41**	**1.544,00**	**2.051,19**

Item	Projetos-Padrão Comerciais Alto		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	828,88	705,60	945,16
Mão-de-obra	980,35	901,88	1.201,77
Desp. Administ.	94,38	74,50	83,56
Equipamento	7,65	4,89	7,46
TOTAL	**1.911,26**	**1.686,87**	**2.237,95**

Item	Projetos-Padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)	
	RP1Q	GI
Material	596,83	356,13
Mão-de-obra	1.043,82	487,97
Desp. Administ.	0,00	0,00
Equipamento	4,24	1,79
TOTAL	**1.644,89**	**845,89**

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

BAIRRO

FORTE SÃO JOÃO

DADOS SÓCIO-ECONÔMICOS

Informação	Vitória	Forte São João	(%) Vitória
Área km²	93,38	0,41	0,44%
População	319.163	1.553	0,49%
Homens	149.833	723	0,48%
Mulheres	169.330	830	0,49%
Renda Média	1.661,99	768,41	-

Fonte: IBGE - Censo 2010

LEGENDA

- Arruamento
- Limite Bairro - Lei 6.077
- Área do Maciço Central

N

0 50 100 200 m

1 cm = 1,349 m

UTM - SIRGAS 2000

PREFEITURA DE VITÓRIA

SECRETARIA DE GESTÃO ESTRATÉGICA

GERÊNCIA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Fevereiro - 2017

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória

abril 9, 2020

Endereço

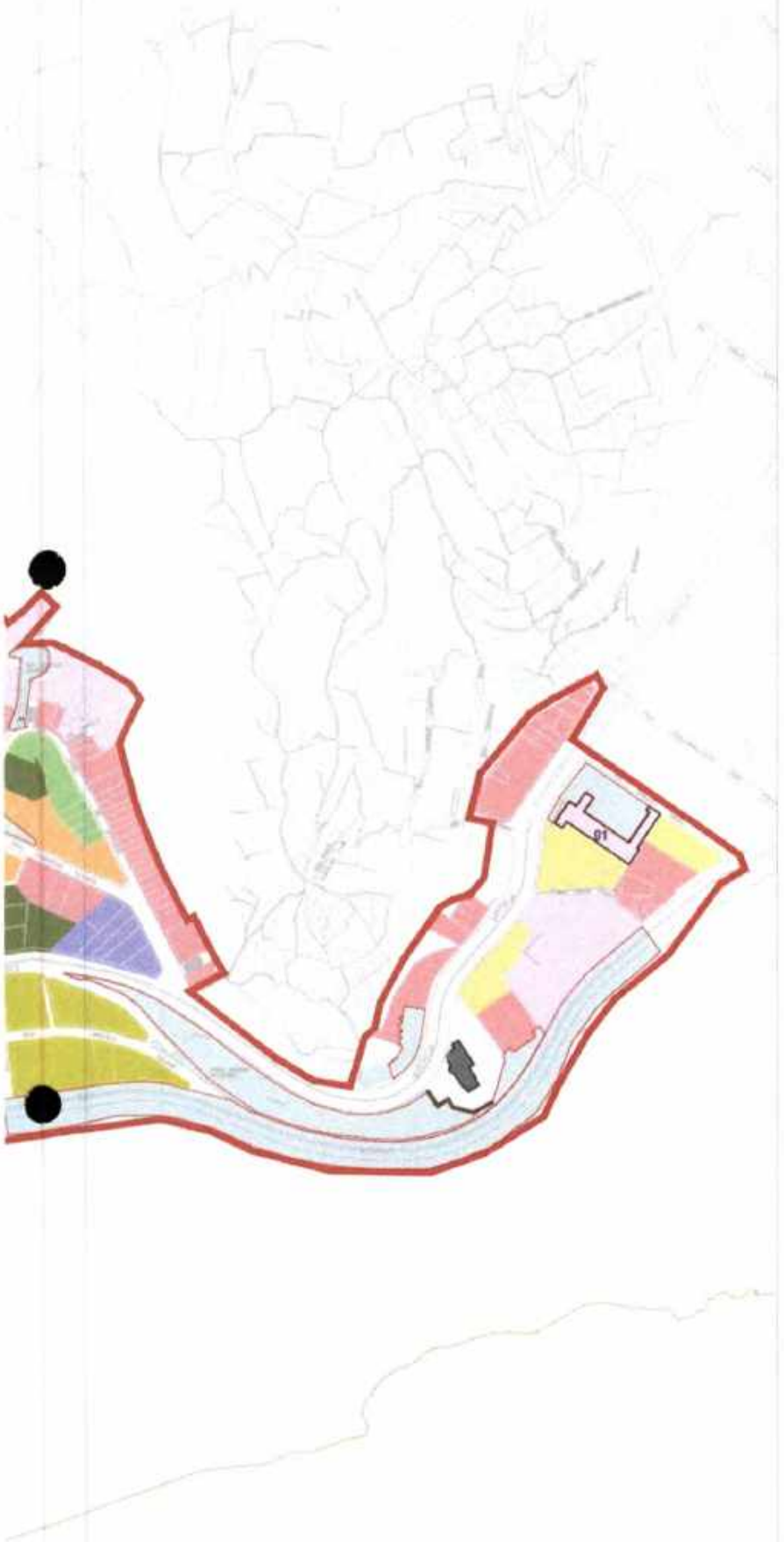
1:1.000

0 45 90 180 ft

0 12,5 25 50 m

SEMFA/GEO

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



LEGENDA

- AREAS NON AEDIFICANTI
- ALTURA LIMITE = 4.5m
- ALTURA LIMITE = 6.0m
- ALTURA LIMITE = 7.5m
- ALTURA LIMITE = 9.0m
- ALTURA LIMITE = 10.5m
- ALTURA LIMITE = 12.0m
- ALTURA LIMITE = 13.5m
- ALTURA LIMITE = 16.5m
- ALTURA LIMITE = 18.0m
- ALTURA LIMITE = 19.5m
- ALTURA LIMITE = 25.0m
- ALTURA LIMITE = 25.5m
- ALTURA LIMITE = 26.0m
- ALTURA LIMITE = 31.5m
- ALTURA LIMITE = 34.5m
- ALTURA LIMITE = 37.5m
- ALTURA LIMITE = 45.0m
- ALTURA LIMITE = 55.0m
- LIMITE: Zona de Ocupação Preferencial - ZOP 5

As alturas tomam como referência a cota do lote e da edificação em questão. Os valores apresentados (em metros) correspondem à altura recomendada para edificação e levam em conta a cota do respectivo trecho do logradouro em que se situa o lote.

- IMÓVEIS TOMBADOS / IDENTIFICADOS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO-SEDEC/GPU/GRU
- ELEMENTOS CONSTRUIDOS REFERENCIAIS DA PAISAGEM

Elementos Construidos Referenciais da Paisagem que apresentam indicação de altura limite:

01 - COLÉGIO ESTADUAL
02 - ED. ALVARES CABRAL
03 - ED. MICHELINE
04 - ED. OURO VERDE
05 - ED. RURAL BANK
06 - MUSEU CAPIXABA DO NEGRO - MUCANE
07 - FACULDADE DE FARMACIA E BIOQUIMICA - FAFABES
08 - MERCADO DA VILA RUBIM
09 - RODOVIARIA CARLOS ALBERTO VIVACQUA CAMPOS
10 - CENTRO CULTURAL CARMELIA MARIA DE SOUZA
11 - PORTO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

ANEXO 10 - MAPA 01 (ZOP 5)
LIMITE DE ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

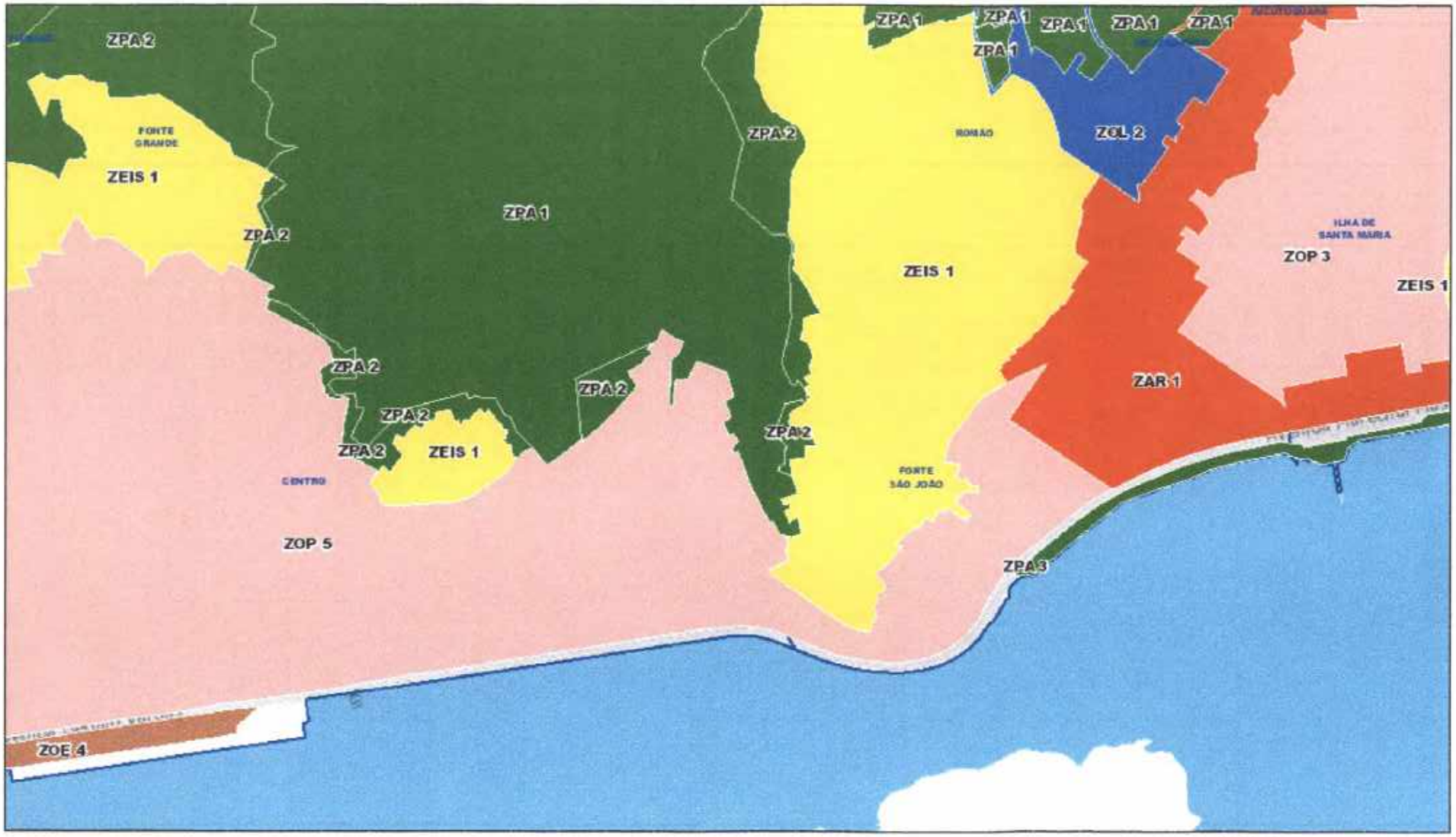
ESCALA: 1/10000

N

Restituição Aerotofogramétrica 2007
Todos os direitos reservados à PMV

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória



maio 26, 2020

Endereço

1:8.000

0 365 730 1.460 ft

0 112,5 225 450 m

SEMPA/GEO

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI

ANEXO 9
TABELA 01
FOLHA 01

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

NA = NÃO SE APLICA

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI	ANEXO 9 TABELA 01 FOLHA 02

OBSERVAÇÕES PARA ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI:

1. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos. O disposto nesta observação não se aplica a ZOC 2 – Enseada do Suá.

2. O primeiro pavimento não em subsolo das edificações de uso misto, quando destinado ao uso comum e às atividades não residenciais, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

3. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

4. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto, em edificações de uso não-residencial e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

5. Afastamentos laterais e de fundos aplicados acima da altura indicada neste anexo ver ANEXO 15.

6. 50% (Cinqüenta por cento) da área permeável mínima deverá ser destinada à área com vegetação, conforme ARTIGO 87.

7. Na ZOR 1, o índice para uso não residencial e misto se aplica somente nas vias locais principais e coletoras e o índice de hotel, apart-hotel e similares apenas nas vias coletoras, conforme ANEXO 2 – Mapa 01.

8. Na ZOR 1, Ilha do Frade, para parcelamento do solo será considerada área mínima do lote de 800m².

9. Na ZOR 2, Bairro República, para os terrenos com área de até 200 m² e que não possuam alinhamento para as Avenidas Fernando Ferrari e Adalberto Simão Nader, serão aplicados os seguintes índices: gabarito de 03 pavimentos, altura da edificação de 9 m, taxa de ocupação de 80% e o afastamento frontal isento. No caso de parcelamento do solo, admitir-se-á testada mínima de 10 m e área mínima de 200 m².

10. Nas ZOR 2 e ZOC, o índice para uso não residencial de hotel, apart-hotel e similares se aplica apenas nas vias locais principais e coletoras, demarcadas no ANEXO 2 – Mapa 01.

11. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto, localizadas nas ZOC e nas ZOR, deverão utilizar coeficiente de aproveitamento de, no máximo, 0,5 e estar situadas no pavimento térreo.

12. Na ZOC 2, Jardim Camburi, o afastamento frontal mínimo é igual a 4,00m, sendo admitido o balanço de 1,00m das varandas a partir do 2º pavimento.

13. Excetua-se da isenção de altura para aplicação dos afastamentos laterais e de fundos, prevista neste anexo para a ZOP 5, as edificações identificadas no ANEXO 10.

14. Na ZOP 2 o afastamento frontal da Avenida Américo Buaiz é igual 8,00m.

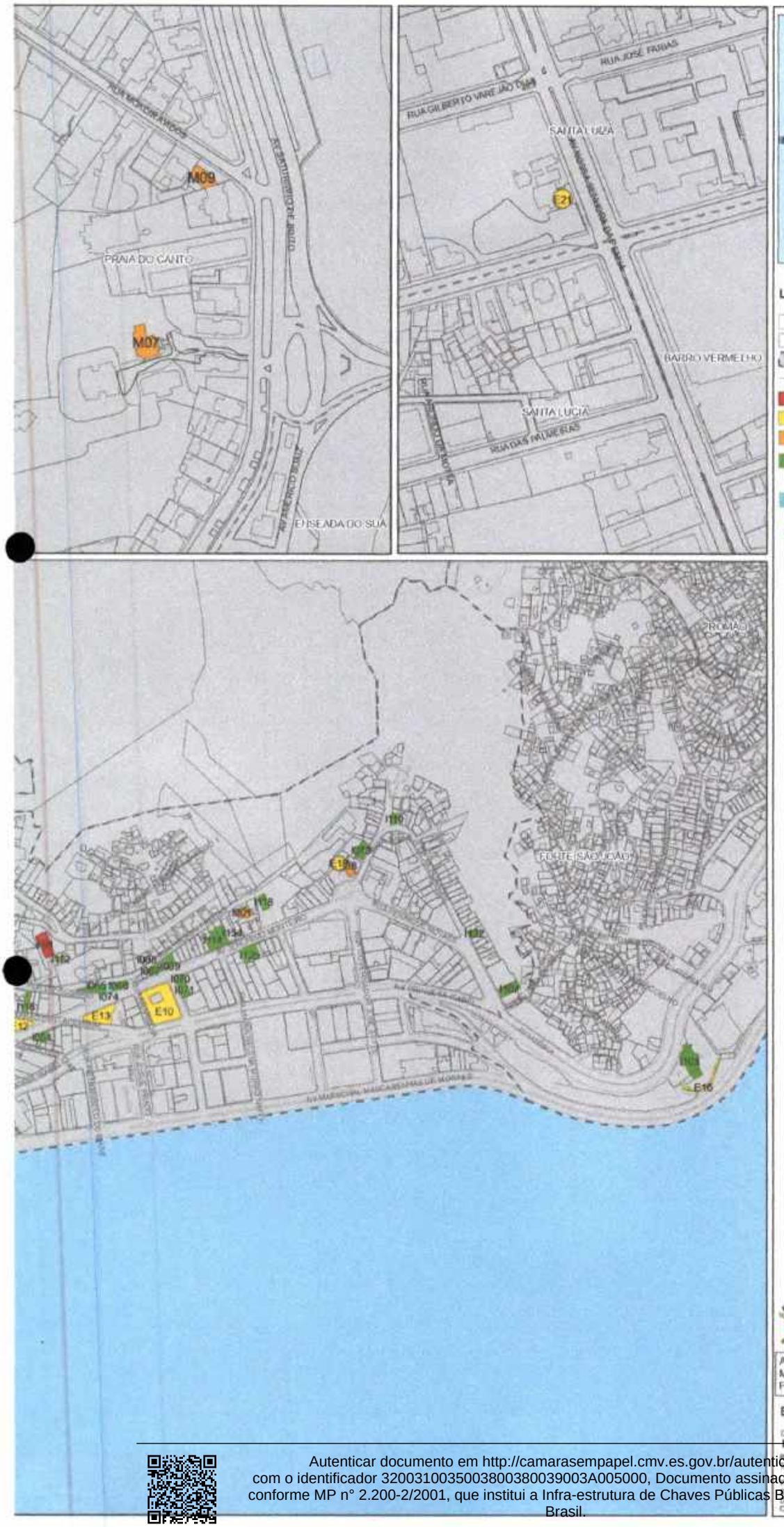
15. Na ZOP 4 será acrescido 0,5 de coeficiente de aproveitamento ao uso residencial multifamiliar das edificações de uso misto que apresentem o uso não residencial apenas no pavimento térreo.

16. Nas avenidas José Maria Viváqua dos Santos, Gelú Vervloet dos Santos, Fernando Ferrari, Nossa Senhora da Penha, Leitão da Silva, Vitória, Cesar Hilal e Marechal Mascarenhas de Moraes, o afastamento frontal mínimo será de 6,00 m.

17. No limite da ZI (Zona Industrial) com os bairros, deverá ser preservada uma faixa de 15 m livre de edificações.

18. Na ZOP 4, a taxa de ocupação será de 50% para o uso residencial, bem como edificações de uso residencial em empreendimentos de uso misto, podendo ser aumentada para até 60% nos lotes impactados por cones de visualização.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.

confere significância ao espaço que apresenta uma ocupação heterogênea, conformando um cenário urbano variado no qual se localizam, em pequenos grupos ou isoladamente, edificações e/ou ambiências de valor histórico arquitetônico específico, podendo apresentar ainda, o traçado original da cidade;

III - valor paisagístico: qualidade visual ímpar e de referência de elementos naturais e construídos.

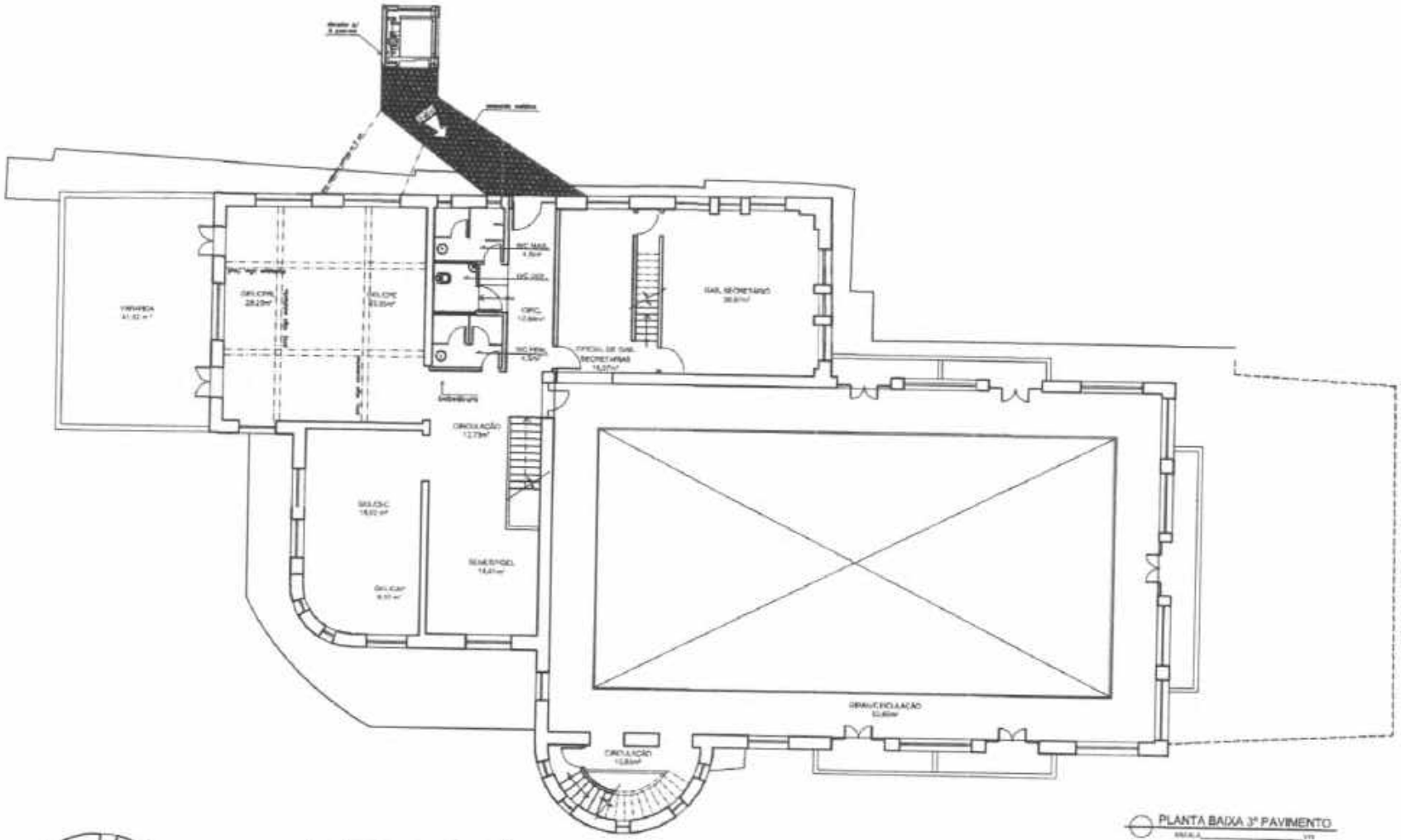
Art. 193. As edificações, conjuntos, obras, sítios urbanos e arqueológicos terrestres e/ou subaquáticos, integrantes do patrimônio histórico cultural e paisagístico do município, tombadas ou identificadas como de interesse de preservação, estão sujeitos aos seguintes graus de proteção:

I - proteção integral primária (GP1), para edificações, conjuntos, obras, sítios urbanos e arqueológicos que apresentam importância histórica e sociocultural e possuem características originais ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, e deverão ser objeto de conservação total, interna e externa, incluindo fachadas e cobertura;

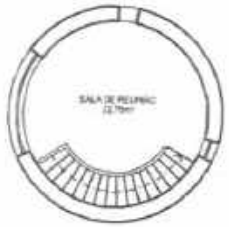
II - proteção integral secundária (GP2), para edificações, conjuntos, obras e sítios urbanos que, por sua importância histórica e sociocultural, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, incluindo fachadas e cobertura e, no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior;

III - proteção do entorno (GP3), para as edificações, obras e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações de interesse de proteção integral, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto em que estejam inseridos, sendo que a reforma ou a reconstrução deverão manter a mesma volumetria e afastamentos, não podendo descaracterizar ou prejudicar as edificações objeto de proteção integral.

