



LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO DO SESC AR ES, LOCALIZADO À ALAMEDA FRANCISCO VIEIRA, S/N, LOTEAMENTO SANTA ROSA - BAIRRO MUQUIÇABA - GUARAPARI/ES.

Data da Avaliação: julho de 2022

O signatário da presente Consultoria goza das prerrogativas Legais de atribuições profissionais inerentes à matéria constante deste documento, o que o torna independente e compromissado com a inteira fidedignidade das conclusões deste Laudo.

A avaliação de imóveis é a definição técnica dos bens (materiais) ou de direito sobre eles (intangíveis). Esta definição é feita dentro dos procedimentos técnicos para a realização das análises de valor. Os bens materiais são os imóveis urbanos, rurais e industriais, os veículos, as máquinas e equipamentos, o cultivo agrícola e os semoventes. Na categoria dos intangíveis se incluem o fundo de comércio, os lucros cessantes, as marcas e patentes. Este documento segue diretrizes mínimas, em observância à Norma Técnica da ABNT NBR 14653.

**FICHA RESUMO DE LAUDO****01 – SOLICITANTE**

SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR ES

02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZADO À ALAMEDA FRANCISCO VIEIRA, S/N, LOTEAMENTO SANTA ROSA - BAIRRO MUQUIÇABA - GUARAPARI/ES.

03 – OBJETO DA AVALIAÇÃOÁREA TERRENO: 120.000,00M²ÁREA CONSTRUÍDA: 88,27M²

(MURO EM ALVENARIA DE BLOCOS DE CONCRETO DE 19X19X39 COM 1.650,00 M DE EXTENSÃO E 3,50 M DE ALTURA (EM MÉDIA).

04 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO UTILIZADA

Método comparativo direto de dados de mercado - terreno

Método da quantificação de custo - benfeitorias

05 – NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Terreno: Grau de Fundamentação = GRAU II

Grau de Precisão = GRAU I e GRAU II

Método da Quantificação de Custos das Benfeitorias

Benfeitorias: Grau de Fundamentação = GRAU II

Método Evolutivo

Terreno + Benfeitoria: Grau de Fundamentação = GRAU II

06 – RESUMO DOS VALORES OBTIDOS**Valor Total do Imóvel: R\$ 11.743.000,00 (Onze milhões setecentos e quarenta e três mil reais)****Valor das benfeitorias: R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil reais)****Valor das Áreas: R\$ 11.363.000,00 (Onze milhões trezentos e sessenta e três mil reais)**

(*) NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1, arredondado o resultado em até 1% do valor estimado

07 – DATA BASE DA AVALIAÇÃO

JANEIRO DE 2023

08 – Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável

Serra/ES, 13 de Fevereiro de 2023

Engº Civil Allan Denys da Silva Lima

CREA 28 472/D-MG – Visto 139/83-ES

IBAPE: 225/2001 – ES



1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

TERRENO DO SESC AR ES, LOCALIZADO À ALAMEDA FRANCISCO VIEIRA, S/N, LOTEAMENTO SANTA ROSA - BAIRRO MUQUIÇABA - GUARAPARI/ES (ÁREA TERRENO: 120.000,00M² / ÁREA CONSTRUÍDA: 88,27M²), PARA ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO SESC Nº 1.450/ 2020, ART. 3º, INCISO V.

2. SOLICITANTE

SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR ES

3. FINALIDADE

ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO SESC Nº 1.450/ 2020, ART. 3º, INCISO V, COM A EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO,

4. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Pressupõe de que as informações, colhidas de fontes externas, relativas ao mercado imobiliário sejam fidedignas e que tenham sido dadas de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como seus respectivos títulos estejam corretos, registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.



Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais, inclusive com medições em campo das benfeitorias.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Os signatários não tem nenhum interesse atual na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração dos serviços não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação.

Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação, sem o consentimento por escrito e a aprovação dos signatários.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Vistoria

A vistoria no imóvel avaliando foi realizada pelo Engenheiro Civil Allan Denys da Silva Lima, CREA nº. MG28472/D – Visto 139/83-ES, IBAPE-ES: 225/2001, no dia 18 de Janeiro de 2023.

**5.2. Características do imóvel (Somente terreno)**

Coordenadas Geográficas: 20°38'37.28" S – 4029°51,56' O.

Conforme documentação fornecida de REGISTRO DE MATRÍCULA DE Nº 57865 DO CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, 2º OFÍCIO, CERTIDÃO EMITIDA EM 06 DE SETEMBRO DE 2011, o imóvel constituído de uma ÁREA DE TERRENO RURAL, SITUADA NO LUGAR DENOMINADO "SANTA ROSA", neste Município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, MEDINDO A ÁREA DE 120.000,00 METROS QUADRADOS, desmembrada da área maior que mede 36,77 há, DENOMINADA GLEBA 05.....

MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	
57865	DATA 30 agosto 2011	FICHA 01
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO RURAL, SITUADA NO LUGAR DENOMINADO "SANTA ROSA", neste Município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, MEDINDO A ÁREA DE 120.000,00 METROS QUADRADOS, desmembrada da área maior que mede 36,77 ha, DENOMINADA GLEBA 05 confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao sul confronta-se com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e a vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, a leste com a Gleba 04, por um trecho da estrada para Tartaruga, e a oeste com terreno de propriedade da vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, e está devidamente cadastrada no INCRA fazendo parte integrante da Codificação sob nº.508.020.012.610-8, Área Total de 36,8000 ha, Módulo Fiscal 16,0000 ha, Número de Módulos Fiscais 2,3000 e Fração Mínima de Parcelamento 2,0000 ha.---		

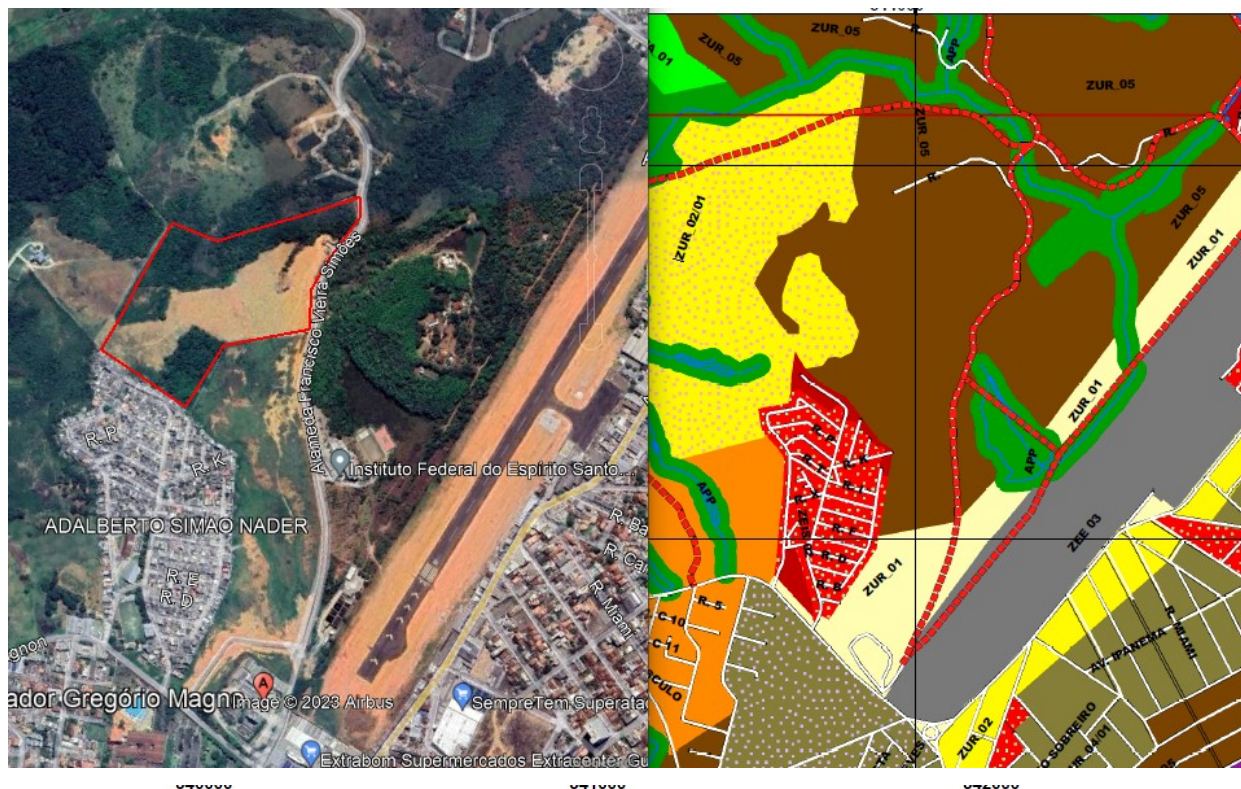
Com averbação da ÁREA DE 45.500,00 M², gravada com o Termo de Reserva Legal.

AVERBAÇÃO-02-57.865	PROCEDIDA EM: 30 Agosto 2011.
Procede-se a esta averbação para constar que a ÁREA DE 45.500,00 M2 do imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se gravada com o Termo de Reserva Legal , firmado em data de 03 de junho de 2009, preservada pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo - IDAF, e averbado sob os números 09 e 10 do registro de nº.12.637 do Livro de nº.3-P, às Fls.148vº/149, em data de 26 de agosto de 2009 e 10 de maio de 2010, respectivamente. Dou fé. Guarapari-ES.---	
O OFICIAL <i>[Assinatura]</i>	TAINE GUILHERME DE MORENO.

Área de Reserva Legal (ARL)

De acordo com a Lei 12.651/2012, todo imóvel rural deve manter uma área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal. Trata-se de área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa. Sua dimensão mínima em termos percentuais relativos à área do imóvel é dependente de sua localização.

