



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

MENSAGEM Nº 091/2024

**Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador Karlo Aurélio Vieira do Couto
Presidente da Augusta Câmara Municipal de Cariacica**

Senhor Presidente,

Cumprimentando Vossa Excelência, encaminho para apreciação dessa Augusta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei que **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR BENS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Inicialmente, é importante esclarecer que os bens públicos estão sujeitos a regime jurídico especial e, em decorrência disso, são prestigiados pela cláusula de inalienabilidade, o que impede sua transferência a terceiros. Essa proteção tem por objetivo obstar a dilapidação patrimonial que pode ser levada a efeito por maus administradores públicos e, assim, salvaguardar a continuidade dos serviços prestados pelo Estado. Todavia, a administração pública pode evidentemente realizar certas operações envolvendo imóveis de seu patrimônio sem violar a referida cláusula, desde que obedeça aos preceitos e requisitos previstos no ordenamento jurídico.

A alienação de bens públicos é inferida da leitura dos arts. 100 e 101 do Código Civil, sendo expressamente admitida pela Constituição Federal, pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e pela Lei Orgânica do Município de Cariacica, regramentos estes que trazem as normas a serem seguidas para licitações e contratos da administração pública.

PROC. ELET. 14.285/2024



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o Identificador 91002103209560350030057A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Sob os imóveis a serem alienados, não existem quaisquer equipamentos edificados, não possuindo estes, portanto, qualquer finalidade pública, fato que enseja na adoção de medidas administrativas pelo executivo municipal para que os mesmos não sejam invadidos ou virem grandes depósitos de lixo, acarretando o dispêndio de recursos públicos,

A alienação pretendida permitirá que os imóveis cumpram, de fato, sua função social, ao passo que permitirá um acréscimo na arrecadação municipal, o que contribuirá para a implantação de projetos estruturantes e, logo, na melhoria da qualidade de vida do cidadão cariaticuense.

Face o exposto, solicitamos a adoção dos procedimentos necessários à apreciação e votação em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma prevista no artigo 56 da Lei Orgânica do Município de Cariacica.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos votos de alta estima e consideração à Vossa Excelência a aos demais pares dessa Casa de Leis.

Cordialmente,

Cariacica-ES, 23 de agosto de 2024.

EUCLERIO DE
AZEVEDO SAMPAIO
JUNIOR:76138038720

Assinado de forma digital por
EUCLERIO DE AZEVEDO SAMPAIO
JUNIOR:76138038720
Dados: 2024.08.26 15:15:09 -03'00'

EUCLÉRIO DE AZEVEDO SAMPAIO JÚNIOR
Prefeito Municipal





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PROJETO DE LEI Nº 081, DE 23 DE AGOSTO DE 2024.

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL
A ALIENAR BENS PÚBLICOS PERTENCENTES
AO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARIACICA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, no uso de suas atribuições legais previstas nos artigos 46 e 90, incisos IV e X, da Lei Orgânica Municipal, encaminha à **CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES** o seguinte Projeto Lei:

Art. 1º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a alienar os seguintes bens imóveis de sua propriedade:

I- área pública, de formato irregular, medindo 881,50m² (oitocentos e oitenta e um metros e cinquenta decímetros quadrados), situada no Loteamento Vale Dourado, Bairro Operário, confrontando-se pela frente com a Rua Quatro (atual Rua dos Ferroviários) em 20,50m; pelos fundos com a Rua Três (atual Rua dos Aposentados) em 20,50m; pelo lado direito com os lotes nº 12 e nº 13, da quadra nº 16, em 43,00m; e, pelo lado esquerdo com a área pública designada “Centro Comunitário, em 43,00m, perfazendo o perímetro de 127,00m, matriculada no Cartório de Imóveis de Cariacica sob os nº 69.130 e 69.132– Iv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 013/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 14.285/2024.

II- área pública, de formato irregular, medindo 3.254,96m² (três mil, duzentos e cinquenta e quatro metros e noventa e seis decímetros quadrados), situada no

PROC. ELET. 14.285/2024





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Loteamento Jardim Boa Vista, confrontando-se pela frente com a Rua Baixo Guandu; pelo fundo com a Rua Alegre; pelo lado direito com a Rua Cariacica; e pelo lado esquerdo com o entroncamento entre as Ruas Alegre e Baixo Guandu, matriculada no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o nº 69.093 – Iv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 015/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 14.514/2024.

III- área pública medindo 2424,00m² (dois mil quatrocentos e vinte e quatro metros quadrados, situada no loteamento denominado Jardim Boa Vista, confrontando-se pela frente com a Rua Baixo Guandu; pelos fundos com a Rua Afonso Cláudio; pelo lado direito com o lote nº 01 da quadra nº 11, em 32,30m; e, pelo lado esquerdo com a área pública designada “escola”, matriculada no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o nº 69.091 – Iv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 024/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 19.735/2024.

IV- área pública medindo 3587,63m² (três mil quinhentos e oitenta e sete metros e sessenta e três décímetros quadrados), situada no Loteamento denominado “Jardim Boa Vista”, confrontando-se pela frente com a Rua Baixo Guandu; pelos fundos com a Rua Afonso Cláudio; pelo lado direito com a área pública designada “igreja”; e, pelo lado esquerdo com os lotes nº 01 e 35, da quadra nº 05, matriculada no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o nº 69.092 – Iv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

025/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 19.735/2024.

V- área pública, de formato irregular, medindo 1343,93m² (mil trezentos e quarenta e três metros e noventa e três décimos quadrados), situada no Loteamento Vale dos Reis IV, confrontando-se pela frente com a Rua Coqueiral; pelos fundos com parte da área de terreno pertencente a Antero José do Nascimento; pelo lado direito com a Rua Marataízes; e, pelo lado esquerdo com a Rua Três Praias, sendo que as esquinas que ligam as Ruas Marataízes, Coqueiral e Três Praias possuem formato semicircular, matriculada no Cartório de Imóveis sob o nº 69.197 – lv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 014/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 16.394/2024.

VI- área pública medindo 1988,46 (mil novecentos e oitenta e oito metros e quarenta e seis décimos quadrados), situada na quadra nº 04, do Loteamento denominado “Vale dos Reis IV”, confrontando-se pela frente com a Rua Anchieta; pelos fundos com parte da quadra nº 06 do loteamento denominado “Residencial Vista Dourada II”; pelo lado direito também com parte da quadra nº 06 do loteamento denominado “Vista Dourada II”; e, pelo lado esquerdo com os lotes nº 06 e 07 da quadra nº 04, matriculada no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o nº 47.900 – lv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 023/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 19.136/2024.

PROC. ELET. 14.285/2024



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100320052003500550633059A005004, Documento Assinado Digital nº 54-5836
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

VII- área pública da quadra 03 (três), de formato irregular, medindo 528,15m² (quinhentos e vinte e oito metros e quinze decímetros quadrados), de formato irregular, situada no loteamento denominado “Darcy Nolasco”, região de Piranema, confrontando-se pela frente com a Travessa Castro Alves e entroncamento com a Rua Castro Alves; e, pelos fundos com os lotes nº 22 e 21, matriculado no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o 29.985 – Iv 2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 026/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 23.876/2024.

VIII- área pública medindo 6.646,12m² (seis mil seiscentos e quarenta e seis metros e doze decímetros quadrados), situada no loteamento denominado “Residencial Horizonte”, confrontando-se pela frente com a rua “J”, em 103,80m; pelos fundos em três segmentos com a Rua “M” e parte do Rio Formate, que somados medem 133,50; pelo lado direito em cinco segmentos com os lotes nº 16 e nº 17 da quadra nº 09, com a Rua “I” e com os lotes nº 16 e nº 17 da quadra 08, que somados medem 96,00m; e, pelo lado esquerdo com parte do Rio Formate em 19,00m, perfazendo o perímetro de 352,30m, matriculado no Cartório de Imóveis de Cariacica sob o nº 43.145 – Iv2.

a) O valor mínimo de alienação do imóvel será de R\$ 1.240.000,00 (um milhão duzentos e quarenta mil reais), conforme Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica n.º 027/2024, elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis — COPEA, constante nos autos do processo administrativo nº 25.154/2024.

Art. 2º Para os fins desta Lei, ficam desafetados os imóveis descritos no artigo 1º de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis.





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Prefeito

Art. 3º A alienação dos bens imóveis descritos nesta lei será feita mediante leilão, nos termos do art. 132 da Lei Orgânica do Município e do art. 76 da Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021, observadas as seguintes condições:

I- na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II- o leilão será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado, devendo este último possuir habilitação para tanto;

III- quando o leilão for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será de 3% (três por cento) do valor da arrematação, conforme assim dispuser o edital de leilão, e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

IV- demais condições devem ser previstas no Edital de Leilão.

Art. 4º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, será facultado ao Município de Cariacica a realização de novos leilões, ocasião em que os bens serão novamente ofertados com deságio de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de sua avaliação.

Parágrafo único. A hipótese de deságio prevista neste artigo não é obrigatória, cabendo ao Município de Cariacica avaliar sua concessão ou não, do que deverá constar no Edital de Leilão.

Art. 5º Fica autorizado o Município de Cariacica a celebrar convênios ou instrumentos congêneres com instituições financeiras oficiais de modo a proporcionar aos arrematantes facilidades na compra dos imóveis, desde que isso não importe em ônus ao erário.

Art. 6º As despesas decorrentes da alienação autorizada por esta Lei serão suportadas pelo arrematante.

PROC. ELET. 14.285/2024



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o Identificador Único de Documento (IDU) 030550050026151906, a ser informado (27) 3354-5836
conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LTAM/SEMAD/COPEA-PMC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 013/2024

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - COPEA, regulamentada pelo Decreto nº 129/2011 e alterada conforme Decretos nº 165/2015 e nº 67/2016 e portarias nº 304/2020, nº 635/2021, nº 021/2022, nº 217/2022, nº 291/2022, nº 362/2022, nº 436/2022, nº 651/2022, nº 019/2023 e nº 213/2024, atendendo ao **Processo nº 14285/2024**, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a uma área pública de terreno urbano, situada à rua Dos Ferroviários, no loteamento Vale Dourado, bairro Operário, neste município de Cariacica- ES.

A avaliação será elaborada obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica de área de terra objetivando a alienação do imóvel.

3. PROPRIETÁRIO

MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES (CNPJ: 27.150.549/0001-19).

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 69.130 – lv 2 – Registro de Imóveis de Cariacica/ES

IMÓVEL: Área pública designada “IGREJA”, de formato retangular, medindo **881,50 m²** (oitocentos e oitenta e um metros e cinquenta décimos quadrados), situada no Loteamento Vale Dourado, bairro Operário, município de Cariacica/ES, confrontando-se pela frente com a rua Quatro (atual rua Dos Ferroviários) em 20,50m; pelo fundo com a rua Três (atual rua Dos Aposentados) em 20,50m; pelo lado direito com os lotes nº 12 e nº 13, da quadra nº 16, em 43,00m; e, pelo lado esquerdo com a área pública designada “Centro Comunitário”, em 43,00m, perfazendo o perímetro de 127,00m.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado em <https://portal.transparencia.mec.gov.br>
com o identificador 3f0032003200350035003300340035003288d1e1e03assimado digitalmente
conforme MP nº 2.204-2/2004, que instituiu a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.





5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

O bairro Operário se apresenta com a maioria de seus terrenos já edificadas, e, com predominância de edificações do tipo residencial.

2

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área de terreno público urbano, medindo **881,50 m²** (oitocentos e oitenta e um metros e cinquenta décimos quadrados), situada entre a rua Dos Ferroviários e a rua Dos Aposentados, no loteamento Vale Dourado, no bairro Operário, neste município de Cariacica/ES.

Terreno de formato retangular e topografia plana.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado eletronicamente através da assinatura digital com autenticidade de conformidade com o MP nº 2.200-2/2001 e o Decreto nº 7.713/2011, publicado no Diário Oficial da União em 12/05/2011. O Sistema Digitalizado conforme MP nº 2.200-2/2001, publicado no Diário Oficial da União em 12/05/2011. O Sistema Digitalizado conforme MP nº 2.200-2/2001, publicado no Diário Oficial da União em 12/05/2011.

Correio Eletrônico: patrimonio@cariacica.es.gov.br

Brasil.





8. MAPA DE SITUAÇÃO



3

9. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizados na tarde do dia 28 de maio de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO CONFORME (ANEXO I).

10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, da norma avaliatória da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) **NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido à escassez de ofertas de terrenos no bairro Nova Valverde, a pesquisa de mercado foi realizada colhendo-se, também, amostras de imóveis ofertados em bairros próximos, com as mesmas características do imóvel avaliando, e coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas atuantes na região, o que determinou qualidade para o quadro amostral.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://sistema.smg.org.br> para garantir a autenticidade e integridade do documento digitalizado.
Cabeleto Eletrônico, Patrimônio@cariacica.es.gov.br
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

4

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Av. Dos Trabalhadores	Operário	R\$ 90.000,00	300,00	R\$ 300,00	oferta	meio	declive	es.olx.com.br	Eliane	....
2	Rua Projetada	Vista Dourada	R\$ 75.000,00	275,00	R\$ 272,73	oferta	meio	declive	es.olx.com.br	Wemersontec	(27) 998593358
3	Rua Rei Sérgio Túlio	Vale dos Reis	R\$ 160.000,00	524,00	R\$ 305,34	oferta	meio	acive	es.olx.com.br	William	(27) 999894988
4	Rua Veneza	Vale dos Reis	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67	oferta	meio	acive	vivareal.com.br	ED Imóveis	(27) 999391304



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100320032003500350033003A0052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.