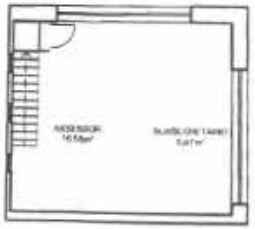
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO



PLANTA BAIXA 4º PAVTº TORRE



PLANTA BAIXA 4º PAVTº SALA

PREFEITURA DE VITÓRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

PROJETO

RESTAURAÇÃO E REFORMA DO SALDANHA DA GAMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES

AUTOR:

ESTAGIÁRIOS:

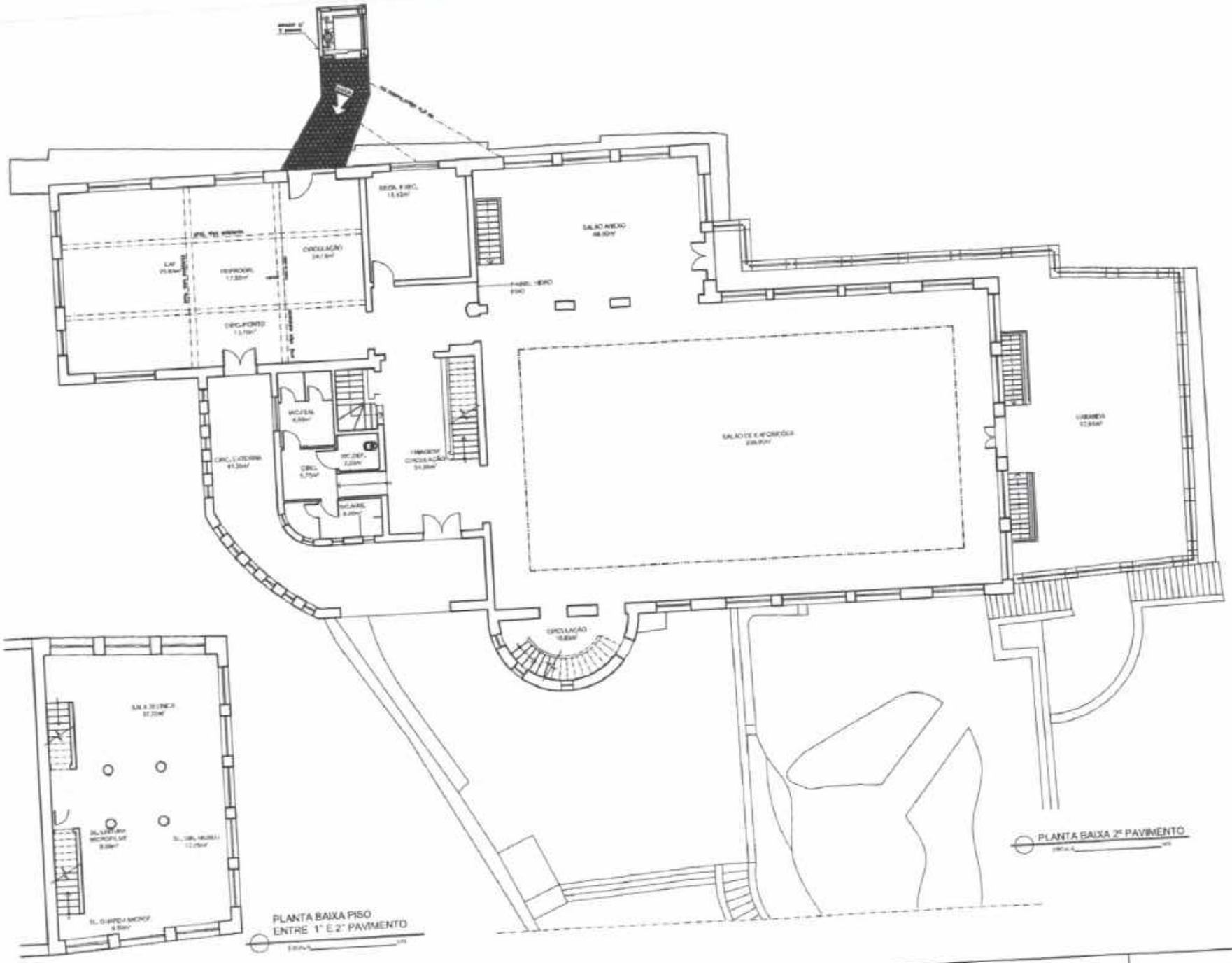
TÍTULO: PLANTA DE LAYOUT
PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO
PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO

DATA:

REVISÃO:

03/03

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000. Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



PREFEITURA DE VITÓRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

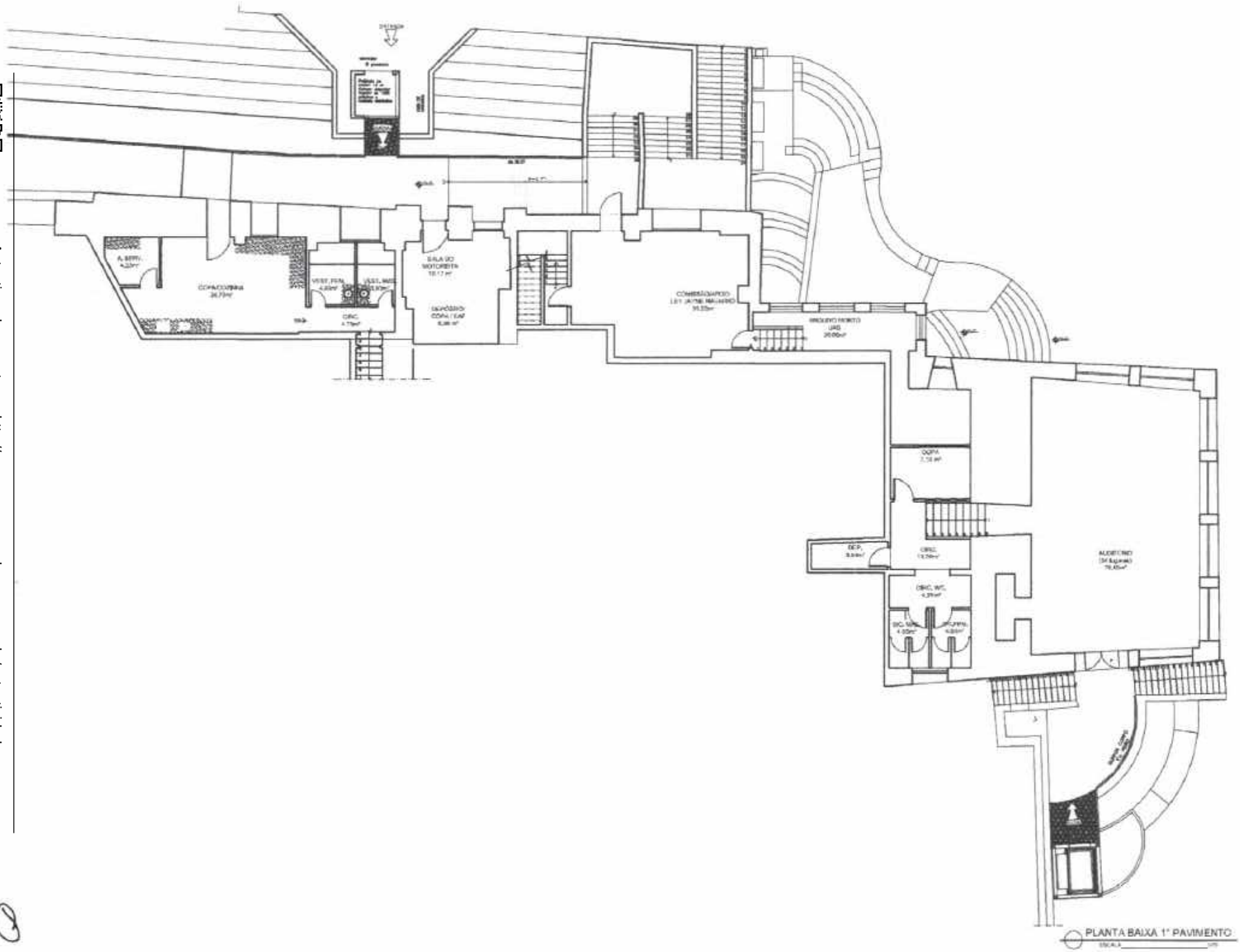
PROJETO

RESTAURAÇÃO E REFORMA DO SALDANHA DA GAMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES

02/03

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



PREFEITURA DE VITÓRIA

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

PROJETO

RESTAURAÇÃO E REFORMA DO SALDANHA DA GAMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES

AUTOR:

ESTAGIÁRIOS:

TÍTULO: PLANTA DE LAYOUT
PLANTA BAIXA TÉRREO
PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO

DATA: MAIO DE 2006

REVISÃO: JUNHO DE 2006

01/03

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000; Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Estacionamento

Trilhas

Acesso viário / Iluminação

Riacho

5.2 Cálculos avaliatórios / Aplicação do Método Indireto

5.2.1 Valor cênico (V_c)

Para o cálculo de V_c consideramos a existência de três componentes:

$$V_c = V_i * RA * F_c$$

onde:

V_i = valor inicial (valor do bem de base imobiliária)

RA = coeficiente de raridade/atratividade

F_c = Fator corretivo

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

O fator F_c refere-se a uma correção que procura representar o valor correspondente a área de terra afetada pela componente intangível, externalidades / internalidades, não considerada na avaliação do bem de base imobiliária.

Estabelecemos inicialmente, para definirmos o valor cênico do imóvel avaliando (V_c), um coeficiente que represente a raridade do bem e sua atratividade em relação à população **(RA)**.

Para isso, foram estabelecidos os níveis de representatividade municipal, estadual, nacional e internacional. A esses níveis foram estabelecidos códigos alocados (ponderados), que expressam o grau de RARIDADE / ATRATIVIDADE, sendo então: **1/10** municipal, **2/10** estadual, **3/10** nacional e **4/10** internacional para caracterizar a ***influência sobre a população local.***

Nível Municipal

RAm	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	**Exclusivo** •

Nível Estadual

RAe	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	**Raro** •
4	Exclusivo

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Nível Nacional

RAn	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Nível Internacional

RAi	RARIDADE / ATRATIVIDADE
1	Muito comum
2	Comum
3	Raro
4	Exclusivo

Para o imóvel avaliando foram aplicados os seguintes códigos:

RAm (raridade/atratividade municipal) = 1

Rae (raridade/atratividade estadual) = 2

RAn (raridade/atratividade nacional) = 3

RAi (raridade/atratividade internacional) = 4

Aplicando os pesos explicitados anteriormente temos:

RA = (4RAm + 3RAe + 2RAn + 2RAi) / 10

RA = (1*4 + 2*3 + 3*2 + 4*2) / 10

RA (Raridade / Atratividade) = 2,40

Temos também outros fatores (internos e externos que influenciam), diminutivos ou não, envolvendo quatro variáveis, com a atribuição dos seus respectivos códigos alocados ponderados,

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

subjetivamente admitidos pelo autor, em função das reações normalmente observáveis no mercado imobiliário, quando seus operadores buscam justificativas que diferenciem um imóvel entre os demais:

Fatores externos

Ac	Acessibilidade
1	Muito difícil
2	Difícil
3	Razoável
4	Boa •
5	Excelente

Fatores externos

Rt	Reputação turística na região
1	Nenhuma
2	Pouca •
3	Razoável
4	Boa
5	Muito boa

Fatores de uso

Fu	Facilidade de uso
1	Muito difícil
2	Difícil •
3	Razoável
4	Boa
5	Excelente

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Fatores internos

Vp	Visual paisagístico
1	Fraco
2	Regular
3	Interessante
4	Muito interessante
5	Magnífico

Para o imóvel avaliando adotamos os seguintes dados e códigos:

Fatores externos

Ac (acessibilidade) = **4**

Rt (Reputação turística na região) = **5**

Fatores internos

Fu (Facilidade de uso) = **5**

Vp (Visual paisagístico) = **4**

Aplicamos a fórmula:

$$F_c = \{(Ac + Rt) + (Fu + Vp)\}/15$$
$$F_c = \{(4 + 5) + (5 + 4)\}/15$$
$$F_c = 1{,}2$$

Considerando que

$$V_c = V_i * RA * F_c$$

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Onde,

V_i = valor da área sem o intangível

RA = raridade / atratividade

F_c = valor corretivo representando as externalidades / internalidades

Temos:

$$V_C = V_{ia} * 2{,}40 * 1{,}2$$
$$V_C = V_{ia} * 2{,}88$$
$$V_F = V_I + V_C$$
$$V_F = V_I + V_I * 2{,}88$$
$$V_F = \text{R\$ } 132.194{,}40 + \text{R\$ } 132.194{,}40 * 2{,}88$$
$$V_F = \text{R\$ } 132.194{,}40 + \text{R\$ } 380.719{,}87$$
$$V_F = \text{R\$ } 512.914{,}27$$

Procedendo ao arredondamento do valor final da avaliação conforme recomendação normativa, obtemos:

$$V_F = 510.000{,}00 \text{ (quinhentos e dez mil reais)}$$

6 Conclusão

Os imóveis de base imobiliária dotados de valores paisagísticos naturais ou outros neste trabalho, admitidos como valores de base intangível ou cênico, podem ser considerados como bens de características singulares e para que possam ter as suas características corretamente avaliadas a valores de mercado exigem que sejam analisadas todas as suas características internas e externas como exposto.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 45 / 55

2020-2271BM - E-DOCS - CÓPIA SIMPLES 31/01/2020 10:48 PÁGINA 1 / 3

Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 16365615 **Inscrição Imobiliária:** 03.01.001.0100.001 **Face:** 4

Situação Cadastral: Normal

IMÓVEL DE INTERESSE HISTÓRICO - CULTURAL - SUJEITO À RESTRIÇÃO

Numero Referencia	Tipo de Proteção
I103	Identificado como de interesse de preservação
E16	Tombamento Estadual

Obs.: Para qualquer tipo de obra neste imóvel, deve-se abrir um processo pedindo autorização.

Localização da Propriedade

Endereço: AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, 705 - FORTE SÃO JOÃO. CEP: 29.017-010

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: MUNICIPIO DE VITORIA **Doc. Ident.:** CNPJ 27.142.058/0001-26

Endereço: AV MARECHAL MASCARENHAS DE MORAES, 1927 PALÁCIO MUNICIPAL - BENTO FERREIRA

Município: Vitoria - ES **CEP:** 29.050-945

Responsável(is) Fiscal(is)

Nome	Documento	Situação	Condição
MUNICIPIO DE VITORIA	CNPJ 27.142.058/0001-26	Proprietário	

Informações do Lote

Área do Terreno:	4.031,28	**Testada Principal:**	59,16	**Situação do Lote:**	Esquina
Área acima da Cota 50:	0,00	**Localização:**	Orla	**Topografia:**	Declive
Área Non Aedificandi:	0,00	**Caracterização:**	Construído	**Muro:**	Sim
Área Preservada:	0,00	**Condição do Solo:**	Normal	**Calçada:**	Sim
Área Total Edificada:	2.527,30	**Demais Testadas:**	1 - 100.00	**Ref. Loteamento:**	0 00 0000
Percentual de Isenção Preservação:	0,00%			**Dt de Lançamento:**	01/01/1968

Informações da Unidade

Exercício: 2007

Ocupação: Esporte-Diversão **Patrimônio:** Particular **Numeração Oficial:** Sim

Informações da Edificação

Área da Edificação:	2.527,30	**Conservação:**	Boa	**Ar Condicionado:**	Não
Fração Ideal:	1,000000	**Forro:**	Laje	**Sauna/Pisc Privativa:**	Não
Área Frac Terreno:	4.031,28	**Piso:**	Cerâmica Simples	**Sauna/Pisc Comunit:**	Não
Área Terreno Exced:	0,00	**Inst Sanitária:**	De 3 a 5 banheiros	**Nº de Quartos:**	Não Avaliado
Estrutura:	Concreto	**Quant Pavimentos:**	4	**Nº de Suites:**	Não Avaliado
Esquadria:	Madeira	**Nº Pavimento:**	1	**Nº Vagas Garagem:**	Não Avaliado
Revest. Fachada:	Massa	**Elevador:**	Nao	**Sol da Manhã:**	Não Avaliado
Revest Interno:	Massa Corrida	**Escada Rolante:**	Não	**Varanda:**	Não Avaliado
Data Construção:	01/12/1968	**Tipo Construção:**	Especial	**Posição Via Pública:**	Não Avaliado

Isenção e/ou Imunidade

Tipo	Descrição	Fator Imposto	Fator TCRS	Fator COSIP
Isento	Isenção de TCRS e COSIP - Unidades Imobiliárias da Prefeitura Municipal de Vitória.	1,0000	0,0000	0,0000
Imune	Imunidade de IPTU - Imóvel da Prefeitura Municipal de Vitória.	0,0000	1,0000	1,0000

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

CERTIDÃO Nº: 15427191 EMITIDA EM 26 DE ABRIL DE 2017. ID: 5A6FA75C417A6D42B9F52983BC1ECE1E
SELO DIGITAL: 024448.YGY1704.00780 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br Emolumentos: 59,18 Taxas: 15,98 Total: 75,16
A Presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 1231 CN-CGJES

IMÓVEL: Terreno com benfeitorias situado na Avenida Vitória, Forte São João, Vitória-ES, com a área de 4.031,28m² e o perímetro de 294,72m, sendo 3.839,85m² de marinha e acrescido de marinha, confrontando-se pela frente com a Avenida Vitória, onde mede 100,35m; pelo lado direito com Clube de Regatas Saldanha da Gama, onde mede 77,73m; pelo lado esquerdo com Município de Vitória, onde mede 57,48m; e, pelos fundos com Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, onde mede 59,16m. **PROPRIETÁRIA DO TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA**: UNIÃO FEDERAL. **DETENTORA DOS DIREITOS DE OCUPAÇÃO SOBRE O TERRENO DE MARINHA E ACRESCIDO DE MARINHA E PROPRIETÁRIA DO TERRENO ALODIAL E DAS BENFEITORIAS**: CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA, CNPJ nº 31.737.141/0001-15, com sede em Vitória-ES. **MATRÍCULA ANTERIOR**: 75.232, deste Cartório. Lançado no Protocolo sob o nº 187.447. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 26 de abril de 2017. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (CAC)
Selo Digital: 024448.YGY1704.00746
Emolumentos R$ 22,3 Taxas R$ 17,03 Total R$ 39,33

[ ] **R-1-78.545: TRANSMITENTE**: CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA, CNPJ nº 31.737.141/0001-15, com sede na Avenida Vitória, nº 320, Forte São João, Vitória-ES. **ADQUIRENTE**: MUNICÍPIO DE VITÓRIA, CNPJ nº 27.142.058/0001-26. **TÍTULO**: Escrituras lavradas no Cartório do 4º Oficio de Notas de Vitória-ES, nos Lºs 461 e 541, às fls. 66/69 e 013/014, em 06/07/2006 e 17/05/2016, respectivamente. **FORMA**: Desapropriação Amigável. **VALOR**: R$ 2.152.789,16 (dois milhões, cento e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e dezesseis centavos), pagos integralmente. Lançado no Protocolo sob o nº 187.447. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 26 de abril de 2017. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL _____ (CAC)
Selo Digital: 024448.YGY1704.00746
Emolumentos R$ 2947,96 Taxas R$ 823,51 Total R$ 3771,47

[ ] **AV-2-78.545:** Procede-se a esta averbação para constar que foi apresentada a Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 002591170-80, RIP nº 5705.0109614-30, emitida em 16/05/2016 pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU/ES, por força da decisão judicial proferida pela primeira instancia, processo nº 2009.50.01.005465-0, referente à transferência constante do R-1-78.545. Lançado no Protocolo sob o nº 187.447. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 26 de abril de 2017. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (CAC)
Selo Digital: 024448.YGY1704.00746
Emolumentos R$ 49,84 Taxas R$ 21,73 Total R$ 71,57

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
2ª ZONA DE VITÓRIA-ES
Helvécio Duia Castello
OFICIAL
Roberta Gonçalves Duia Castello
SUBSTITUTA LEGAL
Bárbara Maria Gonçalves Duia Castello
Renata Gonçalves Duia Castello Brittes
SUBSTITUTAS
Vinicius Souza Simões
Cintia Maria Tessinari Castello
Claudiana da Silva Castro
ESCREVENTES AUTORIZADOS
CLAUDIANA DA SILVA CASTRO
ESCREVENTE

CERTIFICO que a presente matrícula/transcrição acha-se livre e desembaraçada de todo e qualquer outro ônus, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias, com exceção ao mencionado nesta matrícula, isto conforme busca procedida no período compreendido entre 22-06-62 (data da instalação deste Cartório) e a presente data. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Vitória 26/04/2017 Eu, _____ A SUBSCREVO E ASSINO.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 11 / 55
2020-MGV0PL - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:34 PÁGINA 1 / 2
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador:3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

LIVRO:541 **FOLHAS: 013**

ESCRITURA PÚBLICA DE ADITAMENTO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento virem que, aos dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e dezesseis (17/05/2016), nesta Cidade de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, no Cartório do 4º Ofício de Notas, situado na Av. Nossa Senhora dos Navegantes, nº 955, térreo, Ed. Global Tower, Enseada do Suá, em Aditamento à Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada nestas Notas em 06/07/2006, no livro nº 461, às fls. 066/069, em que figuram como outorgante, o **CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA**, inscrito no CNPJ sob o número 31.737.141/0001-15; e como outorgado, o **MUNICÍPIO DE VITÓRIA**, inscrito no CNPJ sob o número 27.142.058/0001.26 - devidamente qualificados na referida escritura -, venho mencionar a seguinte certidão:.....