Em conformidade com o Plano Diretor Municipal de Guarapari as áreas estão situadas na Zona de uso residencial 5, ZUR_05, e Zona de uso residencial 02/01, ZUR_02 conforme demonstrado nos quadros abaixo



ZONEAMENTO URBANISTICO					
	AREA DE PROTECAO PERMANENTE, APP		ZONA DE USO RESIDENCIAL 02, ZUR_02		ZONA DE USO TURISTICO 02, ZUT_02
	ZONA DE PROTECAO AMBIENTAL_01, ZPA_01		ZONA DE USO RESIDENCIAL 02/01, ZUR_02/01		ZONA DE USO TURISTICO 03, ZUT_03
	ZONA DE PROTECAO AMBIENTAL_02, ZPA_02		ZONA DE USO RESIDENCIAL 03/01, ZUR_03/01		ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 01, ZEIS 01
	ZONA CENTRAL, ZC		ZONA DE USO RESIDENCIAL 03/02, ZUR_03/02		ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 02, ZEIS 02
	ZONA DE EQUIPAMENTOS ESPECIAIS, ZEE		ZONA DE USO RESIDENCIAL 04/01, ZUR_04/01		ZONA ESPECIAL DE INTERESSE TURISTICO, ZEIT
	ZONA DE OCUPACAO TURISTICA, ZOT		ZONA DE USO RESIDENCIAL 04/02, ZUR_04/02		ZONA AGROPASTORIL, ZAP
	ZONA DE USO INDUSTRIAL E LOGISTICO, ZUIL		ZONA DE USO RESIDENCIAL 05, ZUR_05		SISTEMA VIARIO PROJETADO (VIAS ARTERIAIS)
	ZONA DE USO RESIDENCIAL 01, ZUR_01		ZONA DE USO TURISTICO 01, ZUT_01		MARGEM DE PROTEÇÃO DE RODOVIAS

As benfeitorias não estão averbadas na matrícula do terreno.

5.3. Características da Região

O imóvel situa-se no município de Guarapari/ES.

Área em expansão com ocupação residencial, classificada como semi urbana, com chácaras, áreas residenciais e comerciais, próximo ao aeroporto, fórum, IFES, etc.

Em fase de crescimento da urbanização e infra estrutura, localização periférica, vizinho ao Bairro Adalberto Simão Nader, delimitado com a área ao sul pelo muro



divisório construído no entorno. O padrão de construção predominante no local é popular / baixo.

5.4. Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário, no município de Guarapari/ES possui imóveis ofertados e/ou transacionados, com velocidade de venda considerada lenta, com tempo de comercialização variando de 12 a 24 meses entre a oferta e a efetiva venda.

Neste contexto consideramos o imóvel como de **Média Liquidez**.

5.5. Descrição do imóvel

5.5.1. Terreno

Área com 120.000,00 m², sendo 45.500,00 m² de área de RESERVA LEGAL e o restante de 74.500,00 m² de terra natural.

O terreno possui a forma irregular, com topografia da área de 74.500,00 m² plana / semi plana e da RESERVA LEGAL com 45.500,00 m², acidentada com mata fechada.

5.5.2. Benfeitorias:

No terreno se encontram implantadas as seguintes benfeitorias, conforme vistoria in loco:

- 1- Área cercada em seu perímetro, com muro estruturado, vedação em bloco de concreto de 19x19x39, com resistência mínima à compressão de 2,5 Mpa, sem revestimentos, com 1.650,00 m de extensão (medidas através do Google) e 3,50 m de altura, em média, (medido in loco), totalizando assim 5.775,00 m², tendo as seguintes características de construção: Fundação com sapatas a cada 4,50 metros e vigas corridas em estrutura em concreto armado, superestrutura com pilares em blocos de concreto cheios armado com 4 barras diam 10mm CA50A, protegidos com chapim de argamassa armada, e 3 vigas em blocos de concreto cheios, armada com 2 barras diam. 8mm CA50A, com proteção de chapim de argamassa armada.

OBS.: Durante a vistoria foi constatado que parte do muro foi destruído por ação de ventos e chuvas, conforme descreveu o representante do SESC, totalizando 400,00 m² (23 vãos).



2- Guarita de entrada construída em alvenaria de bloco de concreto revestido em argamassa de reboco e pintura em PVA interno e externo (situação hipotética internamente, não houve condições de entrar nos cômodos), nas seguintes dimensões 2,55m x 4,55m com altura de 4,80 metros, com 1 porta em madeira de lei, 1 báscula e 3 janelas em alumínio e vidros, 2 portões em tubos de ferro com 3,50m x 3,00m cada.

Laje pré-moldada de concreto para cobertura e proteção sobre as guaritas com 7,50m x 10,00m, apoiadas em 2 vigas em concreto armado de 10,00m x 0,30m x 0,40m e 2 vigas em concreto armado de 7,00m x 0,30m x 0,40m.

6 - METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

6.1 - Metodologia Aplicada

O imóvel foi avaliado pelos Método Evolutivo "NBR 14653-2:2011 / Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.4. O Método Evolutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização".

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VTI = (Vt + Vb) \times Fc \quad \text{onde:}$$

- VTI é o valor total do imóvel
- Vt é o valor do terreno
- Vb é o valor da benfeitoria
- Fc é o fator de comercialização

Fc = fator de comercialização → Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).



A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método evolutivo.
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.
- Para o fator de comercialização seja levado em conta, admiti-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.
- Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.
- Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis dificultem a coleta de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto.
- O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4

6.2 - Método Avaliatório

6.2.1 - Terreno

Embasou-se em pesquisas de mercado envolvendo, além de preços comercializados e / ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel.

Neste contexto consideramos para o terreno o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com apoio de Metodologia Científica utilizando-se da Inferência Estatística.



"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" segundo a NBR 14653-1 - 2019, Parte 1 - Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - 2011, Parte 2 - Imóveis Urbanos - Avaliação de Bens, em seu subitem 8.2.1, assim o define: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

6.2.2 - Benfeitorias

Utilizou-se o "Método da Quantificação de Custo" utilizando a identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

O "Método da Quantificação de Custo" segundo a NBR 14653-1 - 2019, Parte 1 - Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - 2011, Parte 2 - Imóveis Urbanos - Avaliação de Bens, em seu subitem 8.3.1, assim o define: Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Apropria o valor da edificação, através da reprodução dos custos de seus componentes e identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório.

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e / ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

6.3 - Classificação do Laudo

Conforme subitem 10.2 - Modalidades da NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais, este laudo foi classificado como "**COMPLETO**", pois contém todas as informações necessárias e suficientes para ser auto-explicável.



7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7.1 - Generalidades

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

7.2- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA ÁREA

De acordo com a norma NBR 14653-2:2011, subitem 9.2.1, determina-se o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, conforme tabela 1, a seguir:

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

	Descrição	Grau				Pt
		III		II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	X 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de Informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X Apresentação de Informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4			X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não	3



	Extrapolação (*)	Não admitida		características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo		sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%		20%	X	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%		5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS = 14							

Conforme subitem 9.2.1.6, para fins de enquadramento global do laudo em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**, obteve, pela somatória dos valores obtidos na tabela 1, o total de **14 pontos**, que aplicados na tabela 2, enquadraram o laudo em **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	06
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
Grau de Fundamentação		II	

Quanto ao **GRAU DE PRECISÃO**, de acordo com o subitem 9.2.3, que é determinado através da tabela 5, devido a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do



valor central da estimativa estar $>40\% \leq 50\%$ enquadrar-se o laudo da terra natural em “**GRAU I DE PRECISÃO**” e entre $>30\% \leq 40\%$ enquadrar-se o laudo da terra natural em “**GRAU II DE PRECISÃO**”.

Tabela 5 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Grau de Precisão	I	II	

7.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com a norma NBR 14653-2:2011, subitem 9.3, determina-se o grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias, conforme tabela 6, a seguir:

Tabela 6 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

	Descrição	Grau					Pt
		III		II		I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado		Justificado	X	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil, estado de conservação	X	Arbitrada	2
SOMATÓRIA DOS PONTOS = 6							



Conforme subitem 9.3.2, para fins de enquadramento global do laudo em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**, obteve, pela somatória dos valores obtidos na tabela 6, o total de **6 pontos** e que aplicados na tabela 7, enquadrou o laudo em “**GRAU II**”.

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

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

7.4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

De acordo com a norma NBR 14653-2:2011, subitem 9.5, determina-se o grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo, conforme tabela 10, a seguir:

Tabela 10 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

	Descrição	Grau				Pt
		III	II	I		
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo	X	Grau I de Fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de Fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de Fundamentação no método da quantificação de custo	X	Grau I de Fundamentação no método da quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	X	Arbitrado	2
SOMATÓRIA DOS PONTOS = 6						

Conforme subitem 9.5.2, para fins de enquadramento global do laudo em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**, obteve, pela somatória dos valores obtidos na tabela 10, o total de **6 pontos** e que aplicados na tabela 11, enquadrou o laudo em “**GRAU II**”.

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

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

8- TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DE RESULTADOS

8.1- Pesquisa de Mercado.

Embasou-se a pesquisa de mercado envolvendo além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência no valor. Verificaram-se também as características potencialmente significativas para compor a amostra e balizar o presente trabalho. A estratégia inicial foi de se tentar coletar elementos que refletissem, na medida do possível, as maiores similaridades com os objetos avaliados, no que tange ao aspecto de dimensão, localização, topografia, infraestrutura e data do evento.