12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO TERRENO = R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 205.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 245.000,00

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 05 de junho de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

LETÍCIA DE OLIVEIRA RODRIGUES
Membro – Matr.: 110.312

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

JORGE ROCHA CARDOSO
Membro – Matr.: 36.682

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 121.838

RIGOBERTO PEREIRA SOARES
Membro – Matr.: 114.845

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

“ÁREA PÚBLICA”

RUA DOS FERROVIÁRIOS (ANTIGA RUA “QUATRO”)
E
RUA DOS APOSENTADOS (ANTIGA RUA TRÊS)

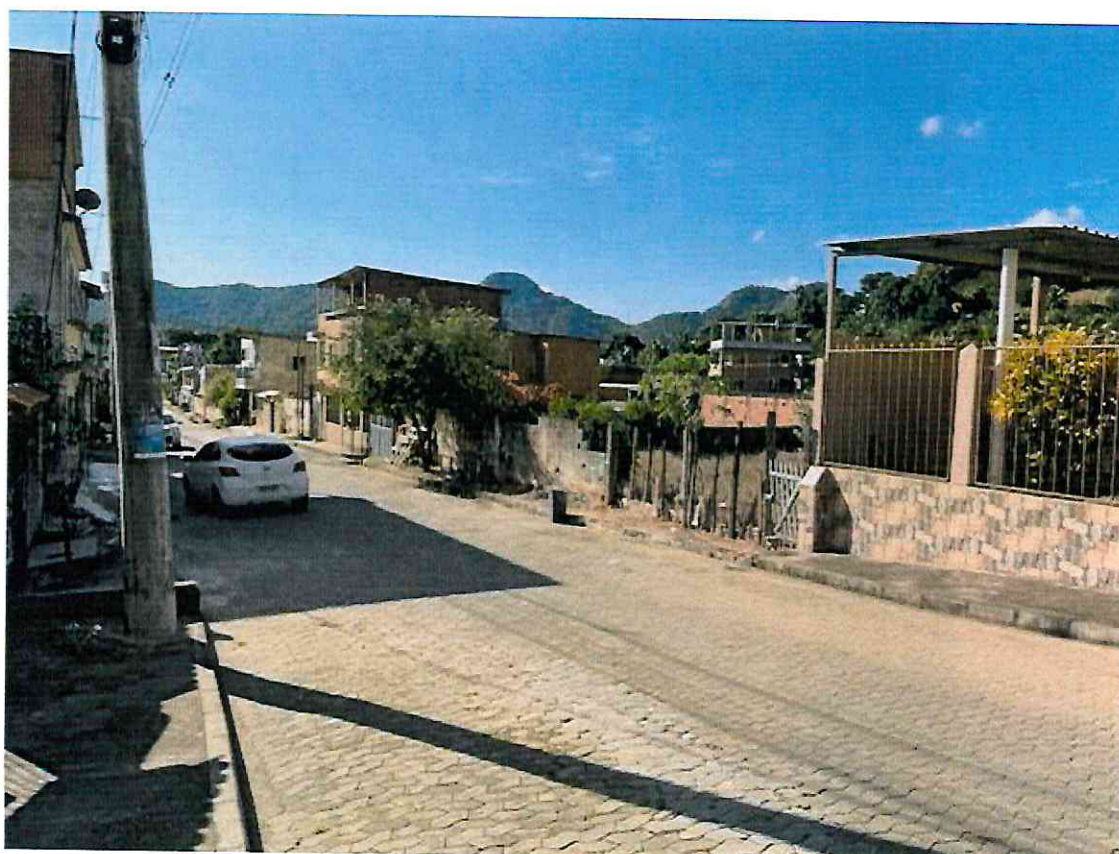
QUADRA “16”

LOTEAMENTO VALE DOURADO
BAIRRO OPERÁRIO – CARIACICA - ES



IMÓVEL: Área Pública situada entre a Rua Dos Ferroviários e a Rua Dos Aposentados
Loteamento Vale Dourado – bairro Operário – Cariacica – ES

Vista da área pública (Rua Dos Ferroviários)



IMÓVEL: Área Pública situada entre a Rua Dos Ferroviários e a Rua Dos Aposentados
Loteamento Vale Dourado – bairro Operário – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300320033003000330034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por NIVALDO ANTONIO COSSETTI em 05/06/2024 09:19
Checksum: C831EF410255BC002100D8B6BB2DC5652E97626870411D55F5C9B77137E9630D

Assinado eletronicamente por RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS em 05/06/2024 09:36
Checksum: AAB6A2C2A6F9A6FF77DEF379BA30843E0610391645ED90868A638D3684062050

Assinado eletronicamente por DENISE FACHETTI BONGIOVANI em 05/06/2024 09:39
Checksum: 7EAF31E4A30CC50D549874C52065420798A986D3BE4CC03278EB8C1CB7D3D008

Assinado eletronicamente por NILSON MURARI em 05/06/2024 09:42
Checksum: 3CEDB0028961AE9173EE652B872D1595EE31468BEA40567BE58AF95FB9071E5A

Assinado eletronicamente por ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA em 05/06/2024 09:50
Checksum: CC92AE1085A0CFBEB26644BBFAEC3407078FFFC80F41394FED9FD681F65D2BC

Assinado eletronicamente por ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA em 05/06/2024 10:38
Checksum: 1869F230D7610E9AB3307B2A5EA326781BF789EF6B73ED520E780A0705C8563F

Assinado eletronicamente por ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS em 05/06/2024 10:49
Checksum: 62AACB125DB7D168182E4AAFF89009DEEE159804B0826242E1E67B1F1A36DF4A

Assinado eletronicamente por LETICIA DE OLIVEIRA RODRIGUES em 05/06/2024 10:56
Checksum: C5D9C32B75EBDABCA80C1B5603F2BA172B49F64040205D4F9CA6635AA3E5057E

Assinado eletronicamente por ANDERSON VAGNER FERNANDES em 05/06/2024 11:05
Checksum: 4F4610046E26375791AEFD453962EFB1E6D0AC0A3237C62D185D9EB0EB200652

Assinado eletronicamente por JORGE R. CARDOSO em 05/06/2024 11:36
Checksum: 15D36F98A9A5D0A2E3B6BD1A0ED2D2282B97C5C2974C53ADB24F77F97565525D

Assinado eletronicamente por RIGOBERTO PEREIRA SOARES em 05/06/2024 14:07
Checksum: 59D7355B8C1FC451FD4F2439965677C279937425FFF46E1E03B5F39635A31B32

Assinado eletronicamente por EDSON ESPERIDIÃO em 05/06/2024 15:24
Checksum: 80C21374CF61CF891EC3D2F05A99A9E22104E8A27E9FCC3D4016ECE67440A847





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

As edificações do Loteamento Jardim Boa Vista são predominantemente do tipo residencial.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área de terreno público urbano, medindo **3254,96 m²** (três mil, duzentos e cinquenta e quatro metros e noventa e seis decímetros quadrados), situada entre as ruas Baixo Guandú, Alegre e Cariacica, no Loteamento Jardim Boa Vista, neste município de Cariacica/ES.

Terreno de formato irregular e topografia plana.

Existe um curso d'água a céu aberto, que atravessa o terreno no sentido da rua Alegre para a rua Cariacica.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento original/assinatura eletrônica com o Identificador de Documento Único (IDDU) no site www.cariacica.es.gov.br ou pelo e-mail Carreio_Eletronico_Patrimonio@cariacica.es.gov.br conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





8. MAPA DE SITUAÇÃO



3

9. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizados na tarde do dia 28 de maio de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO CONFORME (ANEXO I).

10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, da norma avaliatória da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) **NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido à escassez de ofertas de glebas de terrenos no Loteamento Jardim Boa Vista, a pesquisa de mercado foi realizada colhendo-se, amostras de imóveis ofertados em diversos bairros do município, com as mesmas características do imóvel avaliando, e coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas atuantes na região.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



Autenticar documento em <https://api.governo.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador: 300626192500335002900240050002094106
Correio Eletrônico: patrimonio@cariacica.es.gov.br
conforme MP nº 2.209-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta	....	plana	es.ox.com.br	Marcelo	(27) 998618000
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta	....	acive	vivareal.com.br	Ancelmo Gomes	(27) 997796311
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta	....	declive	vivareal.com.br	MD Soluções Imobil.	(27) 996269944
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Inova	(31) 994344765
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Sérgio	(27) 997743268
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ancelmo Dias	(27) 999453962



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Boilvar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL DOS VALORES PESQUISADOS						
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Para **imóveis ofertados** considera-se um percentual de **10%** a ser deduzido do valor amostral, referentes a honorários de intermediação e margens de negociação.

FATOR CORREÇÃO OFERTA = 0,90

QUADRO AMOSTRAL APÓS APLICAÇÃO DO FATOR CORREÇÃO OFERTA					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 135.000,00	2688,00	R\$ 50,22
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 121.500,00	2974,00	R\$ 40,85
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44
6	Rua São João	Piranema	R\$ 135.000,00	1344,00	R\$ 100,45

Média aritmética (MA) =	R\$ 64,29
-------------------------	-----------

INTERVALO MÁXIMO DE TOLERÂNCIA (NBR 14.653.1.2019) :	MA + 20% =	R\$77,15	Limite superior
	MA - 20% =	R\$51,43	Limite inferior

Elimina-se as amostras n^{os}: 2; 3 e 6 (fora do intervalo de tolerância).

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44

Média final (MF) =	R\$64,74
--------------------	----------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x média final

Vt = 3254,96m² x R\$ 64,74/m²

Vt = R\$ 210.726,11

VALOR DO TERRENO = R\$ 210.726,11

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



Autenticar documento em <https://api.cariacica.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300220032003500330025003400500032004100. Assinado digitalmente conforme MP nº 2.209-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO TERRENO = R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 190.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 230.000,00

6

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 05 de junho de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

LETÍCIA DE OLIVEIRA RODRIGUES
Membro – Matr.: 110.312

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

JORGE ROCHA CARDOSO
Membro – Matr.: 36.682

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 121.838

RIGOBERTO PEREIRA SOARES
Membro – Matr.: 114.845

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

“ÁREA PÚBLICA”

RUA BAIXO GUANDÚ
RUA ALEGRE
RUA CARIACICA

LOTEAMENTO JARDIM BOA VISTA - CARIACICA - ES



IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES

Vista da área pública (entroncamento das ruas Baixo Guandú e Cariacica)



Vista da área pública (Rua Baixo Guandú)

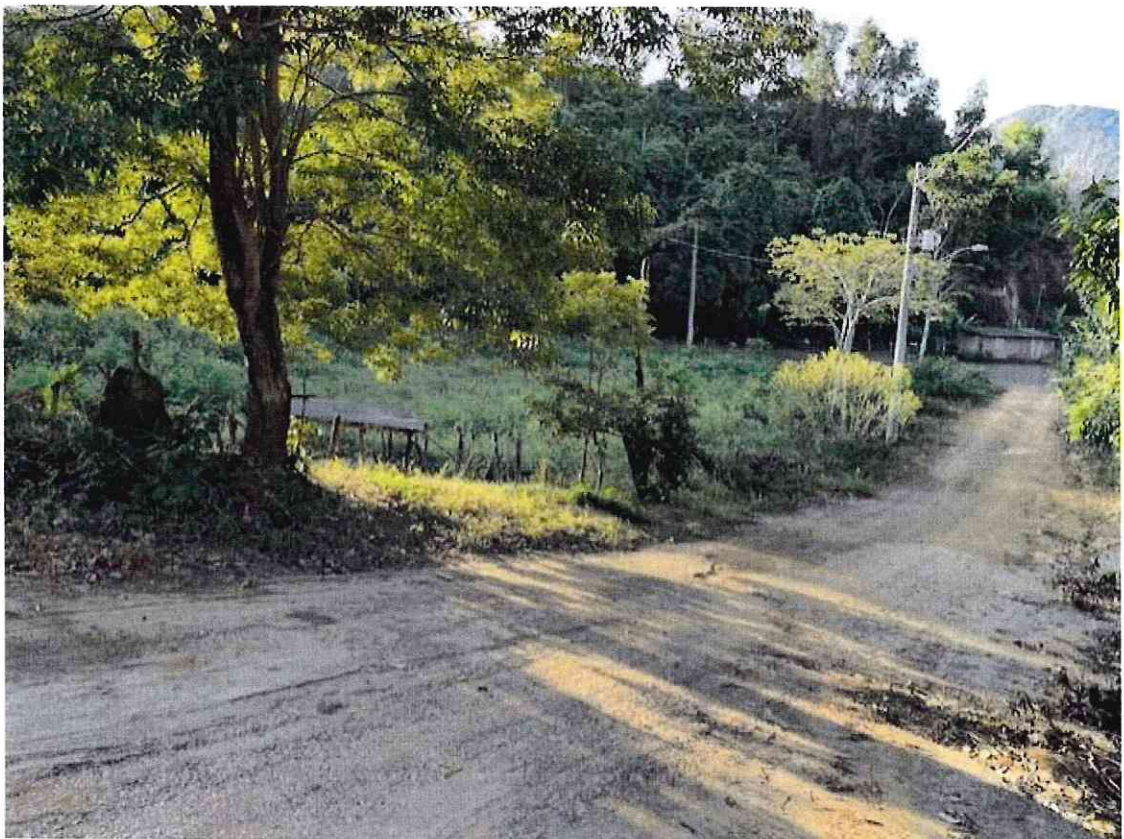


IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES

Vista da área pública (Rua Cariacica)