"Certidão de Autorização para Transferência - CAT. Regime: OCUPAÇÃO. Natureza de transação: NÃO ONEROSA - CAT nº: 002591170-80 - RIP nº 5705 0109614-30. Localização e características do imóvel: Av. Vitória, 1, Lote: 487. Bairro: Forte São João. CEP: 29017-020. Cidade: Vitória. UF: ES. Fração Ideal: 1,0000000. Área Total do Terreno: 4.031,28m². Área total da União: 3.839,85m². Certifica-se, a requerimento do interessado, que o imóvel acima caracterizado pertence à União e está cadastrado no Sistema Integrado de Administração Patrimonial - SIAPA, sob o RIP nº 5705 0109614-30, em regime de ocupação, em nome de CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA, CPF/CNPJ nº 31.737.141/0001-15, e não se encontra em área de interesse do Serviço Público. Certifica-se, ainda, que o transmitente está em dia com as demais obrigações junto ao Patrimônio da União, ficando ressalvado o direito da União de cobrar créditos patrimoniais que venham a ser apurados. Tendo o requerente solicitado autorização para transferência não onerosa, não foi recolhido laudêmio e, atendido o disposto no art. 3º do Decreto-lei nº 2.398/87, de 21 de dezembro de 1987, com redação alterada pelo art. 33 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, e art. 27 da Lei nº 13.240, de 31 de dezembro de 2015, **e por força da decisão judicial proferida pelo(a) primeira instancia, Processo nº 2009.50.01.005465-0,** fica o ocupante **autorizado a transferir por Outras transações não onerosas,** no prazo de validade desta Certidão, o terreno do imóvel em epígrafe. Emissão às 15:16:57 do dia 16/05/2016. Validade: 90 dias. Código de controle da certidão: C0A3.77F0.38B0.0C9F". Assim sendo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, fica a certidão acima aditada à escritura no início citada, da qual passa a fazer parte integrante e complementar para todos os fins de direito.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 21 / 55

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 9 / 13

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 32003100350038003800390034005000. Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Cartório do 4º Ofício de Notas

Tabeliã e Escrivã
Dra. Inês Neves da Silva Santos

Substituta
Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke

LIVRO: 541 **FOLHAS: 014**

Eu, Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke, Tabeliã, que a fiz trasladar, nesta mesma data, subscrevi e assino em público e raso.

Em Testº _____ da verdade.

P/ Olga Maria Neves da Silva Santos Voelzke

INES NEVES DA SILVA SANTOS
Tabeliã.

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização **023218.LPT1601.12152**
Emolumentos: R$ 87,17 Encargos: R$ 36,31 Total: R$ 123,48
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE NOTAS
Inês Neves da Silva Santos - Tabeliã e Escrivã
Olga Maria Neves da Silva Santos - Substituta
Neusa Neves da Silva Santos
Fenelon Neves da Silva Santos
Lídia Neves da Silva Santos
Eucy Vieira Nascimento
Silvia Regina Sarmento
Escreventes Autorizados
Av. N. Sra. dos Navegantes, 955 - Ed. Global Tower - Lj 19
Térreo - Enseada do Suá Vitória - ES
Fones: 3324-9309 / 3324-1884

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 23 / 55
2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 11 / 13
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 13 / 55

LIVRO: Nº 461 **FOLHAS : 66**

ESCRITURA PÚBLICA DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL QUE ENTRE SI FAZEM, COMO OUTORGANTE, CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA; E COMO OUTORGADO, MUNICÍPIO DE VITÓRIA, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M quantos este público instrumento virem que, aos seis dias do mês de julho do ano de dois mil e seis (06/07/2006), nesta cidade de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, no Cartório do 4º Ofício de Notas, situado na Rua Dionisio Rosendo, nº 155 - sala 3 - Térreo, Edifício Renata, Centro, perante mim, Tabeliã e por me competir esta escritura por lei, compareceram partes, entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante expropriado, **CLUBE DE REGATAS SALDANHA DA GAMA**, inscrito no CNPJ sob o número 31.737.141/0001.15, com sede na Av. Vitória, 320, Forte São João, Vitória - ES, neste ato representado pelo seu Diretor Presidente **FERNANDO EURICO ZAMBOM DA SILVA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 65.094/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 303.674.507-63, residente e domiciliado na Rua Amélia Tartuce Nasser, 402, aptº 302, Jardim da Penha, Vitória - ES; e, como outorgado expropriante, **MUNICÍPIO DE VITÓRIA,** inscrito no CNPJ sob o nº 27.142.058/0001-26, representado neste ato pelo Exmº Sr. Prefeito, **JOÃO CARLOS COSER**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº 301.423/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 394.957.607-04, residente e domiciliado nesta Capital; os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Tabeliã, por terem apresentado os documentos hábeis, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Então, pelo outorgante expropriado, me foi dito que é legítimo senhor e possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus do direito de ocupação sobre uma área de terra medindo 4.031,28m² (quatro mil e trinta e um metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados), com a seguinte confrontação: frente com 100,35m (cem metros e trinta e cinco centímetros) para Avenida Vitória; fundos com 59,16m (cinquenta e nove metros e dezesseis centímetros) para Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes; lado direito com 77,73m (setenta e sete metros e setenta e três centímetros) para Clube de Regatas Saldanha da Gama; lado esquerdo com 57,48m (cinquenta e sete metros e quarenta e oito centímetros) para área de propriedade do Município de Vitória; e respectivas benfeitorias ali construídas, constituídas de quadra com cobertura de zinco e estrutura metálica medindo 557,72m² (quinhentos e cinquenta e sete metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); piso cimentado medindo 844,00m² (oitocentos e quarenta e quatro metros quadrados); piso em pedra São Tomé (sem cobertura) medindo 448,04m² (quatrocentos e quarenta e oito metros quadrados e quatro decímetros quadrados); área com piso cimentado coberta de fibra de vidro e estrutura metálica medindo 87,03m² (oitenta e sete metros quadrados e três decímetros quadrados); piso em mármore (sem cobertura) medindo 63,00m² (sessenta e três metros quadrados); cobertura de zinco e estrutura metálica medindo 58,60m² (cinquenta e oito metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); piso misto de cerâmica medindo 24,00m² (vinte e quatro metros quadrados); piso misto de

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 1 / 13

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 15 / 55

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 3 / 13

mármore medindo 34,60m² (trinta e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); piso em cerâmica medindo 197,95m² (cento e noventa e sete metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados); duas piscinas, perfazendo uma área total de 33,29m² (trinta e três metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados); piso cimentado medindo 121,05m² (cento e vinte e um metros quadrados e cinco decímetros quadrados); jardins e canteiros medindo 124,55m² (cento e vinte e quatro metros quadrados e cinquenta e cinco decímetros quadrados); piso cimentado medindo 131,59m² (cento e trinta e um metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados); piso em cerâmica medindo 117,27m² (cento e dezessete metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados); piso cimentado medindo 351,66m² (trezentos e cinquenta e um metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); muro em alvenaria medindo 289,93m² (duzentos e oitenta e nove metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados); muro de arrimo medindo 357,30m² (trezentos e cinquenta e sete metros quadrados e trinta decímetros quadrados); arquibancada em alvenaria medindo 183,56m² (cento e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados); muro de pedra amarroada medindo 174,31m² (cento e setenta e quatro metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados); alambrado em tela medindo 121,30m² (cento e vinte e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados); dois portões de chapa de zinco com área total de 18,02m² (dezoito metros quadrados e dois decímetros quadrados); escada mista, sendo 10,00m² (dez metros quadrados) de mármore e 14,48m² (quatorze metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados) cimentada, perfazendo uma área total de 24,48m² (vinte e quatro metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados); calçada pavimentada com muretas laterais medindo 28,61m² (vinte e oito metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados); 12 (doze) canhões de ferro; portão de ferro medindo 3,80m² (três metros quadrados e oitenta decímetros quadrados); sede construída com 04 pavimentos, com área total de 1.823,95m² (um mil oitocentos e vinte e três metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados); que, referida área medindo 4.031,28m² é desmembrada da área maior que mede 12.955 metros quadrados e o perímetro de 538,50 metros correntes, situada no Forte de São João, arrabalde desta Capital e devidamente transcrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona de Vitória, Comarca da Capital, no Livro nº 3-D, matrícula nº 1260 e no Livro nº 3-F, matrícula nº 2991; que, pelo outorgado expropriante, por seu representante legal, me foi dito que o imóvel ora desapropriado, objeto desta escritura, foi necessário a utilização para sede da Secretaria de Esportes e Lazer do Município de Vitória, que por este motivo, o outorgante expropriado está sendo indenizado pelo Poder Municipal após entendimentos administrativos, visando a desapropriação amigável do referido imóvel, que ora se formaliza por meio da presente escritura atendendo a forma referenciada no artigo 1º do Decreto nº 12.681 de 02 de fevereiro de 2006, publicado no Jornal A TRIBUNA do dia 03/02/2006, aceitando o outorgante expropriado o valor atribuído ao imóvel antes mencionado pelo Laudo de Avaliação nº 021/2006 elaborado pelos técnicos da SEMOB/COPEA, às fls. 121/124 do Processo administrativo nº 3000100/2005, e conforme fls. 112 do referido processo, e que concorda com a presente

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

desapropriação do imóvel antes descrito, recebendo como indenização, em uma única parcela, a quantia de R$ 2.152.789,16 (dois milhões, cento e cinquenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove reais e dezesseis centavos), que dessa importância foi deduzido o valor de R$ 68.212,12 (sessenta e oito mil, duzentos e doze reais e doze centavos), referente a dívida ativa, pago por meio do cheque nº 12341, emitido contra o BANESTES S/A, agência 236; recebendo ele outorgante expropriado neste ato, o valor de R$ 2.084.577,04 (dois milhões, oitenta e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e quatro centavos), pago por meio do cheque de nº 12342 emitido contra o BANESTES S/A, agência 236, pelo que dá, plena, rasa e geral quitação por todos os direitos relativos ao imóvel desapropriado, que neste ato passa a integrar ao patrimônio do expropriante; que, pela presente escritura, o outorgante expropriado, transfere ao outorgado expropriante, toda posse, direito e ação, com o compromisso de nada mais exigir com o fundamento da presente desapropriação que ora foi paga pelo preço acordado, a fim de que o mesmo outorgado expropriante possa dele usar, gozar e livremente dispor para fins públicos como que é e fica sendo de hoje em diante, por força dessa escritura; que a outorgante expropriada declara ainda, sob as penas da Lei, que nenhum direito de terceiros, pessoal ou real, ficará prejudicado com a desapropriação do referido imóvel e seus direitos e conseqüente recebimento da quantia antes mencionada, obrigando-se por si, seus sucessores a fazer a presente desapropriação, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito. **TRANSCRIÇÕES**: 1) - **O outorgado expropriante está ISENTO de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles relativos,** nos termos do Capítulo II, artigo 6º, letra 'a', da Lei nº 3.571, de 24 de janeiro de 1989, publicado no D.O.E. de 27 de janeiro de 1989; 2) – **Certidão de Ônus, Inclusive Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias**, expedidas em 30 de junho de 2006, pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona de Vitória, Comarca da Capital; 3) - **Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Estadual - MOD. 2,** nº 2006130452, emitida em 26/06/2006, via Sistema Eletrônico de Processamento de Dados, nos termos do Regulamento do ICMS-ES, aprovado pelo Decreto nº 1.090-R, de 25 de outubro de 2002, válida até 24/09/2006; 4) - **Certidão Negativa de Débito - (INSS), nº 070972006-07001130**, emitida em 20/06/2006 via Internet, pela Previdência Social, válida até 17/12/2006; 5) - **Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União**, código 250.C.0002.0D09.0966, emitida em 22/06/2006, via Internet, pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, válida até 19/12/2006; 6) - O outorgado expropriado, dispensa a apresentação da certidão negativa de dívida a Fazenda Pública Municipal, face ao disposto na Lei nº 7.433, art. 1º, § 2º, da letra 'A', do inciso III, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86; 7) - O outorgante expropriado, declara sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, face ao disposto na Lei nº 7.433, art. 1º, § 3º, do inciso 'V', regulamentada pelo Decreto nº 93.240 e art. 188 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo; 8) - A declaração sobre Operações Imobiliárias referente ao presente instrumento será emitida regularmente, e enviada à S.R.F. no prazo estabelecido

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 17 / 55

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 5 / 13

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 19 / 55

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 7 / 13

Cartório do 4º Ofício de Notas

Tabeliã e Escrivã
Dra. Inês Neves da Silva Santos

Substituta
Dra. Olga Maria Neves da Silva Santos

LIVRO: Nº 461 **FOLHAS : 69**

pela I.N. nº 324 de 28 de abril de 2003. ASSIM DISSERAM e me pediram lhes lavrasse a presente escritura nestas Notas, a qual li em voz alta, perante as partes, sendo em tudo achada conforme, por aquelas que reciprocamente outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando o comparecimento de testemunhas instrumentárias nos termos do Capítulo VII, Seção I, Artigo 183/99, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espirito Santo. Eu, (a) INÊS NEVES DA SILVA SANTOS, Tabeliã, que a fiz lavrar, subscrevi e assino em público e raso. Em testº (sinal público) da verdade. (a) INÊS NEVES DA SILVA SANTOS - Tabeliã. (aa) - FERNANDO EURICO ZAMBOM DA SILVA - JOÃO CARLOS COSER.

Eu, Neusa Neves da Silva Santos Tabeliã, que a fiz trasladar, nesta mesma data, subscrevi e assino em público e raso.

Em Test.º da verdade.

Neusa Neves da Silva Santos
INÊS NEVES DA SILVA SANTOS
p. Tabeliã

RUA DIONÍSIO ROSENDO, 155 - SALA 3 - TÉRREO - EDIFÍCIO RENATA - CENTRO
TELEFONES: (027) 3223-0588 e (027) 3223-1668 (FAX) - E-mail: cart4ofi@terra.com.br
CEP 29010-100 - VITÓRIA - ESP. SANTO

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 3200310035003800380039008A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - 1ª ZONA DE VITÓRIA
Marly Caldeira de Souza - Oficial

(CANCELADO) 001/01260-L.03

EMOLUMENTOS	R$ 46,20
FADESPES	R$ 2,31
FUNEPJ	R$ 4,62
FARPEN	R$ 10,20
FUNCAD	R$ 2,31
FUNEMP	R$ 2,31
ISS	R$ 0,93
TOTAL:	R$ 68,88

OFICIAL

PROT Nº 71767 DT. REG 06/06/2016
Selo Digital024653.CSR1603.00587 - Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

CARTÓRIO 4º OFÍCIO DE NOTAS
Inês Neves da Silva Santos
TABELIÃ E ESCRIVÃ
Olga Maria Neves da Silva Santos
SUBSTITUTA
Neusa Neves da Silva Santos
Fenelon Neves da Silva Santos
Lídia Neves da Silva Santos
Eucy Vieira Nascimento
Silvia Regina Sarmento
ESCREVENTES AUTORIZADOS
Rua Dionísio Rosendo, 155 - Sala 03
Edifício Renata - Torreão - Vitória - ES
3223-0588 - 3223-1668

E-DOCS - CÓPIA DO PROCESSO 2020-GQKC0 GERADO POR TATIANA FREITAS SPADETO EM 06/02/2020 17:18 PÁGINA 20 / 55

2020-248HBR - E-DOCS - CÓPIA AUTENTICADA ADMINISTRATIVAMENTE 28/01/2020 09:33 PÁGINA 8 / 13

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000009513784
INICIAL
INDIVIDUAL

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: NYNIVE PEREIRA PIASSI
Registro Nacional: A85054-3 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Empresa Contratada: N.P.PIASSI-ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELLI ME
CNPJ: 08.585.612/0001-03 Registro Nacional: PJ31217-7

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
CNPJ: 07.162.270/0001-48
Contrato: 001/2020 Valor Contrato/Honorários: R$ 9.298,45
Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público
Celebrado em: 17/02/2020 Data de Inicio: 17/02/2020 Previsão de término: 22/05/2020

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: AVENIDA CARLOS MOREIRA LIMA - ATÉ 498 - LADO PAR Nº: 135
Complemento: Bairro: BENTO FERREIRA
UF: ES CEP: 29050652 Cidade: VITÓRIA
Coordenadas Geográficas: Latitude: -20.31553999999994 Longitude: -40.314979999999934

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Subgrupo de Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Quantidade: 2,00 Unidade: un

5. DESCRIÇÃO

Elaboração de laudo de avaliação de imóveis em atendimento a OS nº001/2020-AVA 09, processo nº 2020-RJTVK, sendo: Laudo 01: Imóvel denominado antiga Sede do Clube de Regatas Saldanha da Gama, classificado como BEM DE GRANDE PORTE, com área de terreno de 4.031,28 m2 e sede construída com 4 pavimentos com 1.823,95 m2, situado na Avenida Vitória, Forte São João, Vitória-ES. Laudo 02: Imóvel 01, denominado Lote 17 da quadra 66, classificado como PRÉDIO, com área de terreno de 910,00 m2 e área construída de aproximadamente 674,50 m2, localizado na Rua Carlos Moreira Lima 135, Bento Ferreira, Vitória-es. Imóvel 02, denominado Lote 18 da quadra 66, classificado como TERRENO, com área de 1.380,00 m2, localizado na Rua Hélio Marconi s/n, Bento Ferreira, Vitória-ES.

6. VALOR

Valor do RRT: R$ 97,95 Pago em: 22/05/2020
Total Pago: R$ 97,95

7. ASSINATURAS

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

VITÓRIA, 28 de MAIO de 2020
Local Dia Mês Ano

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
CNPJ: 07.162.270/0001-48

Nynive Pereira Piassi
NYNIVE PEREIRA PIASSI
CPF: 090.610.987-69

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: 5z3C6Z Impresso em: 27/05/2020 às 15:02:12 por: , ip: 187.36.172.137

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

N.P.PIASSI
arquitetura e engenharia

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Lote 17: Avenida Carlos Moreira Lima nº 135, Bento Ferreira, Vitória – ES
Coordenadas Geográficas: -20.312909°lat; -40.304484° long
Matrícula 75728

Lote 18: Rua Hélio Marconi, Bento Ferreira, Vitória – ES
Coordenadas Geográficas: -20.312829°lat; -40.304186° long
Matrícula 75729

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

FICHA-RESUMO DA AVALIAÇÃO	
IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	Estado do Espírito Santo
Interessado:	SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos
Processo Administrativo:	2020-GQKCO
Número da O.S.:	AVA-09: 001/2020
Finalidade:	Aquisição / Permuta
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado
Objeto:	Imóvel Urbano
Endereço Lote 17:	Avenida Carlos Moreira Lima nº 135, Bento Ferreira
Endereço Lote 18:	Rua Hélio Marconi, Bento Ferreira
Cidade/ES:	Vitória / ES
Proprietário:	Estado do Espírito Santo
Área do Lote 17:	910,00 m²
Área construída – Lote 17:	674,50 m²
Área do Lote 18:	1.380,00 m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Mercado:	**Lote 17:** R$ R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais) **Lote 18:** R$ 5.430.000,00 (cinco milhões quatrocentos e trinta mil reais) **Total: R$ 9.130.000,00 (nove milhões cento e trinta mil reais)**
Liquidez:	Média
Metodologia:	Método Evolutivo / Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de fundamentação II e grau de precisão III
Data do Laudo:	20 de março de 2020
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Nynive Pereira Piassi
Formação:	Arquiteta e Urbanista / Engenheira Civil
CAU / CREA	A85053-3 / ES-012543/D
CPF:	090.610.987.69
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	N.P Piassi – Engenharia e Arquitetura Eirele ME
Endereço:	Av. Jerônimo Monteiro, 1000, 1524, Centro, Vitória-ES, 290100-04
CAU PJ:	31217-7
CNPJ:	08.585.612/0001-03
Representante Legal:	Nynive Pereira Piassi
CPF:	090.610.987.69

Nynive Pereira Piassi

Nynive Pereira Piassi – CAU A85054-3

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	INTERESSADO	4
3	PROPRIETÁRIO	4
4	OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
5	FINALIDADE DO LAUDO	5
6	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	5
7	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
8	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	5
9	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	11
10	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
11	PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS	13
12	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	14
13	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	18
14	OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES	22
15	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	22
16	LOCAL E DATA DO LAUDO	22
17	ANEXOS	23

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

1. SOLICITANTE

Estado do Espírito Santo

Processo Administrativo: 2020-GQKCO

Ordem de Serviço: AVA-09: 001/2020

2. INTERESSADO

SEGER – Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos.