A pesquisa realizada para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando foi efetuada através de consulta a proprietários e a profissionais de venda de imóveis semelhantes na região em estudo. Desta provieram 39 (trinta e nove) dados referenciais. Para a consignação do valor unitário do imóvel, foram efetivamente utilizados 33 (trinta e três) dados referenciais.

8.2 - Detalhamento do Modelo Estatístico Utilizado:

Normalmente depois de identificado o objeto da avaliação, buscamos no mercado dados semelhantes para fazermos comparativos usando posteriormente de fatores para a sua homogeneização visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média.

Esses fatores são determinados a partir de trabalhos diversos e consagrados, mas às vezes, em cenários muitas vezes diferentes daqueles que nos encontramos no momento. Analisando planilha de referências de mercado verificamos não existir uma



grande dispersão nos valores encontrados. Se a análise dos dados fosse realizada enfocando somente o preço unitário verificaríamos existir uma dispersão nos valores.

O fato da amostra demonstrar dispersão não permite conclusões de sua ineficiência, que levariam através dos saneamentos normais a eliminação de dados supostamente não comportados.

É justamente o contrário, a dispersão deve significar a existência de alguma(s) variável(eis) que está(ão) sendo observada(s), as quais dizem muito, mas não são ouvidas.

Na busca da melhor realidade do valor, para análise dos atributos, valeu-se no presente trabalho da inferência estatística como forma objetiva de encontrar a verdade mercadológica, detectando-se a função - explicação das influências no valor de mercado, através do uso da regressão que nos possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica.

Analizando, planilhas de referências buscam inferir no mercado imobiliário da região em estudo no Município, uma vez que se trata da oportunidade de negócio que possa ocorrer comparando-se as diversas oportunidades ofertadas e os resultados a que cada uma se referenda.

Visando-se determinar o valor unitário do imóvel, efetuamos um estudo considerando, em função do tamanho da amostra, as variáveis conforme se segue:

a) Variáveis Independentes:

Área Total → variável quantitativa, expressa em m²

- Variando entre: 819,00 m² a 480.000,00 m²;

Localização → variável proxy, classifica as localidades do município, pelo índice de renda per capita do IBGE 2010, em reais

- Variando entre: R\$ 1.257,56 m² a R\$ 3.150,78;

Topografia → variável qualitativa (dicotômico), classifica os imóveis em:

1= totalmente ou em grande parte acidentado;

2= totalmente plano ou semi plano.



Data do evento → variável proxy, determinada pela data de ocorrência do evento no mercado, sendo:

Dezembro de 2022 = 4

Infraestrutura → variável qualitativa (código alocado), classifica a infraestrutura existente no entorno e dentro do imóvel, por se tratar de gleba, da seguinte forma:

3 - Completa;

2 - Parcial;

1 - Mínima;

Variável Dependente

Valor/m²: variável quantitativa expressa pelo valor unitário em “R\$/m²”.

Trata-se da incógnita da equação.

Equação de Regressão – Função estimativa:

Valor Unitário = $e^{(+3,093877165 - 0,1305062144 * \ln (\text{Área Total}) + 0,0008387969521 * \text{Localização RENDA PER CAPITA IBGE} + 0,5458174545 * \text{Topografia} + 0,02571937972 * \text{Data do Evento}^2 + 0,6304939742 * \text{Infraestrutura})}$

9- DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA

Para a determinação do valor do imóvel avaliando foram adotados atributos de acordo com as características ora verificadas na vistoria ao mesmo, através dos levantamentos em campo e conforme o modelo proposto, checando-se aos resultados abaixo.

9.1- Dados para cálculo da área de terra natural avaliando:

Área Total = 74.500,00 - m²

Localização RENDA PER CAPITA IBGE = 1.445,57 – R\$

Topografia = 2 – Plana / semiplana

Data do Evento = 4 – Dezembro de 2022

Infraestrutura = 1 - mínima



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (20,81%) = 103,17

Médio = 130,28

Máximo (26,28%) = 164,52

Valor Total

Mínimo = 7.686.081,87

Médio = 9.706.080,35

Máximo = 12.256.959,70

Campo de Arbítrio ($\pm 15\%$): de R\$ 110,74 / m² a R\$ 149,83 / m²

Valor Total da área de terra natural

Adotado o valor mínimo do campo de arbítrio (-15%), devido aos desvalorizantes de que o mercado atual se encontra instável, com baixa liquidez e o banco de dados utilizado contém elementos, somente em oferta, ainda em fase de negociação.

74.500,00 m² x R\$ 110,74 / m² = R\$ 8.250.130,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta mil e cento e trinta reais).

Valor da área de terra natural

R\$ 8.250.000,00 (Oito milhões duzentos e cinquenta mil reais)

(*) NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1, arredondado o resultado em até 1% do valor estimado.

9.2- Dados para cálculo da área de reserva legal avaliando:

Área Total = 45.500,00 - m²

Localização RENDA PER CAPITA IBGE = 1.445,57 – R\$

Topografia = 1 – Acidentada

Data do Evento = 4 – Dezembro de 2022

Infraestrutura = 1 - mínima



Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (15,90%) = 67,70

Médio = 80,50

Máximo (18,90%) = 95,71

Valor Total

Mínimo = 3.080.498,44

Médio = 3.662.694,82

Máximo = 4.354.922,96

Campo de Arbítrio ($\pm 15\%$): de R\$ 68,42 / m² a R\$ 92,57 / m²

Valor Total da área de reserva legal

Adotado o valor mínimo do campo de arbítrio (-15%), devido aos desvalorizantes de se tratar de Área de Reserva Legal, com o mercado atual, com baixa liquidez e o banco de dados utilizado contém elementos, somente em oferta, ainda em fase de negociação.

45.500,00 m² x R\$ 68,42 / m² = R\$ 3.113.110,00 (três milhões, cento e treze mil e cento e dez reais).

Valor do terreno

R\$ 3.113.000,00 (Três milhões cento e treze mil reais)

(*) NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1, arredondado o resultado em até 1% do valor estimado.

9.2- Benfeitorias

Com base nas notas de vistoria e também subsidiados por informações da documentação fornecida, louvamo-nos destas para a classificação, no que se refere às idades e processos construtivos empregados nas fundações e em outras infraestruturas não identificáveis senão através de projetos específicos, pois constituem partes nem sempre aparentes de construção.



Para se obter os valores das benfeitorias, utilizou-se as seguintes fontes:

1- TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022.

Item: 050603 - Alvenaria de blocos de concreto 19x19x39cm, c/ resist. mínimo a compres. 2.5 MPa, assent. c/ arg. de cimento, cal hidratada CH1 e areia no traço 1:0.5:8 esp. das juntas 10mm e esp. das paredes, s/ rev. 19cm;

Item: 040601 - Laje pré-fabricada treliçada para forro simples revestido, vão até 3.5m, capeamento 2cm, esp. 10cm, Fck = 150Kg/cm²;

2- Para a edificação da Guarita na Tabela do SINDUSCON-ES, CUB de Janeiro de 2023;

De acordo com os cálculos de Reprodução de Benfeitorias – Depreciação Ross-Heidecke, obtivemos os valores das edificações e benfeitorias de:

- 1- Muro em blocos de concreto 19x19x39 cm, com área total de 5.475,00m², em R\$ 363.325,60;
- 2- Guarita com 11,60 m² de área de construção, em R\$ 10.340,47;
- 3- Laje de cobertura na guarita com área de 75,00m², em R\$ 5.318,02;

Totalizando o valor das benfeitorias em R\$ 378.984,09 (Trezentos e setenta e oito mil novecentos e oitenta e quatro reais e nove centavos).

Valor das benfeitorias

R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

(*) NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1, arredondado o resultado em até 1% do valor estimado.



10- DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

10.1- Terreno de terra natural

Valor do terreno de terra natural, adotado o valor de -15% do campo de arbítrio:

R\$ 8.250.000,00 (Oito milhões duzentos e cinquenta mil reais)

10.2- Terreno de reserva legal

Valor do terreno de reserva legal, adotado o valor de -15% do campo de arbítrio:

R\$ 3.113.000,00 (três milhões, cento e treze mil reais).

10.2- Edificações / Benfeitorias

Valor das Benfeitorias / Edificação:

R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

10.3- Fator de Comercialização (Fc)

Adotado o Fator de Comercialização (Fc) de 0,80, valores já aferidos nos cálculos dos valores do terreno e das benfeitorias.

Valor já aferido nos cálculos do terreno, com utilização do valor mínimo de -15% do campo de arbítrio e da benfeitoria / edificação com a utilização do próprio Fc nos cálculos de Reprodução de Benfeitorias – Depreciação Ross - Heidecke

10.4- Valor Total do Imóvel

Valor Total do Imóvel = Valor adotado do Terreno natural + Valor adotado do Terreno de reserva legal + Valor Total da Benfeitoria / Edificação.

Valor Adotado: R\$ 8.250.000,00 + R\$ 3.113.000,00 + R\$ 380.000,00 = R\$ 1.113.605,47.

Valor Total do imóvel

R\$ 11.743.000,00 (Onze milhões setecentos e quarenta e três mil reais)

(*) NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1, arredondado o resultado em até 1% do valor estimado.

**Considerações:**

Os valores unitários (R\$/m²) adotados encontram-se dentro do intervalo de confiança de 80% da Média, apresentando o modelo de regressão confiabilidade mínima de 99% e significância de 5%.

Os cálculos foram feitos através de programa para resolução de Sistema de Regressão Múltipla. Os resultados estão apresentados no Resultado do programa SisDea.

A discriminação detalhada das referências de mercado utilizadas, contendo as identificações dos dados, bem como dos informantes, encontra-se nos Dados do programa SisDea.