Vista da área pública (Rua Cariacica)



IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES

Vista da área pública (Rua Alegre)



Vista da área pública (entroncamento das ruas Baixo Guandú e Alegre)



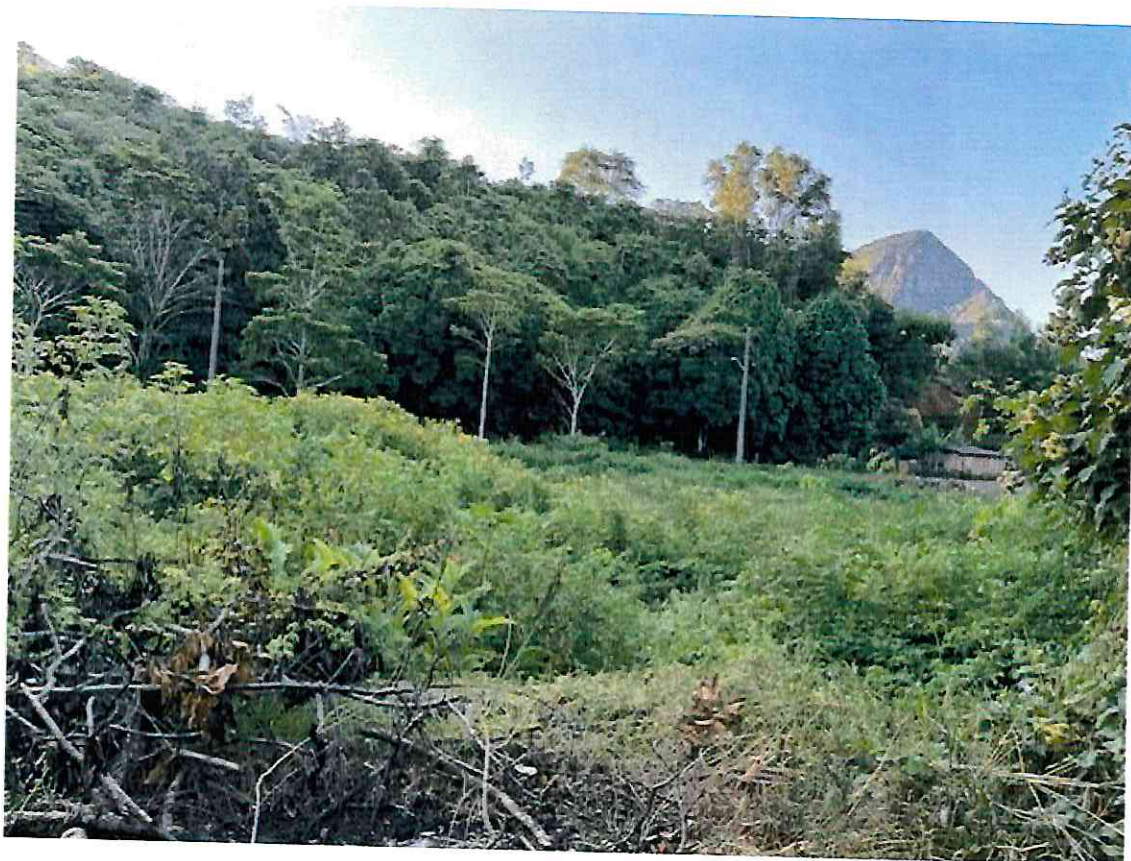
IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES



IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES



IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Baixo Guandú, Alegre e Cariacica
Loteamento Jardim Boa Vista – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300320035003300310036003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **NIVALDO ANTONIO COSSETTI** em 07/06/2024 10:40
Checksum: **A1B1DA5AFC25ADE85889D59C85844591C7726063AF16B41487B89F72CE7822AA**

Assinado eletronicamente por **RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS** em 07/06/2024 10:44
Checksum: **249FE8214BEF41265DAFE00E0A71307713B4E06E78B1E303751E33035EC4AC18**

Assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA** em 07/06/2024 10:59
Checksum: **6874C010AD6F1C1376DCD32BA2DC905261054EBC86BEFFF5C8625CA3E07BEC30**

Assinado eletronicamente por **NILSON MURARI** em 07/06/2024 11:00
Checksum: **7E1D7F9BD4913E87B98E138FAB452F33ED58DB9AF9F55D84B6B0C7E75F55299D**

Assinado eletronicamente por **ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA** em 07/06/2024 11:06
Checksum: **9C5DBF3285F31048FB67C179BAAA594F2326D8A2DB109FC3635C561833C78C9C**

Assinado eletronicamente por **ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS** em 07/06/2024 11:17
Checksum: **8D5B159CA2BAE17D27198EB53B4D6D5EFD79AE0F90BF4304D2646CE1B5CE54E0**

Assinado eletronicamente por **DENISE FACHETTI BONGIOVANI** em 07/06/2024 11:17
Checksum: **D0096AE92DDE84F73BE1A2B2A82685243B91B363D7657B8A429629B6EAF68353**

Assinado eletronicamente por **LETICIA DE OLIVEIRA RODRIGUES** em 07/06/2024 11:32
Checksum: **AC66809D81469139E6C64737ABC400711B8C05EB4731288E554E33869B0B4AE**

Assinado eletronicamente por **JORGE R. CARDOSO** em 07/06/2024 11:42
Checksum: **1AEE56DBE9E22B114A4CDE3959C0753138A8210520BD6AD0896E350CDAAAFD67**

Assinado eletronicamente por **RIGOBERTO PEREIRA SOARES** em 11/06/2024 14:17
Checksum: **0AE2086A19026FA64773A331C9580AB0935A95CAC58AABBDD922F5BAC1F7A68E**

Assinado eletronicamente por **ANDERSON VAGNER FERNANDES** em 12/06/2024 15:40
Checksum: **F96E1C9A7EA1D77C8C48EDC315E2F11716BF5EF74A821FC1C1A1BA176D035CD7**

Assinado eletronicamente por **EDSON ESPERIDIÃO** em 18/06/2024 12:00
Checksum: **37D7C07364746D82D1B4FE78D801CB48F07A33CFC1D2012A77E19883487A2E3D**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticar documento em <https://secomissao.pe.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 018899286928595339539993019A065054,0052064106, a assinatura digital criada
conforme MP n° 2.200-2/2004 que instituiu a Estrutura de Dados das Informações - ICP-
Brasil.



LTAM/SEMAD/COPEA-PMC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 025/2024

1

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - COPEA, regulamentada pelo Decreto nº 129/2011 e alterada conforme Decretos nº 165/2015 e nº 67/2016 e portarias nº 304/2020, nº 635/2021, nº 021/2022, nº 217/2022, nº 291/2022, nº 362/2022, nº 651/2022, nº 213/2024 e nº 337/2024 atendendo ao **Processo nº 19735/2024**, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a um imóvel (área pública), situada à rua Baixo Guandú, no loteamento denominado “Jardim Boa Vista”, município de Cariacica- ES.

A avaliação será elaborada obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica do terreno.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de ônus (matr. nº 69.092 – lv 2), o proprietário do imóvel é: **MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES (CNPJ: 27.150.549/0001-19)**.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 69.092 – lv 2 – Registro de Imóveis de Cariacica/ES

IMÓVEL: **Área pública**, designada “Escola”, medindo **3.587,63 m²** (três mil, quinhentos e oitenta e sete metros e sessenta e três decímetros quadrados), situada no loteamento denominado “Jardim Boa Vista”, município de Cariacica-ES, confrontando-se pela frente com à rua Baixo Guandú; pelo fundo com a rua Afonso Cláudio; pelo lado direito com a área pública designada “Igreja”; e, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 01 e 35, da quadra nº 05.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <https://cariacica.es.gov.br/portal/cadastre> com o identificador 3300367032003620367036003A0000005004198 e assinado digitalmente conforme MP nº 2.209-2/2004, que institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





8. MAPA DE SITUAÇÃO



3

9. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizados na manhã do dia 08 de agosto de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO CONFORME (ANEXO I).

10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, da norma avaliatória da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) **NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada colhendo-se amostras de imóveis ofertados na região, com as mesmas características do imóvel avaliando, e coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas atuantes na região.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta	....	plana	es.olx.com.br	Marcelo	(27) 998618000
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta	....	acive	vivareal.com.br	Ancelmo Gomes	(27) 997796311
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta	....	declive	vivareal.com.br	MD Soluções Imobil.	(27) 996269944
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Inova	(31) 994344765
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Sérgio	(27) 997743268
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ancelmo Dias	(27) 999453962



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES - CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A0052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL DOS VALORES PESQUISADOS						
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Para **imóveis ofertados** considera-se um percentual de **10%** a ser deduzido do valor amostral, referentes a honorários de intermediação e margens de negociação.

FATOR CORREÇÃO OFERTA = 0,90

QUADRO AMOSTRAL APÓS APLICAÇÃO DO FATOR CORREÇÃO OFERTA					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 135.000,00	2688,00	R\$ 50,22
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 121.500,00	2974,00	R\$ 40,85
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44
6	Rua São João	Piranema	R\$ 135.000,00	1344,00	R\$ 100,45

Média aritmética (MA) = R\$ 64,29

INTERVALO MÁXIMO DE TOLERÂNCIA (NBR 14.653.1.2019) :	MA + 20% =	R\$77,15	Limite superior
	MA - 20% =	R\$51,43	Limite inferior

Elimina-se as amostras n^{os} : 2, 3 e 6 (fora do intervalo de tolerância).

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44

Média final (MF) = **R\$64,74**

FATOR DE CORREÇÃO DO VALOR DE TERRENOS

F_{c1} = 1,15 (valorização de 15% para terreno com duas testadas).

F_{c2} = 0,60 (depreciação de 40% para terreno com declive maior que 30°).

Valor unitário final = média final x F_{c1} x F_{c2}

Valor unitário final = R\$ 64,74 x 1,15 x 0,60

Valor unitário final = R\$ 44,67

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campos Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade>
 com o identificador 3103300320203500330031003A00540052024100 Documento assinado
 eletronicamente por **Cordeiro Elson de O. Patrônio** (CPF: 03283136949) em 20/08/2024 às 10h30min, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x valor unitário final

Vt = 3.587,63 m² x R\$ 44,67/m²

Vt = R\$ 160.259,43

VALOR DO TERRENO = R\$ 160.259,43

12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 160.000,00
(cento e sessenta mil reais)

LIMITE INFERIOR = R\$ 144.000,00

LIMITE SUPERIOR = R\$ 176.000,00

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 12 de agosto de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

GRACINDA MARIA SCHIAVO
Membro – Matr.: 112.708

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 119.625

CAIO HENRIQUE DIAS SOARES
Membro – Matr.: 124.345

NEIVA FRANCISCA CAMPOS
Membro – Matr.: 32.557

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <https://api.arquivos.gov.br> com o identificador: 134127632783501932913201302540060526114460. Escritura autenticada conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Dados Públicos Brasileira - ICP-Brasil.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA

RUA BAIXO GUANDÚ

LOTEAMENTO "JARDIM BOA VISTA"
CARIACICA - ES

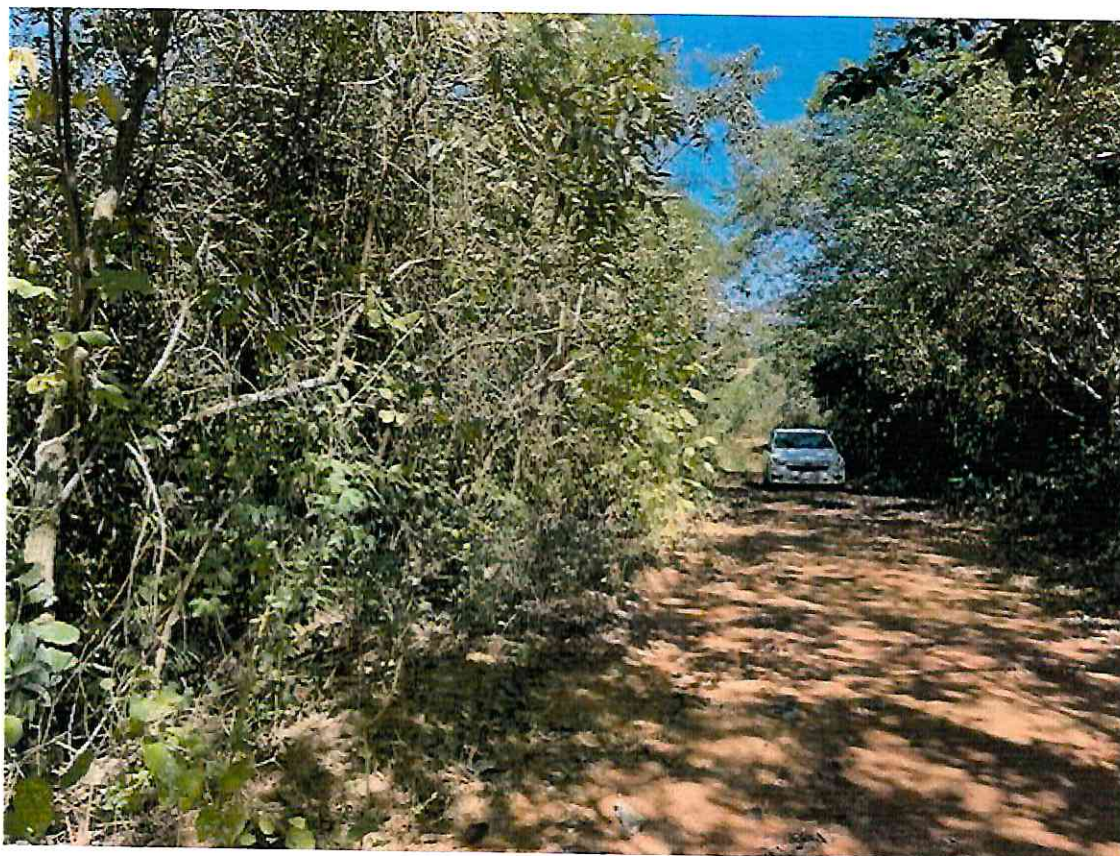


IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Baixo Guandú
Loteamento "Jardim Boa Vista" – Cariacica – ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Baixo Guandú
Loteamento "Jardim Boa Vista" – Cariacica – ES

