



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES

***Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, Tartaruga
Município de Guarapari/ES***

Data da Avaliação: Janeiro de 2023

FICHA RESUMO DA AVALIAÇÃO

01 – **Proprietário do Imóvel**
SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES

02 – **Solicitante do Laudo**
SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES

03 – **Objetivo do Laudo**
VALOR DE MERCADO

04 – **Descrição Resumida do Imóvel:**
Uma Área de terra com 120.000,00 m², situada na Alameda Francisco Vieira Simões s/nº, Santa Rosa, no município de Guarapari / ES e suas benfeitorias (portal de entrada com área de 77 m² e muro com área de 5.871 m²).

05 – **Metodologias, Grau de Fundamentação e Precisão**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o Terreno
Grau de Fundamentação = GRAU III
Grau de Precisão = GRAU I
Método da Quantificação de Custo para as Benfeitorias
Grau de Fundamentação = GRAU II
Método Evolutivo para o Imóvel
Grau de Fundamentação = GRAU II

06 – **Valor Final de Avaliação do Imóvel**
ÁREA DE TERRA: 120.000,00 m² = R\$ 12.983.840,00 → R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais) (*)
BENEFENFEITORIAS = R\$ 696.742,71 → R\$ 696.000,00 (Seiscentos e noventa e seis mil reais) (*)
TOTAL = R\$ 13.680582,71 → R\$ 13.696.000,00 (Treze milhões e seiscentos e noventa e seis mil reais) (*)
(*) Arredondamento conforme item 7.7.1 – a- NBR 14653-1:2001

07 – **Data da Vistoria da Imóvel**
18/01/2023

08 – **Data Base do Laudo**
Janeiro de 2023

09 – **Qualificação Legal Completa e Assinatura do Responsável**

Jair Sodré de Oliveira
Engº Civil - CREA 5101/D-ES
CPF: 798.136.407-82

1) SOLICITANTE:

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES
Ordem de Compra nº 000319 de 13/01/23

2) INTERESSADO:

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES

3) PROPRIETÁRIO:

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC AR ES

4) FINALIDADE:

A finalidade deste laudo de avaliação é proceder à determinação do Valor de Mercado, de 01 (uma) Área de terra, localizada à Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, na localidade de Santa Rosa, situada no município de Guarapari, ES, bem como suas benfeitorias (edificações).

5) OBJETO:

O presente trabalho tem o objetivo de determinar o valor de mercado de uma área de terra, denominada Gleba 05, em região sub-urbana, com área total de 120.000,00 m², RGI nº 57865, situada à Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, Santa Rosa, município de Guarapari, ES, bem como suas benfeitorias (edificações) com área total construída aproximada de 77,00 m² (portal de entrada) e 5.871,00 m² (muro de fechamento).

Coordenadas da área (aproximadamente no centro): -20.643657, -40.497780.

6) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA:

6.1- PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Os documentos considerados para análise e execução desta avaliação, foram fornecidos pelo promitente interessado, não sendo investigados o direito de propriedade ou quaisquer dívidas / ônus referente ao imóvel avaliando.

Não foram conferidos, senão de forma exclusivamente visual, as dimensões, confrontações e demais informações contidas na documentação apresentada e benfeitorias existentes.

Considerou-se, para fins de avaliação, a área totalmente livre e desembaraçada de quaisquer ônus legais.

Não foi informada a realização de nenhum estudo de impacto ambiental e considerou-se que foram adotadas todas as leis e regulamentos federal, estadual e municipal pertinentes.

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

6.2- DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

a) Escritura Pública de Compra e Venda, registrada no livro nº 351, fls 089/091 e 352, fls 150/151, datada de 30/08/2011, do Cartório do 2º Ofício de registro de Imóveis – Comarca de Guarapari/ES;

b) Certidão de Matrícula nº 57865, datada de 06/09/2011, do Cartório do 2º Ofício de registro de Imóveis – Comarca de Guarapari/ES

6.3- VISTORIA

Realizada em 18/01/2023 na presença do Sr. Carlos Alberto, representante da solicitante, que mostrou toda a área a ser avaliada.

6.4- CARACTERÍSTICA DA ÁREA

6.4.1- Área de terra:

Área de terra desmembrada da Gleba 05, situada no lugar denominado “Santa Rosa”, com área total de 120.000,00 m², sendo 74.500,00 m² de terra natural e 45.500,00 m² de área de reserva legal, confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao sul com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e Maria Ambrozina Simões de Oliveira, a leste com gleba 04, por um trecho da estrada para tartaruga (atual Alameda Francisco Vieira Simões) e à oeste com terreno de Maria Ambrozina Simões de Oliveira.

Possui topografia levemente inclinada com aclive médio para os fundos da área, onde possui um platô praticamente plano, na lateral esquerda possui uma pequena área que está sujeita a alagamentos sazonais e uma pequena porção de rocha aflorada. A reserva legal possui sua área maior na lateral esquerda e outra área menor nos fundos.

Á área é praticamente toda murada, exceto por um treco de aproximadamente 120 m que teve o muro derrubado por vendaval.

O acesso é por via pavimentada e possui toda a infra-estrutura urbana necessária (água, energia, etc).

Está distante cerca de 1 km da sede do SESC, no bairro Muquiçaba, em Guarapari, bairro este que, possui toda a infra-estrutura urbana necessária (comércio, bancos, escola, etc).

6.4.2- Benfeitorias:

Limitando toda a área, há um muro de bloco de concreto com altura aproximada de 3,80 m, exceto por um treco de aproximadamente 120 m que caiu devido a vendaval ocorrido na região.

Na entrada da área, há um portal com laje de concreto pré-moldada coberta por telhado estilo colonial com área aproximada de 77 m². Neste portal há uma guarita com área aproximada de 18 m² (em 2 pavimentos). Não foi possível vistoriar o interior da mesma.