3. PROPRIETÁRIO

Estado do Espírito Santo

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1. Tipo do bem: Imóvel urbano.

4.2. Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de dois terrenos urbanos adjacentes, sendo um terreno com área total de 910,00m², com área edificada de 674,50m², localizado na Avenida Carlos Moreira Lima nº 135, Bairro Bento Ferreira, Vitória - ES, e um terreno urbano de 1.380,00 m² localizado na Rua Hélio Marconi, Bairro Bento Ferreira, Vitória – ES.

Figura 1 – Localização do Avaliando

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

5. FINALIDADE DO LAUDO

Aquisição / Permuta.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor de mercado do imóvel.

7. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos, as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Os elementos constituintes da amostra não foram vistoriados, haja vista que a pesquisa foi realizada de forma espontânea, ou seja, pelos dados vistos in loco e dados ofertados nas mídias.

As áreas constantes nos documentos apresentados referentes aos terrenos são divergentes. Foram utilizadas as áreas dos lotes que constam no registro geral de imóveis, referente a cada lote. Para a edificação existente no lote 17 foi considerada a área que consta no espelho cadastral do imóvel.

A edificação existente nos fundos do lote 17 não foi considerada, pois parte da mesma encontra-se localizada no terreno vizinho.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

8.1. Período de vistoria interna e externa: 09 de março de 2020.

8.2. Caracterização da Região

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Vitória é a capital do Estado do Espírito Santo, um dos quatro estados que compõe a Região Sudeste. O município integra a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), juntamente com os municípios de Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana e Vila Velha. Sua extensão territorial limita-se ao Norte com o município de Serra, Sul com Vila Velha, Oeste com Cariacica e Leste com o Oceano Atlântico. Seu território é constituído de uma ilha principal, com área de 29.31 km², uma parte continental, situada ao Norte, com extensão de 39.66 km². Integra também ao território municipal as Ilhas Oceânicas de Trindade e o Arquipélago de Martin Vaz, situadas a 1.140 km da costa, com área de 10.92 km². Além desses espaços, Vitória possui diversas ilhas menores no seu entorno, que juntamente com sua baía compõe seu território de 98.194 km² (IBGE, 2010).

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

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

O bairro Bento Ferreira surgiu de um aterro feito pelo governo há aproximadamente 40 anos, e é caracterizado pela ocupação por prédios institucionais ao longo da Avenida Mascarenhas de Moraes (Beira-Mar).

Conta com uma localização privilegiada, estando na área central de Vitória e infraestrutura comercial desenvolvida, sendo um dos bairros mais procurados para moradia. Ao possibilitar fácil deslocamento para as regiões norte e sul, o local faz divisa com a Praia do Suá e fica próximo à Praia do Canto e Enseada do Suá, além do Centro.

Com a valorização do setor imobiliário, especialistas indicam que há a perspectiva de crescimento da região nos próximos anos. A localidade possui o metro quadrado competitivo e está na lista dos mais nobres. (Ademi-ES, 03/2020)

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

O bairro Bento Ferreira faz parte da Região Administrativa 3 – Jucutuquara. É uma das áreas da cidade com maior nível de aterros hidráulicos. A grande maioria de suas áreas planas são resultados desses aterros, ocorridos na década de 1920, como alternativa para conter os alagamentos em períodos chuvosos. A Região é servida pelos principais eixos viários da cidade, que são as avenidas Vitória e Marechal Mascarenhas de Moraes. A Prefeitura e a Câmara Municipal de Vitória, o Instituto Federal do Espírito Santo (IFES) além das sedes dos principais veículos de comunicação são ícones que marcam a Região.

Possui localização privilegiada e infraestrutura desenvolvida, ruas arborizadas e pavimentadas, escolas e faculdades próximas, além de bons equipamentos públicos como praças, posto de saúde e hospitais, e ainda comércio diversificado.

8.4 Caracterização dos Terrenos e das Edificações e/ou Benfeitorias

Trata-se de dois terrenos urbanos adjacentes, sendo um terreno com área total de 910,00m², com área edificada de 674,50m², localizado na Avenida Carlos Moreira Lima nº 135, Bairro Bento Ferreira, Vitória - ES, denominado lote 17 e um terreno urbano de 1.380,00 m² localizado na Rua Hélio Marconi, Bairro Bento Ferreira, Vitória – ES, denominado lote 18.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

De acordo com o Plano Diretos Urbano de Vitória ambos estão localizados na Zona de Ocupação Controlada – ZOC 3, sendo permitido uso residencial, misto, hotel e similares e atividades diversas não residenciais. Os índices urbanísticos podem ser verificados no anexo VIII.

O lote 17 está acima do nível da rua, é plano em sua maior parte, e é murado nas laterais.

A edificação possui 2 pavimentos, sendo o primeiro composto por um salão, banheiros masculino, feminino e PNE, e escada de acesso para o segundo pavimento, com aproximadamente 225,75 m². Possui padrão de acabamento normal e mau estado de conservação, apresentando infiltrações nas paredes e parte do gesso danificado.

Figura 2 – Pavimento 1

O segundo pavimento possui copa/cozinha, depósito, duas salas e uma garagem coberta, com aproximadamente 206,53 m², com padrão de acabamento normal e estado de conservação deficiente, apresentado infiltrações.

O imóvel possui ainda uma área com sala 3 salas e um banheiro com aproximadamente 175,00 m², porém está inacabada e sem estrutura para funcionamento.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 3 – Pavimento 2

Figura 4 – Pavimento 2 – área inacabada

O terreno possui ainda parte de uma casa com aproximadamente 67,22 m² de área total. Parte da casa está no terreno em questão e encontra-se em estado ruim de conservação. Outra parte encontra-se no terreno vizinho. Por estar dividida e não fazer parte exclusiva de nenhum dos dois terrenos o imóvel não foi considerado na avaliação.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 5 – Vista dos fundos do terreno

- **QUADRO RESUMO DAS ÁREAS**

Área do terreno:	910,00 m²
1º Pavimento:	225,75 m²
2º Pavimento:	381,53 m²
Residência:	67,22 m²
Área total construída:	674,50 m²

O lote 18 está acima do nível da rua, e possui topografia em aclive, e é murado nas laterais e fundos.

Figura 6 – Vista lote 18

Foi realizada vistoria interna e externa no dia 09 de março de 2020.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

9 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário capixaba vem demonstrando sinais de retomada dos investimentos. De acordo com a pesquisa Indicadores Econômicos, elaborada pelas entidades Ademi-ES e Sinduscon-ES.

Diretamente impactado pela crise econômica, o mercado imobiliário capixaba, concentrado principalmente na Grande Vitória, vinha sofrendo, desde 2013, uma estabilização dos preços devido à baixa velocidade de venda e também à diminuição de lançamentos.

O cenário atual é instável devido à retração econômica em curso, ainda com muita oferta e pouca procura, e uma redução significativa no valor dos imóveis.

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

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

a) Liquidez: média
b) Desempenho de mercado: baixo
c) Número de ofertas: médio
d) Absorção pelo mercado: demorada
e) Público alvo para absorção do bem: investidores, instituições.
f) Facilitadores para negociação do bem: localização

10 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Para o lote 17 o método utilizado para a obtenção do valor de mercado foi o Método Evolutivo. Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno e do método da quantificação de custos das benfeitoras.

O método evolutivo está de acordo com o item 7.2.3 da NBR 14657-1:2019.

Para o lote 18 o método utilizado para a obtenção do valor de mercado foi o Método

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Comparativo Direto.

O método evolutivo está de acordo com o item 7.2.1 da NBR 14657-1:2019.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO – TERRENO**

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

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

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

Variáveis independentes

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

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

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

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

- **CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL**

O valor de mercado para compra e venda do imóvel será obtido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o valor resultante não esteja adequado à situação do mercado imobiliário da região no segmento em estudo, adotamos um fator de comercialização ou a vantagem da coisa feita.

Fator de Comercialização: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo, em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

11 PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Para a determinação do valor do imóvel foi realizada pesquisa no período de março de 2020 com amostras de imóveis similares no município de Vitória. . Foram coletados 57 dados e utilizados um total de 40 dados (ANEXO V – Elementos amostrais).

Tratamento dos dados: Foi utilizado um software de regressão linear múltipla denominado SisDeA Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, complementado pela memória de cálculo do modelo. Consultar o relatório estatístico que se encontra no ANEXO I e os gráficos no ANEXO III.

Tipo de tratamento: estatística inferencial

12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis."

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

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

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

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

Segue tabela :

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Tabela 1 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Pontuação obtida: 16

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

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

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

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

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

A amplitude do intervalo de confiança encontrado foi 15,28% para o lote 17 e 14,42% para o lote 18, logo, **Grau de Precisão III**, segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.3.

- **Método da quantificação de custo**

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

Tabela 6 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	II
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	II

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	II

Pontuação obtida: 6

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

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

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

- **Método Evolutivo**

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

Tabela 10 - Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	III
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	I

Pontuação obtida: 6

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

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

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

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

13 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

13.1 LOTE 17

13.1.1 Valor do terreno

Para obter o resultado final do terreno foi utilizado o valor mínimo do campo de arbítrio, levando em consideração que a amostra baseia-se em valores de oferta e as condições atuais do mercado. Sendo assim, chegou-se no seguinte resultado:

Vterreno =	Vmínimo	x	Área total
Vt =	4.002,18 R$/m²	x	910,00 m²

Vt = R$ 3.641.983,80 (três milhões seiscentos e quarenta e um mil novecentos e oitenta e três reais e oitenta centavos)

Valor arredondado permitido por norma = R$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais)

13.1.2 Valor das benfeitorias

A edificação é caracterizada como padrão comercial médio, com piso cerâmico, paredes com pintura simples, com forro de gesso, esquadrias em alumínio, cobertura com telha cerâmica. Por esse motivo, utilizou-se o valor do CUB - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ES (CUB NBR 12721: 2006), CAL8 - padrão normal, de fevereiro de 2020.

O CUB/m² representa o custo parcial da obra, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais. O valor parcial então é acrescido do BDI, definido como "valor

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

percentual que incide sobre o custo global de referência para realização da obra ou serviço de engenharia".

Para a determinação do **BDI** - Benefícios e Despesas Indiretas, foi utilizado o percentual determinado pela Secretaria de Estado dos Transportes e Obras Públicas - SETOP, através da RESOLUÇÃO SETOP Nº 01/2016, publicada no Diário Oficial no dia 21-01-2016, o percentual de 30,90%, no âmbito do Poder Executivo Estadual.

Ao valor foi ainda adicionado um percentual de 18% referente a custos com projetos, fundações especiais e outros custos não incidentes no CUB e no BDI.

ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	fev/20
CUB - CSL8 - padrão comercial normal	**R$ 1.786,41**
BDI	30,90%
Outros	18%
Custo Unitário de Construção	**R$ 2.759,32**

Valor do imóvel no estado novo = 674,50 m² x R$ 2.759,32

Valor do imóvel no estado novo = R$ 1.861.161,10

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

Para depreciação foi utilizado o **MÉTODO DE HEIDECKE**, método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

Foi considerado estado de conservação 4, classificado como ruim, e requer reparações entre simples e importantes.

A área inacabada foi considerada na avaliação, porém foi adotado estado de conservação 5, por não ter estrutura suficiente para ser utilizado.

- **Edificação**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Vida útil em anos	70	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**	
Idade aparente em anos	15	Reparos importantes	
Idade percentual	21,0%	4,0	
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação	
Valor Residual (R$)	**R$ 241.175,57**	58,62%	
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	**R$ 964.702,30**	**CUSTO DE REEDIÇÃO** (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual	**R$ 640.348,45**

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Área considerada = 437,02 m²

V edificação= R$ 640.348,45 (seiscentos e quarenta mil trezentos e quarenta e oito reais e quarenta e cinco centavos)

- **Edificação – área inacabada**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO		
Vida útil em anos	70	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**
Idade aparente em anos	15	Sem valor
Idade percentual	21,0%	5,0
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação
Valor Residual (R$)	**R$ 96.576,19**	100,00%
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	**R$ 386.304,75**	**CUSTO DE REEDIÇÃO** (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual **R$ 96.576,19**

Área considerada = 175,00 m²

V edificação inacabada = R$ 96.576,19 (noventa e seis mil quinhentos e setenta e seis reais e dezenove centavos)

- **Valor total da edificação**

Vtotal= R$ 640.348,45 + R$ 96.576,19

Vtotal= R$ 740.647,76 (setecentos e quarenta mil seiscentos e quarenta e sete reais e setenta e seis centavos)

13.1.3 Valor total adotado

Conforme a NBR 14.653-2:2011, no método Evolutivo o valor total do imóvel avaliando é obtido através da conjugação de diferentes métodos, somando-se o valor do terreno mais o custo de reedição das benfeitorias. O custo de reedição é o custo de reprodução menos a depreciação. Ao final, esta soma é multiplicada por um fator de comercialização, resultando na seguinte equação:

***VI = (VT + CB) * FC*, onde:**

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

CB = custo de reedição da benfeitoria

FC = fator de comercialização

Diante da atual situação econômica, o fator de comercialização foi considerado 0,85. Em situações de economia aquecida à tendência que o valor seja majorado.

Então:

VI = (3.641.983,80 + 740.647,76)*0,85

Valor total adotado = R$ 3.725.236,826

Valor arredondado permitido por norma: R$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)

13.2 LOTE 18

Para obter o resultado final do terreno foi utilizado o valor mínimo do campo de arbítrio, levando em consideração que a amostra baseia-se em valores de oferta. Sendo assim, chegou-se no seguinte resultado:

Vterreno = Vmínimo x Área total

Vt = 3.936,65 R$/m² x 1.380,00 m²

Vt = R$ 5.432.577,00 (cinco milhões quatrocentos e trinta e dois mil quinhentos e setenta e sete reais)

Valor arredondado permitido por norma: R$ 5.430.000,00 (cinco milhões quatrocentos e trinta mil reais)

13.3 VALOR TOTAL OBTIDO

V total = V total lote 17 + V total lote 18

V total = **3.700.000,00** + **5.430.000,00**

V total = R$ 9.130.000,00 (nove milhões cento e trinta mil reais)

13.4 Data de referência: março de 2020.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

14 OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

No presente não foram verificados nenhum tipo de ônus, dívidas e gravames do referido imóvel. A coleta de dados se deu através de pesquisa de mercado local de imóveis.

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

15 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autor: Nynive Pereira Piassi

Formação: Arquiteta e Urbanista / Engenheira Civil

CAU: A 85054-3

CREA: 012543/D

Nynive Pereira Piassi

Nynive Pereira Piassi

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

16 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por 23 (vinte e três) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, e ainda 8 (oito) anexos também rubricados pelo signatário.

Vitória, 20 de março de 2020.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

17 ANEXOS

I – Relatório Estatístico – Regressão Linear;

II – Projeção do imóvel avaliado;

III - Gráficos;

IV – Relatório Fotográfico;

V – Elementos Amostrais;

VI – Croqui – Elementos Amostrais;

VII – Planilhas e Tabelas Utilizadas;

VIII – Documentos complementares

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO I - Relatório Estatístico - Regressão Linear

I)Variáveis utilizadas:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do terreno medida em m²	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macro localização 1= comercial 2=residencial	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	não
Topografia	Numérica	Quantitativa	Plano=1,0 Aclive=0,9 Declive=0,8 Irregular=0,7	não
VUB	Numérica	Quantitativa	Valor unitário de acordo com a Planta Genérica de Valores do município	sim
Fator Área	Numérica	Quantitativa	Área de até 1.000,00 m² = 1,00 Se a área do terreno for > 1.000,01 e < 2.000,00 m², então f = 2 Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 5.000,00 m², então f = 3 Se a área do terreno for > 5000.01 e < 7.000,00 m², então f = 4 Se a área do terreno for > 7.000,01 e < 9.000,00 m², então f = 5 Se a área do terreno for > 9.000,01 e < 10.000,00 m², então f = 6 Se a área do terreno for > 10.000,01 e < 20000,00 m², então f = 7	não
Coeficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	sim
Área edificável	Numérica	Quantitativa	Área de utilização do terreno medida em m²	não
Altura máxima	Numérica	Quantitativa	Altura máxima de construção permitida pelo PDU municipal	não

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Passível de incorporação	Numérica	Dicotômica	Variável baseada na possibilidade ou não de incorporação do terreno	sim
Dist. Shopping	Numérica	Quantitativa	Distância percorrida do imóvel até o polo valorizante (Shopping Vitória) (Km), localizado na Av. Américo Buaiz, 200 - Enseada do Suá, Vitória Lat. -20.312554° Long. -40.288160°	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	sim

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

1. **Área total do terreno:** variável quantitativa, obtida através das fontes de informações e expressa em metro quadrado. O limite amostral varia de 300 a 14.256 m².
2. **VUB:** Variável Proxy, expressa a valorização em relação à localização de cada elemento dentro da região geoeconômica em estudo, referenciada à Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Vitória/ES. O limite amostral varia de 131,69 para o setor menos valorizado e 846,69 para o setor mais valorizado.
3. **Coeficiente de aproveitamento:** variável quantitativa, obtida através da lei de uso e ocupação do solo do município de Vitória. O limite amostral varia de 1,20 a 4,00.
4. **Passível de incorporação:** variável dicotômica, que expressa a possibilidade ou não de incorporação do terreno, sendo 1 para possível e 0 para não possível.
5. **Distância ao shopping:** Variável Proxy, expressa a distância percorrida a partir do terreno até o ponto de referência, neste caso o Shopping Vitória, medida em Km. O limite amostral varia de 0,6km para o terreno para mais próximo e 9,50 km para o terreno mais afastado.

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

6. **Área total do terreno:** relação indireta de crescimento, pois o valor unitário de venda diminui quanto maior for o valor da área total.
7. **VUB:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior variável de macrolocalização possuam valores unitários de venda maiores.
8. **Coeficiente de aproveitamento:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis com maior coeficiente de aproveitamento possuam valores unitários de venda maiores.
9. **Passível de incorporação:** direta de crescimento, pois se espera que imóveis correspondentes a 1 possuam valores unitários maiores de venda.
10. **Distância ao shopping:** relação indireta de crescimento, pois o valor unitário de venda diminui quanto maior for à distância do imóvel em relação ao shopping.

2)**Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	57
Dados utilizados no modelo:	40

3) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9412162 / 0,9412162
Coeficiente de determinação:	0,8858880
Fisher - Snedecor:	52,79
Significância do modelo (%):	0,01

4) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	97%

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

6) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	49500028,761	5	9900005,752	52,791
Não Explicada	6376139,966	34	187533,528	
Total	55876168,727	39		

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

Valor unitário = -9585,825573 -0,2901949589 * Área total +2052,153559 * ln (VUB) +956,394777 * ln (Coeficiente aproveitamento) +1490,865604 * Passível de incorporação -85,84224877 * Dist. Shopping

8) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-3,78	0,06
VUB	ln(x)	13,69	0,01
Coeficiente aproveitamento	ln(x)	3,87	0,05
Passível de incorporação	x	5,43	0,01
Dist. Shopping	x	-2,68	1,13
Valor unitário	y	-9,81	0,01

9) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
VUB	0,24	0,60
Coeficiente aproveitamento	0,07	0,21
Passível de incorporação	0,61	0,78
Dist. Shopping	0,01	0,37
Valor unitário	0,22	0,54

Correlações parciais para VUB	Isoladas	Influência
Coeficiente aproveitamento	-0,15	0,55
Passível de incorporação	-0,12	0,67
Dist. Shopping	-0,37	0,28
Valor unitário	0,81	0,92

Correlações parciais para Coeficiente aproveitamento	Isoladas	Influência
Passível de incorporação	0,29	0,18
Dist. Shopping	-0,01	0,08
Valor unitário	0,23	0,55

Correlações parciais para Passível de incorporação	Isoladas	Influência
Dist. Shopping	0,36	0,55
Valor unitário	0,18	0,68

Correlações parciais para Dist. Shopping	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,36	0,42

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO II – Projeção do imóvel avaliando

Modelo:

Terreno em Vitória

Data de Referência:

segunda-feira, 2 de março de 2020

- **LOTE 17:**

Dados para a projeção de valores:

Área total = 910,00
VUB = 395,39
Coeficiente aproveitamento = 2,80
Passível de incorporação = 1,00
Dist. Shopping = 2,20

Endereço = Avenida Carlos Moreira Lima Lote 17
Bairro = Bento Ferreira
Informante = Matrícula 75728
Telefone do informante =
Complemento = ZOC 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário

Minimo (7,64%) = 4.348,80
Médio = 4.708,45
Máximo (7,64%) = 5.068,10

- Valor Total

Mínimo = 3.957.409,15
Médio = 4.284.688,75
Máximo = 4.611.968,35

- Intervalo Predição

Mínimo = 3.677.103,84
Máximo = 4.892.273,67
Minimo (14,18%) = 4.040,77
Máximo (14,18%) = 5.376,12

- Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 4.002,18
RL Máximo = 5.414,72

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **LOTE 18:**

Dados para a projeção de valores:

Área total = 1.380,00
VUB = 406,98
Coeficiente aproveitamento = 2,80
Passível de incorporação = 1,00
Dist. Shopping = 2,20

Endereço = Rua Hélio Marconi Lote 18
Bairro = Bento Ferreira
Informante = Matrícula 75729
Telefone do informante =
Complemento = ZOC 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário

Minimo (7,21%) = 4.297,45
Médio = 4.631,35
Máximo (7,21%) = 4.965,25

- Valor Total

Mínimo = 5.930.476,25
Médio = 6.391.259,12
Máximo = 6.852.042,00

- Intervalo Predição

Mínimo = 5.488.509,26
Máximo = 7.294.008,98
Minimo (14,12%) = 3.977,18
Máximo (14,12%) = 5.285,51

- Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 3.936,65
RL Máximo = 5.326,05