Rua Afonso Cláudio



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300360035003200390031003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **NIVALDO ANTONIO COSSETTI** em 13/08/2024 13:02
Checksum: **9433AE5C2419529E35478C4A76CB2367C4C89A93E72D501BB1588C24E90C88E7**

Assinado eletronicamente por **NILSON MURARI** em 13/08/2024 14:44
Checksum: **C4342CB72D4ECF515BD947FCE54A137DB161F48498E3E99E227DB7F760434D9B**

Assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA** em 13/08/2024 14:44
Checksum: **72F18D0DA80A74A662A5A0576246A26FB37E724944AF72387D61775C86B613FF**

Assinado eletronicamente por **DENISE FACHETTI BONGIOVANI** em 13/08/2024 14:47
Checksum: **8D7C94B070D7843A47BCA055FB37C6CAB726ED66A18FE8647F193A6C0155B1ED**

Assinado eletronicamente por **EDSON ESPERIDIÃO** em 13/08/2024 15:15
Checksum: **F8F538F9C514603BE54E5C8D3455262FB37DC8573AB235D7F8B5D9BC06349AE0**

Assinado eletronicamente por **ANDERSON VAGNER FERNANDES** em 13/08/2024 15:40
Checksum: **BBAD0FE2D3E5A736113D46A4376A8CA1BEBBED8869FE5F486CEABF7F883D1C47**

Assinado eletronicamente por **ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA** em 13/08/2024 16:33
Checksum: **EF3AF698AE171998639641519F7FFE1A009F74F92A8D4B7F7B90FC1FD9064D1F**

Assinado eletronicamente por **RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS** em 13/08/2024 16:39
Checksum: **FFB15C80032A780D1E5CFD886506F62CE603C245D7A55E997E5B104BB689ED53**

Assinado eletronicamente por **ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS** em 13/08/2024 16:53
Checksum: **B8AA0029C00F6542A34AB232CE61E07D6A6BC6FF2405EFF231A5E0DBD9713FFB**

Assinado eletronicamente por **CAIO HENRIQUE DIAS SOARES** em 14/08/2024 16:20
Checksum: **4F7D813445648377C0AEFBBC1DDAD160282FAD49BCDCEA02382E1F25099BEC8B**



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300360035003200390031003A00540052004100. O documento foi assinado eletronicamente digitalmente conforme art. 1º II da Lei 14.063/2020, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br> com a finalidade de
comprovar a autenticidade do documento. O código de verificação é 08920882085008200830085000500640520064100a. Se cadastre no site
conforme MP nº 2.200-2/2004, que instituiu a nova estrutura da Lei Complementar nº 206/2004, da Associação Brasileira - ICP-
Brasil.



5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

O loteamento denominado “Jardim Boa Vista” se apresenta com baixo índice de ocupação. As edificações existentes são predominantemente residenciais.

2

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Terreno seco e firme; de formato irregular; com topografia em aclive maior que 30° em relação à rua Baixo Guandú, e, em declive maior que 30° em relação à rua Afonso Cláudio; medindo **2.424,00 m²** (dois mil, quatrocentos e vinte e quatro metros quadrados), situada entre a rua Baixo Guandú e a rua Afonso Cláudio.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado eletronicamente por meio de uma assinatura digital qualificada, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

4

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta	....	plana	es.olx.com.br	Marcelo	(27) 998618000
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta	....	acive	vivareal.com.br	Ancelmo Gomes	(27) 997796311
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta	....	declive	vivareal.com.br	MD Soluções Imobili.	(27) 996269944
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Inova	(31) 994344765
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Sérgio	(27) 997743268
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ancelmo Dias	(27) 999453962



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A0052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL DOS VALORES PESQUISADOS						
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 150.000,00	2600,00	R\$ 57,69	oferta
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 150.000,00	2688,00	R\$ 55,80	oferta
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 135.000,00	2974,00	R\$ 45,39	oferta
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 499.000,00	6200,00	R\$ 80,48	oferta
6	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Para imóveis ofertados considera-se um percentual de 10% a ser deduzido do valor amostral, referentes a honorários de intermediação e margens de negociação.

FATOR CORREÇÃO OFERTA = 0,90

QUADRO AMOSTRAL APÓS APLICAÇÃO DO FATOR CORREÇÃO OFERTA					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
2	Av. Santa Luzia	Piranema	R\$ 135.000,00	2688,00	R\$ 50,22
3	Rua Projetada	Vila Merlo	R\$ 121.500,00	2974,00	R\$ 40,85
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44
6	Rua São João	Piranema	R\$ 135.000,00	1344,00	R\$ 100,45
Média aritmética (MA) =					R\$ 64,29

INTERVALO MÁXIMO DE TOLERÂNCIA (NBR 14.653.1.2019) :	MA + 20% =	R\$77,15	Limite superior
	MA - 20% =	R\$51,43	Limite inferior

Elimina-se as amostras n^{os} : 2, 3 e 6 (fora do intervalo de tolerância).

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vila Progresso	R\$ 135.000,00	2600,00	R\$ 51,92
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Projetada	Vila Independência	R\$ 449.100,00	6200,00	R\$ 72,44
Média final (MF) =					R\$64,74

FATOR DE CORREÇÃO DO VALOR DE TERRENOS

F_{c1} = 1,15 (valorização de 15% para terreno com duas testadas).

F_{c2} = 0,60 (depreciação de 40% para terreno com declive maior que 30°).

Valor unitário final = média final x F_{c1} x F_{c2}

Valor unitário final = R\$ 64,74 x 1,15 x 0,60

Valor unitário final = R\$ 44,67

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x valor unitário final

Vt = 2.424,00 m² x R\$ 44,67/m²

Vt = R\$ 108.280,08

VALOR DO TERRENO = R\$ 108.280,08

12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 98.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 118.000,00

6

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 12 de agosto de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

GRACINDA MARIA SCHIAVO
Membro – Matr.: 112.708

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 119.625

CAIO HENRIQUE DIAS SOARES
Membro – Matr.: 124.345

NEIVA FRANCISCA CAMPOS
Membro – Matr.: 32.557

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado digitalmente com certificado digital assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas
conforme MP nº 2.200-2/2001 que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas
Brasil.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA

RUA BAIXO GUANDÚ

**LOTEAMENTO “JARDIM BOA VISTA”
CARIACICA - ES**



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Baixo Guandú
Loteamento "Jardim Boa Vista" – Cariacica – ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Baixo Guandú
Loteamento "Jardim Boa Vista" – Cariacica – ES

Rua Afonso Cláudio



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300360035003200380035003A00540052004100

Assinado eletronicamente por NIVALDO ANTONIO COSSETTI em 13/08/2024 13:02
Checksum: DB98CB6068751061BEE39C8C0C2E637313720392A65F6A3C30908542772CE02A

Assinado eletronicamente por NILSON MURARI em 13/08/2024 14:44
Checksum: EDB59B170B4CEDED0F2557C35CC99C37EC1E014D95E7F6CEAAD2BCDB6AE0CA4F

Assinado eletronicamente por ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA em 13/08/2024 14:44
Checksum: 777DC0046783AEC250F48DBB933DBF8DF7D6A067EB81E72BF07491CC7E8B684

Assinado eletronicamente por DENISE FACHETTI BONGIOVANI em 13/08/2024 14:48
Checksum: 284F6625AAD3613E327837A6AE3EFC4F040C2B1EC302C4E9BD1B0C313DC08349

Assinado eletronicamente por EDSON ESPERIDIÃO em 13/08/2024 15:15
Checksum: 03BF2CF51C73A433747E499260452B6CB4A81B15D5DAAA5A9FA5003E05D47773

Assinado eletronicamente por ANDERSON VAGNER FERNANDES em 13/08/2024 15:40
Checksum: FDA0293A37827538358AAC9B2FE81266923D2B9530EAA3F30DA62310AECB0BAD

Assinado eletronicamente por ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA em 13/08/2024 16:33
Checksum: 3EEB4A041E7D851DCAD4C1897D050FCC1D952D8E087A68F1531C7E204662DBBC

Assinado eletronicamente por RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS em 13/08/2024 16:39
Checksum: 3CFFCA1F1E141342D2CC640F0B3FB2EFDD4CF2B0098EB781E7CE8B62457BE517

Assinado eletronicamente por ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS em 13/08/2024 16:53
Checksum: B92860D3118D8194652D7C1E35CA79DF1DD8CDBFD8EB8EE72CD1E0CD30E63AE0

Assinado eletronicamente por CAIO HENRIQUE DIAS SOARES em 14/08/2024 16:20
Checksum: 3C4F8E568ACCAA4BB2C2FD036846CEAA253532169DC50800A74017675D0291A1





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticando documento em <https://cariacica.es.gov.br/autenticidade>
com Referência nº 1300202020053005360336030060600052004400, Assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001 que confirma a Constituição de 1988/2010 e a Lei nº 13.662/2018
Brasil.



5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

As edificações do Loteamento Vale dos Reis IV são predominantemente do tipo residencial.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Área de terreno público urbano, medindo 1343,93 m² (mil, trezentos e quarenta e três metros e noventa e três decímetros quadrados), situada entre as ruas Três Praias, Coqueiral e Marataízes, no Loteamento Vale dos Reis IV, no bairro Vale dos Reis, neste município de Cariacica/ES.

Terreno de formato irregular e topografia em declive íngreme.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado eletronicamente por meio de processo de assinatura eletrônica, com validade de 10 (dez) dias a partir da data de emissão, conforme MP nº 2.200-2/2001, que instituiu a Lei nº 13.709/2019, de 14 de maio de 2019, e o Decreto nº 10.002/2019, de 12 de janeiro de 2019, e o Decreto nº 10.002/2019, de 12 de janeiro de 2019, e o Decreto nº 10.002/2019, de 12 de janeiro de 2019.

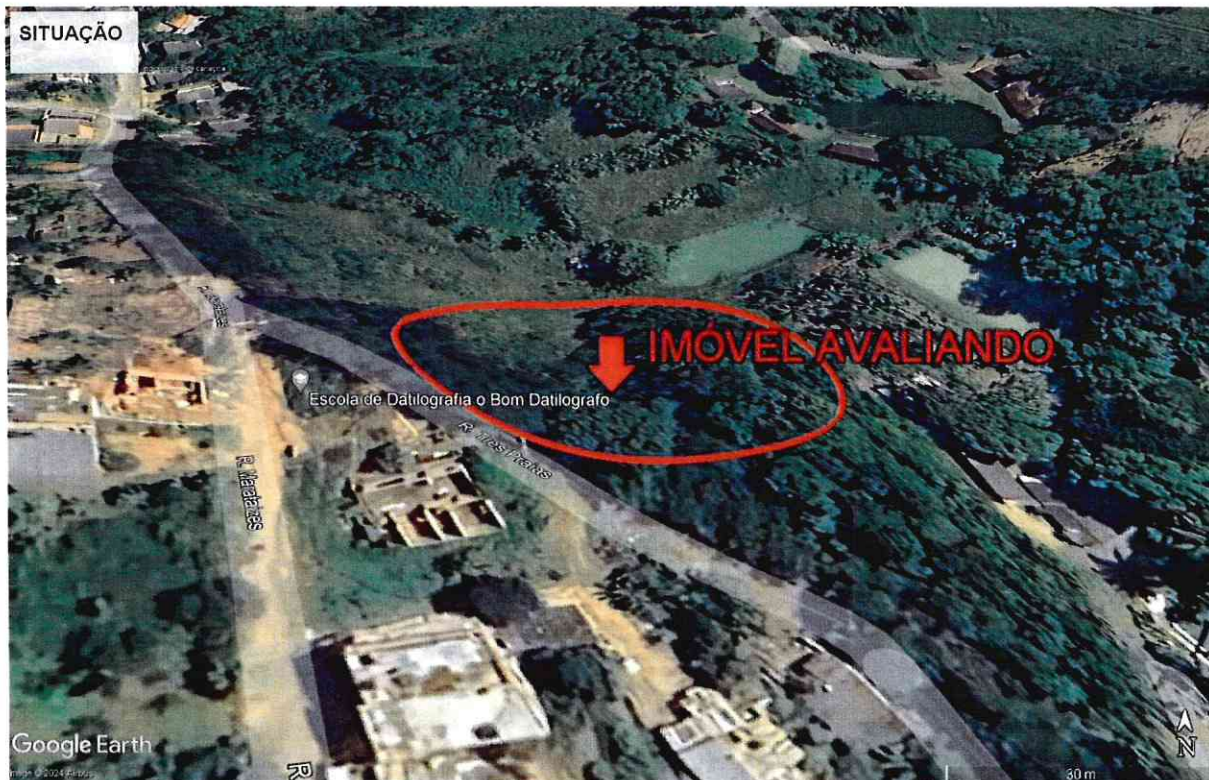


Correio Eletrônico: patrimonio@cariacica.es.gov.br

Brasil.