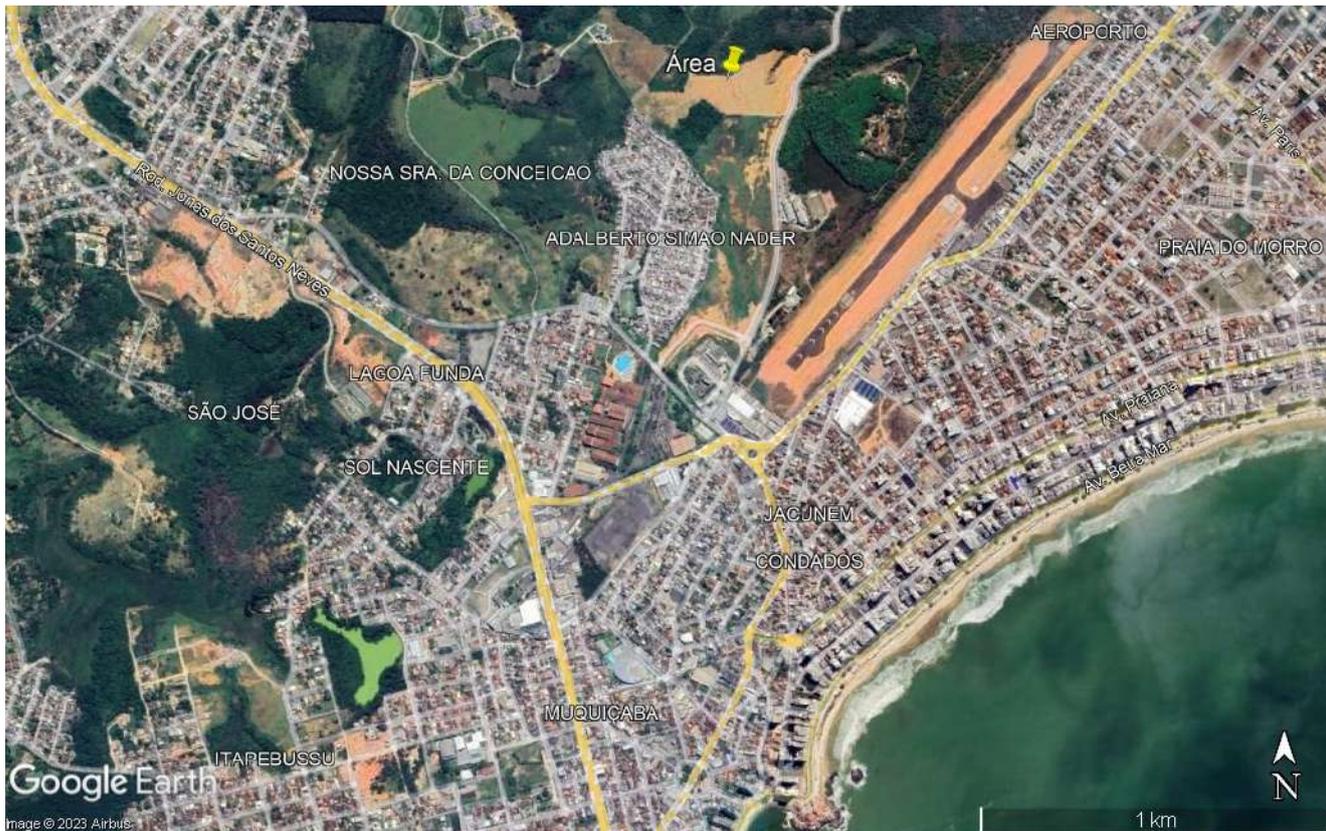
6.5- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região é caracterizada como sub-urbana ou de expansão urbana, com fácil acesso por via pavimentada e com boa infra-estrutura urbana, situando-se a aproximadamente 1 km do bairro Muquiçaba, importante polo comercial da região.

A área avalianda, faz divisa, pelos fundos com o bairro Adalberto Simão Nader, caracterizado por habitações de padrão baixo, sendo um bairro popular de classe baixa.

Há ainda distante cerca de 400 m da área o IFES (Instituto Federal do Espírito Santo) e chegando no bairro Muquiçaba o Fórum municipal. A região também é servida por aeroporto de pequeno porte. O bairro Muquiçaba tem como característica principal a presença de comércio variado (revenda de automóveis, oficinas mecânicas, supermercados, farmácias e comércio varejista em geral), além de bancos, escolas e posto de saúde. Situa-se ao lado do bairro Praia do Morro, principal polo turístico da região.

A infra-estrutura existente é completa: Rede de água, Rede de esgoto, Rede elétrica, Rede de Drenagem pluvial, Rede telefônica, Transporte urbano, Pavimentação, Iluminação Pública, Escola e Posto de saúde, Rede bancária, Correios, Coleta de lixo e Segurança Pública.



6.6 – ANÁLISE SETORIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A área avalianda encontra-se em área sub-urbana, notadamente comercial. Há bastante terrenos vagos disponíveis na região, porém em áreas não centrais, mais próximas à rodovia BR-101 e rodovia ES-010, sendo que, no entorno do imóvel avaliando praticamente não há áreas disponíveis para negociação. Durante nossa pesquisa, constatamos poucas placas de áreas à venda.

O momento econômico atual é de baixa perspectiva de negociação destas áreas, principalmente, pelo fato de estarmos ainda sofrendo os efeitos da pandemia da Covid-19 desde o início de 2020, fato este que está causando retração nos setores de prestação de serviços, comércio e afins.

Quanto à economia em geral, observamos que, apesar de praticamente a pandemia estar sob controle, pandemia esta que tanto dificultou o investimento das empresas em expansão de suas atividades, trazendo inclusive, grandes prejuízos e dificuldades de se manter em atividade, estamos passando por um período de transição, em que a grande maioria das empresas ainda enfrenta dificuldades, mas, há boas perspectivas de melhoria de suas atividades, em um médio prazo.

Portanto, sob o aspecto mercadológico, nas condições atuais, a área em análise, se colocada em disponibilidade no mercado, deverá apresentar desempenho normal de comercialização a médio prazo, estimando-se um prazo médio de 12 a 18 meses para sua absorção.