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO III – Gráficos

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

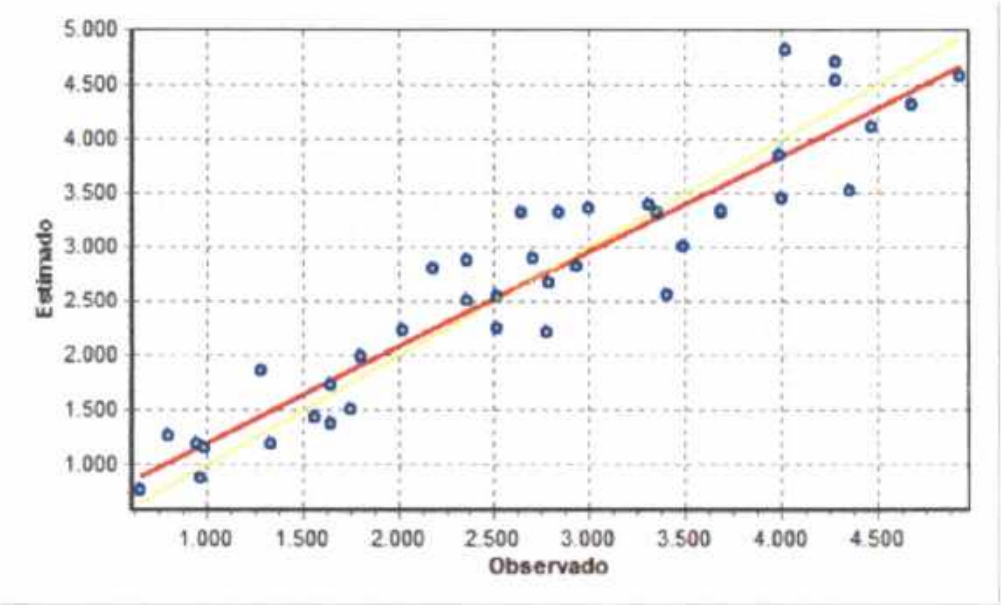
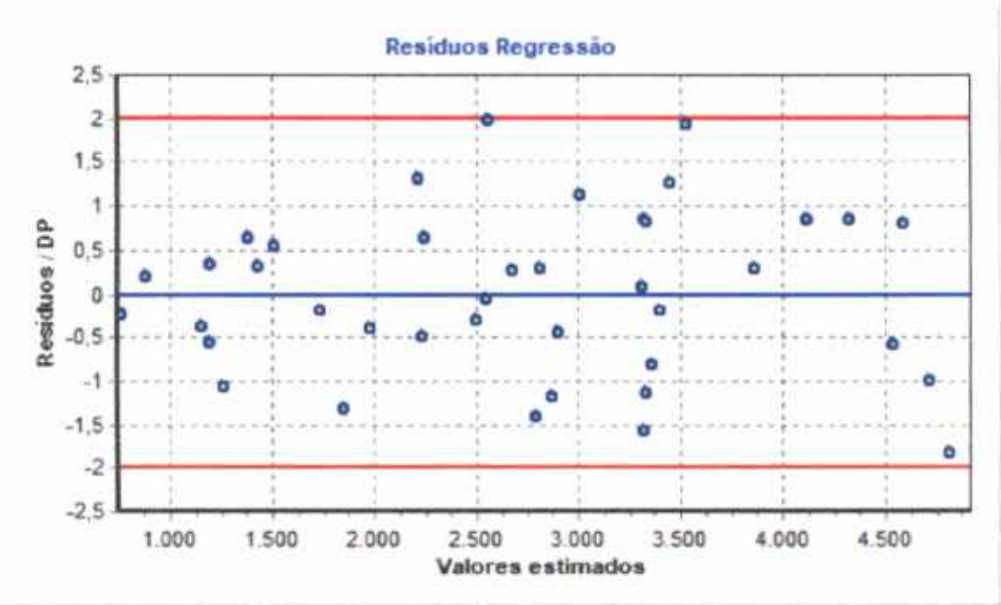


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO IV - Relatório fotográfico

- **Imóvel Avaliando – Lote 17**

Figura 7 – Fachada 01 – Av. Carlos Moreira Lima

Figura 8 – Fachada 02

Figura 9 – Via de acesso - Av. Carlos Moreira Lima

Figura 10 – Vista externa

Figura 11 - Vista interna - pavimento 1

Figura 12 - Vista interna - pavimento 1

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 13 – Vista interna - pavimento 1

Figura 14 – Vista interna - pavimento 1

Figura 15 – Banheiro - pavimento 1

Figura 16 – Teto do banheiro - pavimento 1

Figura 17 – Banheiro - pavimento 1

Figura 18 – Banheiro - pavimento 1

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 19 – Vista interna - pavimento 1

Figura 20 – Vista interna - pavimento 1

Figura 21 – Acesso ao segundo pavimento

Figura 22 – Detalhe teto pavimento 2

Figura 23 – Circulação - pavimento 2

Figura 24 – Cozinha - pavimento 2

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 25 – Cozinha - pavimento 2

Figura 20 – Copa - pavimento 2

Figura 21 – Marquise

Figura 22 – pavimento 2

Figura 23 – Circulação - pavimento 2

Figura 24 – Sala pavimento 2

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 25 – Sala pavimento 2

Figura 26 – Sala pavimento 2

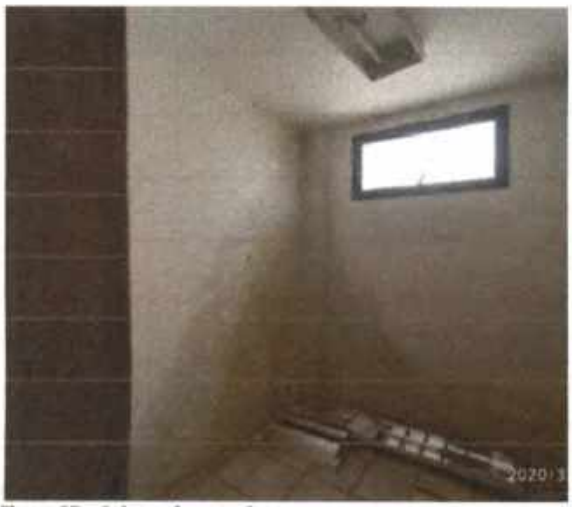


Figura 27 – Sala pavimento 2

Figura 28 – Circulação pavimento 2

Figura 29 – Vista garagem

Figura 30 – Vista garagem

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 31 – Vista garagem

Figura 32 – BAnheiro

Figura 33 – Vista sala inacabada

Figura 34 – Vista sala inacabada

Figura 35 – Vista sala inacabada

Figura 36 – Vista lateral

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 37 – Vista lateral

Figura 38 – Vista lateral

Figura 39 – Vista fundos

Figura 40 – Vista afastamento lateral

Figura 41 – Vista fundos

Figura 42 – Vista fundos / edificação dividida

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Imóvel Avaliando – Lote 18**

Figura 43 – Vista frontal - Av. Carlos Moreira Lima

Figura 44 – Via de acesso

Figura 45 – Vista lateral

Figura 46 – Vista lateral - Rua Hélio Marconi

Figura 47 – Vista

Figura 48 – Vista

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 49 – Vista

Figura 50 – Vista

Figura 51 – Vista lateral – Rua Hélio Marconi

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Elementos Amostrais**

Figura 52 – Dado 1

Figura 53 – Dado 2

Figura 54 – Dado 3

Figura 55 – Dado 4

Figura 56 – Dado 5

Figura 57 – Dado 6

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 58 – Dado 7

Figura 59 – Dado 8

Figura 60 – Dado 9

Figura 61 – Dado 10

Figura 62 – Dado 11

Figura 63 – Dado 12

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 64 – Dado 13

Figura 65 – Dado 14

Figura 66 – Dado 15

Figura 67 – Dado 16

Figura 68 – Dado 17

Figura 69 – Dado 18

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 70 – Dado 19

Figura 71 – Dado 20

Figura 72 – Dado 21

Figura 73 – Dado 22

Figura 74 – Dado 23

Figura 75 – Dado 24

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 76 – Dado 25

Figura 77 – Dado 26

Figura 77 – Dado 27

Figura 78 – Dado 28

Figura 79 – Dado 29

Figura 80 – Dado 30

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 162 – Dado 31

Figura 163 – Dado 32

Figura 164 – Dado 33

Figura 165 – Dado 34

Figura 166 – Dado 35

Figura 167 – Dado 36

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 168 – Dado 37

Figura 169 – Dado 38

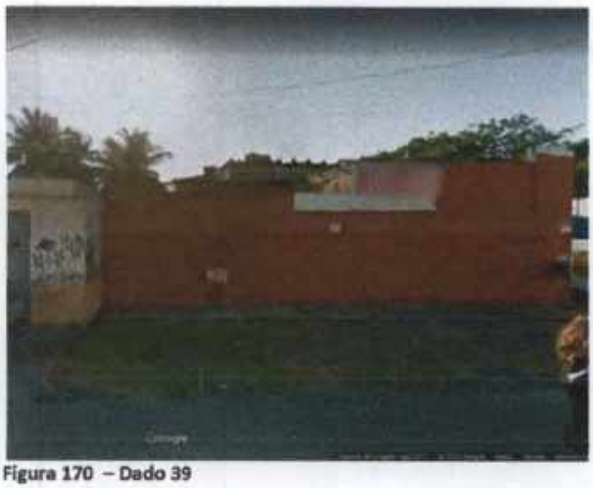


Figura 170 – Dado 39

Figura 171 – Dado 40

Figura 172 – Dado 41

Figura 173 – Dado 42

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 174 – Dado 43

Figura 175 – Dado 44

Figura 176 – Dado 45

Figura 177 – Dado 46

Figura 178 – Dado 47

Figura 179 – Dado 48

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 50 – Circulação

Figura 51 – Sala

Figura 52 – Sala

Figura 53 – Cirulação

Figura 54 – Sala

Figura 55 – Sala

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 186 – Dado 55

Figura 187 – Dado 56

Figura 188 – Dado 57

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO V – Elementos Amostrais

Dado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Comp.	Voc.	Valor total	Latitude	Longitude	Top.	VUB	Fator Área	CA	Área edi.	Altura máxima	Pas. Incor.	Dist. Shop.	Valor unitário
1	Avenida Anísio Fernandes Coelho	Jardim da Penha	Sarlo Imóveis	(27) 3028-0606	446	ZOC 2	2	2200002	-20288820	-40292131	1	846,69	1	2,25	267,6	18,5	0	3,6	4932,74
2	Rua Alberto Bella Rosa	Pontal de Camburi	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	717	ZOC 1	2	1450003	-20290193	-40298148	1	365,65	1	1,4	430,2	7,5	0	4,7	2022,32
3	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6078	437	ZOR 1	2	1218999,1	-20274106	-40297379	0,9	475,72	1	1,4	262,2	7,5	0	6,8	2791,76
4	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	437	ZOR 1	2	1099998,8	-20274406	-40298634	1	475,72	1	1,2	262,2	7,5	0	6,8	2517,16
5	Rua João Baptista Celestino	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3020-2042	410	ZOR 1	2	1162760	-20275618	-40297453	1	700,04	1	1,2	246	7,5	0	6,8	2836
6	Rua Robson Dutra de Freitas	Mata da Praia	Zap Imóveis	(27) 3235-6565	413	ZOR 1	2	1799998,5	-20275466	-40294656	1	685,05	1	1,4	247,8	7,5	0	5,7	4358,35
7	Rua Almirante Tamandaré	Praia do Suá	Zap Imóveis	(27) 3235-6566	360	ZOC 2	1	950040	-20314167	-40298667	1	418,27	1	2,25	216	100	0	1,7	2639
8	Rua Manoel Feu Subtil	Enseada do Suá	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	420	ZOC 2	1	1499620	-20315361	-40289787	1	625,52	1	2,25	252	12	0	0,6	3571
9	Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes	Ilha de santa Maria	Mark Fernandez Imóveis	(27) 3324-3882	2202	ZAR 1	1	11018808	-20317122	-40316365	1	245,5	3	2,8	1321,2	100	1	3,7	5004
10	Rua Gama Rosa 111	Centro	Michel Moreira	(27) 99980-8585	344	ZOP 5	1	549712	-20318985	-40337479	1	604,03	1	2,8	344	13,5	0	5,8	1598
11	Rua José Célso Cláudio, 357	Jardim Camburi	Assis Imóveis	(27) 3064-3327	300	ZOC 2	1	900000	-20261537	-40263826	1	550,47	1	2,25	180	100	0	8,1	3000
12	Rua José Guilherme Neffa, 9	Jardim Camburi	Locamaxx Netimóveis	(27) 3314-0814	360	ZOC 3	1	849999,6	-20247983	-40271937	1	349,84	1	2,8	216	30	0	9,5	2361,11
13	Rua Milton Marcel dos Santos	Jardim Camburi	Atrium Netimóveis	(27) 3325-2527	14256	ZOC 2	1	35000000	-20260946	-40260289	1	408,86	7	2,25	8553,6	100	1	8,4	2455,11
14	Avenida Marechal Campos	Nazarhet	Betha Espaço	(27) 3335-5440	1793	ZAR 2	1	2599993,4	-20305413	-40314501	1	348,58	2	2,25	1075,8	18,5	1	3,9	1450,08
15	Av. Dario Lourenço de Souza	Santo Antônio	Foccus Netimóveis	(27) 3015-1000	2219	ZAR 2	2	1779993	-20313345	-40358431	1	131,69	3	2,25	1331,4	12	1	9,2	802,16
16	Avenida Desembargador Alfredo Cabral	Ilha do Frade	Anderson Martins Imóveis		4447	ZOR 1	2	970557,75	-20300823	-40278886	0,8	768,18	3	1,4	2668,2	7,5	0	3,3	2181,25
17	Rua Carlos Gomes Lucas, 292	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	1379	ZOC 2	2	5500003,6	-20256625	-40270815	1	399,91	2	2,25	827,4	100	1	6,3	3988,4
18	Avenida Leitão Da Silva, 100	Praia do Suá	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0792	416	ZAR 1	1	1680000,5	-20314209	-40301753	1	790,13	1	2,8	250,8	100	0	1,8	4019,14
19	Rua Aluysio Simões	Bento Ferreira	Telma Chiappane	OLX cod. 668001575	738	ZOC 2	1	1998000	-20311326	-40309153	1	377,51	1	2,25	442,8	60	0	2,9	2707,31

20	Avenida Antônio Pinto de Águiar	Mário Cypreste	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6076	2100	ZOP 5	1	3800000	-20318995	-40355432	1	158,03	3	2,8	1280	13,5	1	8	1609,52
21	Avenida Carlos Gomes de Sá	Mata da Praia	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 3227-6076	880	ZOR 1	2	3000000	-20274206	-40297771	0,8	475,72	1	1,4	528	7,5	0	6,7	3409,09
22	Avenida Fernando Ferrari	Boa Vista	Porto Seguro Imóveis	OLX cód. 510430393	3388	ZAR 1	2	7000000	-20269435	-40300081	1	391,63	3	2,8	2032,8	100	1	7,8	2066,11
23	Rua Ademar Luiz Nepomuceno 345	Jardim Camburi	Imobiliária Gilberto Pinheiro	(27) 3262-0794	360	ZOC 2	1	849999,6	-20254086	-40268640	1	404,03	1	2,8	216	100	0	8,6	2361,11
24	Avenida Cezar Hilal	Bento Ferreira	FABIO CHIABAI BESSA ME	(27) 99742-7740	1400	ZOC 3	1	6000000	-20312252	-40307434	1	397,37	2	2,8	840	60	1	2,6	4285,71
25	Avenida José Maria Vivacqua	Aeroporto	Adimóvel	(27) 3205-9000	2720	ZAR 1	1	9500000	-20248953	-40274388	1	299,66	3	2,8	1632	30	1	9,3	3492,64
26	Rua Gelu Vervloet dos Santos, 965	Jardim Camburi	Visão Imóveis	(27) 99661-1900	1358	ZAR 1	1	4500000	-20246485	-40274566	1	299,66	2	2,8	814,8	30	1	9,3	3313,69
27	Rua Máximo Vieira Varejão, 160	Fradinhos	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	508,05	ZOR 2	2	490000	-20304684	-40325681	0,9	189,23	1	1,4	304,83	7,5	0	5,4	964,47
28	Avenida Leitão da Silva, 633	Gurigica	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	380	ZAR 1	1	1700000	-20309479	-40302769	1	570,26	1	2,8	228	100	0	2,3	4473,68
29	Avenida Leitão da Silva	Praia do Suá	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	360	ZAR 1	1	1350000	-20313988	-40302152	1	790,13	1	2,8	216	100	0	1,8	3750
30	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Flávio Dantas Netimóveis	(27) 99919-0309	718	ZOC 3	2	2650000	-20313158	-40303634	0,8	405,27	1	2,8	430,8	60	0	2,2	3690,8
31	Rua José Teixeira	Santa Lúcia	Viva Real	(27) 99940-8882	1200	ZOC 2	2	1400000	-20302459	-40301436	0,9	659,27	2	2,25	720	18,5	1	3,3	1166,67
32	Rua Almirante Soido	Santa Helena	David Natalli Imóveis	(27)33157182	598	ZOC 3	2	1230000	-20310597	-40296523	1	809,81	1	2,8	358,8	75	0	1,1	2056,85 619
33	Rua José Antônio Freitas	Joana D'Arc	Foccus Administracao	2730151000	496	ZOL 1	2	340000	-20288189	-40313172	0,8	174,47	1	3,2	396,8	12	0	6	685,483 871
34	Rua Prof. Plácida Rebello Fraga	Maria Ortiz	Raphael Comâ?â©rio		160	ZEIS 1	2	250000	-20259285	-40302527	1	163,8	1	4	160	12	0	8,5	1562,5
35	Rua João Carlos de Carvalho	Joana D'Arc	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	351	ZOL 2	2	230000	-20288285	-40318065	0,8	159,35	1	1,8	245,7	12	0	6,1	655,27
36	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	David Natalli Imóveis	(027) 3315-7182	647	ZOC 3	1	1800000	-20313173	-40303988	1	233,8	1	2,8	388,2	60	0	2,2	2782,07
37	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Betha Espaço Netimóveis - Un Vitória	(027) 3335-5440	718	ZOC 3	2	2650000	-20313173	-40303986	0,9	406,98	1	2,8	430,8	60	0	2,2	3690,81
38	Rua Misael Pedreira da Silva 280	Santa Lúcia	Wilson Banhos Pereira Junior	(027) 3014-0391	3132	ZOP 2	1	9500000	-20309546	-40301447	1	630,43	3	2,25	1879,2	100	1	3	3033,21
39	Av. Fernando Ferrari	Goiabeiras	Invix Imoveis	(027) 3026-9222	326	ZAR 1	1	1600000	-20267722	-40299128	1	438,96	1	2,8	195,6	100	0	7,1	4907,98
40	Rua Henrique Novaes 100	Centro	Visão Imóveis Ltda Me - Me	(027) 3395-1900	962	ZOP 5	1	1100000	-20318933	-40328907	1	417,01	1	2,8	962	10,5	1	5,7	1143,45
41	Rod. Serafim Dererzi	Nova Palestina	Jose Ladeira	(027) 99704-3577	1200	ZAR 2	1	490000	-20272966	-40322349	0,8	88,23	2	2,25	720	18,5	1	8,1	408,33
42	Av. Leitão da Silva	Bento Ferreira	Imóveis Flex Ltda - ME	(027) 98133-2255	700	ZAR 1	1	3000000	-20312063	-40302469	1	790,13	1	2,8	420	100	0	2	4285,71
43	Rua Heleonora Grecco 74	Ilha de Santa Maria	Soares	(027) 99939-6014	250	ZOP 2	1	250000	-20313040	-40318586	1	228,12	1	2,25	150	60	0	4,3	1000
44	Rua Pedro Carlos de Souza	Forte São João	Kasa Imoveis Ltda - Me	(027) 3314-4001	280	ZOP 2	1	375000	-20315811	-40321020	1	163,02	1	2,2	168	60	0	4	1339,29
45	Rua Doutor Américo Oliveira	Consolação	Paulo Sardenberg	(027) 3235-6565	524	ZOL 2	1	670000	-20305633	-40313040	1	252,8	1	1,8	366,8	18,5	0	3,8	1278,63

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

			Imóveis Ltda																
46	Rua Antônio Aleixo 656	Consolação	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	375	ZOP 2	1	1100000	-20308746	-40313168	1	350,39	1	2,25	225	18,5	0	3,4	2933,33
47	Rua Oswaldo Cruz, 70	Maruípe	soria Imobiliária Ltda	(027) 3227-6078	200	ZOL 2	2	350000	-20295168	-40318255	1	223,26	1	1,8	140	18,5	0	5,9	1750
48	Rua Almirante Soido, 63	Santa Helena	Marlin Azul Imoveis e Comercio Ltda	(027) 99981-5596	600	ZOC 3	1	1500000	-20310526	-40295501	1	809,81	1	2,8	360	75	0	1	2500
49	Rua Professor Guilherme Santos Neves, 38	Maria Ortiz	Iradi Rodrigues da Cruz	(027) 98102-7070	134	ZOL 1	1	127075	-20256115	-40293742	1	163,96	1	3,2	107,2	0	0	8,6	948,32
50	Av. Carlos Moreira Lima, 805	Bento Ferreira	Adimóvel Consultoria e Corretagem de Imóveis S/S Ltda - ME	(027) 3205-7070	300	ZOP 2	2	1200000	-20314818	-40310188	1	483,77	1	2,25	180	60	0	2,9	4000
51	Rua Paulo Muller	Bento Ferreira	Fabricio Barbosa Bravim	(027) 99836-7755	1100	ZOC 3	2	1930000	-20313286	-40303064	1	406,12	2	2,8	660	60	1	3	1754,55
52	Av. Nossa Senhora da Penha	Santa Lúcia	Paulo Sardenberg Imóveis Ltda	(027) 3235-6565	6828	ZAR 1	1	32000000	-20296087	-40300964	1	815,91	4	2,8	4096,8	100	1	4	4686,58
53	Rua Loureiro Nunes	Do Lourdes	Gilneitur		180	ZOL 2	2	178000	-20302776	-40315306	1	175,05	1	1,8	126	18,5	0	4,3	988,89
54	Rua Hélio Marconi	Bento Ferreira	Ezequiel de Souza Rodrigues	(027) 3072-7930	786	ZOC 3	1	2632000	-20313184	-40303898	1	406,96	1	2,8	471,6	60	0	2,2	3348,6
55	Rua Prof. Arnaud Cabral	Nazareth	Sarlo Imóveis	(027) 3026-0606	600	ZOL 2	1	990000	-20309786	-40315597	1	241,22	1	1,8	420	18,5	0	3,8	1650
56	Rua Marechal Hermes, 295	Maruipe	Imobiliaria Hachbart S/s Ltda - Epp	(027) 3397-0054	200	ZOL 2	2	330000	-20295680	-40320531	1	214,48	1	1,8	140	18,5	0	6,5	1650
57	Rua Thiers Velloso	Centro	Foccus Administracao e Locacao de Imoveis Ltda - Epp	(027) 3015-1000	143	ZOP 5	2	360000	-20319074	-40340779	1	263,38	1	2,8	143	19,5	0	6,4	2517,48