Houve eliminação de elementos devido ao fato de ter sido detectado pelo programa, resíduos do tipo OUTLIERS, que são definidos como sendo o quociente entre o resíduo e o desvio do modelo (R/DP); quando tal quociente for superior a + ou - 2 (dois) desvios, nestes casos foram verificados a influência do elemento no modelo sugerido.

O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2019 subitem 6.8.1 desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada e mais os anexos.

Compõem o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

Anexo – Resultados e dados do programa SisDea

Anexo - Reprodução de Benfeitorias - Depreciação Ross – Heidecke

Anexo - Documentação fornecida pelo interessado

Anexo - Relatório Fotográfico



O signatário deste se coloca à disposição, para dirimir, quaisquer dúvidas, que porventura venham a surgir.

O presente trabalho é sigiloso e confidencial, sua conclusão somente é de interesse do cliente contratante. O signatário atesta que não contempla no presente e nem no futuro, interesse no bem envolvido neste trabalho e dele auferem qualquer lucro.

Os valores encontrados referem-se ao mês de janeiro de 2023.

Serra / ES, 13 de Fevereiro de 2023.

Engº Civil ALLAN DENYS DA SILVA LIMA

CREA 28472/D – MG - Visto 139/83 ES

IBAPE-ES: 225/2001

alland.silvalima@gmail.com



Anexo – Resultados e dados do programa SisDea

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- TERRENOS GUARAPARI

2) **Data de referência:**

- Janeiro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	33

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9576485 / 0,9566590
Coeficiente de determinação:	0,9170907
Fisher - Snedecor:	59,73
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

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

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

**1) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	31,734	5	6,347	59,731
Não Explicada	2,869	27	0,106	
Total	34,603	32		

1) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +3,093877165 - 0,1305062144 * \ln(\text{Área Total}) + 0,0008387969521 * \text{Localização RENDA PER CAPITA IBGE} + 0,5458174545 * \text{Topografia} + 0,02571937972 * \text{Data do Evento}^2 + 0,6304939742 * \text{Infraestrutura}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor Unitário} = +19,83843228 * e^{(-0,1305062144 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,0008387969521 * \text{Localização RENDA PER CAPITA IBGE})} * e^{(+0,5458174545 * \text{Topografia})} * e^{(+0,02571937972 * \text{Data do Evento}^2)} * e^{(+0,6304939742 * \text{Infraestrutura})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor Unitário} = +22,06245213 * e^{(-0,1305062144 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,0008387969521 * \text{Localização RENDA PER CAPITA IBGE})} * e^{(+0,5458174545 * \text{Topografia})} * e^{(+0,02571937972 * \text{Data do Evento}^2)} * e^{(+0,6304939742 * \text{Infraestrutura})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor Unitário} = +23,26628244 * e^{(-0,1305062144 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,0008387969521 * \text{Localização RENDA PER CAPITA IBGE})} * e^{(+0,5458174545 * \text{Topografia})} * e^{(+0,02571937972 * \text{Data do Evento}^2)} * e^{(+0,6304939742 * \text{Infraestrutura})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	$\ln(x)$	-1,78	8,68
Localização RENDA PER CAPITA IBGE	x	5,01	0,01
Topografia	x	3,43	0,20
Data do Evento	x^2	1,33	19,46
Infraestrutura	x	3,20	0,35
Valor Unitário	$\ln(y)$	4,51	0,01

**10) Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Localização RENDA PER CAPITA IBGE	-0,38	0,49
Topografia	-0,36	0,21
Data do Evento	0,77	0,84
Infraestrutura	-0,47	0,22
Valor Unitário	-0,51	0,32

Correlações parciais para Localização RENDA PER CAPITA IBGE	Isoladas	Influência
Topografia	0,52	0,09
Data do Evento	-0,33	0,49
Infraestrutura	0,73	0,06
Valor Unitário	0,87	0,69

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Data do Evento	-0,05	0,25
Infraestrutura	0,42	0,42
Valor Unitário	0,71	0,55

Correlações parciais para Data do Evento	Isoladas	Influência
Infraestrutura	-0,23	0,20
Valor Unitário	-0,26	0,25

Correlações parciais para Infraestrutura	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,82	0,52

**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

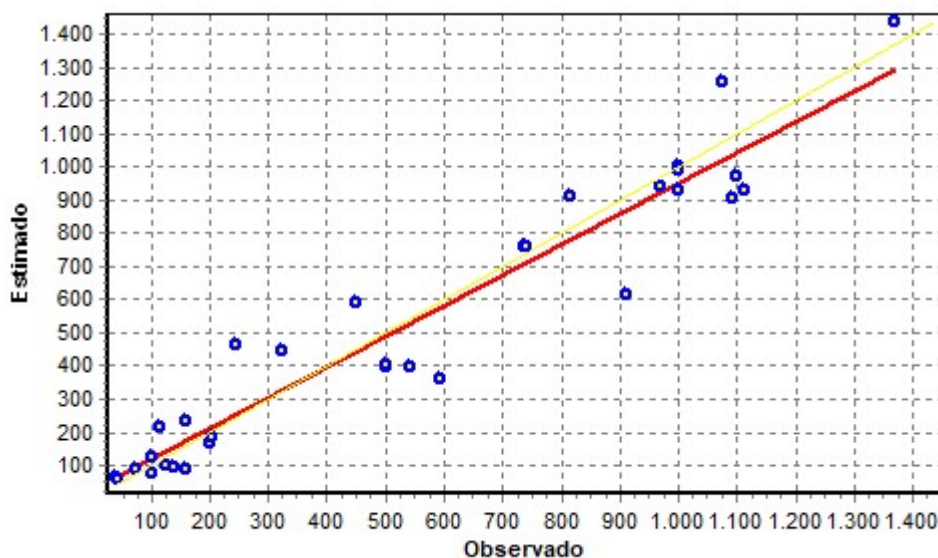
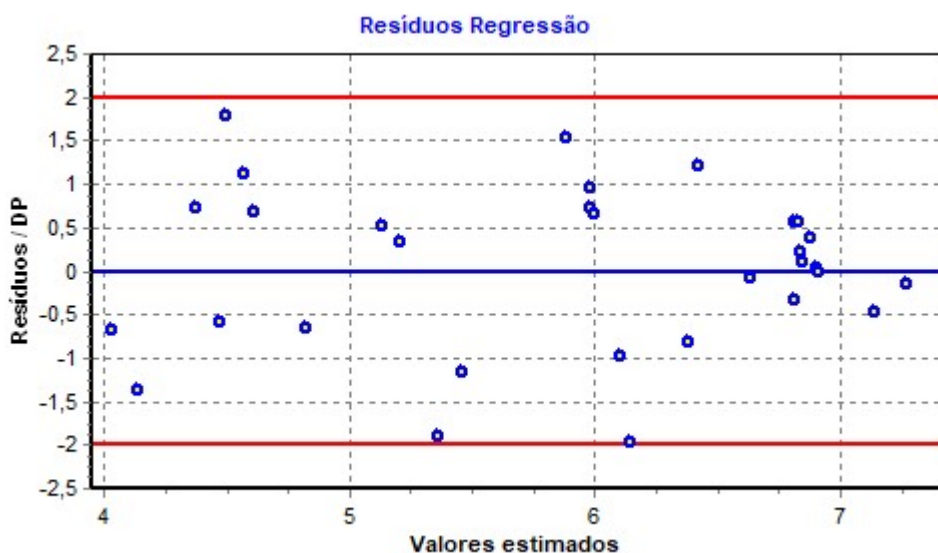


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



**Modelo do SisDEA**

Autor: ALLAN LIMA
Modelo: TERRENOS GUARAPARI
Data de criação: jan/23
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: Lotes

Descrição do modelo:

Áreas de lotes no município de Guarapari

Dados do modelo:	39
Dados utilizados:	33
Variáveis do modelo:	6
Variáveis utilizadas:	6

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,957648506	0,956659008
Coef. de determinação	0,91709066	0,915196457
Desvio padrão	0,325969453	129,1902333

Normalidade:

[75, 90, 96]

Resultados

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área Total	5.864.818,96	670.761,00	27.248.400,00	0,00	8,76	0,01	x ²
Localização	0,62	0,00	1,10	0,00	-4,24	0,05	ln(x)
Topografia	1,61	1,00	2,00	0,00	-2,82	1,13	x
Data do Evento	0,61	0,33	1,00	0,00	-2,42	2,61	1/x
Valor Unitário	0,00	0,00	0,01	0,01	8,80	0,01	1/y

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,000303768	4	7,5942E-05	69,67968
Não explicada	1,96177E-05	18	1,08987E-06	
Total	0,000323386	22		



Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Complemento	Texto	Texto		sim
Bairro	Texto	Texto		sim
Informante	Texto	Texto		sim
Telefone	Texto	Texto		sim
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área Total do terreno, medida em m ² ;	sim
Localização RENDA PER CAPITA IBGE	Numérica	Proxy	ÍNDICE DO IBGE - RENDA PER CAPITA - 2010	sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Classifica os acidentes topográficos predominantes no imóvel, da seguinte forma: 3 - plano 2 - semi-plano 1 - acidentado	sim
Venda e Oferta	Numérica	Dicotomica	Informação sobre a venda do imóvel, sendo: 1 - venda efetiva 2 - oferta para venda	não
Data do Evento	Numérica	Proxy	ANO de ocorrência do evento no mercado imobiliário. 9= julho 2022	sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida linear da frente do lote para a principal via de acesso, medida em m;	não
Infraestrutura	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Classifica a quantidade de infraestrutura disponível no entorno do imóvel, da seguinte forma: 3 - Completa; 2 - Parcial; 1 - Mínima;	sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m ² (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);	sim