8. MAPA DE SITUAÇÃO



9. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizados na tarde do dia 28 de maio de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO CONFORME (ANEXO I).

10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, da norma avaliatória da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) **NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos**.

Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido à escassez de ofertas glebas de terrenos no bairro Vale dos Reis, a pesquisa de mercado foi realizada colhendo-se, também, amostras de imóveis ofertados em bairros próximos, com as mesmas características do imóvel avaliando, e coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas atuantes na região.

Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <https://api.cariacica.es.gov.br/verificacao> ou por meio da autenticidade
COM 8 identificador 3300320032003900350035003A005005202410516 Documento digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

4

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vale dos Reis	R\$ 600.000,00	4100,00	R\$ 146,34	oferta	....	plana	vivareal.com.br	Hub Negócios	(27)992725564
2	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ancelmo Dias	(27)999453962
3	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 420.000,00	3500,00	R\$ 120,00	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ademar Izoton	(27)991253586
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Inova	(31)994344765
5	Rua Valter Chagas	Piranema	R\$ 145.000,00	2688,00	R\$ 53,94	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Rômulo Machado	(27)997796311



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticidade do documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL DOS VALORES PESQUISADOS						
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo
1	Rua Projetada	Vale dos Reis	R\$ 600.000,00	4100,00	R\$ 146,34	oferta
2	Rua São João	Piranema	R\$ 150.000,00	1344,00	R\$ 111,61	oferta
3	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 420.000,00	3500,00	R\$ 120,00	oferta
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 250.000,00	3220,00	R\$ 77,64	oferta
5	Rua Valter Chagas	Piranema	R\$ 145.000,00	2688,00	R\$ 53,94	oferta

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Para imóveis ofertados considera-se um percentual de **10%** a ser deduzido do valor amostral, referentes a honorários de intermediação e margens de negociação.

FATOR CORREÇÃO OFERTA = 0,90

QUADRO AMOSTRAL APÓS APLICAÇÃO DO FATOR CORREÇÃO OFERTA					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Rua Projetada	Vale dos Reis	R\$ 540.000,00	4100,00	R\$ 131,71
2	Rua São João	Piranema	R\$ 135.000,00	1344,00	R\$ 100,45
3	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 378.000,00	3500,00	R\$ 108,00
4	Avenida Brasil	Novo Horizonte	R\$ 225.000,00	3220,00	R\$ 69,88
5	Rua Valter Chagas	Piranema	R\$ 130.500,00	2688,00	R\$ 48,55

Média aritmética (MA) =	R\$ 91,72
-------------------------	-----------

INTERVALO MÁXIMO DE TOLERÂNCIA (NBR 14.653.1.2019) :	MA + 20% =	R\$110,06	Limite superior
	MA - 20% =	R\$73,37	Limite inferior

Elimina-se as amostras nºs: 1; 4 e 5 (fora do intervalo de tolerância).

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
2	Rua São João	Piranema	R\$ 135.000,00	1344,00	R\$ 100,45
3	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 378.000,00	3500,00	R\$ 108,00

Média final (MF) =	R\$104,22
--------------------	-----------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x média final

Vt = 1343,93 m² x R\$ 104,22/m²

Vt = R\$ 140.064,39

VALOR DO TERRENO = R\$ 140.064,39

Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330





12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO TERRENO = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 126.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 154.000,00

6

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 05 de junho de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

LETÍCIA DE OLIVEIRA RODRIGUES
Membro – Matr.: 110.312

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

JORGE ROCHA CARDOSO
Membro – Matr.: 36.682

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 121.838

RIGOBERTO PEREIRA SOARES
Membro – Matr.: 114.845

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330



Autenticidade do documento comprovada por meio de assinatura eletrônica com certificado digital em conformidade com a Lei nº 11.343/2006 e a Resolução nº 2.200-2/2009, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

“ÁREA PÚBLICA”

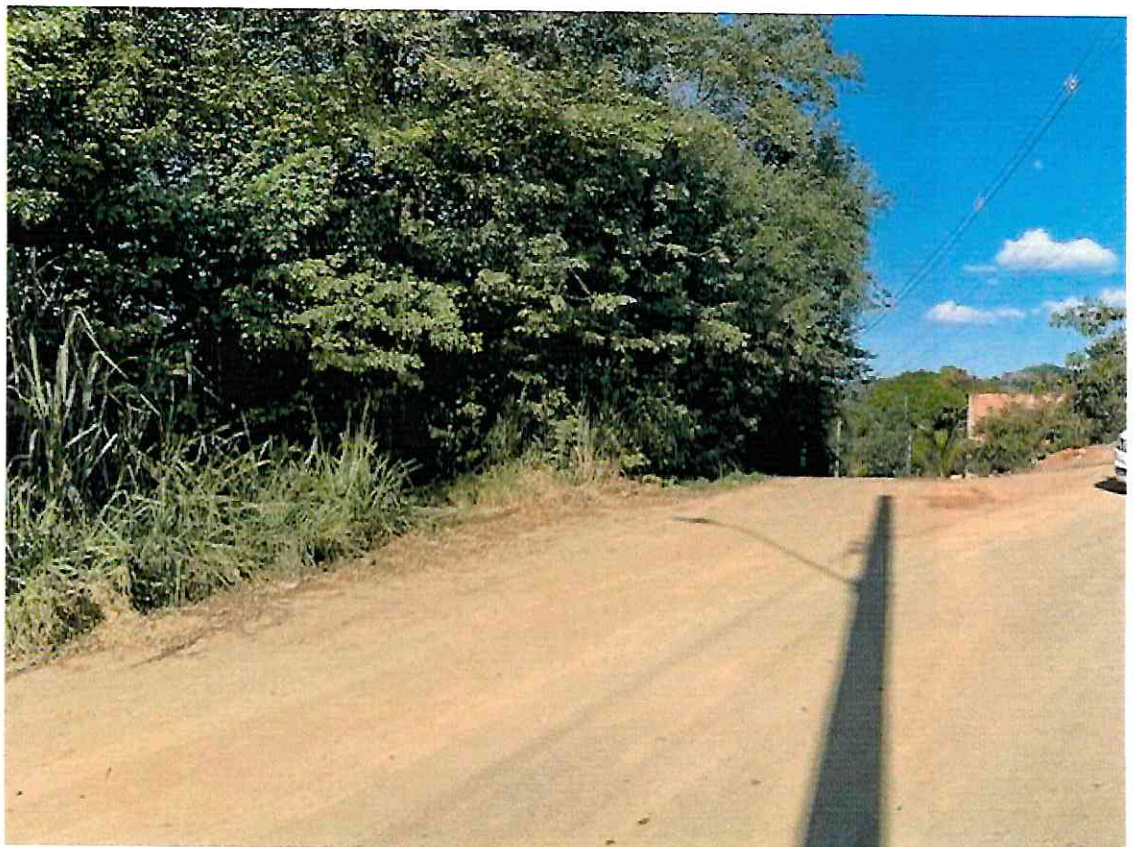
RUA MARATAÍZES
RUA COQUEIRAL
RUA TRÊS PRAIAS

LOTEAMENTO VALE DOS REIS IV
BAIRRO VALE DOS REIS – CARIACICA - ES



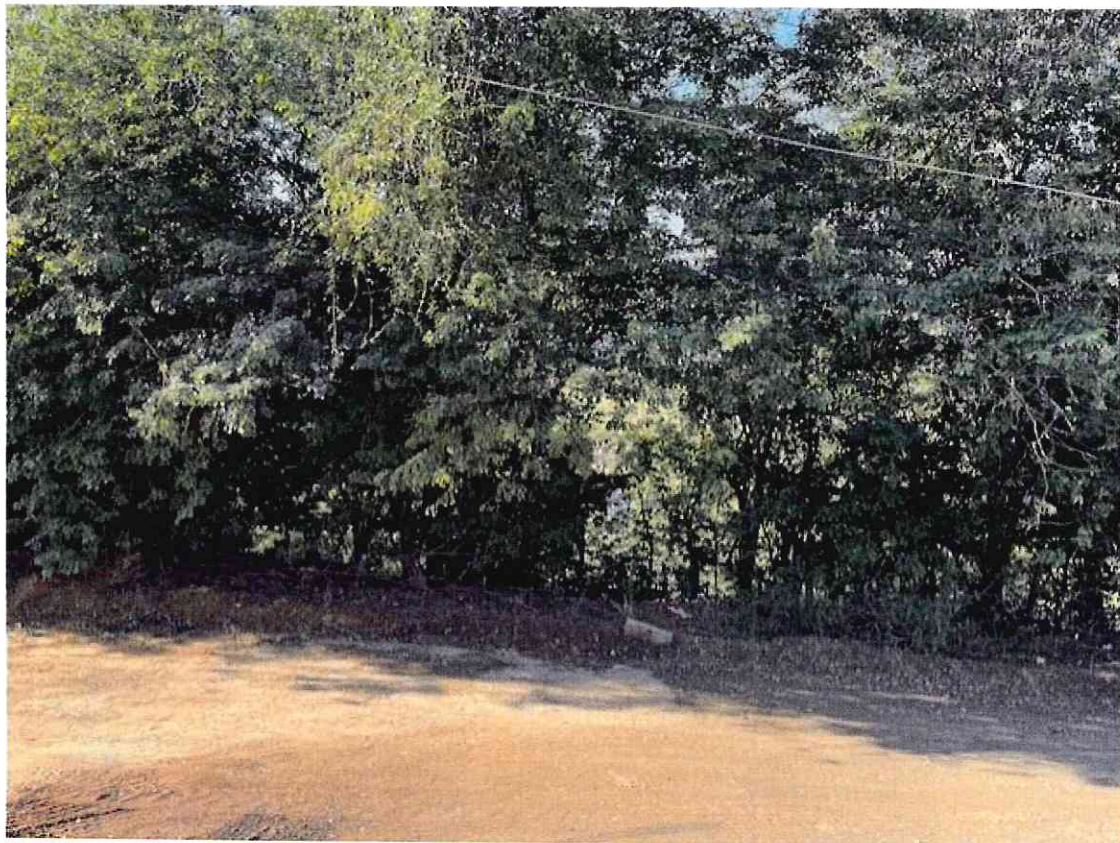
IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Marataízes, Coqueiral e Três Praias
Loteamento Vale dos Reis IV – bairro Vale dos Reis – Cariacica – ES

Vista da área pública (Rua Coqueiral)

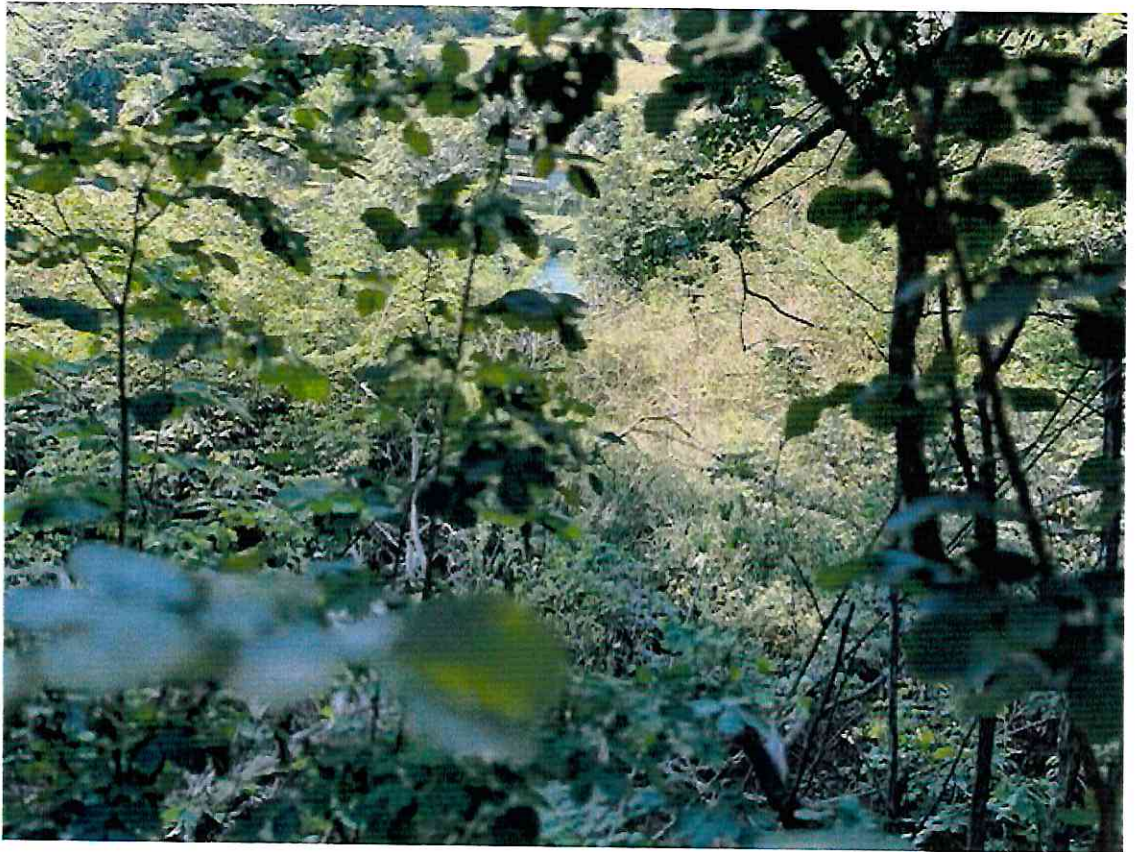


IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Marataízes, Coqueiral e Três Praias
Loteamento Vale dos Reis IV – bairro Vale dos Reis – Cariacica – ES