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VI – Croqui - Elementos Amostrais

Figura 189 – Elementos amostrais 1

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 190 – Elementos amostrais 2

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Figura 191 – Elementos amostrais 3

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VII – PLANILHAS E TABELAS UTILIZADAS

- **Tabela estado de conservação Ross & Heideck**

ROSS & HEIDECK

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

- **Tabela de coeficientes**

IBAPE - TABELA DE COEFICIENTES - CAL - 8 (SINDUSCON)

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida (Anos)	Residual %
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	54	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO -	0,600	70	20,00%
		55	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO	0,780	70	20,00%
		56	ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO +	0,960	70	20,00%
		57	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR -	0,972	70	20,00%
		58	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR	1,206	70	20,00%
		59	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ELEVADOR +	1,440	70	20,00%
		60	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR -	1,200	70	20,00%
		61	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR	1,410	70	20,00%
		62	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES C/ELEVADOR +	1,620	70	20,00%
		63	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR -	1,452	60	20,00%
		64	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR	1,656	60	20,00%
		65	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO S/ELEVADOR +	1,860	60	20,00%
		66	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR -	1,632	60	20,00%
		67	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR	1,836	60	20,00%
		68	ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO C/ELEVADOR +	2,040	60	20,00%
		69	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR -	1,872	60	20,00%
		70	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR	2,046	60	20,00%
		71	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR S/ELEVADOR +	2,220	80	20,00%
		72	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR -	2,052	60	20,00%
		73	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR	2,286	60	20,00%
		74	ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR C/ELEVADOR +	2,520	60	20,00%
		75	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO -	2,532	50	20,00%
		76	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO	3,066	50	20,00%
		77	ESCRITÓRIO PADRÃO FINO +	3,600	50	20,00%
		78	ESCRITÓRIO PADRÃO LUXO	4,680	50	20,00%

VALOR CAL8 =	1786,00	Custos Unitário Básicos de Edificações (R$/m²) - ES
MÊS REFERÊNCIA:	fevereiro-20	Padrão comercial

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Tabela estado de conservação Heideck**

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

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

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

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Cálculo do imóvel no estado NOVO**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL		
Edificação lote 17 - 674,50m²		
TIPO DE IMÓVEL	Loja	
CÓDIGO CUB	CAL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre - Padrã
VALOR CUB (R$ / m²) - (A)	**R$ 1.786,41 / m²**	Mês de referência do CUB: Fevereiro / 2020
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	674,50 m²	
CUSTO BÁSICO (R$) - (C)	***R$ 1.204.933,55***	*C = (A) x (B)*

CUSTOS NÃO INCIDENTES NO CUB			
DESCRIÇÃO	**ADOTANDO %**	**R$**	**ADOTANDO R$**
PROJETOS	5,00%	60.246,68	
FUNDAÇÕES ESPECIAIS	10,00%	120.493,36	
ELEVADORES		-	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES		-	
AR CONDICIONADO		-	
LAZER, PLAYGROUND		-	
PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO		-	
OUTROS	3,00%	36.148,01	
TOTAL (R$)	***18,00%***	***216.888,05***	-
TOTAL (R$ / m²)		**321,55**	-

CUSTO FINAL			
CÁLCULO DO CUSTO FINAL		**CÁLCULO BDI = (1+Σ IDi) / (1-Σ IVi)**	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R$ / m² (D)	1.786,41	ADM. CENTRAL	
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R$ / m² (E)	321,55	CUSTOS FINANCEIROS	
CUSTO PARCIAL - R$ / m² (F=D+E)	**2.107,96**	OUTROS	30,90%
CUSTO PARCIAL - R$ (G=F*B)	***1.421.819,02***	**SUB-TOTAL (IDi)**	**30,90%**
BDI - % (H)	30,90%		
FONTE BDI	CALCULADO	LUCRO CONSTRUTOR	
CUSTO FINAL - R$ / m² (I=F*(1+H))	**2.759,32**	IMPOSTOS	
CUSTO FINAL - R$ (J=G*(1+H))	***1.861.161,10***	OUTROS	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	**SUB-TOTAL (IVi)**	**0,00%**
CUSTO DE REPRODUÇÃO (L = J * K)	**R$ 1.861.161,10**	**BDI TOTAL**	**30,90%**

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Custo de reedição – edificação acabada**

CUSTO DE REEDIÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL		
Edificação lote 17		
TIPO DE IMÓVEL	Loja	
CÓDIGO CUB	CAL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre - Padrã
VALOR CUB (R$ / m²) - (A)	**R$ 1.786,41 / m²**	Mês de referência do CUB: Fevereiro / 2020
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	437,02 m²	
CUSTO BÁSICO (R$) - (C)	***R$ 780.696,90***	*C = (A) x (B)*

CUSTOS NÃO INCIDENTES NO CUB			
DESCRIÇÃO	**ADOTANDO %**	**R$**	**ADOTANDO R$**
PROJETOS	5,00%	39.034,85	
FUNDAÇÕES ESPECIAIS	10,00%	78.069,69	
ELEVADORES		-	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES		-	
AR CONDICIONADO		-	
LAZER, PLAYGROUND		-	
PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO		-	
OUTROS	3,00%	23.420,91	
TOTAL (R$)	***18,00%***	***140.525,45***	-
TOTAL (R$ / m²)		**321,55**	-

CUSTO FINAL			
CÁLCULO DO CUSTO FINAL		**CÁLCULO BDI = (1+∑ IDi) / (1-∑ IVi)**	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R$ / m² (D)	1.786,41	ADM. CENTRAL	
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R$ / m² (E)	321,55	CUSTOS FINANCEIROS	
CUSTO PARCIAL - R$ / m² (F=D+E)	**2.107,96**	OUTROS	30,90%
CUSTO PARCIAL - R$ *(G=F*B)*	***921.220,68***	**SUB-TOTAL (IDi)**	**30,90%**
BDI - % (H)	30,90%		
FONTE BDI	CALCULADO	LUCRO CONSTRUTOR	
CUSTO FINAL - R$ / m² (I=F*(1+H))	**2.759,32**	IMPOSTOS	
CUSTO FINAL - R$ *(J=G*(1+H))*	***1.205.877,87***	OUTROS	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	**SUB-TOTAL (IVi)**	**0,00%**
CUSTO DE REPRODUÇÃO (L = J * K)	**R$ 1.205.877,87**	**BDI TOTAL**	**30,90%**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Vida útil em anos	70	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**	
Idade aparente em anos	15	Reparos importantes	
Idade percentual	21,0%	4,0	
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação	
Valor Residual (R$)	**R$ 241.175,57**	58,62%	
VALOR DEPRECIÁVEL (Custo de Reprodução - Valor Residual)	**R$ 964.702,30**	**CUSTO DE REEDIÇÃO** (depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual	**R$ 640.348,45**

Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)	**R$ 640.000,00**

Observações:

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

- **Custo de reedição – edificação inacabada**

CUSTO DE REEDIÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL		
Edificação lote 17		
TIPO DE IMÓVEL	Loja	
CÓDIGO CUB	CAL-8-N	Edificação Comercial / Comercial Andar Livre - Padrã
VALOR CUB (R$ / m²) - (A)	**R$ 1.786,41 / m²**	Mês de referência do CUB: Fevereiro / 2020
ÁREA CONSTRUÍDA (m²) - (B)	175,00 m²	
CUSTO BÁSICO (R$) - (C)	***R$ 312.621,75***	*C = (A) x (B)*

CUSTOS NÃO INCIDENTES NO CUB			
DESCRIÇÃO	**ADOTANDO %**	**R$**	**ADOTANDO R$**
PROJETOS	5,00%	15.631,09	
FUNDAÇÕES ESPECIAIS	10,00%	31.262,18	
ELEVADORES		-	
EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES		-	
AR CONDICIONADO		-	
LAZER, PLAYGROUND		-	
PAISAGISMO E URBANIZAÇÃO		-	
OUTROS	3,00%	9.378,65	
TOTAL (R$)	***18,00%***	***56.271,92***	-
TOTAL (R$ / m²)		**321,55**	-

CUSTO FINAL			
CÁLCULO DO CUSTO FINAL		**CÁLCULO BDI = (1+∑ IDi) / (1-∑ IVi)**	
CUSTO BÁSICO (CUB) - R$ / m² (D)	1.786,41	ADM. CENTRAL	
CUSTOS NÃO INCIDENTES - R$ / m² (E)	321,55	CUSTOS FINANCEIROS	
CUSTO PARCIAL - R$ / m² (F=D+E)	**2.107,96**	OUTROS	30,90%
CUSTO PARCIAL - R$ *(G=F*B)*	***368.893,00***	**SUB-TOTAL (IDi)**	**30,90%**
BDI - % (H)	30,90%		
FONTE BDI	CALCULADO	LUCRO CONSTRUTOR	
CUSTO FINAL - R$ / m² (I=F*(1+H))	**2.759,32**	IMPOSTOS	
CUSTO FINAL - R$ *(J=G*(1+H))*	***482.880,94***	OUTROS	
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (K)	1,00	**SUB-TOTAL (IVi)**	**0,00%**
CUSTO DE REPRODUÇÃO (L=J * K)	**R$ 482.880,94**	**BDI TOTAL**	**30,90%**

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO		
Vida útil em anos	70	**Depreciação Tabelas Ross-Heideck**
Idade aparente em anos	15	Sem valor
Idade percentual	21,0%	5,0
Valor Residual (%)	20,0%	Fator de depreciação
Valor Residual (R$)	**R$ 96.576,19**	100,00%
VALOR DEPRECIÁVEL	**R$ 386.304,75**	**CUSTO DE REEDIÇÃO** **R$ 96.576,19**
(Custo de Reprodução - Valor Residual)		(depreciável x fator de depreciação) + Valor Residual

Custo de Reedição (Imóvel Depreciado)	**R$ 97.000,00**

Observações:

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ANEXO VIII – DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP -
Brasil.

SINDUSCON ES CUB/m² - NBR 12.721:2006 - FEVEREIRO/2020
Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de FEVEREIRO DE 2020.

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

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

Valores em R$/m²

Item	Projetos-Padrão Residencias - Baixo			
	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	693,81	734,09	700,80	505,34
Mão-de-obra	803,32	673,74	633,65	547,45
Desp. Administ.	135,60	36,05	32,44	33,63
Equipamento	3,33	3,22	3,38	1,69
TOTAL	**1.636,06**	**1.447,10**	**1.370,27**	**1.088,11**

Item	Projetos-Padrão Residencias - Normal			
	R-1	PP-4	R-8	R-16
Material	733,87	701,84	625,27	617,48
Mão-de-obra	1.097,32	970,72	871,44	837,72
Desp. Administ.	127,32	152,67	70,43	58,29
Equipamento	0,23	0,04	4,53	4,31
TOTAL	**1.958,74**	**1.825,27**	**1.571,67**	**1.517,80**

Item	Projetos-Padrão Residenciais - Alto		
	R-1	R-8	R-16
Material	1.093,15	890,28	832,97
Mão-de-obra	1.190,56	922,48	1.036,11
Desp. Administ.	120,36	83,05	72,04
Equipamento	0,29	4,27	6,48
TOTAL	**2.404,36**	**1.900,08**	**1.947,60**

REPRESENTATIVO

Item	Médio	Participação
Material	738,99	43,55%
Mão-de-obra	871,32	51,34%
Desp. Administ.	83,81	4,94%
Equipamento	2,89	0,17%
TOTAL	**1.697,01**	**100%**

Variação **0,43%**

Item	Projetos-Padrão Comerciais Normal		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	713,35	587,56	791,94
Mão-de-obra	971,04	877,09	1.168,17
Desp. Administ.	94,37	74,50	83,57
Equipamento	7,65	4,85	7,51
TOTAL	**1.786,41**	**1.544,00**	**2.051,19**

Item	Projetos-Padrão Comerciais Alto		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	828,88	705,60	945,16
Mão-de-obra	980,35	901,88	1.201,77
Desp. Administ.	94,38	74,50	83,56
Equipamento	7,65	4,89	7,46
TOTAL	**1.911,26**	**1.686,87**	**2.237,95**

Item	Projetos-Padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)	
	RP1Q	GI
Material	596,83	356,13
Mão-de-obra	1.043,82	487,97
Desp. Administ.	0,00	0,00
Equipamento	4,24	1,79
TOTAL	**1.644,89**	**845,89**

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

BAIRRO

BENTO FERREIRA

DADOS SÓCIO-ECONÔMICOS

Informação	Vitória	Bento Ferreira	(%) Vitória
Área km²	93,38	0,94	1,01%
População	319.163	5.569	1,74%
Homens	149.833	2.594	1,73%
Mulheres	169.330	2.975	1,76%
Renda Média	1.661,99	2.653,09	-

Fonte: IBGE - Censo 2010

LEGENDA

Arruamento

Limite Bairro - Lei 6.077/03

N

0 50 100 200 m

1 cm = 1,349 m

UTM - SIRGAS 2000

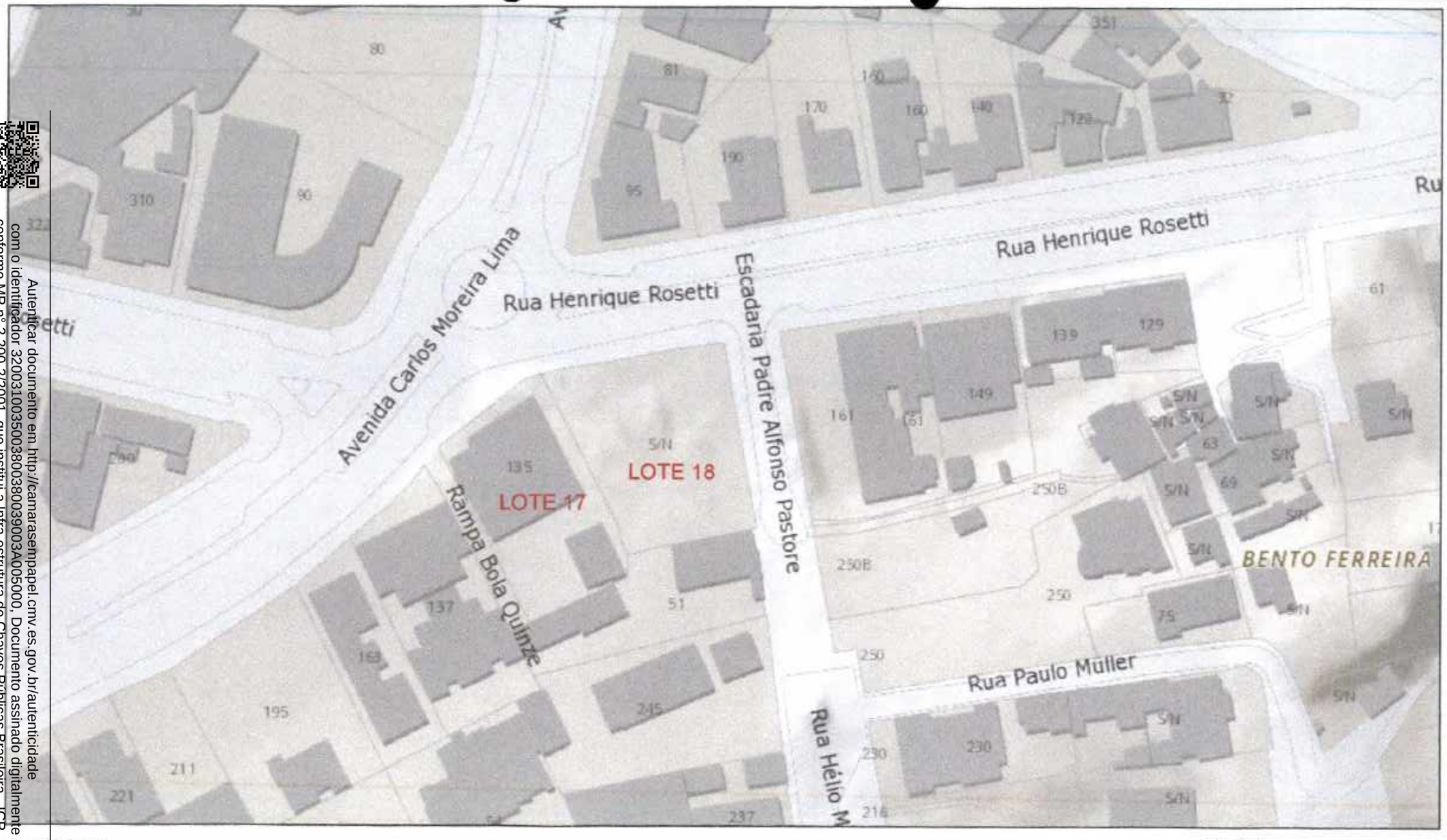
PREFEITURA DE VITÓRIA

SECRETARIA DE GESTÃO ESTRATÉGICA

GERÊNCIA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória



abril 9, 2020

Endereço

1:1,000

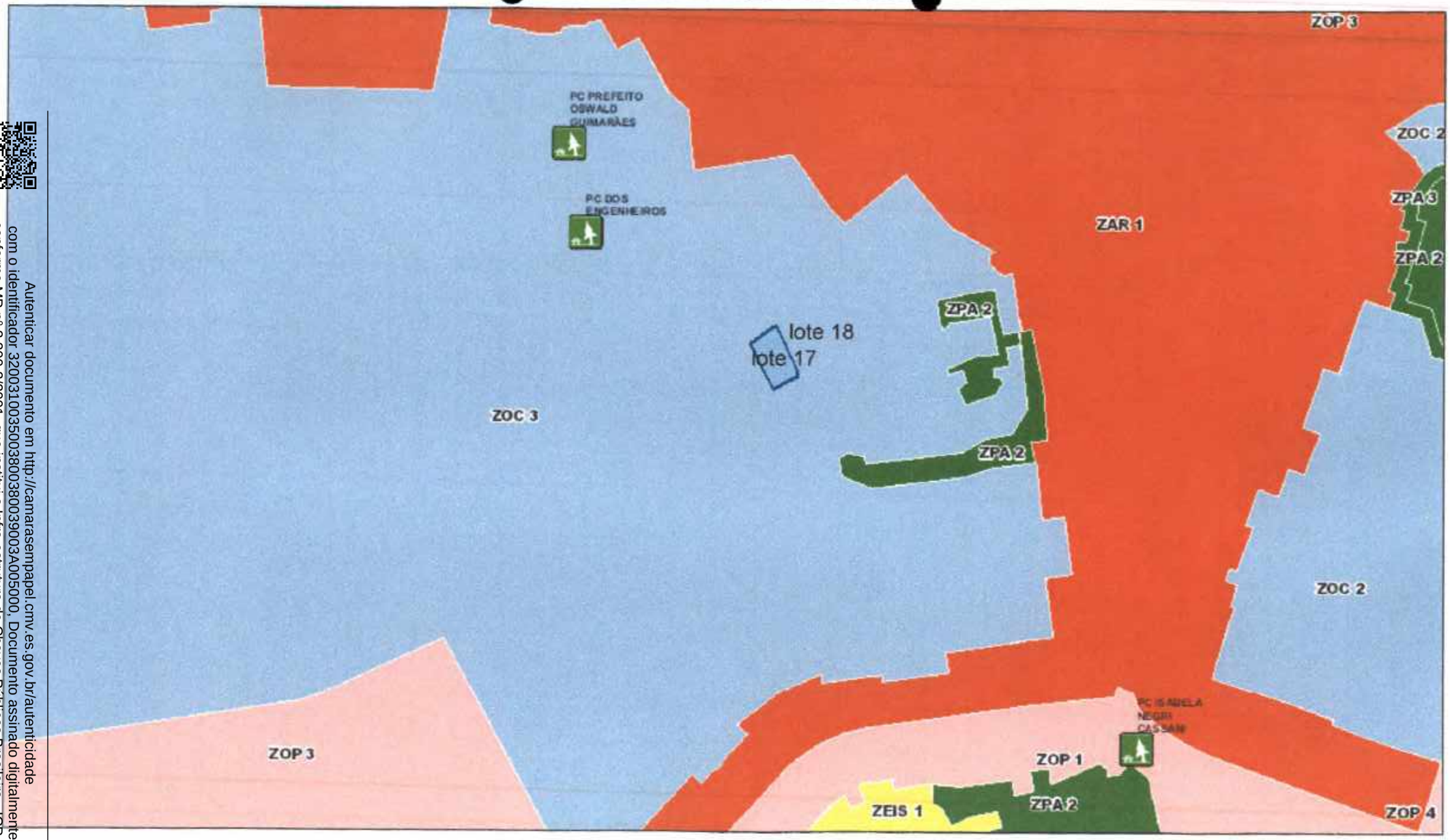
0 45 90 180 ft

0 12,5 25 50 m

SEMFA/GEO

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Publicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória



maio 22, 2020

Endereço

1:4.000

0 187,5 375 750 ft

0 55 110 220 m

PMV - SEMFA/GEO
SEMFA/GEO

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI

ANEXO 9
TABELA 01
FOLHA 01

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

NA = NÃO SE APLICA

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI	ANEXO 9 TABELA 01 FOLHA 02

OBSERVAÇÕES PARA ZOR, ZOC, ZOP, ZAR, ZOE e ZI:

1. O primeiro pavimento não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos. O disposto nesta observação não se aplica a ZOC 2 – Enseada do Suá.