Classificação do imóvel avaliando (Área sub-urbana) quanto à:

- Liquidez: BAIXA;
- Desempenho do mercado: RETRAÍDO;
- Número de ofertas: BAIXA;
- Absorção pelo mercado: BAIXA;

Esta análise é baseada nas condições econômicas, de mercado atual e nas áreas em oferta pesquisadas na região.

7) METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

7.1- Metodologia Aplicada

Observadas as premissas e conceitos básicos estabelecidos e com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada, nas características gerais do local e nas condições atuais do mercado imobiliário, avaliamos o referido imóvel conforme descrito abaixo:

O imóvel será avaliado pelo **Método Evolutivo (conforme ABNT, NBR 14653 – Avaliação de Bens – partes 1 e 2 / 2011)** que determina que o terreno seja avaliado preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ou pelo método involutivo se necessário). As benfeitorias serão avaliadas pelo Método de Quantificação de Custo definido pela NBR 14653-2. A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias;

FC é o fator de comercialização

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

No Método Comparativo Direto de Dados de Mercado procura-se determinar o valor da área por meio de tratamento técnico-científico das características que exercem influência no valor, através de pesquisa de mercado efetuada na região.

A Norma para Avaliação de Bens - NBR-14653-1 / 2001, no seu item 8.2.1 assim define o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É o método preferível para se obter o valor de um bem, pois através da comparação das características semelhantes dos atributos dos dados de mercado pesquisados, obteremos o valor unitário.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

No Método da Quantificação do Custo procura-se identificar o custo de reedição das benfeitorias. Pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUB) ou por orçamento, com citação das fontes consultadas. Neste trabalho será utilizado o CUB-ES, mês de referência Janeiro/2023, obtido junto ao site do SINDUSCON-ES (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo), para o custo da guarita. Para o custo do portal de entrada e do muro, será utilizado o custo unitário da Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas do DER-ES (Departamento de Edificações e de Rodovias do Estado do Espírito), mês de referência Novembro/2022 (última disponível).

Aplica-se ao custo total obtido o cálculo da Depreciação Física, que pode ser de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. Neste trabalho será utilizada a depreciação física pelo Método Combinado de Hoss-Heidecke.

7.2- 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.

8) TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

8.1- Determinação do valor do Lote Urbano:

8.1.1- 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 o objeto avaliando, no que tange ao aspecto de área total, frente, renda (IBGE), infra-estrutura, topografia, vocação, muro, ocupação e data do evento.

A pesquisa realizada para a determinação do valor de mercado do terreno avaliando foi efetuada através de consulta a proprietários e profissionais de venda de imóveis semelhantes na região em estudo, desta provieram 77 (setenta e sete) elementos referenciais. Para consignação do valor unitário do terreno, foram efetivamente utilizados 66 (sessenta e seis) elementos referenciais.

8.1.2- Detalhamento do Modelo Estatístico Utilizado

Normalmente, depois de identificado o objeto de avaliação, busca-se 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, e mais a identificação das variáveis que estão atuando na formulação dos preços de mercado.

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.

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

Detalhamento do Modelo Estatístico Utilizado:

O modelo estatístico foi utilizado buscando considerar os atributos mais significativos na formação do valor. Desta forma, procurou-se analisar estatisticamente quais variáveis seriam mais significativas, tendo sido considerados as seguintes variáveis e regressores:

a) Variáveis Independentes:

* Área Total → variável quantitativa, indica a área total do terreno, expressa em m².

- Variando entre: 180,00 m² a 50.000,00 m²;

* Renda (IBGE) → variável proxy, indica a renda da região (Censo de 2010 (último disponível) do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

- Variando entre 1.238,23 a 2.824,60;

* Topografia → variável qualitativa, expressa por meio de códigos alocados, classifica o dado em relação à sua topografia, sendo adotados:

1- Acidentada; 2- Inclinada; 3- Pouco inclinada; 4- plano/semi-plana

* Vocação → variável dicotômica, indica a vocação do imóvel.

Residencial = 0; Comercial = 1.

- Variando entre 0 e 1.

* Ocupação → variável qualitativa, expressa por meio de códigos alocados, indicando o tipo de ocupação do entorno, sendo adotados:

1-Rural; 2-Sub-urbana; 3-Urbana

* Data do Evento: variável qualitativa, expressa por meio de códigos alocados, determinada pelo ano em que o elemento foi inserido no mercado como oferta ou transação, sendo adotados:

1= 2018; 2= 2019; 3= 2020; 4= 2021; 5= 2022.

b) Variável Dependente:

Valor/m²: variável quantitativa expressa pelo valor unitário em “R\$/m²”. Trata-se da incógnita da equação.

$$\text{R\$/m}^2 = (1 / (+0,1050804153 + 3,173724146\text{E-}007 * \text{Área total} - 8,715106552\text{E-}006 * \text{Renda} - 0,00273391922 * \text{Topografia} - 0,008828866922 * \text{Vocação} - 0,04823425399 * \ln(\text{Ocupação}) + 0,03107447993 / \text{Data do Evento}^{1/2})^2$$

8.1.2.1- Área de 74.500,00 m²

Considerou-se, para fins da avaliação (cálculo do valor unitário do terreno), -10,00 % do valor médio de avaliação obtido nos cálculos inferenciais, em função dos dados da amostra serem predominantemente de oferta.

Estimativa pela Moda para Nível de Confiança de 80%

. Mínimo CA (-15,00%) = 125,51

. Médio = 147,65

. Máximo CA (+15,00%) = 169,80

Adotaremos o valor de -10,00% do valor médio obtido nos cálculos inferenciais:

Valor do Terreno (VT) = 74.500,00 m² x 132,89 R\$/m²

VT = 9.900.305,00

R\$ 9.900.305,0 → R\$ 9.900.000,00 (Nove milhões e novecentos mil reais) (*)

(*) Conforme subitem 7.7.1.a da NBR 14653-1:2001, que limita o arredondamento em +/- 1%.