Vista da área pública (Rua Marataízes)



IMÓVEL: Área Pública situada entre as Ruas: Marataízes, Coqueiral e Três Praias
Loteamento Vale dos Reis IV – bairro Vale dos Reis – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300320033003000360035003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **IVALDO ANTONIO COSSETTI** em 05/06/2024 09:31
Checksum: **37C431CEC31676A9B18DF5BD8572BC598B3E06EFA35A18E7A730E5FA2D67313A**

Assinado eletronicamente por **RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS** em 05/06/2024 09:36
Checksum: **6EF456C9C7019D0CDCECF8581DD3C4F01440B7203BA9FB990320F0C3A23A45C08**

Assinado eletronicamente por **DENISE FACHETTI BONGIOVANI** em 05/06/2024 09:39
Checksum: **EDADAA3056018271BD16B9ABDED9AD9CEC271E4512C111206A3736EEBD06B538**

Assinado eletronicamente por **NILSON MURARI** em 05/06/2024 09:42
Checksum: **15C417F7BE6D7E0EC079BC3C4435FE1442F006FDD3E2A1EB3F4A6272C3BE4B14**

Assinado eletronicamente por **ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA** em 05/06/2024 09:49
Checksum: **6CDB8598596D7CCB91B158A0FECACEA58B5800117CB4F7240EE41A6D71CF4530**

Assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA** em 05/06/2024 10:38
Checksum: **2BBDDDB0EC474EA1400A36BD2E1F56920BF8321D4F582A1107CDAD58666441B7A**

Assinado eletronicamente por **ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS** em 05/06/2024 10:49
Checksum: **E2448FEE2A70E1AE59712CA1C33E31CACAC94C8E427161CC82BD252A23DF634C**

Assinado eletronicamente por **LETICIA DE OLIVEIRA RODRIGUES** em 05/06/2024 10:56
Checksum: **9A97408B38753597B66CEDBFFAE1FB058EEA93B3B11707559390455A350BE522**

Assinado eletronicamente por **ANDERSON VAGNER FERNANDES** em 05/06/2024 11:05
Checksum: **B205710402D93FE51901B71D9626C308F9F2A5EFB1F06AD29226E5DF22AA53E3**

Assinado eletronicamente por **JORGE R. CARDOSO** em 05/06/2024 11:36
Checksum: **C80CA3867306DDC42204180E582F2400A0E79B7C38F8DDD59250B2000FBB2721**

Assinado eletronicamente por **RIGOBERTO PEREIRA SOARES** em 05/06/2024 14:07
Checksum: **7931C323F8A2A4CE57393C5D72D2674657C57DEE726528CEB60B7A2F8BB3D616**

Assinado eletronicamente por **EDSON ESPERIDIÃO** em 05/06/2024 15:23
Checksum: **B984AC0832126EAA4B5CBF68E87E252690B965D0F11FF244770E9FDD81B42880**



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3300320033003000360035003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.209-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticar documento em <https://sistema.sic.gov.br/br/autenticidade>
com o código de verificação 08092069205950099306993079A0060540052064106, assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001 que reformula a Estrutura de Governança das Instituições Brasileiras - ICP-
Brasil.



LTAM/SEMAD/COPEA-PMC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 023/2024

1

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - COPEA, regulamentada pelo Decreto nº 129/2011 e alterada conforme Decretos nº 165/2015 e nº 67/2016 e portarias nº 304/2020, nº 635/2021, nº 021/2022, nº 217/2022, nº 291/2022, nº 362/2022, nº 651/2022, nº 213/2024 e nº 337/2024 atendendo ao **Processo nº 19136/2024**, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a um imóvel (área pública), situado à rua Anchieta, no loteamento “Vale dos Reis IV”, bairro Vale dos Reis, município de Cariacica- ES.

A avaliação será elaborada obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica do terreno.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de ônus (matr. 47.900 – lv 2), o proprietário do imóvel é:
MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES (CNPJ: 27.150.549/0001-19).

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 47.900 – lv 2 – Registro de Imóveis de Cariacica/ES

IMÓVEL: Área pública, medindo 1.988,46 m² (mil novecentos e oitenta e oito metros e quarenta e seis decímetros quadrados), situada na Quadra nº 04 (quatro), do loteamento denominado “Vale dos Reis IV”, município de Cariacica-ES, confrontando-se pela frente com à rua Anchieta; pelos fundos com parte da quadra nº 06 do loteamento denominado “Residencial Vista Dourada II”; pelo lado direito também com parte da quadra nº 06 do loteamento denominado “Residencial Vista Dourada II”; e, pelo lado esquerdo com os lotes nºs 06 e 07 da quadra nº 04.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado digitalmente em <http://cariacica.es.gov.br/portal/autenticacao> com o identificador 3300360032003500350033003A005400520040010000 assinado digitalmente conforme MP nº 2.206-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

O loteamento “Vale dos Reis IV” se apresenta ocupado por edificações predominantemente residenciais.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Terreno seco e firme; de formato irregular; com topografia plana, medindo **1.988,46m²** (mil novecentos e oitenta e oito metros e quarenta e seis décimos quadrados).

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



8. MAPA DE SITUAÇÃO

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado em conformidade com o Decreto Municipal nº 003/2009, que institui o uso de assinaturas digitais em documentos eletrônicos, emitido em 10/06/2010, a assinatura eletrônica conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





3

9. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria e levantamento fotográfico realizados na manhã do dia 08 de agosto de 2024.

RELATÓRIO FOTOGRAFICO CONFORME (ANEXO I).

10. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, da norma avaliatória da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR-14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares ao imóvel avaliando.

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizada colhendo-se amostras de imóveis ofertados no bairro Vale dos Reis e em bairros vizinhos, com as mesmas características do imóvel avaliando, e coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas atuantes na região.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

4

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Av. Dos Trabalhadores	Operário	R\$ 90.000,00	300,00	R\$ 300,00	oferta	meio	declive	es.ox.com.br	Eliane	....
2	Rua Projetada	Vista Dourada	R\$ 75.000,00	275,00	R\$ 272,73	oferta	meio	declive	es.ox.com.br	Wemersontec	(27) 998593358
3	Rua Rei Sérvio Túlio	Vale dos Reis	R\$ 160.000,00	524,00	R\$ 305,34	oferta	meio	active	es.ox.com.br	William	(27) 999894988
4	Rua Veneza	Vale dos Reis	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67	oferta	meio	active	vivareal.com.br	ED Imóveis	(27) 999391304



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES - CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado
digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL DOS VALORES PESQUISADOS						
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo
1	Av. Dos Trabalhadores	Operário	R\$ 90.000,00	300,00	R\$ 300,00	oferta
2	Rua Projetada	Vista Dourada	R\$ 75.000,00	275,00	R\$ 272,73	oferta
3	Rua Rei Sérvio Túlio	Vale dos Reis	R\$ 160.000,00	524,00	R\$ 305,34	oferta
4	Rua Veneza	Vale dos Reis	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67	oferta

FATOR CORREÇÃO OFERTA

Para **imóveis ofertados** considera-se um percentual de **10%** a ser deduzido do valor amostral, referentes a honorários de intermediação e margens de negociação.

5

FATOR CORREÇÃO OFERTA = 0,90

QUADRO AMOSTRAL APÓS APLICAÇÃO DO FATOR CORREÇÃO OFERTA					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Av. Dos Trabalhadores	Operário	R\$ 81.000,00	300,00	R\$ 270,00
2	Rua Projetada	Vista Dourada	R\$ 67.500,00	275,00	R\$ 245,45
3	Rua Rei Sérvio Túlio	Vale dos Reis	R\$ 144.000,00	524,00	R\$ 274,81
4	Rua Veneza	Vale dos Reis	R\$ 72.000,00	300,00	R\$ 240,00

Média aritmética (MA) = R\$257,57

INTERVALO MÁXIMO DE TOLERÂNCIA (NBR 14.653.1.2019) :	MA + 20% =	R\$309,08	Limite superior
	MA - 20% =	R\$206,05	Limite inferior

Obs: nenhuma amostra eliminada (tôdas dentro do intervalo de tolerância).

QUADRO AMOSTRAL APÓS TRATAMENTO MATEMÁTICO DAS AMOSTRAS					
Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²
1	Av. Dos Trabalhadores	Operário	R\$ 81.000,00	300,00	R\$ 270,00
2	Rua Projetada	Vista Dourada	R\$ 67.500,00	275,00	R\$ 245,45
3	Rua Rei Sérvio Túlio	Vale dos Reis	R\$ 144.000,00	524,00	R\$ 274,81
4	Rua Veneza	Vale dos Reis	R\$ 72.000,00	300,00	R\$ 240,00

Média final (MF) = R\$257,57

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x valor unitário médio final

Vt = 1.988,46 m² x R\$ 257,57/m²

Vt = R\$ 512.167,64

VALOR DO TERRENO = R\$ 512.167,64

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.140-330

Autenticar documento em <http://cariacica.es.gov.br> ou em qualquer
com o Identificador 320039003200380035003300340035003600370038003900400004100 no assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.





12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 460.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 560.000,00

6

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 12 de agosto de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

GRACINDA MARIA SCHIAVO
Membro – Matr.: 112.708

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 119.625

CAIO HENRIQUE DIAS SOARES
Membro – Matr.: 124.345

NEIVA FRANCISCA CAMPOS
Membro – Matr.: 32.557



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA

RUA ANCHIETA – QUADRA 04

**LOTEAMENTO “VALE DOS REIS IV”
BAIRRO VALE DOS REIS - CARIACICA - ES**

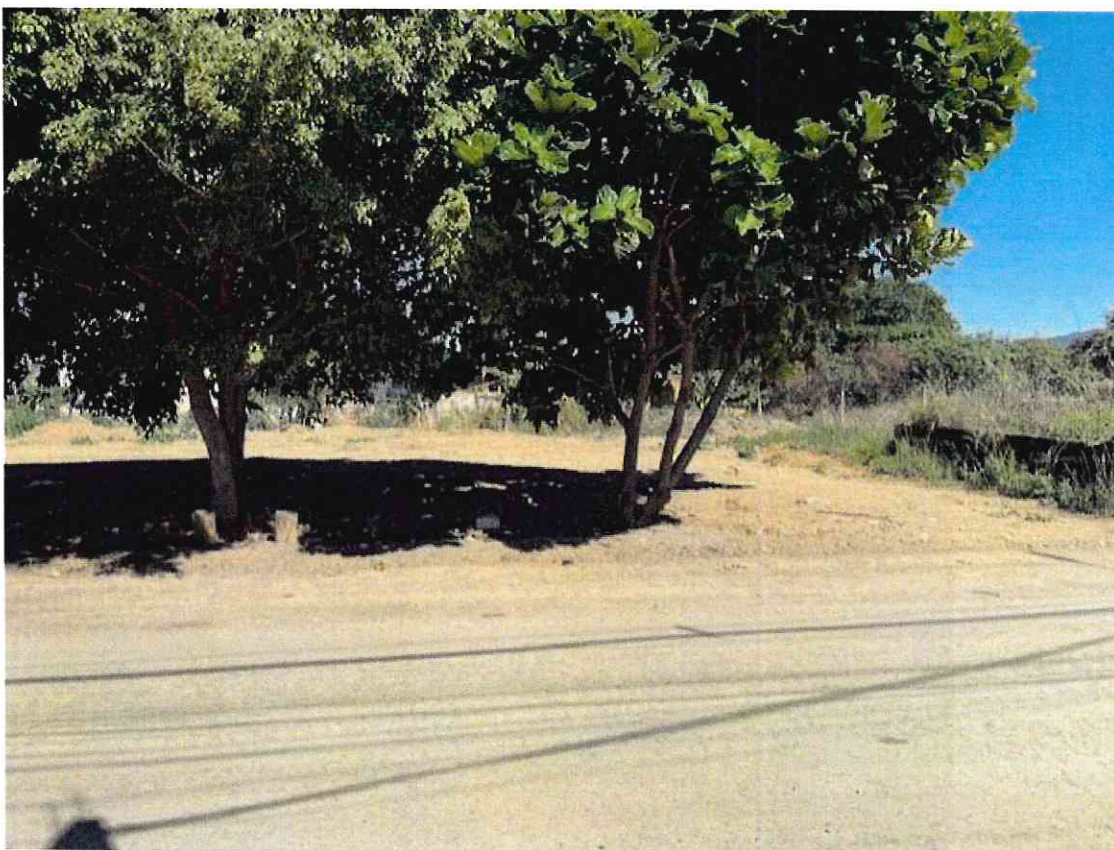


IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Anchieta
Loteamento "Vale dos Reis IV" – Cariacica – ES