2. O primeiro pavimento não em subsolo das edificações de uso misto, quando destinado ao uso comum e às atividades não residenciais, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

3. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não residenciais em edificações com uso misto e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

4. O primeiro e segundo pavimentos não em subsolo, quando destinado ao uso comum em condomínios residenciais multifamiliares, aos usos não-residenciais em edificações com uso misto, em edificações de uso não-residencial e em hotéis e apart-hoteis, poderá ocupar toda a área remanescente do terreno após a aplicação do afastamento frontal, da taxa de permeabilidade e das normas de iluminação e ventilação dos compartimentos.

5. Afastamentos laterais e de fundos aplicados acima da altura indicada neste anexo ver ANEXO 15.

6. 50% (Cinqüenta por cento) da área permeável mínima deverá ser destinada à área com vegetação, conforme ARTIGO 87.

7. Na ZOR 1, o índice para uso não residencial e misto se aplica somente nas vias locais principais e coletoras e o índice de hotel, apart-hotel e similares apenas nas vias coletoras, conforme ANEXO 2 – Mapa 01.

8. Na ZOR 1, Ilha do Frade, para parcelamento do solo será considerada área mínima do lote de 800m².

9. Na ZOR 2, Bairro República, para os terrenos com área de até 200 m² e que não possuam alinhamento para as Avenidas Fernando Ferrari e Adalberto Simão Nader, serão aplicados os seguintes índices: gabarito de 03 pavimentos, altura da edificação de 9 m, taxa de ocupação de 80% e o afastamento frontal isento. No caso de parcelamento do solo, admitir-se-á testada mínima de 10 m e área mínima de 200 m².

10. Nas ZOR 2 e ZOC, o índice para uso não residencial de hotel, apart-hotel e similares se aplica apenas nas vias locais principais e coletoras, demarcadas no ANEXO 2 – Mapa 01.

11. As atividades não residenciais nas edificações destinadas ao uso misto, localizadas nas ZOC e nas ZOR, deverão utilizar coeficiente de aproveitamento de, no máximo, 0,5 e estar situadas no pavimento térreo.

12. Na ZOC 2, Jardim Camburi, o afastamento frontal mínimo é igual a 4,00m, sendo admitido o balanço de 1,00m das varandas a partir do 2º pavimento.

13. Excetua-se da isenção de altura para aplicação dos afastamentos laterais e de fundos, prevista neste anexo para a ZOP 5, as edificações identificadas no ANEXO 10.

14. Na ZOP 2 o afastamento frontal da Avenida Américo Buaiz é igual 8,00m.

15. Na ZOP 4 será acrescido 0,5 de coeficiente de aproveitamento ao uso residencial multifamiliar das edificações de uso misto que apresentem o uso não residencial apenas no pavimento térreo.

16. Nas avenidas José Maria Viváqua dos Santos, Gelú Vervloet dos Santos, Fernando Ferrari, Nossa Senhora da Penha, Leitão da Silva, Vitória, Cesar Hilal e Marechal Mascarenhas de Moraes, o afastamento frontal mínimo será de 6,00 m.

17. No limite da ZI (Zona Industrial) com os bairros, deverá ser preservada uma faixa de 15 m livre de edificações.

18. Na ZOP 4, a taxa de ocupação será de 50% para o uso residencial, bem como edificações de uso residencial em empreendimentos de uso misto, podendo ser aumentada para até 60% nos lotes impactados por cones de visualização.

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

REGISTRO GERAL | Matrícula nº **75.728** - Folha nº **1** - Livro nº **2**

IMÓVEL: Lote nº 17 da quadra nº 66 com a área de 910,00m² e o perímetro de 132,00m, situado em Bento Ferreira, Vitória-ES, confrontando-se pela frente com uma rua, onde mede 21,00m; por um lado com o lote nº 18, onde mede 42,00m; por outro lado com o lote nº 16, onde mede 49,00m; e pelos fundos com o lote nº 19, onde mede 20,00m. **PROPRIETÁRIO**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **REGISTRO ANTERIOR**: 18.963 de ordem do Lº 3-AN, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória-ES. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 17,64 Taxas R$ 12,59 Total R$ 30,23

R-1-75.728: **TRANSMITENTE**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **ADQUIRENTE**: CAROLINA ROSA SOUHAMI, brasileira, de prendas domésticas, casada, residente em Nanuque-MG. **TÍTULO**: Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Lº 97, às fls. 119/121, em 06/11/1957. **FORMA**: Compra e Venda. **VALOR**: CR$ 113.750,00 (cento e treze mil e setecentos e cinquenta cruzeiros), pagos da seguinte forma: CR$ 1.895,90 (um mil, oitocentos e noventa e cinco cruzeiros e noventa centavos) correspondente a 1ª prestação, e o restante representado por 59 (cinquenta e nove) prestações iguais no valor de CR$ 2.275,00 (dois mil e duzentos e setenta e cinco cruzeiros). Demais condições: as constantes da escritura. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 2332,28 Taxas R$ 534,93 Total R$ 2867,21

AV-2-75.728: Em virtude de Sentença extraída dos autos da Ação de Desapropriação (Processo nº 546/74), proferida em 10/06/1977 e transitada em julgado em 30/08/1977, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual de Vitória-ES, ficou provado que CAROLINA ROSA SOUHAMI é casada com LUIS SOUHAMI. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

AV-3-75.728: Em virtude do Comprovante de Situação Cadastral no CPF de CAROLINA ROSA SOUHAMI, emitido em 13/08/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, ficou provado que o nº do seu CPF é **664.078.007-06**. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

AV-4-75.728: Em virtude do Comprovante de Situação Cadastral no CPF de LUIS SOUHAMI, emitido em 05/09/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil,

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br Visualizado em 08/08/2019 15:14:10
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Matrícula nº **75.728** - Folha nº **1** - Verso

ficou provado que o nº do seu CPF é **005.959.507-87**. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

R-5-75.728: **TRANSMITENTES**: CAROLINA ROSA SOUHAMI, brasileira, industrial, CPF nº 664.078.007-06 e seu marido LUIS SOUHAMI, brasileiro, industrial, CPF nº 005.959.507-87, residentes na Rua Joaquim Nabuco, nº 258, aptº 802, Rio de Janeiro. **ADQUIRENTE**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **TÍTULO**: Ofício nº 53/2014 extraído dos autos da Ação de Desapropriação, Processo nº 1162043-64.1998.8.08.0024, (024.89.024792-7), expedido em 14/04/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Vitória-ES; Sentença extraída dos autos da Ação de Desapropriação (Processo nº 546/74), proferida em 10/06/1977 pelo referido Juízo e transitada em julgado em 30/08/1977; e Acórdão proferido em 13/12/1977 pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. **FORMA**: Desapropriação. **VALOR**: CR$ 687.000,00 (seiscentos e oitenta e sete mil cruzeiros). O valor do presente registro abrange os imóveis matriculados sob os nºs 75.728 e 75.729, deste Cartório. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 2332,28 Taxas R$ 534,93 Total R$ 2867,21

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO SERVE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis [illegible] 08/08/2019 15:14:10
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 3452700 **Inscrição Imobiliária:** 03.02.017.0324.001 **Face:** 1

Situação Cadastral: **Normal** **Com Pendência(s)**

Localização da Propriedade

Endereço: AV CARLOS MOREIRA LIMA, 135 - BENTO FERREIRA. CEP: 29.050-652

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRANSITO DO ESPIRITO SANTO **Doc. Ident.:** CNPJ 28.162.105/0001-66

Endereço: AV NOSSA SENHORA DA PENHA, 2270 - SANTA LUIZA

Município: Vitoria - ES **CEP:** 29.045-402

Responsável(is) Fiscal(is)

Nome	Documento	Situação	Condição
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRANSITO DO ESPIRITO SANTO	CNPJ 28.162.105/0001-66	Cessionário	

Outras Pessoas Relacionadas - Sem responsabilidade fiscal

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

Informações do Lote

Área do Terreno:	910,00	**Testada Principal:**	22,51	**Situação do Lote:**	Meio de quadra
Área acima da Cota 50:	0,00	**Localização:**	Demais	**Topografia:**	Plano
Área Non Aedificandi:	0,00	**Caracterização:**	Construído	**Muro:**	Sim
Área Preservada:	0,00	**Condição do Solo:**	Normal	**Calçada:**	Sim
Área Total Edificada:	674,50	**Demais Testadas:**		**Ref. Loteamento:**	0 066 017
Percentual de Isenção Preservação:	0,00%			**Dt de Lançamento:**	01/04/1990

Informações da Unidade

Exercício: 1990

Ocupação: Comércio-Serviço **Patrimônio:** Particular **Numeração Oficial:** Sim

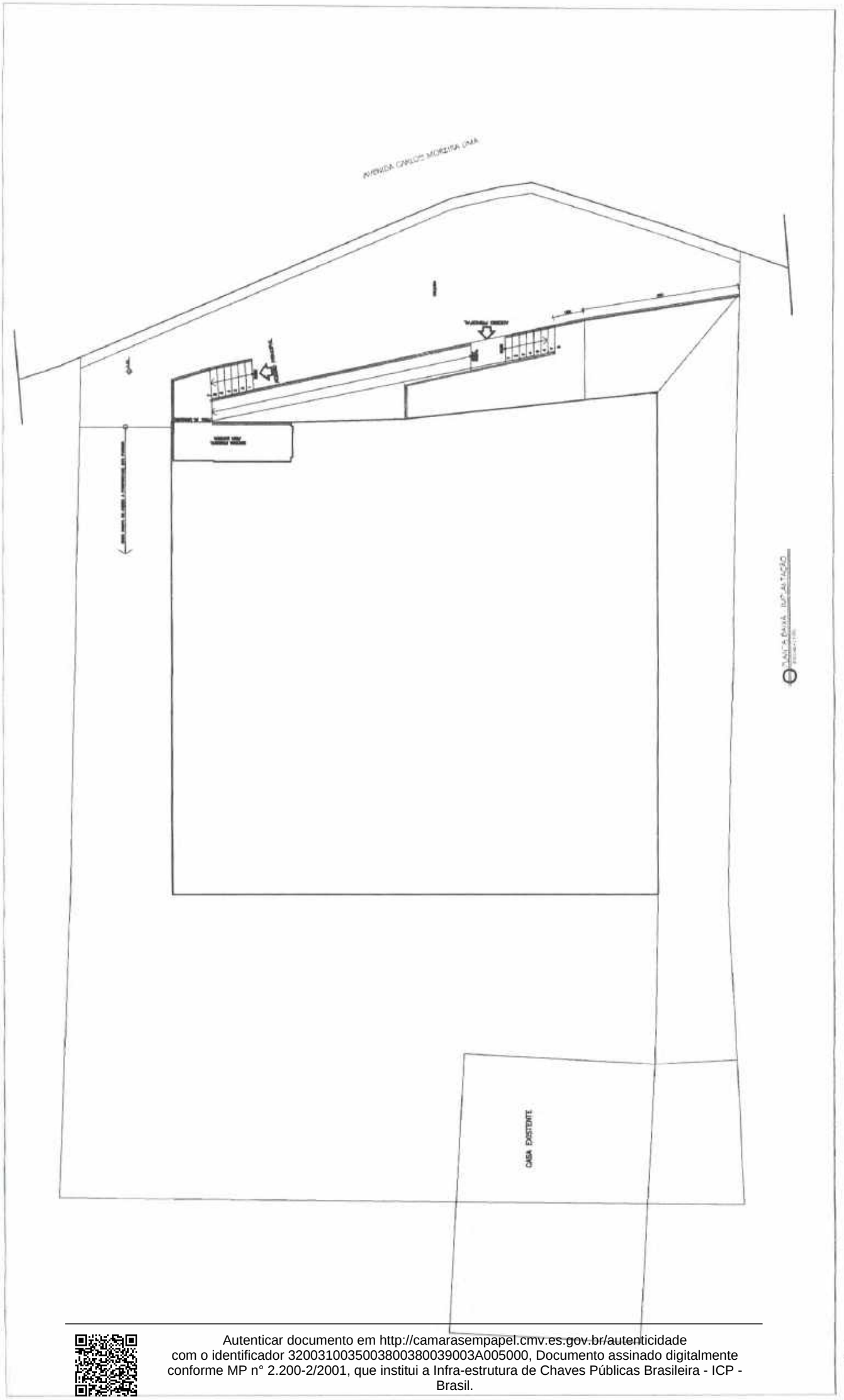
Informações da Edificação

Área da Edificação:	674,50	**Conservação:**	Boa	**Ar Condicionado:**	Não
Fração Ideal:	1,000000	**Forro:**	Laje	**Sauna/Pisc Privativa:**	Não
Área Frac Terreno:	910,00	**Piso:**	Cerâmica Simples	**Sauna/Pisc Comunit:**	Não
Área Terreno Exced:	0,00	**Inst Sanitária:**	De 3 a 5 banheiros	**Nº de Quartos:**	Não Avaliado
Estrutura:	Concreto	**Quant Pavimentos:**	2	**Nº de Suites:**	Não Avaliado
Esquadria:	Especial	**Nº Pavimento:**	1	**Nº Vagas Garagem:**	Não Avaliado
Revest. Fachada:	Massa	**Elevador:**	Nao	**Sol da Manhã:**	Não Avaliado
Revest Interno:	Massa Corrida	**Escada Rolante:**	Não	**Varanda:**	Não Avaliado
Data Construção:	01/01/2006	**Tipo Construção:**	Loja Térrea	**Posição Via Pública:**	Não Avaliado

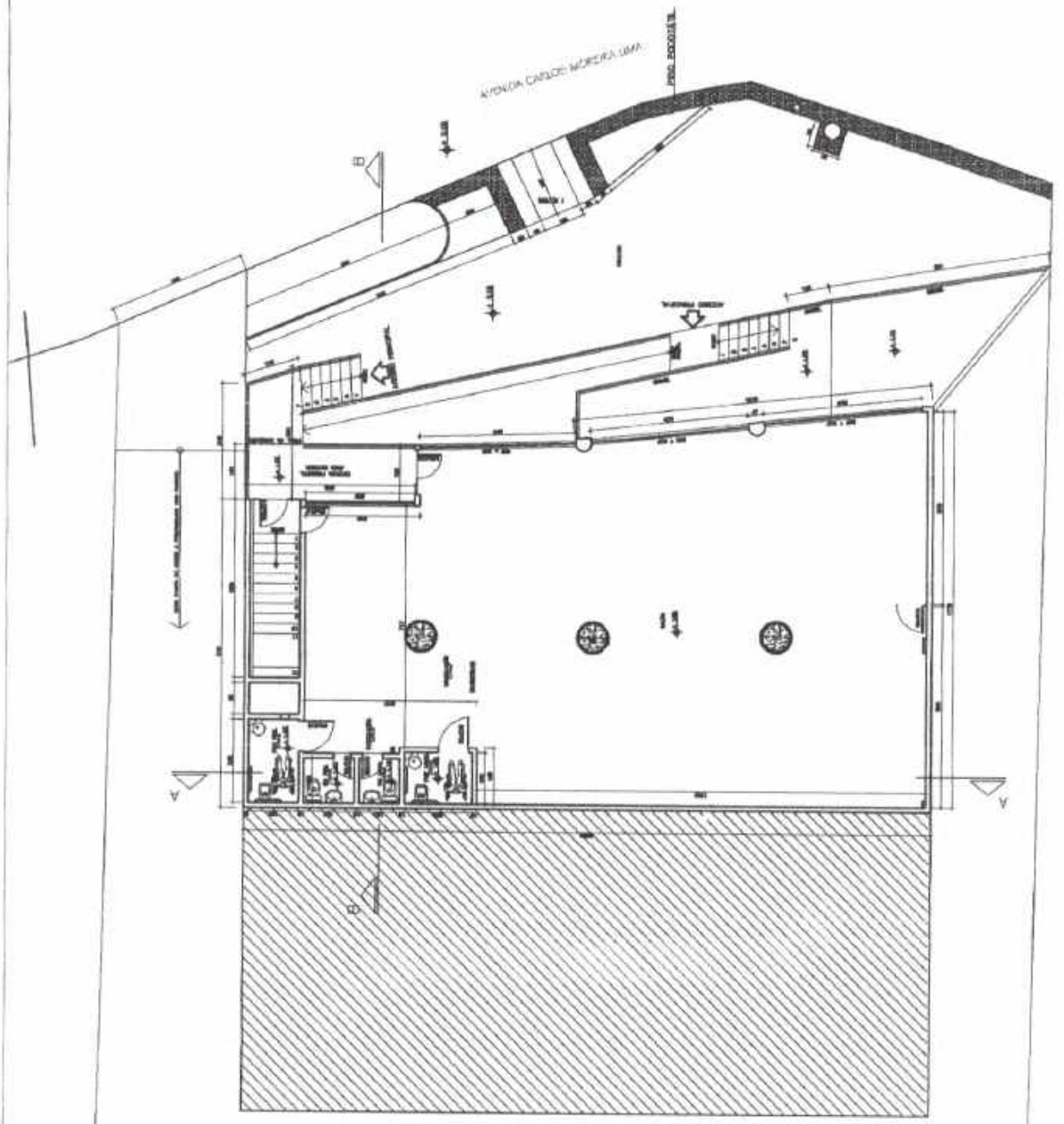
Isenção e/ou Imunidade

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

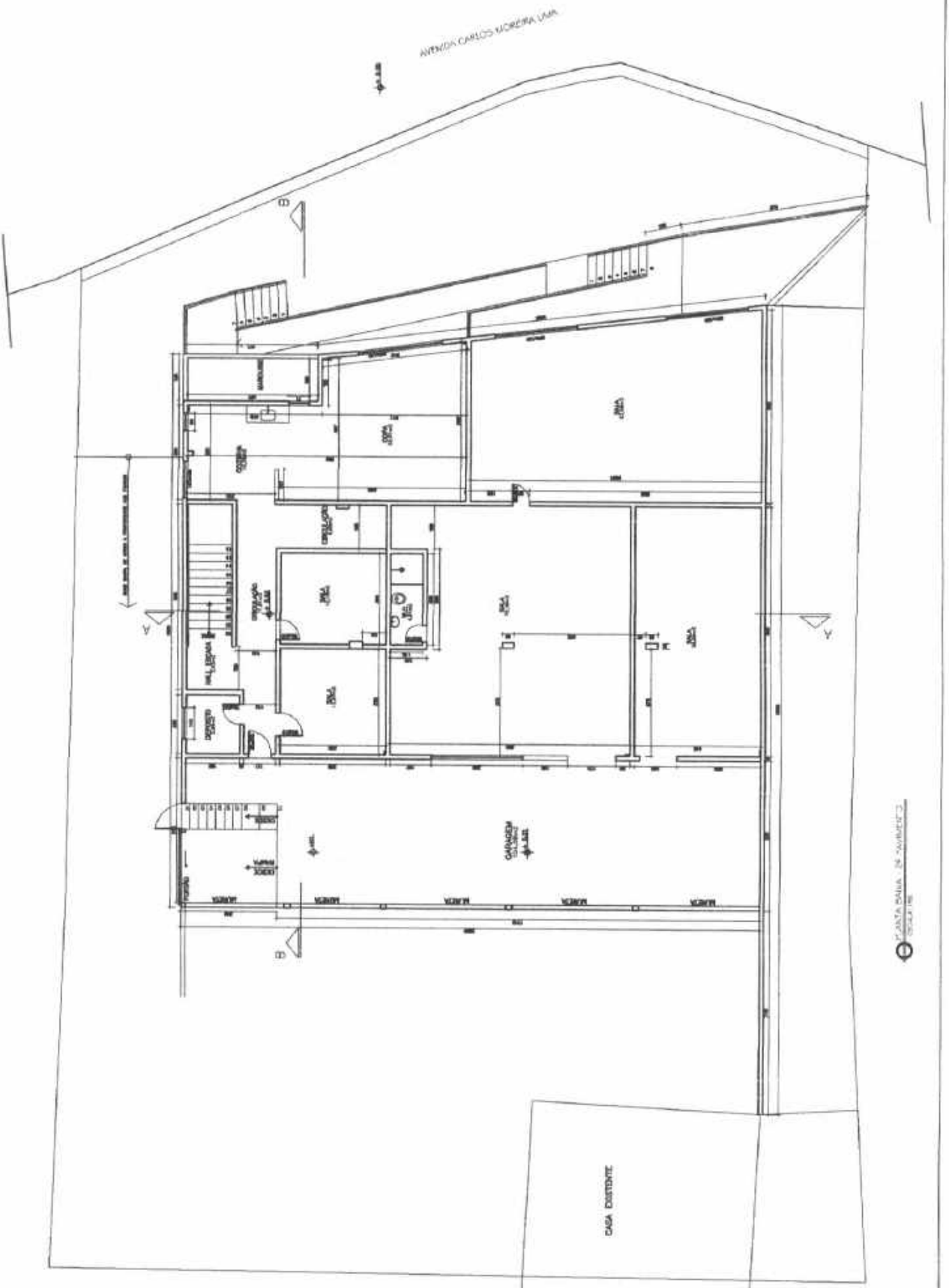
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Registro de Imóveis - 2ª Zona de Vitória