8.1.2.2- Área de 45.500,00 m²

Considerou-se, para fins da avaliação (cálculo do valor unitário do terreno), -15,00 % do valor médio de avaliação obtido nos cálculos inferenciais, em função dos dados da amostra serem predominantemente de oferta e custos adicionais para utilização da área.

Estimativa pela Moda para Nível de Confiança de 80%

. Mínimo CA (-15,00%) = 67,77

. Médio = 79,73

. Máximo CA (+15,00%) = 91,69

Adotaremos o valor de -15,00% do valor médio obtido nos cálculos inferenciais:

Valor do Terreno (VT) = 45.500,00 m² x 67,77 R\$/m²

VT = 3.083.535,00

R\$ 3.083.535,00 → R\$ 3.100.000,00 (Três milhões e cem mil reais) (*)

(*) Conforme subitem 7.7.1.a da NBR 14653-1:2001, que limita o arredondamento em +/- 1%.

8.2- Determinação do Valor das Benfeitorias:

O cálculo das benfeitorias, conforme quadro abaixo, está contido no anexo II:

RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS				
ÍTEM	DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (M ²)	VALORES (R\$)	
			NOVO	DEPRECIADO
01	Muro	5.871,00	823.583,88	620.982,25
02	Portaria	77,00	100.478,07	75.760,46
TOTAL			924.061,95	696.742,71

R\$ 696.742,71 → R\$ 696.000,00 (Seiscentos e noventa e seis mil reais) (*)

(*) Conforme subitem 7.7.1.a da NBR 14653-1:2001, que limita o arredondamento em +/- 1%.

Metodologia de Cálculo:

Para cálculo do valor de reedição das benfeitorias, será utilizado: Para o muro, será utilizado o custo unitário da Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas do DER-ES (Departamento de Edificações e de Rodovias do Estado do Espírito), mês de referência Novembro/2022 (última disponível). Para o valor de reedição do portal de entrada, será utilizado o CUB-ES, mês de referência Janeiro/2023, cujo valor é de 2.479,52 R\$/m², obtido junto ao site do SINDUSCON-ES (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo), para o custo da guarita. Para o restante (laje e telhado), será utilizado o custo unitário da Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas do DER-ES (Departamento de Edificações e de Rodovias do Estado do Espírito), mês de referência Novembro/2022 (última disponível). Considerou-se a área medida, aproximadamente, no local, com vida útil estimada de 60 anos e idade aparente de 8 anos, com estado conservação (reparos importantes), dando um fator de depreciação de 24,60 %, também calculado na tabela acima.

8.3- Determinação do Valor do Imóvel (Terreno + Benfeitorias):

O valor final do imóvel, pelo Método Evolutivo, será então:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \text{ onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor das benfeitorias;

FC é o fator de comercialização.

Obs.: O Fator de Comercialização (FC) adotado será igual a 1, pois foi considerado que os valores calculados não sofrerão acréscimos ou descontos, devido às características do mercado.

$$VI = 9.900.305,00 + 3.083.535,00 + 696.742,71 = 13.680.582,71$$

R\$ 13.680.582,71 → R\$ 13.680.000,00 (Treze milhões, seiscentos e oitenta mil reais) (*)

(*) Conforme subitem 7.7.1.a da NBR 14653-1:2001, que limita o arredondamento em +/- 1%.

Considerações:

1. As áreas utilizadas nos cálculos foram extraídas da documentação fornecida pelo solicitante e conferidas, aproximadamente, no local;
2. Campo de Arbítrio - Conforme NBR 14.653-2:2011 – subitem 8.2.1.5;
3. O valor final arredondado obedece a NBR 14.653-1:2001 subitem 7.7.1.a que limita o arredondamento em + / - 1%.
4. Os cálculos foram feitos através de programa para resolução de Sistema de Regressão Múltipla. Os resultados estão apresentados na Memória de Cálculo. (Anexo II);
5. O valor unitário (R\$/m²) adotado encontra-se dentro do intervalo de confiança de 80% da Média, apresentando o modelo de regressão confiabilidade mínima de 99% e significância de 1%.
6. A discriminação detalhada das referências de mercado utilizadas, contendo as identificações dos dados, bem como dos informantes, encontra-se na Pesquisa Imobiliária. (Anexo II)
7. Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.
o arredondamento em +/- 1%.

9) ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES:

9.1- 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 depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

9.2- Grau de Fundamentação e Precisão do Terreno (Pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

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	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
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	Apresentação de Informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando	3

			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, módulo	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, simultaneamente e 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%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
SOMATÓRIA DOS PONTOS = 17					

9.2.1.1- Para atingir o Grau II, são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Apresentação da análise do mercado no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) Adoção da estimativa central.

9.2.1.2- É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) Conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) Conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) Conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT 12721) ou inferidos no mercado;
- d) Incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3- É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.1.2.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4- Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5- O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto, do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1- No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) Serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau II, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) Será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Desta forma a avaliação do Terreno foi enquadrada no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III**.

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

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

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 ser menor ou igual a 30%, enquadrou-se o laudo em “GRAU III”.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

9.3- Grau de Precisão e Fundamentação das Benfeitorias (Método da Quantificação do Custo)

De acordo com a NBR 14653-2 a fundamentação será demonstrada da seguinte forma:

Ítem 9.3 - Método da quantificação de custo:

9.3.1 - Para atingir o Grau III é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 6, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 7.

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

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

Item	Descrição	Graus			
		III	II	I	Pt
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					6

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	Total de pontos
Pontos Mínimos - NBR 14.653-2	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos no mínimo Grau I	Grau II

Desta forma a avaliação das benfeitorias foi enquadrada no **Grau de Fundamentação II**.

Especificação da avaliação pelo Método Evolutivo:

De acordo com a NBR 14653-2 a fundamentação será demonstrada da seguinte forma:

9.4 - Método evolutivo:

9.4.1 - Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 11.