Rua Anchieta



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Anchieta
Loteamento "Vale dos Reis IV" – Cariacica – ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Anchieta
Loteamento "Vale dos Reis IV" – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300360035003200360037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **NIVALDO ANTONIO COSSETTI** em 13/08/2024 12:33

Checksum: **E45AB6B36BE93BCE5232898265ABA35A7C47409CA2C9F92DE7BAD7CDCBD144FA**

Assinado eletronicamente por **NILSON MURARI** em 13/08/2024 14:44

Checksum: **A0B384716F7636597892BD21C71F104AA0728D69BF22775F8DEEAC1E8F3BD0F1**

Assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA** em 13/08/2024 14:45

Checksum: **CFF7B1998302172FCC0F9AC5C0370C0C9D37F670371CC0970DA12E4F839869B8**

Assinado eletronicamente por **DENISE FACHETTI BONGIOVANI** em 13/08/2024 14:48

Checksum: **C97EED80DD621CB71715DDC6E673CF2B00A3AFCA2F104D8B79906D2551FF7A5D**

Assinado eletronicamente por **EDSON ESPERIDIÃO** em 13/08/2024 15:16

Checksum: **5EE75E777146B0BA1F50B439D0B0359FFDD6462954426FE196153240DC3B4326**

Assinado eletronicamente por **ANDERSON VAGNER FERNANDES** em 13/08/2024 15:40

Checksum: **A381CFD1CD219549B7C86E313F139DD099019B5E550D3535C2E89A4E6B10A22D**

Assinado eletronicamente por **ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA** em 13/08/2024 16:33

Checksum: **09E0F7C85F43ABBAA34C7AAB31088DDA5E16F116F8FE771F6C58784F763CA63**

Assinado eletronicamente por **RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS** em 13/08/2024 16:39

Checksum: **50BE3A71B51114BC306637FD908402DC81FC42A68C0D728F8C11B1C416F5BFA3**

Assinado eletronicamente por **ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS** em 13/08/2024 16:53

Checksum: **61012C82850883807B6985CDF62FD9011AD14D05A5C3654985ECCC720B631EBF**

Assinado eletronicamente por **CAIO HENRIQUE DIAS SOARES** em 14/08/2024 16:20

Checksum: **0B04B8EC5A8CB957B13CDA6914FFDF61D69A08183E64288F4400B37A55F4D1C6**



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3300360035003200360037003A00540052004100. Assinado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2011 e conforma a Lei nº 11.743 de 2008 - Estatuto das Secretarias
Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticar documento em <https://secomissaoeavaliacao.gov.br/autenticidade>
com o identificador 9183923692359533953093009030540052006100 a ser usado digitalmente
conforme MP n° 2.200-2/2001 que instituiu a Estrutura de Dados das Informações Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



LTAM/SEMAD/COPEA-PMC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 026/2024

1

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - COPEA, regulamentada pelo Decreto nº 129/2011 e alterada conforme Decretos nº 165/2015 e nº 67/2016 e portarias nº 304/2020, nº 635/2021, nº 021/2022, nº 217/2022, nº 291/2022, nº 362/2022, nº 651/2022, nº 213/2024 e nº 337/2024 atendendo ao **Processo nº 23876/2024**, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a um imóvel (área pública), situada à rua Castro Alves, no loteamento denominado “Darcy Nolasco”, no bairro São Gonçalo, região de Piranema, município de Cariacica- ES.

A avaliação será elaborada obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica do terreno.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de ônus (matr. nº 29.985 – lv 2), o proprietário do imóvel é:
MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES (CNPJ: 27.150.549/0001-19).

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 29.985 – lv 2 – Registro de Imóveis de Cariacica/ES

IMÓVEL: Área pública, da quadra 03 (três), medindo **528,15 m²** (quinhentos e vinte e oito metros e quinze decímetros quadrados), de formato irregular, situada no loteamento denominado “Darcy Nolasco”, região de Piranema, município de Cariacica-ES, confrontando-se pela frente com a Travessa Castro Alves e entroncamento com a Rua Castro Alves; e, pelos fundos com os lotes nºs 22 e 21 (vinte e dois, e, vinte e um).

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <https://portal.cariacica.es.gov.br> ou em qualquer cidade com o identificador 3300350032003500350030003A0050005. Para obter o documento digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

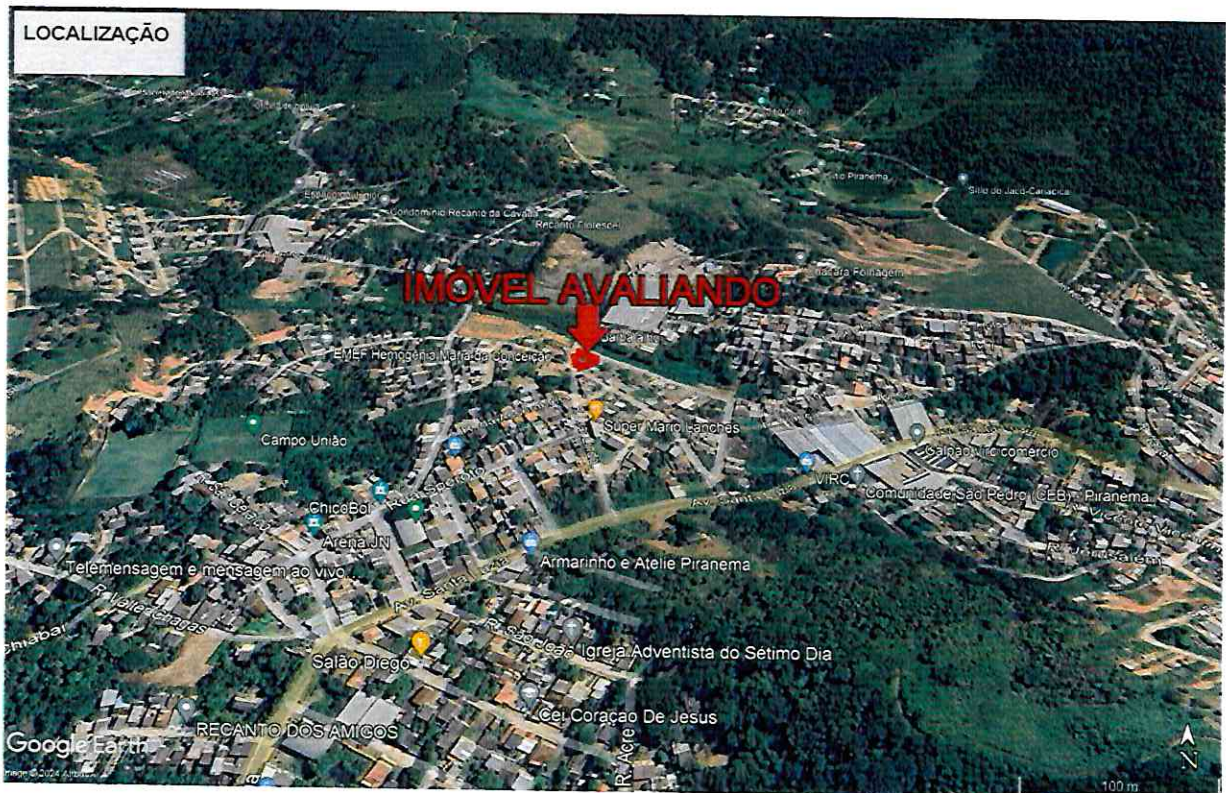
O loteamento “Darcy Nolasco” se apresenta ocupado por edificações predominantemente residenciais.

2

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Terreno seco e firme; de formato irregular; com 2 (duas) testadas; apresentando topografia plana em sua testada com a rua Castro Alves; e, em declive entre 15° e 30° em sua testada com a Travessa Francisco Alves; medindo **528,15m²** (quinhentos e vinte e oito metros e quinze decímetros quadrados), situado à rua Castro Alves, bairro São Gonçalo, região de Piranema, município de Cariacica-ES.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar o documento em <http://www.cariacica.es.gov.br> para assegurar a sua validade legal e a autenticidade das informações contidas no documento. Assine e envie o documento eletronicamente conforme MP nº 2.200-2/2001, que instituiu a estrutura de informações públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vale dos Reis	R\$ 600.000,00	4100,00	R\$ 146,34	oferta	meio	plana	vivareal.com.br	Hub Negócios	(27) 992725564
2	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 420.000,00	3500,00	R\$ 120,00	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ademar Izoton	(27) 991253586
3	Rua B	Cangaíba	R\$ 980.000,00	3913,65	R\$ 250,41	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ademar Izoton	(27) 991253586
4	Rua Projetada	Alzira Ramos	R\$ 1.800.000,00	12000,00	R\$ 150,00	oferta	meio	plana	es.olx.com.br	Christo Imóveis	(27) 992420535
5	Rua Antonio Rosetti	Santana	R\$ 6.800.000,00	34000,00	R\$ 200,00	oferta	....	plana	es.olx.com.br	Flex Imobiliária	(27) 995775549



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Bolívar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A0052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 71.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 85.000,00

6

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 12 de agosto de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

GRACINDA MARIA SCHIAVO
Membro – Matr.: 112.708

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 119.625

CAIO HENRIQUE DIAS SOARES
Membro – Matr.: 124.345

NEIVA FRANCISCA CAMPOS
Membro – Matr.: 32.557

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

~~Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330~~



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA

**RUA CASTRO ALVES
LOTEAMENTO "DARCY NOLASCO"
BAIRRO SÃO GONÇALO - CARIACICA - ES**



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Castro Alves
Loteamento "Darcy Nolasco" – Cariacica – ES

Entroncamento da Rua Castro Alves com a Travessa Castro Alves



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à Rua Castro Alves
Loteamento "Darcy Nolasco" – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300360035003300380030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por NIVALDO ANTONIO COSSETTI em 13/08/2024 14:02
Checksum: 7DB689D8A1CACD7568F4D8451823122F800C7F51BA3E6E19785F2E4EE1F7993F

Assinado eletronicamente por NILSON MURARI em 13/08/2024 14:44
Checksum: 0B34B626E534A3AA1EAFE57D7CAA14AFBE905AA78555BB2F95535B711632BE24

Assinado eletronicamente por ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA em 13/08/2024 14:44
Checksum: A3FC74F3E832E45CC9B970C9DA0B15878E8812CF08675C03242FB33BDE1E54BA

Assinado eletronicamente por DENISE FACHETTI BONGIOVANI em 13/08/2024 14:47
Checksum: C649F688F8A00141F26A2B32D9B67287B2A48696FE33409C838249A05C5F9F34

Assinado eletronicamente por EDSON ESPERIDIÃO em 13/08/2024 15:15
Checksum: 8349C83A1915D00415554FC766BC28787BD500F8F74F95559B0356CAEC7D5FCC

Assinado eletronicamente por ANDERSON VAGNER FERNANDES em 13/08/2024 15:40
Checksum: 34BD1EBF395D2C8ADB12C24D70EA1488FBC4C70A08D97C95B20F167EC1D949A

Assinado eletronicamente por ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA em 13/08/2024 16:33
Checksum: C9008A2F0A601B8D163ABF2DB44A116FB1048CED243098BE55294CA690D150F2

Assinado eletronicamente por RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS em 13/08/2024 16:39
Checksum: 8A79C33E0E4DFB2B5437EC066E73CFB57479F527281B0B43A8156585F3A57F03

Assinado eletronicamente por ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS em 13/08/2024 16:53
Checksum: 4368592798F998A9B4D6A31A7106D1B555932E43E61250F263B106F65799B4C7

Assinado eletronicamente por CAIO HENRIQUE DIAS SOARES em 14/08/2024 16:20
Checksum: 506B6CF9F34C54CE8A26CDD4B93D585864B359833F663704E747C6A1D11CAEF8





Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COPEA

(Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis)



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade>
com o código de verificação 0892082085004930030000050064052064100 e código digital assinado
conforme MP nº 2.200-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



LTAM/SEMAD/COPEA-PMC

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 027/2024

1. INTRODUÇÃO

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis - COPEA, regulamentada pelo Decreto nº 129/2011 e alterada conforme Decretos nº 165/2015 e nº 67/2016 e portarias nº 304/2020, nº 635/2021, nº 021/2022, nº 217/2022, nº 291/2022, nº 362/2022, nº 651/2022, nº 213/2024 e nº 337/2024 atendendo ao **Processo nº 25154/2024**, vem apresentar Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica referente a um imóvel (área pública), situada à rua J, no loteamento denominado “Residencial Horizonte”, no bairro Novo Horizonte, município de Cariacica- ES.

A avaliação será elaborada obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica do terreno.

3. PROPRIETÁRIO

Conforme certidão de ônus (matr. nº 43.145 – lv 2), o proprietário do imóvel é:
MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES (CNPJ: 27.150.549/0001-19).