Bel. Helvécio Duia Castello
OFICIAL

REGISTRO GERAL	Matrícula nº **75.729** - Folha nº **1** - Livro nº **2**

IMÓVEL: Lote nº 18 da quadra nº 66 com a área de 1.380,00m² e o perímetro de 154,10m, situado em Bento Ferreira, Vitória-ES, confrontando-se por uma frente com uma rua, onde mede 39,00m; por outra frente com outra rua, onde mede 41,50m; tendo um chanfro na esquina das duas ruas, onde mede 4,60m; por um lado com o lote nº 19, onde mede 27,00m; e por outro lado com o lote nº 17, onde mede 42,00m. **PROPRIETÁRIO**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **REGISTRO ANTERIOR**: 18.963 de ordem do Lº 3-AN, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Vitória-ES. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 17,64 Taxas R$ 12,59 Total R$ 30,23

R-1-75.729: **TRANSMITENTE**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **ADQUIRENTE**: LUIS SOUHAMI, brasileiro, madeireiro, casado, residente em Nanuque-MG. **TÍTULO**: Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas de Vitória-ES, no Lº 97, às fls. 117/119, em 06/11/1957. **FORMA**: Compra e Venda. **VALOR**: CR$ 213.900,00 (duzentos e treze mil e novecentos cruzeiros), pagos da seguinte forma: CR$ 3.565,00 (três mil e quinhentos e sessenta e cinco cruzeiros) correspondente a 1ª prestação, e o restante representado por 59 (cinquenta e nove) prestações mensais iguais no valor de CR$ 4.278,00 (quatro mil e duzentos e setenta e oito cruzeiros). Demais condições: as constantes da escritura. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 2332,28 Taxas R$ 534,93 Total R$ 2867,21

AV-2-75.729: Em virtude de Sentença extraída dos autos da Ação de Desapropriação (Processo nº 546/74), proferida em 10/06/1977 e transitada em julgado em 30/08/1977, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública Estadual de Vitória-ES, ficou provado que LUIS SOUHAMI é casado com CAROLINA ROSA SOUHAMI. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

AV-3-75.729: Em virtude do Comprovante de Situação Cadastral no CPF de LUIS SOUHAMI, emitido em 05/09/2014 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, ficou provado que o nº do seu CPF é **005.959.507-87**. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, _____ a conferi. O OFICIAL, _____ (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

AV-4-75.729: Em virtude do Comprovante de Situação Cadastral no CPF de CAROLINA ROSA SOUHAMI, emitido em 13/08/2014 pela Secretaria da Receita Federal

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis - registradores ano br. Vitória, de 28/08/2019 15:15:10
Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Matrícula nº **75.729** - Folha nº **1** - Verso

do Brasil, ficou provado que o nº do seu CPF é **664.078.007-06**. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 39,43 Taxas R$ 15,23 Total R$ 54,66

R-5-75.729: **TRANSMITENTES**: CAROLINA ROSA SOUHAMI, brasileira, industrial, CPF nº 664.078.007-06 e seu marido LUIS SOUHAMI, brasileiro, industrial, CPF nº 005.959.507-87, residentes na Rua Joaquim Nabuco, nº 258, aptº 802, Rio de Janeiro. **ADQUIRENTE**: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. **TÍTULO**: Ofício nº 53/2014 extraído dos autos da Ação de Desapropriação, Processo nº 1162043-64.1998.8.08.0024, (024.89.024792-7), expedido em 14/04/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Vitória-ES; Sentença extraída dos autos da Ação de Desapropriação (Processo nº 546/74), proferida em 10/06/1977 pelo referido Juízo e transitada em julgado em 30/08/1977; e Acórdão proferido em 13/12/1977 pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. **FORMA**: Desapropriação. **VALOR**: CR$ 687.000,00 (seiscentos e oitenta e sete mil cruzeiros). O valor do presente registro abrange os imóveis matriculados sob os nºs 75.728 e 75.729, deste Cartório. Lançado no Protocolo sob o nº 175.100. O REFERIDO É VERDADE DO QUE DOU FÉ. Vitória, 13 de outubro de 2014. Eu, [signature] a conferi. O OFICIAL, [signature] (SGDS)
Selo Digital: 024448.TYZ1415.00867
Emolumentos R$ 2332,28 Taxas R$ 534,93 Total R$ 2867,21

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO SERVE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) Visualizado em 28/08/2019 15:15:10

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 3452883 **Inscrição Imobiliária:** 03.02.017.0400.001 **Face:** 2

Situação Cadastral: Normal

Localização da Propriedade

Endereço: RUA HÉLIO MARCONI, S/N - BENTO FERREIRA, CEP: 29.050-690

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: ESTADO DO ESPIRITO SANTO **Doc. Ident.:** CNPJ 27.080.530/0001-43

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

Município: Vitoria - ES **CEP:** 29.015-110

Responsável(is) Fiscal(is)

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

Informações do Lote

Área do Terreno:	1.380,00	**Testada Principal:**	42,33	**Situação do Lote:**	Esquina
Área acima da Cota 50:	0,00	**Localização:**	Demais	**Topografia:**	Aclive
Área Non Aedificandi:	0,00	**Caracterização:**	Não Construido	**Muro:**	Sim
Área Preservada:	0,00	**Condição do Solo:**	Arenoso	**Calçada:**	Não
Área Total Edificada:	0,00	**Demais Testadas:**	5 - 39.02 / 1 - 39.02	**Ref. Loteamento:**	066 0018
Percentual de Isenção Preservação:		0,00%		**Dt de Lançamento:**	01/01/1981

Informações da Unidade

Exercício: 1981

Ocupação: Sem uso **Patrimônio:** Particular **Numeração Oficial:** Sim

Informações da Edificação

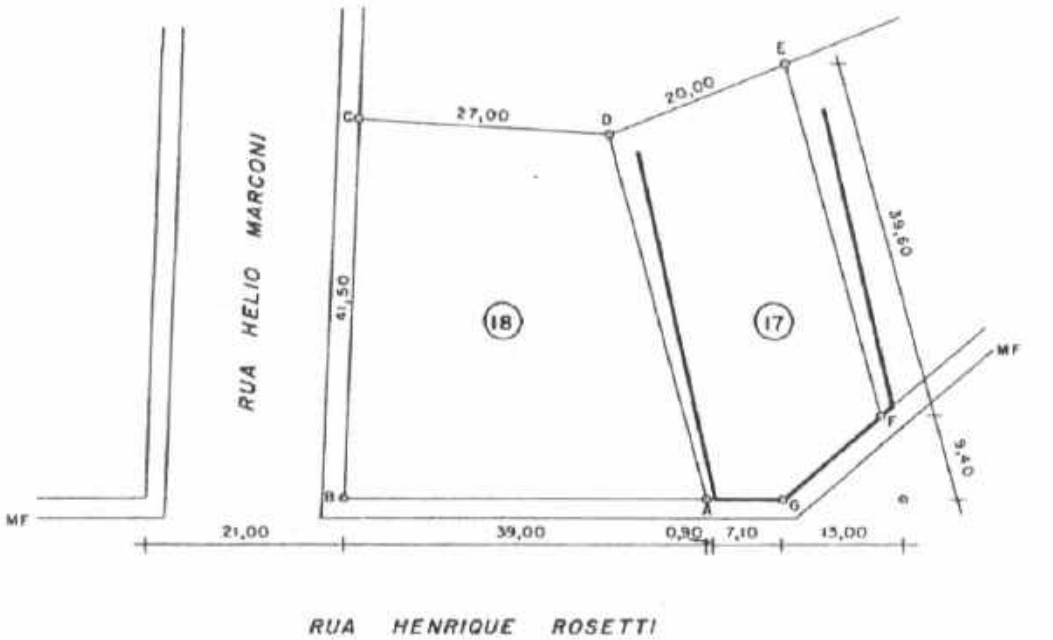
Área da Edificação:	0,00	**Conservação:**		**Ar Condicionado:**	
Fração Ideal:	0,000000	**Forro:**		**Sauna/Pisc Privativa:**	
Área Frac Terreno:	0,00	**Piso:**		**Sauna/Pisc Comunit:**	
Área Terreno Exced:	0,00	**Inst Sanitária:**		**Nº de Quartos:**	Não Avaliado
Estrutura:		**Quant Pavimentos:**		**Nº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

Isenção e/ou Imunidade

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

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Fls. Nº 7
53218289



LOCAÇÃO DOS LOTES 17 E 18, PERTENCENTES AO TRIBUNAL DE CONTAS, PARA CONFIRMAÇÃO DE INVASÃO NO LOTE 17.

BENTO FERREIRA - VITÓRIA - ES

ESCALA - 1:750

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

345

IDAF - fl. n.º

5 3 2 1 8 2 8 9

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQÜICULTURA E PESCA
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO - IDAF

Município de VITÓRIA **Distrito de** SEDE

PLANTA

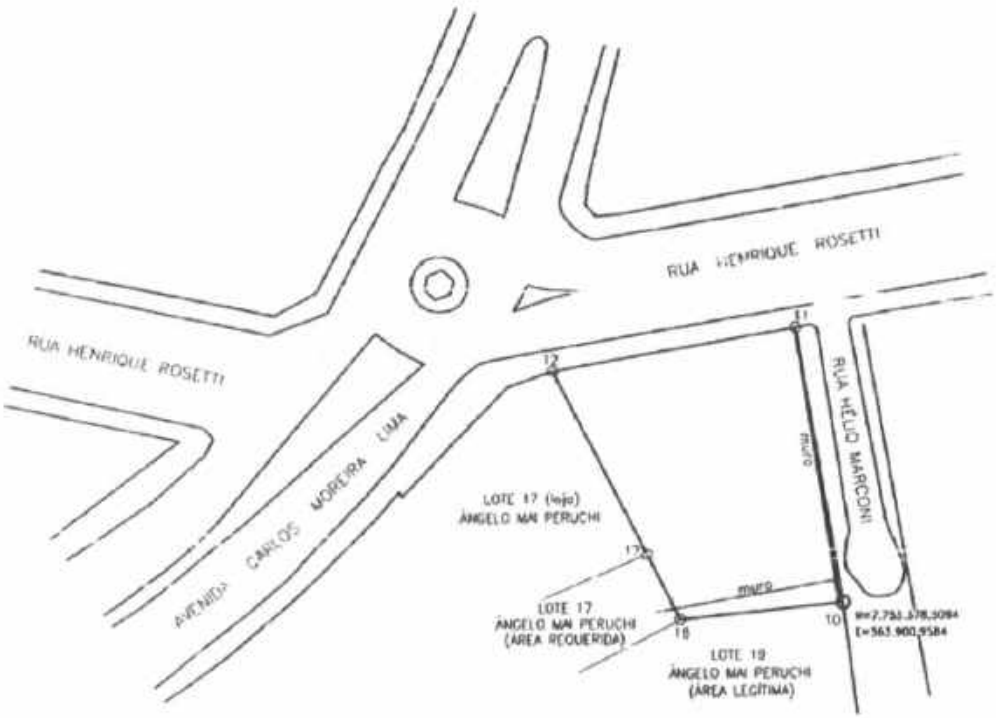
Da medição e discriminação de um terreno no lugar denominado BENTO FERREIRA

ÂNGELO MAI PERUCHI

Área 1.173,45 m2 **Perímetro** 140,591 m

Escala 1:1.000 **Declinação** 22°55'59"W

OBS: as coordenadas do ponto 10, foram transportadas das marcas do PMV-044 (N=7.753.853,943 ; E=364.771,471 e altitude 2,993 m) e PMV-045 (N=7.753.858,374 ; E=364.633,525 e altitude 0,827 m).



Em,20/06/2006

Técnico Cartográfico

Antônio ... Castro

Engº Responsável

Jorge Alberto G. Rosa

Jorge Alberto Gonçalves da Rosa
Engenheiro Agrônomo
CREA 2005 1.0

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade, com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.

Fls. Nº 53218209

IDAF - II, n.º 7

342

15/VA

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA, ABASTECIMENTO, AQÜICULTURA E PESCA
INSTITUTO DE DEFESA AGROPECUÁRIA E FLORESTAL DO ESPÍRITO SANTO - IDAF

Município de VITÓRIA **Distrito de** SEDE

PLANTA

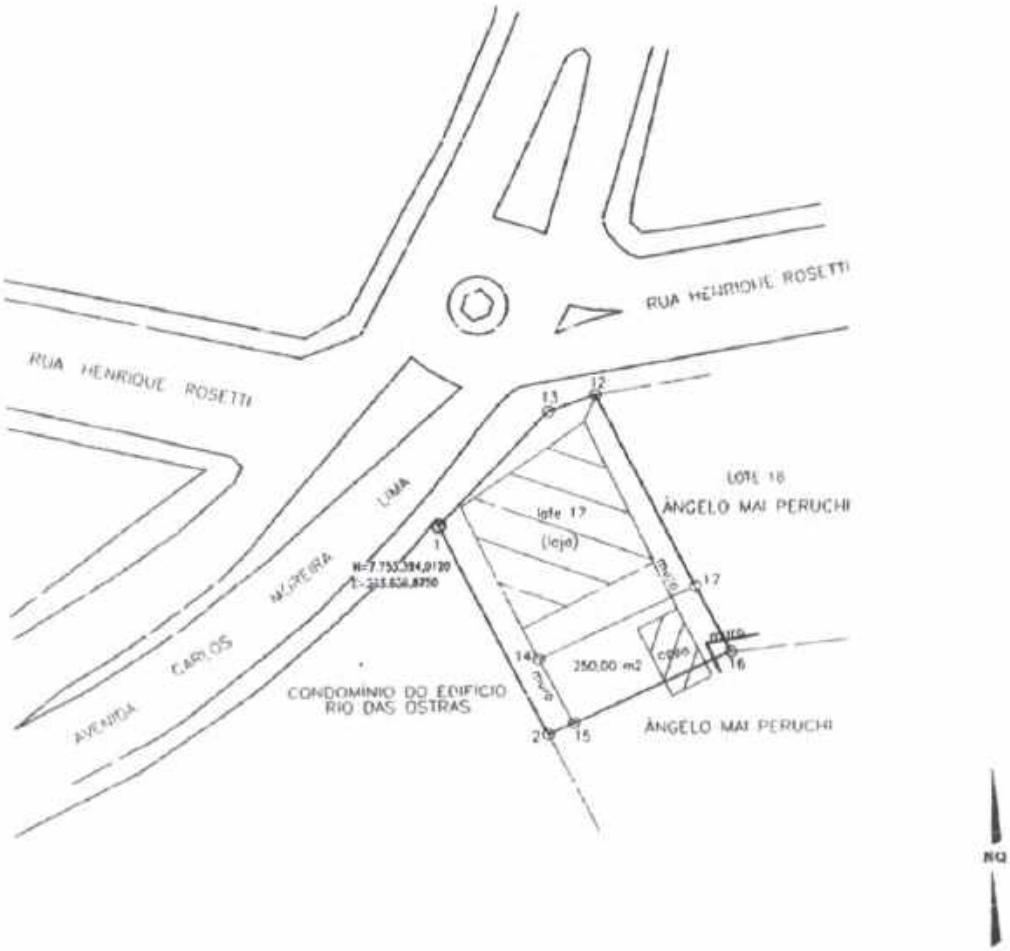
Da medição e discriminação de um terreno no lugar denominado BENTO FERREIRA
ÂNGELO MAI PERUCHI

Área 1.063,48 m2 **Perímetro** 130,771 m

Área Pretendida 250,00 m2 **Declinação** 22°55'59"W

Escala 1:1.000

OBS: as coordenadas do ponto 1, foram transportadas dos marcos do FMV-044 (N=7.753.853,943 , E=364.771,421 e altitude 2.993 m) e FMV-045 (N=7.753.656,374 , E=364.633,525 e altitude 0,827 m)



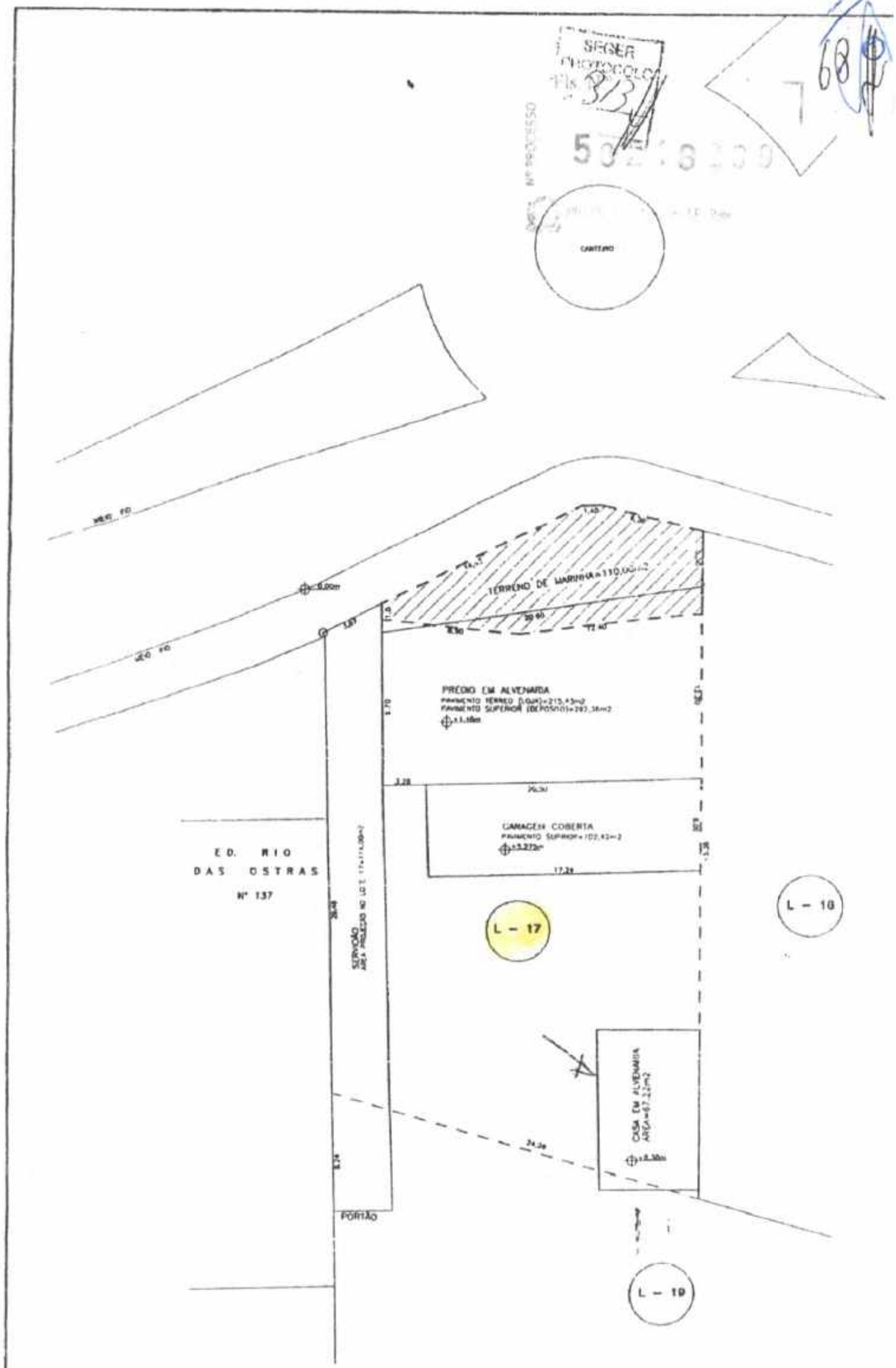
Em,19/06/2006

Técnico Topográfico

Engº Responsável

Topógrafo

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade com o identificador 32003100350038003800390003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.



Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000009513784
INICIAL
INDIVIDUAL

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: NYNIVE PEREIRA PIASSI
Registro Nacional: A85054-3 Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista
Empresa Contratada: N.P.PIASSI-ENGENHARIA E ARQUITETURA EIRELLI ME
CNPJ: 08.585.612/0001-03 Registro Nacional: PJ31217-7

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
CNPJ: 07.162.270/0001-48
Contrato: 001/2020 Valor Contrato/Honorários: R$ 9.298,45
Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público
Celebrado em: 17/02/2020 Data de Início: 17/02/2020 Previsão de término: 22/05/2020

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: AVENIDA CARLOS MOREIRA LIMA - ATÉ 498 - LADO PAR Nº: 135
Complemento: Bairro: BENTO FERREIRA
UF: ES CEP: 29050652 Cidade: VITÓRIA
Coordenadas Geográficas: Latitude: -20.31553999999994 Longitude: -40.314979999999934

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 5 - ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Subgrupo de Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Quantidade: 2,00 Unidade: un

5. DESCRIÇÃO

Elaboração de laudo de avaliação de imóveis em atendimento a OS nº001/2020-AVA 09, processo nº 2020-RJTVK, sendo: Laudo 01: Imóvel denominado antiga Sede do Clube de Regatas Saldanha da Gama, classificado como BEM DE GRANDE PORTE, com área de terreno de 4.031,28 m2 e sede construída com 4 pavimentos com 1.823,95 m2, situado na Avenida Vitória, Forte São João, Vitória-ES. Laudo 02: Imóvel 01, denominado Lote 17 da quadra 66, classificado como PRÉDIO, com área de terreno de 910,00 m2 e área construída de aproximadamente 674,50 m2, localizado na Rua Carlos Moreira Lima 135, Bento Ferreira, Vitória-es. Imóvel 02, denominado Lote 18 da quadra 66, classificado como TERRENO, com área de 1.380,00 m2, localizado na Rua Hélio Marconi s/n, Bento Ferreira, Vitória-ES.

6. VALOR

Valor do RRT: R$ 97,95 Pago em: 22/05/2020
Total Pago: R$ 97,95

7. ASSINATURAS

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

VITÓRIA, 28 de MAIO de 2020
Local Dia Mês Ano

SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
CNPJ: 07.162.270/0001-48

Nynive Pereira Piassi
NYNIVE PEREIRA PIASSI
CPF: 090.610.987-69

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: 5z3C6Z Impresso em: 27/05/2020 às 18:11:21 por: , ip: 187.36.172.137

Autenticar documento em http://camarasempapel.cmv.es.gov.br/autenticidade
com o identificador 3200310035003800380039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.