9.4.3 - Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

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

Item	Descrição	Graus			
		III	II	I	Pts
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
Total de Pontos					6

Tabela 11 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamenta o no caso da utiliza o do método evolutivo

Graus	III	II	I	Total de pontos
Pontos Mínimos	8	5	3	6
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 II

Desta forma a avalia o pelo Método Evolutivo alcançou **Grau de Fundamenta o II**.

10) CONCLUSÃO DO LAUDO

10.1 – Valor final de avalia o:

O valor total do imóvel, constituído pelo área de 120.000,00 m² e suas Benfeitorias situado   Alameda Francisco Vieira Simões, s/n , Santa Rosa – Guarapari/ES, conforme c culos acima totalizam o valor de **R\$ 13.696.000,00**¹ (Treze milhões, seiscentos e noventa e seis mil reais), data de referência **Janeiro de 2023**.

¹ - Arredondado, segundo previsto na NBR 14.653-1 - Procedimentos gerais, subitem 7.7.1, letra “a”.

O Presente Laudo Avaliat rio compõe - se de 17 (dezessete) laudas digitadas, Memória de C culo e Relatório Fotográfico, sendo esta folha datada e assinada.

O signatário se coloca   disposi o para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Serra (ES), 13 de Fevereiro de 2023.

Jair Sodré de Oliveira
Eng. Civil - CREA n  5101-D/ES

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Localização: -20.643657, -40.497780



Foto 2 – Vista geral da Alam. Francisco Vieira Simões



Foto 3 – Vista geral do portal de entrada do imóvel



Foto 4 – Vista interna da portal de entrada

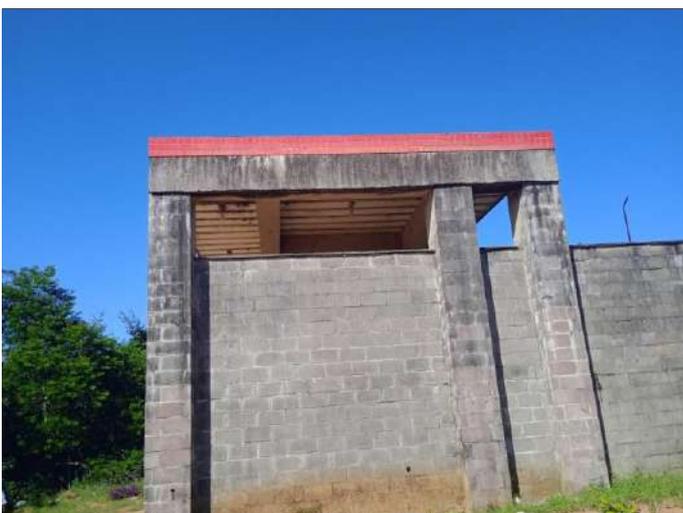


Foto 5 – Vista lateral direita do portal de entrada



Foto 6 – Vista do muro após o portal de entrada



Foto 7 – Vista da parte baixa do terreno



Foto 8 – Vista da parte baixa do terreno



Foto 9 – Vista de parte da reserva legal



Foto 10 – Vista de parte do terreno em aclive



Foto 11 – Vista do platô superior

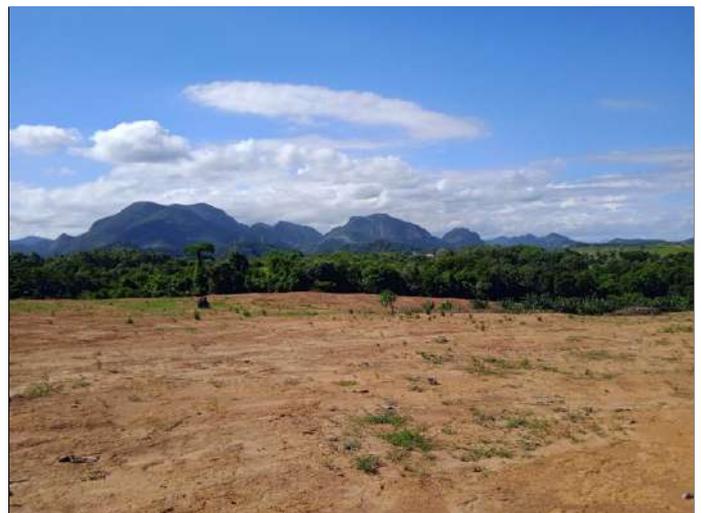


Foto 12 – Vista geral do platô superior



Foto 13 – Vista do muro caído (junto à frente)



Foto 14 – Vista do muro caído (lateral direita)



Foto 15 – Vista geral da reserva legal (lateral)



Foto 16 – Vista geral do platô superior



Foto 17 – Vista geral do platô superior



Foto 18 – Vista parcial da reserva legal (fundos)