**Banco de Dados**

It	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Localização RENDA PER CAPITA IBGE	Topografia	Data do Evento	Infraestrutura	Valor Unitário
1	MORRO DE MEAÍPE, AO LADO CONDOMÍNIO TURÍSTICO MORR		MEAÍPE	VINICIUS	9949-0341	1.873,00	2.553,76	2	1	2	736,79
2	FRENTE A RODOVIA DO SOL, EM NOVA GUARAPARI - MEAIP		MEAÍPE	VICTOR	9711-2199	1.080,00	2.467,32	2	1	2	740,74
3	RUA VITÓRIA - MEAÍPE / AO LADO DA GALERIA DE LOJAS		MEAÍPE	SR. EDINHO	9983-0849	1.100,00	2.683,09	2	1	2	1.090,91
4	EM FRENTE A PRAIA DE MEAÍPE, DO OUTRO LADO DA RODOVIA		BAIRRO BELO HORIZONTE	SR. LUIZ	9989-3280	1.350,00	1.455,77	1	1	2	203,70
5	TERRENO DISTANTE 250m DA RODOVIA DO SOL, EM FRENTE		MEAÍPE	ELCIO	9921-5975	2.500,00	1.455,77	1	1	1	160,00
6	TERRENO DISTANTE 200m DA RODOVIA DO SOL, EM FRENTE		MEAÍPE	ELCIO	9921-5975	1.080,00	1.455,77	1	1	1	125,00
7	LOTEAMENTO BELO HORIZONTE - ATRÁS DA RODOVIA DO SO		BAIRRO BELO HORIZONTE	LUIZ	3272-0049	1.440,00	1.455,77	1	1	1	138,89
8	RUA BOA VIAGEM - LOTES 07, 08 E 09 QD 68		P. DO MORRO	FABIO	99988-8177	1.080,00	2.615,90	2	2	2	1.111,11
9	RUA BOA VIAGEM - LOTES 13 E 14 QD 68		P. DO MORRO	MUNDINHO	3362-4444	1.224,00	2.615,90	2	2	2	816,99
10	ROD. DO SOL, ESQ. COM ES 477		PALMEIRA	GARANTIA	33290505	4.000,00	1.287,56	1	2	1	100,00
11	RUA JACINTO ALMEIDA	SEM RGI	OLARIA	NILSON	33626930	819,00	2.398,31	1	2	2	244,00
12	RUA JACINTO ALMEIDA	ESQUINA	OLARIA	SUPPORT	33624444	1.080,00	2.398,31	1	2	2	324,00
13	RUA HEITOR LUGON	PRAINHA	MUQUIÇABA	TIQUEI	tiqueimeiros	967,00	4.633,82	2	2	2	2.068,00
14	RUA PROJETADA		FATIMA CIDADE JARDIM	MIRANDA	996873502	900,00	966,57	1	2	1	133,00
15	Condominio Turistico de Guarapari - Setor H09		ALDEIA DA PRAIA	Antonio		1.000,00	2.698,22	2	2	2	1.000,00
16	Condominio Turistico de Guarapari - Setor H21		ALDEIA DA PRAIA	Benjamim		1.100,00	2.698,22	2	2	2	1.000,00
17	Condominio Turistico de Guarapari - Setor H26		ALDEIA DA PRAIA	Clovis		1.800,00	2.698,22	2	2	2	1.000,00
18	Condominio Turistico de Guarapari - Setor C02	frente pro mar	ALDEIA DA PRAIA	Antonio		1.830,00	3.150,78	2	2	2	2.185,00
19	Condominio Turistico de Guarapari - Setor C03	frente pro mar	ALDEIA DA PRAIA	Otacilio		3.250,00	3.150,78	2	2	2	1.076,00
20	Condominio Turistico de Guarapari - Setor G17		ALDEIA DA PRAIA	Emilio		1.650,00	2.698,22	2	2	2	970,00
21	Condominio Turistico de Guarapari - Setor B05		ALDEIA DA PRAIA	Mario Silves		1.275,00	2.698,22	2	2	2	1.098,00
22	Condominio Turistico de Guarapari - Setor G26		ALDEIA DA PRAIA	Paulo Sandemberg		1.170,00	3.150,78	2	2	2	1.367,00
23	Subida do Adventista		Praia dos Adventistas	Laide	99994-1783	1.000,00	1.909,29	2	3	2	450,00
24	Rua Estrela do Mar		Praia dos Adventistas	DIEGO SANTANA	99916-3624	1.000,00	1.909,29	2	3	2	450,00
25	Av. Presid. Dutra		MEAÍPE	ALESSANDRO VACCARI	99880-6642	5.000,00	1.706,04	1	3	1	100,00
26	Rua São Paulo	Em frente a Casa da Dinda	MEAÍPE	RAFAEL LOURENÇO	21 96708-9932	5.089,00	1.295,57	1	3	1	72,71



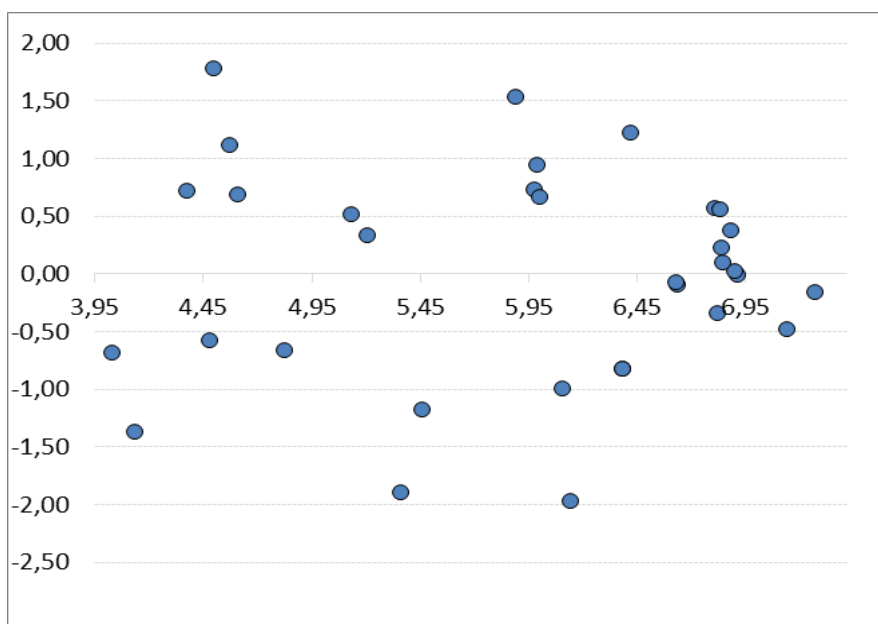
It	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Localização RENDA PER CAPITA IBGE	Topografia	Data do Evento	Infraestrutura	Valor Unitário
27	Rua Julimar Abreu		MEAIPE	LUANA ANDRADE TRISTÃO	99882-2108	2.500,00	1.706,04	2	3	1	160,00
28	RUA Michel Jean Katsilis		MEAIPE	THIAGO	1 832 512-5761	5.130,00	1.706,04	2	3	1	97,47
29	RUA Michel Jean Katsilis c/ Av. Guarapari		MEAIPE	THIAGO	1 832 512-5761	5.220,00	1.706,04	2	3	1	114,94
30	Av. Jones Santos Neves	fundos estrada velha	N. Sra da Conceição	Luciana	99821-2906	1.973,00	1.849,05	2	4	2	912,32
31	Av. Jones Santos Neves	Aclive e pedras	São José	João Roberto	99983-1263	39.200,00	1.392,07	1	4	2	700,00
32	Trevo de Jones S. Neves x Rod. do Sol		N. Sra de Fátima	Valerio	99939-6797	4.360,00	1.445,57	2	4	2	500,00
33	Alameda Francisco Vieira Simões	Estrada da Tartaruga	Rural	Reinaldo Áreas	99983-2260	23.204,00	1.445,57	2	4	1	200,00
34	Av. São Paulo e Rua Para	proximo praia do morro	Jardim Boa Vista	Itamar Franco	98834-7734	27.000,00	2.371,66	2	4	1	592,59
35	Avenida Governador Jones dos Santos Neves		Lagoa Funda	Robson Mauro	99652-2171	40.000,00	2.465,70	1	4	2	500,00
36	Rua Prof. Cici Gaigher	Prox. SESC	Lagoa Funda	Thiago Borges	99626-1515	44.389,88	2.465,70	1	4	2	540,66
37	Rua Campo Belo		Jardim Santa Rosa	Grand Imob	99573-1515	26.000,00	1.650,83	2	4	1	615,38
38	Rodovia do Sol - Gleba 02-A	Zona de expansão rural	Fazenda do campo - Jabarai	Remmig Emp.	99987-7227	220.000,00	1.262,00	1	4	1	40,00
39	Após pedágio da Rodovia do Sol	prox. Rodovia do Sol	Setiba	Inova Plataforma	99434-4765	480.000,00	1.257,56	1	4	1	45,00

Resíduos

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	6,60	6,63	-0,03	-0,43%	-0,09
2	6,61	6,63	-0,02	-0,34%	-0,07
3	6,99	6,81	0,19	2,66%	0,57
4	5,32	5,21	0,11	2,07%	0,34
5	5,08	4,50	0,58	11,41%	1,78
6	4,83	4,61	0,22	4,62%	0,68
7	4,93	4,57	0,37	7,41%	1,12
8	7,01	6,83	0,18	2,58%	0,56
9	6,71	6,82	-0,11	-1,64%	-0,34
10	4,61	4,37	0,23	5,09%	0,72
11	5,50	6,14	-0,64	-11,69%	-1,97
12	5,78	6,10	-0,32	-5,59%	-0,99
15	6,91	6,91	0,00	-0,05%	-0,01
16	6,91	6,90	0,01	0,13%	0,03
17	6,91	6,83	0,07	1,06%	0,22
19	6,98	7,14	-0,16	-2,23%	-0,48
20	6,88	6,85	0,03	0,46%	0,10