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 43.145 – lv 2 – Registro de Imóveis de Cariacica/ES

IMÓVEL: Área pública designada “Área de Lazer 01”, medindo 6.646,12 m² (seis mil, seiscentos e quarenta e seis metros e doze decímetros quadrados), situada no loteamento denominado “Residencial Horizonte”, município de Cariacica-ES, confrontando-se pela frente com a rua “J”, em 103,80m; pelos fundos em três segmentos com a rua “M” e parte do rio Formate que somados medem 133,50m; pelo lado direito em cinco segmentos com os lotes nº 16 e nº 17 da quadra nº 09, com a rua “L” e com os lotes nº 16 e nº 17 da quadra 08 que somados medem 96,00m; e, pelo lado esquerdo com parte do rio Formate em 19,00m; perfazendo o perímetro de 352,30m.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jareta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.140-330





5. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, proporcionando diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

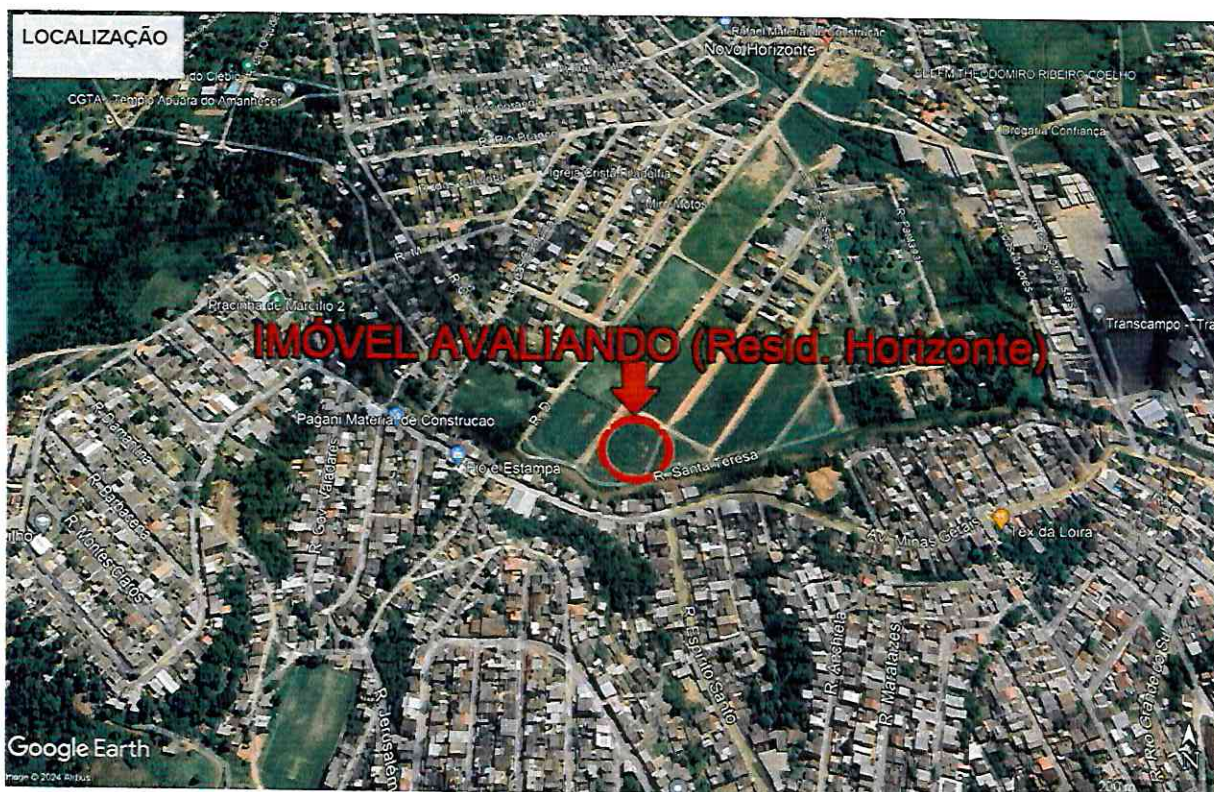
O bairro Novo Horizonte se apresenta ocupado por edificações predominantemente residenciais.

2

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Terreno seco e firme; de formato irregular; com 3 (três) testadas; topografia plana; medindo **6.646,12 m²** (seis mil, seiscentos e quarenta e seis metros e doze décimos quadrados), situado à rua “J” (atual rua Evaristo Canal), no loteamento “Residencial Horizonte”, bairro Novo Horizonte, município de Cariacica-ES.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP. 29.146-330





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

4

QUADRO AMOSTRAL - PESQUISA DE MERCADO DE TERRENOS

Nº	Endereço	Bairro	Valor do Imóvel	Área (m ²)	Valor/m ²	Tipo	Posição	Topografia	Fonte	Contato	Telefone
1	Rua Projetada	Vale dos Reis	R\$ 600.000,00	4100,00	R\$ 146,34	oferta	meio	plana	vivareal.com.br	Hub Negócios	(27) 992725564
2	Rua Pica-pau	Retiro Saudoso	R\$ 420.000,00	3500,00	R\$ 120,00	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ademar Izoton	(27) 991253586
3	Rua B	Cangaíba	R\$ 980.000,00	3913,65	R\$ 250,41	oferta	....	declive	vivareal.com.br	Ademar Izoton	(27) 991253586
4	Rua Projetada	Alzira Ramos	R\$ 1.800.000,00	12000,00	R\$ 150,00	oferta	meio	plana	es.olx.com.br	Christo Imóveis	(27) 992420535
5	Rua Antonio Rosetti	Santana	R\$ 6.800.000,00	34000,00	R\$ 200,00	oferta	....	plana	es.olx.com.br	Flex Imobiliária	(27) 995775549



Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento em <http://cariacica.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3100320032003500350033003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Vt = área total do terreno x valor unitário final

Vt = 6.646,12 m² x R\$ 186,13/m²

Vt = R\$ 1.237.042,32

VALOR DO TERRENO = R\$ 1.237.042,32

12. CONCLUSÃO

É do entender da COPEA que os valores de mercado para o imóvel avaliando são:
VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL = R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil reais)
LIMITE INFERIOR = R\$ 1.120.000,00
LIMITE SUPERIOR = R\$ 1.360.000,00

13. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto de 6 (seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelos avaliadores desta COPEA, que subscrevem esta última.

Cariacica-ES, 12 de agosto de 2024

NIVALDO ANTONIO COSSETTI
Presidente – Matr.: 82.778

EDSON ESPERIDIÃO
Membro – Matr.: 116.840

ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS
Membro – Matr.: 119.725

ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA
Membro – Matr.: 113.451

GRACINDA MARIA SCHIAVO
Membro – Matr.: 112.708

ORESTES JOÃO ANTONIO DA SILVA
Membro – Matr.: 120.142

ANDERSON VAGNER FERNANDES
Membro – Matr.: 38.327

RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS
Membro – Matr.: 119.716

DENISE FACHETTI BONGIOVANI
Membro – Matr.: 102.059

NILSON MURARI
Membro – Matr.: 119.625

CAIO HENRIQUE DIAS SOARES
Membro – Matr.: 124.345

NEIVA FRANCISCA CAMPOS
Membro – Matr.: 32.557

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticado eletronicamente pelo sistema de assinatura digital, com validade jurídica, conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui o uso de Certificados Digitais Brasileiros - ICP-Brasil.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis (COPEA)

7

Rua Bolivar de Abreu, nº 49 – Ed. Jaretta

Campo Grande – Cariacica – ES – CEP: 29.146-330

Autenticar documento por meio da seguinte expressão de autenticidade
Com o identificador 3300360032003500350030003A00500052004106 no sistema digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2004, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL: ÁREA PÚBLICA

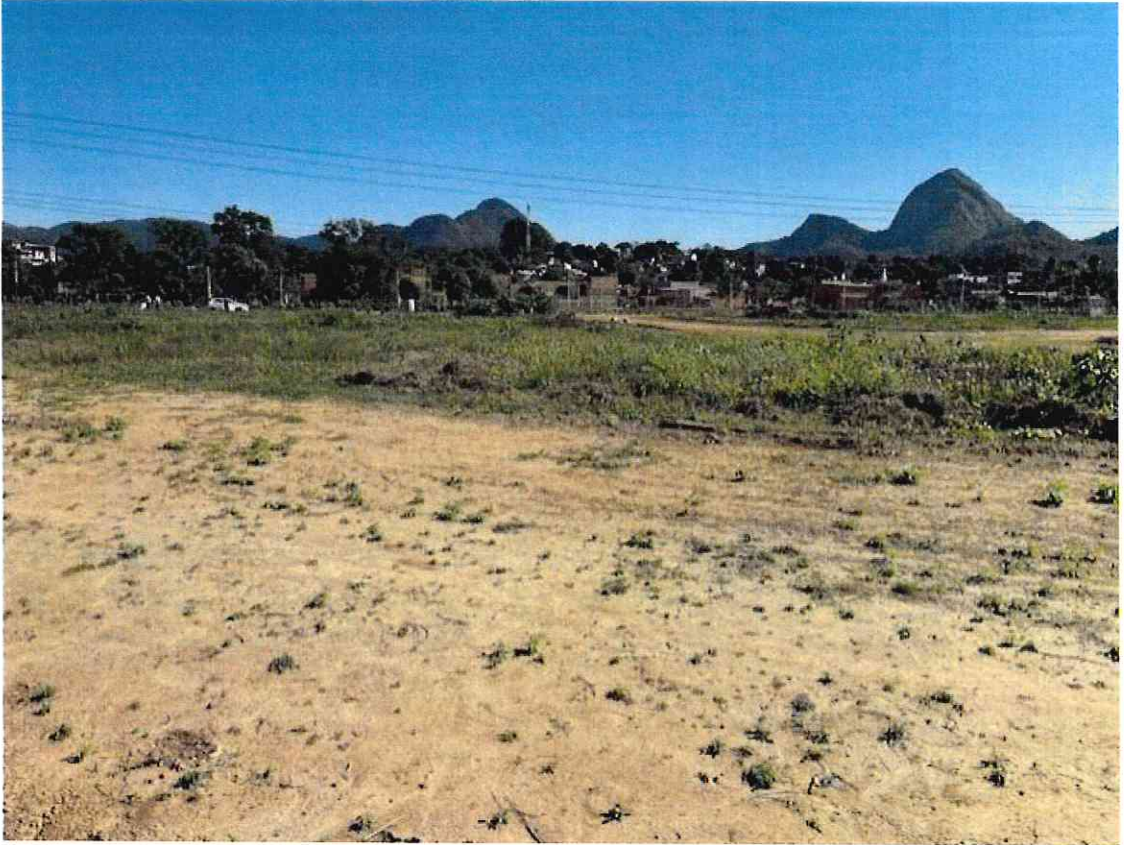
RUA "J" (ATUAL RUA EVARISTO CANAL)
LOTEAMENTO "RESIDENCIAL HORIZONTE"
BAIRRO NOVO HORIZONTE - CARIACICA - ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à rua "J" (atual rua Evaristo Canal)
Loteamento "Residencial Horizonte" – Cariacica – ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à rua “J” (atual rua Evaristo Canal)
Loteamento “Residencial Horizonte” – Cariacica – ES



IMÓVEL: Terreno (área pública) sito à rua "J" (atual rua Evaristo Canal)
Loteamento "Residencial Horizonte" – Cariacica – ES



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3300360035003400320030003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **NIVALDO ANTONIO COSSETTI** em 13/08/2024 14:12
Checksum: **99AA97873B6F313E66EBE746E0070B0C0D947BEF38A15D3D94610BE9AFB67DBA**

Assinado eletronicamente por **ALINE CAROLINE COSTA DA SILVA** em 13/08/2024 14:43
Checksum: **70785874A303F3743A5EBB4BABBCC52A466F32638CE77BEFCF8540DEA5EB4EAB**

Assinado eletronicamente por **NILSON MURARI** em 13/08/2024 14:44
Checksum: **607B1DB7FF4E7354E8D0EAEA3173D1CC5437B91F452C0B3B75F0FF37D4724941**

Assinado eletronicamente por **DENISE FACHETTI BONGIOVANI** em 13/08/2024 14:47
Checksum: **77E462980006CF56C54E27AD4543B3D4F98064D64037305289DD52C1685B3980**

Assinado eletronicamente por **EDSON ESPERIDIÃO** em 13/08/2024 15:15
Checksum: **6BB2A13489BA4EF0878900C01753A7F54B7D0AFB31C445B7A52591EBE17DD6F6**

Assinado eletronicamente por **ANDERSON VAGNER FERNANDES** em 13/08/2024 15:40
Checksum: **43BA5F859DAFF09696AA29C91C5459DA3951E6F4FDF4599DCC5C77329BF07FD1**

Assinado eletronicamente por **ORESTES JOÃO ANTÔNIO DA SILVA** em 13/08/2024 16:33
Checksum: **9B1231FB387A541DBBCA6970EF8BFAB542CDCFBEDBA819FC9A0C61B0E6090D2C**

Assinado eletronicamente por **RAMANI CRISTIAN ALVES DOS SANTOS** em 13/08/2024 16:39
Checksum: **65318BAEC671D2BEB407127FD716453ACA52152227F6CC89FD78AB594C89E019**

Assinado eletronicamente por **ELIANA KARLA SCHNEIDER MARTINS** em 13/08/2024 16:53
Checksum: **7EF9CD9F4420ACC9CC6570E226D2D81BC7C662BD5E7F248994AC81F08AF459DE**

Assinado eletronicamente por **CAIO HENRIQUE DIAS SOARES** em 14/08/2024 16:20
Checksum: **6275CAB27D0FD8552DE38D3AF50E73AED63D14A8C60CE058BC0E7AE8A4EECA03**



Autenticar documento em <https://sei.cariacica.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3300360035003400320030003A00540052004100. Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.209-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.