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

PESQUISA IMOBILIÁRIA - DADOS DE MERCADO

ÁREAS DE TERRA - REGIÃO DE GUARAPARI

															IBGE 2010	0-Incompleta; 1-Completa	1-Inclin.; 2-Pouco inclin.; 3- Plano	1-Industrial; 2-Comercial; 3-Residencial	0- Não; 1- Sim	1-Rural; 2-Sub-urbana; 3-Urbana	1-2018; 2-2019; 5- 2022															
DADO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA TOTAL (m²)	FRENTE (m)	RENDA	INFRA-ESTRUTURA	TOPOGRAFIA	VOCAÇÃO	MURO	OCUPAÇÃO	DATA DO EVENTO	VALOR UNIT. (R\$/m²)																					
1	-20.618585,-40.469723	olx 551822469	Perocão	Gustavo Portes	99988-6449	560,00	40,00	1.238,23	0	2	0	0	2	1	125,00																					
2	R. Pinto Queiroz	olx 586834944	Perocão	Gustavo Portes	99988-6449	480,00	12,00	1.994,33	0	3	0	0	3	1	197,92																					
3	Loteamento Santa Izabel	ref. 049	Perocão	Renato Imóveis	52-2276/99923-3	360,00	12,00	1.238,23	0	4	0	0	2	1	166,67																					
4	Loteamento Santa Izabel	ref. 1050	Perocão	Marques Imóveis	3261-2086	324,00	12,00	1.238,23	0	4	0	0	2	1	179,01																					
5	Loteamento Santa Izabel	ref. 1049	Perocão	Marques Imóveis	3261-2086	502,00	25,00	1.238,23	0	2	0	0	2	1	135,46																					
6	-20.620325,-40.470589	ref. 1229	Perocão	Marques Imóveis	3261-2086	360,00	12,00	1.238,23	0	4	0	0	2	1	125,00																					
7	R. Sizomar Kramer	ref. TE00074	Perocão	R Loçasso Imóveis	52-4346/99687-3	1.080,00	36,00	1.238,23	0	2	0	0	2	1	138,89																					
* 8	R. Pinto Queiroz	ref.845	Perocão	Itamar Imóveis	52-8474/99997-9	360,00	12,00	1.994,33	0	3	0	0	2	1	166,67																					
* 9	Rua da Bica	ref.884	Perocão	Itamar Imóveis	52-8474/99997-9	360,00	12,00	1.238,23	0	3	0	0	2	1	166,67																					
10	R. Engº Moreira Caldas	ref.5359	Perocão	Itamar Imóveis	52-8474/99997-9	924,00	23,00	1.290,34	0	2	0	0	2	1	140,69																					
11	Av. Padre Anchieta		Perocão	Hmenon Rocha propr.	99578-3525	380,00	12,00	2.195,21	0	2	0	0	2	1	157,89																					
12	R. Manoel Duarte		Perocão	Hmenon Rocha propr.	99578-3525	180,00	12,00	1.994,33	0	2	0	0	2	1	250,00																					
13	R. Engº Moreira Caldas	ref.3693	Perocão	Itamar Imóveis	52-8474/99997-9	1.740,00	32,00	1.290,34	0	3	0	0	2	1	129,89																					
* 14	R. Engº Moreira Caldas		Perocão	Paulo propr.	99621-5003	900,00	12,00	1.290,34	0	2	0	0	2	1	133,33																					
* 15	R. Engº Moreira Caldas		Perocão	Paulo propr.	99621-5003	1.700,00	24,00	1.290,34	0	2	0	0	2	1	129,41																					
16	R. Manoel Alvarenga	ref. TE00079	Perocão	R Loçasso Imóveis	52-4346/99687-3	360,00	12,00	1.290,34	0	3	0	0	2	1	180,56																					
17	olx 667951538		Perocão	Carol Capanema	sem tel.	360,00	12,00	1.994,33	0	3	0	0	3	2	291,67																					
18	olx 660976990	ref.TE00026	Perocão	Aginaldo Imóveis	99827-4040	340,00	12,00	1.999,07	0	3	0	0	3	2	264,71																					
19	R. Pinto Queiroz	vivareal 2444364654	Perocão	Junia Miranda	52-5252/99645-3	360,00	12,00	1.994,33	0	3	0	0	3	2	277,78																					
20	-20.625402,-40.474454	ref. 1071	Perocão	Marques Imóveis	3261-2086	4.250,00	60,00	1.646,44	0	4	0	0	2	2	352,94																					
21	R. D	Lt 44, Qd D	Perocão	Gustavo	99632-0210	360,00	12,00	1.994,33	0	3	0	0	3	2	208,33																					
22	R. Água Marinha, 950	-20.624410,-40.444486	Santa Mônica	Arbo Imóveis	03-3012/(11)9992	6.100,00	87,00	1.245,75	0	4	1	0	3	2	196,72																					
23	R. Manoel Alvarenga	ref. TE00078	Perocão	R Loçasso Imóveis	52-4346/99687-3	360,00	12,00	1.290,34	0	4	0	0	3	2	222,22																					
24	R. Heliotropo	ref.5415	Santa Mônica	Itamar Imóveis	52-8474/99997-9	360,00	12,00	1.359,26	0	4	0	0	3	2	208,33																					
25	R. Heliotropo	-20.616302,-40.457324	Santa Mônica	Spassu Imóveis	55-1516/(31)9884	360,00	12,00	1.359,26	0	2	0	0	3	2	236,11																					
26	R. Agua Marinha/R.Pref. Santa Rita	-20.621859,-40.458820	Santa Mônica	Meneguz Imóveis	99888-7330	720,00	26,00	1.631,24	0	4	1	0	3	3	833,33																					
27	R. Bariloche	TE0015	Praia do Morro	Support Imóveis	3362-4444	720,00	25,00	2.057,55	0	4	1	0	3	3	900,00																					
28	R. Carangola/R. Juiz de Fora	TE0016	Praia do Morro	Support Imóveis	3362-4444	1.175,00	60,00	1.998,84	0	4	1	0	3	3	1.106,38																					
* 29	R. Abrolhos		Santa Mônica	Mara, propriet.	99660-1516	554,00	18,00	1.359,26	0	3	0	0	3	3	397,11																					
30	R. Abrolhos		Santa Mônica	Ailton	52-1381/99861-1	550,00	18,00	1.359,26	0	3	0	0	3	3	400,00																					
31	R. Topázio/R. Brazão		Santa Mônica	Ailton	52-1381/99861-1	360,00	12,00	1.765,13	0	4	0	0	3	3	277,78																					
32	R. Arizona, 33, Lt5e6, Qd52	TE0020	Praia do Morro	Support Imóveis	3362-4444	720,00	18,00	2.221,54	0	4	0	0	3	3	902,78																					
33	R. Serra Negra, 48 TE0022	-20.644348,-40.481305	Praia do Morro	Arbo Imóveis	03-3012/(11)9992	600,00	20,00	2.442,77	0	4	1	0	3	3	1.000,00																					
34	R. Girassol	-20.617713,-40.459476	Santa Mônica	Marcos Imóveis	99735-6900	700,00	25,00	1.631,24	0	4	0	0	3	3	428,57																					
35	R. do Coral	Lts 8 a 11 TE0030	Santa Mônica	Roma Imóveis	51-2709/99983-1	1.525,00	30,00	1.921,43	0	4	1	0	3	3	1.049,18																					
36	Rua Joaquim de Jesus Ferreira, 509	TE0068	Itabepussu	Arbo Imóveis	03-3012/(11)9992	360,00	12,00	1.760,11	0	4	0	0	3	3	333,33																					
37	não informado	TE00059	Santa Mônica	Marcos Imóveis	99735-6900	360,00	12,00	1.359,26	0	4	0	0	3	3	277,78																					
38	R. Horácio Santana, 136	TE0001_ LOU olx77886729	Parque da Areia Pre	Arbo Imóveis	(43)4003-3012	300,00	12,00	2.824,60	0	4	1	0	3	3	2.066,67																					
39	R. do Coral	Lt 11, Qd 19	Praia de Santa Mônica	Tcharla	99925-6533	360,00	12,00	1.921,43	0	4	1	0	3	3	944,44																					
* 40	R. Estrela do mar	ao lado casa 7	Praia dos Adventistas	Peixoto Imóveis	51-2152/99983-2	720,00	24,00	1.909,29	0	4	0	0	3	4	1.194,44																					
41	Estrada p/ o CATRES	-20.641001,-40.473358	Praia dos Adventistas	Peixoto Imóveis	51-2152/99983-2	360,00	12,00	1.909,29	0	4	0	0	3	4	1.250,00																					
42	Av. Pietrângelo Vivaqua de Biase	-20.646691,-40.478405	Praia do Morro	Gustavo Portes	99988-6449	3.214,00	36,30	2.442,77	0	4	0	0	3	4	1.011,20																					
43	Estrada p/ o CATRES		Praia dos Adventistas		99916-2189	303,00	12,00	1.909,29	0	3	0	0	3	4	528,05																					