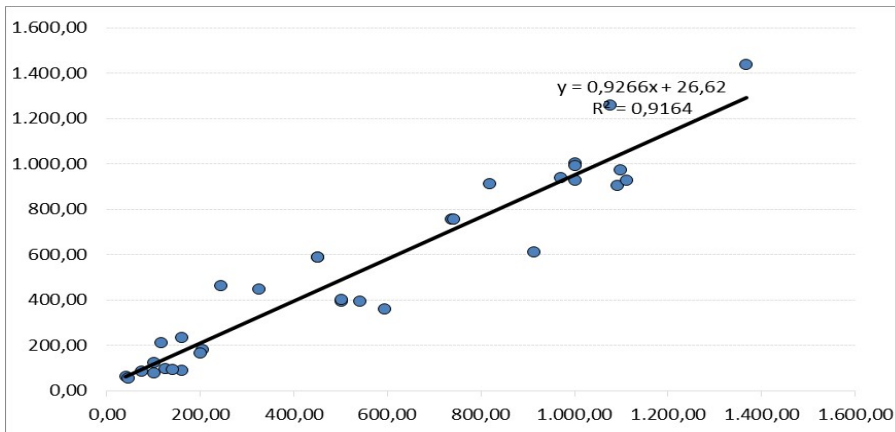
21	7,00	6,88	0,12	1,74%	0,37
22	7,22	7,27	-0,05	-0,69%	-0,15
23	6,11	6,38	-0,27	-4,40%	-0,82
24	6,11	6,38	-0,27	-4,40%	-0,82
25	4,61	4,82	-0,22	-4,69%	-0,66
26	4,29	4,47	-0,19	-4,39%	-0,58
27	5,08	5,46	-0,38	-7,53%	-1,17
29	4,74	5,36	-0,62	-13,00%	-1,89
30	6,82	6,42	0,40	5,83%	1,22
32	6,21	5,98	0,24	3,83%	0,73
33	5,30	5,13	0,17	3,21%	0,52
34	6,38	5,89	0,50	7,82%	1,53
35	6,21	6,00	0,22	3,49%	0,67
36	6,29	5,98	0,31	4,91%	0,95
38	3,69	4,13	-0,45	-12,09%	-1,37
39	3,81	4,03	-0,22	-5,85%	-0,68





Aderência

Dado	Observado	Estimado
1	736,79	758,17
2	740,74	757,67
3	1.090,91	905,82
4	203,70	182,51
5	160,00	89,65
6	125,00	100,03
7	138,89	96,34
8	1.111,11	927,08
9	816,99	912,06
10	100,00	79,09
11	244,00	463,96
12	324,00	447,51
15	1.000,00	1.003,38
16	1.000,00	990,98
17	1.000,00	929,29
19	1.076,00	1.257,54
20	970,00	939,90
21	1.098,00	972,07
22	1.367,00	1.436,91
23	450,00	588,73
24	450,00	588,73
25	100,00	124,11
26	72,71	87,75
27	160,00	234,49
29	114,94	213,01
30	912,32	613,26
32	500,00	394,21
33	200,00	168,71
34	592,59	359,68
35	500,00	402,42
36	540,66	396,98
38	40,00	62,48
39	45,00	56,22



**Anexo - Reprodução de Benfeitorias - Depreciação Ross – Heidecke**

Reprodução de Benfeitorias - Depreciação Ross - Heidecke				
MURO EM BLOCOS DE CONCRETO				
Índice atribuído à área padrão NORMAL	TAB LABOR DER 050603		R\$ 97,50	
Percentual do índice atribuído à área padrão diferente			R\$ 0,00	
Percentual do Índice atribuído à área padrão normal			100,00	%
Percentual do Índice atribuído à área padrão diferente			100	%
Área padrão normal atribuída à edificação			5.475,00	m²
Área padrão diferente atribuída à edificação				
Custo direto benfeitoria se nova fosse			R\$ 533.812,50	
Incidências indiretas admitidas BDI			18,00	%
Custo total benfeitoria se nova fosse			R\$ 629.898,75	
Percentual depreciável admitido			100,00	%
Percentual residual admitido			0,00	%
Idade aparente da benfeitoria - (n)			10,00	anos
Vida útil presumida para a benfeitoria - (x)			50,00	anos
Percentual de vida transcorrido - (x/n)				
Estado de conservação da benfeitoria conforme Heidecke - entre (1) e (5)			3,00	
Novo	=	Ótimo	1,00	
Entre novo e regular	=	Muito bom	1,50	
Regular	=	Bom	2,00	
Entre regular e reparos simples	=	Bom / regular	2,50	
Reparos simples	=	Regular	3,00	
Entre reparos simples e reparos importantes	=	Regular / mau	3,50	
Reparos importantes	=	Mau	4,00	
Entre reparos importantes e sem valor	=	Muito mau	4,50	
Sem valor	=	Demolição	5,00	
Coefficiente de depreciação segundo Ross - $\alpha = (x/n + (x/n)^2) \times (1/2)$			12,00	%
Coefficiente de depreciação da conservação segundo Heidecke - C			18,10	%
Fator de comercialização adotado conforme NBR- 14.653-2			0,80	
Coefficiente de depreciação misto Ross-Heidecke - $\delta = (\alpha + (1-\alpha) \cdot C)$			27,90	%
Valores calculados:				
Valor atual residual admitido para a benfeitoria		R\$	0,00	
Valor atual depreciado para a benfeitoria		R\$	454.157,00	
Valor atual total depreciado da benfeitoria		R\$	454.157,00	
Observações:				
1- Adotamos o índice	TAB LABOR DER 050603		R\$ 97,50	
2- Valor atribuído ao terreno				
3- Valor total da benfeitoria c/ fator de comercialização			R\$ 363.325,60	

**Orçamento:** 1286501 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)**Órgão Cliente:** DER-ES**Órgão Gerente:** DER-ES**Data Base:** Novembro/2022**Planilha:** 1 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)**Item:** 050603 - Alvenaria de blocos de concreto 19x19x39cm, c/ resist. mínimo a compres. 2.5 MPa, **Unidade:** m2**Base:** LABOR**Código****Fonte:** LABOR**Versão:** 1

MÃO DE OBRA	Unid	Código	Coefic.	C. Prod.	Pr. Prod.	Pr.	Improd.	Pr. Unit.	Fator Ac.	Subtotal
PEDREIRO - (OFICIAL - SINDUSCON) (LABOR)	H	'010139	0,74	1	8,3	0		21,35	-	15,799
SERVENTE (AUXILIAR DE OBRAS - SINDUSCON) (LABOR)	H	'010146	0,89	1	6,16	0		15,85	-	14,107
SubTotal:										29,91

MATERIAL	Unid	Código	Coefic.	C. Prod.	Pr. Prod.	Pr.	Improd.	Pr. Unit.	Fator Ac.	Subtotal
AREIA LAVADA MEDIA (LABOR)	M3	'020503	0,0177	1	136,67	0		136,67	-	2,419
CAL HIDRATADO P/ ARGAMASSA CH III (LABOR)	KG	'020505	0,66	1	0,81	0		0,81	-	0,535
CIMENTO PORTLAND CP III - 40 (LABOR)	KG	'020508	2,55	1	0,63	0		0,63	-	1,607
BLOCO DE CONCRETO 19 X 19 X 39CM - VEDACAO (LABOR)	UN	'022505	13,13	1	4,8	0		4,8	-	63,024
SubTotal:										67,58

RESUMO

DISCRIMINAÇÃO	TAXA(%)	VALORES							
Mão-de-Obra(A)	157,27	29,91							
Materiais(B)		67,59							
Equipamentos(C)		-							
Produção da Equipe(D)		1,00							
Custo Horário Total(A+C)		29,91							
Custo Unitário da Execução[(A/D)+(C/D)] = E		29,91							
Custo Direto Total(B+E)		97,50							
Bonificações e Despesas Indiretas - BDI	0	-							
CUSTO UNITÁRIO (Adotado)		97,50							



Reprodução de Benfeitorias - Depreciação Ross - Heidecke				
GUARITA				
Índice atribuído à área padrão BAIXO	PIS CUB - JAN/2023		R\$ 1.516,02	
Percentual do índice atribuído à área padrão diferente	0,00%		R\$ 0,00	
Percentual do Índice atribuído à área padrão normal			100,00 %	
Percentual do Índice atribuído à área padrão diferente			0 %	
Área padrão normal atribuída à edificação			11,60 m²	
Área padrão diferente atribuída à edificação				
Custo direto benfeitoria se nova fosse			R\$ 17.585,83	
Incidências indiretas admitidas BDI			25,00 %	
Custo total benfeitoria se nova fosse			R\$ 21.982,29	
Percentual depreciable admitido			100,00 %	
Percentual residual admitido			0,00 %	
Idade aparente da benfeitoria - (n)			10,00 anos	
Vida útil presumida para a benfeitoria - (x)			50,00 anos	
Percentual de vida transcorrido - (x/n)				
Estado de conservação da benfeitoria conforme Heidecke - entre (1) e (5)			3,50	
Novo	=	Ótimo	1,00	
Entre novo e regular	=	Muito bom	1,50	
Regular	=	Bom	2,00	
Entre regular e reparos simples	=	Bom / regular	2,50	
Reparos simples	=	Regular	3,00	
Entre reparos simples e reparos importantes	=	Regular / mau	3,50	
Reparos importantes	=	Mau	4,00	
Entre reparos importantes e sem valor	=	Muito mau	4,50	
Sem valor	=	Demolição	5,00	
Coeficiente de depreciação segundo Ross - $\alpha = (x/n + (x/n)^2) \times (1/2)$			12,00 %	
Coeficiente de depreciação da conservação segundo Heidecke - C			33,20 %	
Fator de comercialização adotado conforme NBR- 14.653-2			0,80	
Coeficiente de depreciação misto Ross-Heidecke - $\delta = (\alpha + (1-\alpha) \cdot C)$				41,20 %
Valores calculados:				
Valor atual residual admitido para a benfeitoria		R\$	0,00	
Valor atual depreciado para a benfeitoria		R\$	12.925,59	
Valor atual total depreciado da benfeitoria		R\$	12.925,59	
Observações:				
1- Adotamos o índice PIS CUB - JAN/2023			R\$ 1.516,02	
2- Valor atribuído ao terreno				
3- Valor total da benfeitoria c/ fator de comercialização			R\$ 10.340,47	