DADO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	AREA TOTAL (m²)	FRENTE (m)	RENDA	INFRA-ESTRUTURA	TOPOGRAFIA	VOCAÇÃO	MURO	OCUPAÇÃO	DATA DO EVENTO	VALOR UNIT. (R\$/m²)
44	Estrada p/ o CATRES		Praia dos Adventista	Alcieli Machado	99835-3720	520,00	11,00	1.909,29	0	3	0	0	3	4	480,77
45	R. Adelina Alcantara Teixeira		Praia dos Adventista	Mateus	99511-4809	300,00	12,00	1.909,29	0	4	0	0	3	4	733,33
46	R. das Algas		Praia dos Adventista	Flavio Imóveis	99983-1688	571,00	18,00	1.909,29	0	4	0	0	3	4	1.138,35
47	Alameda Francisco Vieira Simões	Estrada da Tartaruga	Tartaruga	Matias Imóveis ref.AR00008	3030-2828	23.204,00	64,00	1.445,57	1	3	1	0	2	5	200,00
48	Trevo de Jones S. Neves x Rod. do Sol		N. Sra de Fátima	Valerio	99939-6797	4.360,00	70,00	1.445,57	1	3	1	0	3	5	500,00
49	Av. das Palmeiras	-20.731414, -40.539491	Meaípe	Itamar Franco ref.AR0008	3262-8474	18.000,00	80,00	2.467,32	0	4	0	0	2	5	211,11
50	Av. Jones Santos Neves	Aclive e pedras	São José	João Roberto	99983-1263	39.200,00	400,00	1.849,05	1	3	1	1	3	5	700,00
51	Av. Jones Santos Neves	fundos estrada velha	N. Sra da Conceição	Luciana	99821-2906	1.973,00	30,00	1.849,05	1	2	1	0	3	5	912,32
52	R. Rio Grande do Sul e R. Goiás	-20.731414, -40.539491	Jardim Boa Vista	Itamar Franco ref.AR0005	98834-7734	27.000,00	100,00	1.909,29	1	3	1	0	3	5	592,59
53	Av. Jones dos Santos Neves		Lagoa Funda	Robson Mauro	99652-2171	40.000,00	400,00	2.465,70	1	3	1	0	3	5	500,00
54	Rua Prof. Cici Gaigher	Prox. SESC	Sol Nascente	Thiago Borges	99626-1515	44.389,88	60,00	2.465,70	1	3	1	0	3	5	540,66
55	Rua Campo Belo		Jardim Santa Rosa	Grand Imob	99573-1515	26.000,00	50,00	1.075,34	1	3	1	0	2	5	615,38
56	Rodovia do Sol - Gleba 02-A	Zona de expansão rural	nda do campo - Ja	Remmig Emp.	99987-7227	220.000,00	100,00	1.445,57	1	1	1	0	1	5	40,00
57	-20.619565, -40.493483	olx 801478502	Rural	Wanderley Caldas	99636-4170	50.000,00	420,00	1.445,57	1	1	1	1	1	5	100,00
58	Av. Jones Santos Neves	olx 991729283	Condados	Itamar Franco ref.TE0103	3262-8474	13.680,00	170,00	1.295,57	1	4	1	0	2	5	219,30
59	Rod. Gov. Mario Covas - BR-101	olx 992124175	Condados	Itamar Franco ref.TE0050	3262-8474	22.850,00	60,00	1.445,57	1	4	1	0	1	5	118,16
60	R. Domingos Correa da Rocha	olx 992595998	Perocão	Gilberto Henrique ref.133	99986-2827	6.300,00	90,00	1.238,23	0	4	0	1	2	5	317,46
61	Rua Sanhaço	olx 995652882	Nova Guarapari	Flex Imobil. Ref.0101	99577-5549	4.800,00	75,00	2.467,32	1	4	1	0	3	5	354,17
62	Alameda das Castanheiras	-20.733749, -40.538928	Meaípe	JPrime imóveis ref.TE00284	3361-0484	3.675,00	85,00	2.467,32	1	4	1	0	3	5	367,35
63	R. José Capistrano Nobre	olx 1012477218	Centro	Thiago Borges	9652-1515	2.800,00	50,00	2.721,17	1	3	1	0	3	5	1.946,43
64	Rod. Gov. Mario Covas - BR-101		Barro Branco	Itamar Franco ref.AR0002	98834-7734	21.790,00	150,00	1.445,57	1	4	1	0	1	5	91,79
65	Rod. Do Sol		Village do Sol	Itamar Franco ref.AR0004	98834-7734	5.400,00	54,00	1.350,54	1	4	0	0	2	5	129,63
66	Rod. Gov. Mario Covas - BR-101	olx 1132423604	Reta Grande	FSL Imóveis, ref.AR00030	99840-2207	12.000,00	100,00	1.445,57	1	4	1	0	2	5	460,00
67	R. Dalmacio Coutinho	olx 1104799931	Praia do Riacho	Tales Negri Imobil. Ref.243	3337-3315	13.900,00	85,00	1.320,95	0	3	1	1	2	5	251,80
68	Av. Paschoal Del Pupo	olx 1098618745	Condados	Support Imóveis ref.AR0042	3362-4444	12.300,00	111,00	1.250,02	1	4	1	0	1	5	95,12
69	Rodov. Jones Santos Neves	olx 1088433145	São José	Matias Imóveis ref.TE00005	3030-2828	2.598,80	50,00	1.258,09	1	3	1	0	3	5	885,02
70	R. Novo Horizonte	olx 1088181173	Condados	FSL Imóveis, ref.AR00024	99840-2207	4.965,00	45,00	1.706,04	1	4	0	0	2	5	181,27
71	R. Josias Cerutti	olx 1084973270	Praia do Morro	Matias Imóveis ref.TE00068	3030-2828	1.050,00	30,00	2.615,90	1	4	0	1	3	5	1.523,81
72	R. Sete	olx 1082172191	Perocão	FSL Imóveis, ref.AR00002	99840-2207	5.000,00	65,00	1.646,44	0	4	0	0	2	5	400,00
73	Av. Guarapari	olx 1082167046	Condados	FSL Imóveis, ref.AR00012	99840-2207	10.000,00	90,00	1.706,04	1	3	0	1	2	5	200,00
74	Contorno Rod. Do Sol	olx 1076710691	Perocão	FSL Imóveis, ref.AR00010	99840-2207	22.000,00	140,00	1.238,23	1	1	1	0	1	5	90,91
75	R. Araçá	olx 1076707767	Nova Guarapari	FSL Imóveis, ref.TE00027	99840-2207	4.200,00	70,00	2.467,32	1	4	0	1	2	5	228,57
76	R. Uberlândia	olx 1063285965	Meaípe	Miranda & Toledo Imóveis, ref.461	3361-4838	6.275,00	60,00	1.455,77	0	4	0	1	2	5	254,98
77	Após pedágio da Rodovia do Sol	prox. Rodovia do Sol	Setiba	Inova Plataforma	99434-4765	480.000,00	700,00	1.287,56	0	1	0	0	1	5	45,00