Reprodução de Benfeitorias - Depreciação Ross - Heidecke			
LAJE PRE MOLDADA SOBRE A GUARITA			
Índice atribuído à área padrão BAIXO	TAB LABOR DER 040601		R\$ 120,59
Percentual do índice atribuído à área padrão diferente	0,00%		R\$ 0,00
Percentual do Índice atribuído à área padrão normal			100,00 %
Percentual do Índice atribuído à área padrão diferente			0 %
Área padrão normal atribuída à edificação			75,00 m²
Área padrão diferente atribuída à edificação			
Custo direto benfeitoria se nova fosse			R\$ 9.044,25
Incidências indiretas admitidas BDI			25,00 %
Custo total benfeitoria se nova fosse			R\$ 11.305,31
Percentual depreciable admitido			100,00 %
Percentual residual admitido			0,00 %
Idade aparente da benfeitoria - (n)			10,00 anos
Vida útil presumida para a benfeitoria - (x)			50,00 anos
Percentual de vida transcorrido - (x/n)			
Estado de conservação da benfeitoria conforme Heidecke - entre (1) e (5)			3,50
Novo	=	Ótimo	1,00
Entre novo e regular	=	Muito bom	1,50
Regular	=	Bom	2,00
Entre regular e reparos simples	=	Bom / regular	2,50
Reparos simples	=	Regular	3,00
Entre reparos simples e reparos importantes	=	Regular / mau	3,50
Reparos importantes	=	Mau	4,00
Entre reparos importantes e sem valor	=	Muito mau	4,50
Sem valor	=	Demolição	5,00
Coeficiente de depreciação segundo Ross - $\alpha = (x/n + (x/n)^2) \times (1/2)$			12,00 %
Coeficiente de depreciação da conservação segundo Heidecke - C			33,20 %
Fator de comercialização adotado conforme NBR- 14.653-2			0,80
Coeficiente de depreciação misto Ross-Heidecke - $\delta = (\alpha + (1-\alpha) \cdot C)$			
41,20 %			
Valores calculados:			
Valor atual residual admitido para a benfeitoria		R\$	0,00
Valor atual depreciado para a benfeitoria		R\$	6.647,52
Valor atual total depreciado da benfeitoria		R\$	6.647,52
Observações:			
1- Adotamos o índice TAB LABOR DER 040601			R\$ 120,59
2- Valor atribuído ao terreno			
3- Valor total da benfeitoria c/ fator de comercialização			R\$ 5.318,02

**Orçamento:** 1286501 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)**Órgão Cliente:** DER-ES**Órgão Gerente:** DER-ES**Data Base:** Novembro/2022**Planilha:** 1 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)**Item:** 040601 - Laje pré-fabricada treliçada para forro simples revestido, vão até 3.5m, capeamento 2cm, **Unidade:** m2**Base:** LABOR**Código****Fonte:** LABOR**Versão:** 3

MÃO DE OBRA	Unid	Código	Coefic.	C. Prod.	Pr. Prod.	Pr. Improd.	Pr. Unit.	Fator Ac.	Subtotal
PEDREIRO - (OFICIAL - SINDUSCON) (LABOR)	H	'010139	0,35	1	8,3	0	21,35	-	7,473
SERVENTE (AUXILIAR DE OBRAS - SINDUSCON) (LABOR)	H	'010146	0,7	1	6,16	0	15,85	-	11,095
SubTotal:									18,57

MATERIAL	Unid	Código	Coefic.	C. Prod.	Pr. Prod.	Pr. Improd.	Pr. Unit.	Fator Ac.	Subtotal
AREIA LAVADA MEDIA (LABOR)	M3	'020503	0,0174	1	136,67	0	136,67	-	2,378
CIMENTO PORTLAND CP III - 40 (LABOR)	KG	'020508	9,53	1	0,63	0	0,63	-	6,004
BRITA 1 (LABOR)	M3	'020517	0,0074	1	152,6	0	152,6	-	1,129
BRITA 2 (LABOR)	M3	'020518	0,0172	1	152,6	0	152,6	-	2,625
SARRAFO DE MADEIRA PINUS 10 X 2.5CM (LABOR)	M	'020985	0,67	1	5,46	0	5,46	-	3,658
TABUA DE MADEIRA PINUS 30 X 2.5 CM (TAIPA DE 1ª) (LABOR)	M2	'020987	0,177	1	55,2	0	55,2	-	9,77
PONTALETE DE MADEIRA BRUTA DE 3ª 8.0 X 8.0 CM (LABOR)	M	'021009	1,06	1	13,08	0	13,08	-	13,865
ACO CA-50 DE 6.3MM (LABOR)	KG	'021516	0,3	1	7,48	0	7,48	-	2,244
LAJE PRE-FABRICADA TRELIÇADA H=8CM - SOBRECARGA 200KG/M2 PARA FORRO - EXCLUSIVE CAPEAMENTO (LABOR)	M2	'022001	1	1	58,98	0	58,98	-	58,98
PREGO 18X27 (LABOR)	KG	'026569	0,03	1	17,28	0	17,28	-	0,518
SubTotal:									101,17

EQUIPAMENTO	Unid	Código	Coefic.	C. Prod.	Pr. Prod.	Pr. Improd.	Pr. Unit.	Fator Ac.	Subtotal
BETONEIRA 320 L (E301) (LABOR)	H	'080125	0,02	1	42,56	16,89	42,56	-	0,851
SubTotal:									0,85

RESUMO

DISCRIMINAÇÃO	TAXA(%)	VALORES
Mão-de-Obra(A)	157,27	18,57
Materiais(B)		101,17
Equipamentos(C)		0,85
Produção da Equipe(D)		1,00
Custo Horário Total(A+C)		19,42
Custo Unitário da Execução[(A/D)+(C/D)] = E		19,42
Custo Direto Total(B+E)		120,59
Bonificações e Despesas Indiretas - BDI	0	-
CUSTO UNITÁRIO (Adotado)		120,59



TABELAS E ÍNDICES UTILIZADOS

CUB JANEIRO DE 2023 – TABELA DETALHADA

SINDUSCON-ES
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL
NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ATENDIMENTO
(27) 3434-2050
8h às 12h e 13h às 17h

ÁREA RESTRITA AOS ASSOCIADOS
CNPJ: [] Senha: []
Esqueci a senha **Associe-se**

Fale Conosco

Menu: Início | O Sinduscon-ES | Serviços | Informações | Comissões | CUB | Eventos e Treinamentos | Fornecedores | COVID-19

CUB

- Definição
- Valor do CUB
- Valores (download PDF)
- Composição do CUB
- Tabela de Insumos
- Tabela de Encargos Sociais
- Tabela Detalhada**
- Série Histórica
- CUB Desonerado - Nota Técnica

Tabela Detalhada

☒ CUB m2 ☐ CUB m2 - Desonerado

janeiro 2023 buscar

Projeto - Padrão Residencial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
R-1	2.230,50	2.612,25	3.287,68
PP-4	2.082,87	2.465,69	-
R-8	1.975,23	2.142,50	2.642,87
R-16	-	2.076,64	2.720,44
PIS	1.516,02	-	-

Projeto - Padrão Comercial

	BAIXO	NORMAL	ALTO
CAL - 8	-	2.430,91	2.634,21
CSL - 8	-	2.090,48	2.315,47
CSL - 16	-	2.787,34	3.079,20

Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular

	BAIXO	NORMAL	ALTO
RP1Q	-	2.209,43	-
GI	-	1.171,65	-

[ver composição da tabela 1]

**Anexo - Documentação fornecida pelo interessado**

MATRÍCULA Nº 57865	MATRÍCULA Nº 57865	LIVRO Nº 2	FICHA 01
	DATA 30 agosto 2011		
IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRENO RURAL, SITUADA NO LUGAR DENOMINADO "SANTA ROSA", neste Município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, MEDINDO A ÁREA DE 120.000,00 METROS QUADRADOS, desmembrada da área maior que mede 36,77 ha, DENOMINADA GLEBA 05 confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao sul confronta-se com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e a vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, a leste com a Gleba 04, por um trecho da estrada para Tartaruga, e a oeste com terreno de propriedade da vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, e está devidamente cadastrada no INCRA fazendo parte integrante da Codificação sob nº.508.020.012.610-8, Área Total de 36,8000 ha, Módulo Fiscal 16,0000 ha, Número de Módulos Fiscais 2,3000 e Fração Mínima de Parcelamento 2,0000 ha.---			
PROPRIETÁRIOS: MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA , nascida no dia 11 de maio de 1951, professora, filha de João Vieira Simões e Deoclecina Gonçalves Simões, C.I. nº.173.305/SSP-ES, CPF/MF. nº.340.072.537-49, e seu marido, SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO , nascido no dia 05 de fevereiro de 1940, empresário, filho de Sebastião de Oliveira e Maria José de Oliveira, C.I. nº.42.966/OAB-RJ, CPF/MF. nº.105.054.157-04, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº.6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Mendes de Moraes, nº.1400, Aptº.1001, Bloco 01, São Conrado, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ.---			
REGISTRO ANTERIOR: Nesta Serventia sob número de Ordem 12.637, Livro de nº.3-P, às Fls.148vº/149. Guarapari-ES.---			
O OFICIAL <i>Jose Paulo</i> TAINE GUILHERME DE MORENO.			
R-01-57.865 Protocolo nº.159.035 Data: 01 Agosto 2011. Por Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 07 de julho de 2011, e Rerratificação, datada de 22 de agosto de 2011, lavradas no Serviço Notarial do 2º Ofício da Cidade e Comarca de Vitória-ES, Escrevente autorizada Elenice Ferraz Viana, Livros de nºs.351 e 352, às Fls.89/91 e 150/151, respectivamente; MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA e seu marido, SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO , anteriormente qualificados, vendem ao SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC AR/ES , com endereço na Praça Misael Pena, nº.54, Parque Moscoso, Vitória-ES, CNPJ/MF. nº.05.305.785/0001-24, neste ato representado por seu procurador Jose Lino Sepulcri, brasileiro, casado, comerciante, C.I. nº.106.625/SSP-ES, CPF/MF. nº.036.072.597-04, residente e domiciliado na Avenida Dante Micheline, nº.1801/1302, Edifício Siena, Mata da Praia, Vitória-ES; o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais). Foi apresentada a Certidão, datada de 21 de julho de 2011, expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade, Processo nº.13700/2011, o gozo da Imunidade prevista no Artº.150, VI, alínea "b" da Constituição Federal. O presente registro foi procedido em data de 30 de agosto de 2011, tendo sido o documento que deu origem a ele, protocolado sob número e data supra. Guarapari-ES.---			
O OFICIAL <i>Jose Paulo</i> TAINE GUILHERME DE MORENO.			
AVERBAÇÃO-02-57.865 PROCEDIDA EM: 30 Agosto 2011. Procede-se a esta averbação para constar que a ÁREA DE 45.500,00 M2 do imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se gravada com o Termo de Reserva Legal , firmado em data de 03 de junho de 2009, preservada pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo - IDAF, e averbado sob os números 09 e 10 do registro de nº.12.637 do Livro de nº.3-P, às Fls.148vº/149, em data de 26 de agosto de 2009 e 10 de maio de 2010, respectivamente. Dou fé. Guarapari-ES.---			
O OFICIAL <i>Jose Paulo</i> TAINE GUILHERME DE MORENO.			
CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS REAIS:- Certifico e dou fé, que o imóvel constante da presente matrícula, COM EXCEÇÃO DA AV-02 ACIMA , está LIVRE E DESEMPARADO DE TODOS E QUAISQUER ÔNUS, AÇÕES REAIS E VIDE CONTINUAÇÃO NO VERSO.-----			

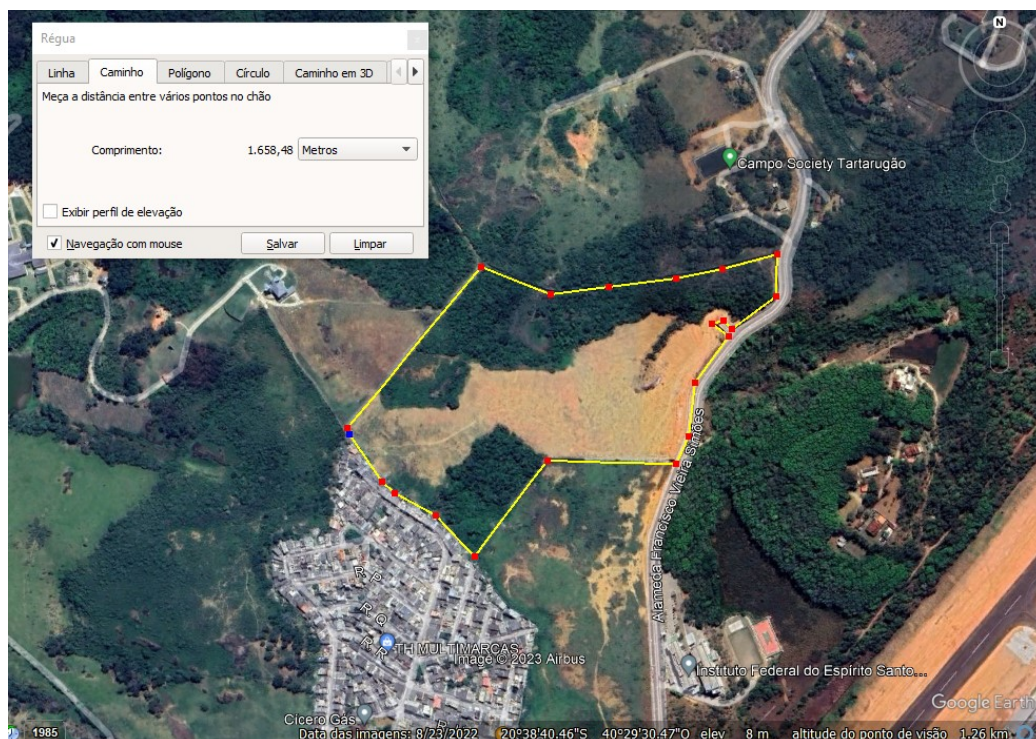


MATRÍCULA Nº	LIVRO Nº 2	(VERSO)
57865		
PESSOAS REIPERSECUTÓRIAS, RECONHECIDOS EM LEI, ATÉ ÀS 10:00 HORAS DE HOJE.-		
O referido é verdade e dou fé.-		
Guarapari-ES, 06 de setembro de 2011.-		
O Oficial.- <i>Sônia Lucide Bromana de Moreno</i>		
Of. Subst. Cart. Reg. Gar. Imóveis Prot. Tit.		
		
		
TAINÉ GUILHERME MORENO Oficial Titular		
SÔNIA LUCIDE BROMANA DE MORENO LITTON BROMANA DE MORENO Substituto		
Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo		
Selo Digital de Fiscalização		
021402 CIDZ110102361		
Protocolado sob o nº 66846 em 01/08/2011 matrícula nº 57865		
Emolumentos: R\$44,84 Taxas: R\$4,49 Total: R\$49,43		
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br		
Telefax: (27) 3361-0044		
Av. Carlos Santone, 180 - Parque Anita Presti - Guarapari - ES - CEP 29200-640 - cartreg@terra.com.br		

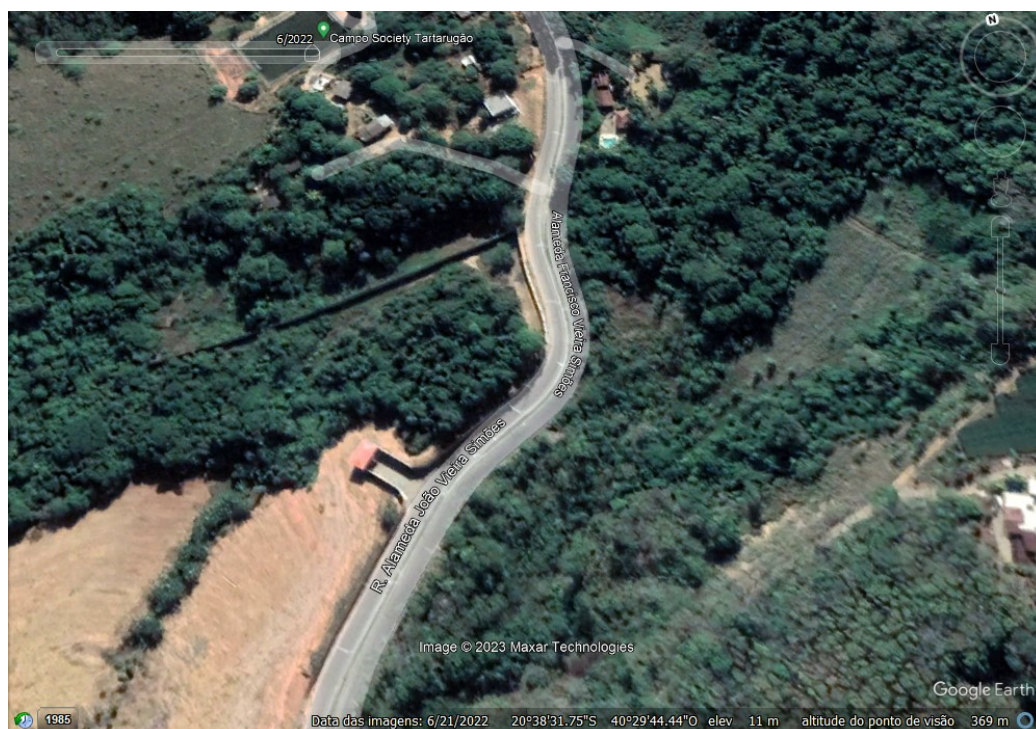


Anexo - Relatório Fotográfico

VISTA DA ÁREA DEMARCADA COM AS MEDIDAS DO PERÍMETRO



VISTA DA VIA E ENTRADA PRINCIPAL GUARITA





1- VISTA EXTERNA - ENTRADA PRINCIPAL COM GUARITA.



2- VISTA INTERNA - ENTRADA PRINCIPAL COM GUARITA.



3- VISTA DA ÁREA EXTERNA AO LADO NORTE DO TERRENO.



4- VISTA DO MURO QUE FOI DESTRUÍDO.





5- VISTA DA ÁREA SEMI PLANA E DAS ÁREAS DE FLORESTA