* - Dados não utilizados no modelo

Modelo:

Glebas Guarapari

Data de Referência:

segunda-feira, 6 de fevereiro de 2023

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 77
- Número de dados considerados: 66

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9429413 / 0,8949072
- Coeficiente Determinação: 0,8891384
- Fisher-Snedecor: 78,87
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 63% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 2

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x	2,70	0,90
• Renda	x	-3,35	0,14
• Topografia	x	-2,02	4,75
• Vocação	x	-3,58	0,07
• Ocupação	ln(x)	-12,48	0,01
• Data do Evento	1/x ^{1/2}	5,17	0,01

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = 1/(+0,1050804153 +3,173724146E-007 * Área Total -8,715106552E-006 * Renda -0,002733391922 * Topografia -0,008828866922 * Vocação - 0,04823425399 * ln (Ocupação) +0,03107447993 / Data do Evento^{1/2})²

Correlações entre variáveis

Isoladas

Influência

- Área Total
 - Renda 0,06 0,25
 - Topografia -0,19 0,25
 - Vocação 0,53 0,41
 - Ocupação -0,36 0,05
 - Data do Evento -0,44 0,49
 - Valor Unitário 0,18 0,32

- Renda
 - Topografia 0,24 0,00
 - Vocação 0,14 0,13
 - Ocupação 0,47 0,08
 - Data do Evento -0,32 0,11
 - Valor Unitário -0,61 0,38

- Topografia
 - Vocação 0,01 0,14
 - Ocupação 0,22 0,22
 - Data do Evento -0,37 0,25
 - Valor Unitário -0,43 0,24

- Vocação
 - Ocupação -0,10 0,33
 - Data do Evento -0,49 0,01
 - Valor Unitário -0,21 0,40

- Ocupação
 - Data do Evento -0,09 0,39
 - Valor Unitário -0,82 0,84

- Data do Evento
 - Valor Unitário 0,47 0,54

Estimativas

Modelo

Glebas Guarapari

Endereço

Endereço: Alam. Francisco Vieira Simões

Complemento:

Bairro: Tartaruga

Município: Guarapari

UF: ES

Variáveis

Área Total = 74.500,00

Renda = 1.445,57

Topografia = 2

Vocação = 1

Ocupação = 2

Data do Evento = 5

Valor Unitário

Máximo IC (24,94%): 184,47

Médio: 147,65

Mínimo IC (18,15%): 120,85

Valor Total

Máximo IC: 13.743.391,47

Médio: 11.000.635,09

Mínimo IC: 9.003.933,92

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Estimativas

Modelo

Glebas Guarapari

Endereço

Endereço: Alam. Francisco Vieira Simões

Complemento:

Bairro: Tartaruga

Município: Guarapari

UF: ES

Variáveis

Área Total = 45.500,00

Renda = 1.445,57

Topografia = 0

Vocação = 1

Ocupação = 1

Data do Evento = 5

Valor Unitário

Máximo IC (12,43%): 89,64

Médio: 79,73

Mínimo IC (10,47%): 71,38

Valor Total

Máximo IC: 4.078.670,16

Médio: 3.627.839,35

Mínimo IC: 3.247.825,74

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
1	0,03	0,03	-0,00	-9,34%	0,75
2	0,03	0,04	-0,00	-19,80%	1,07
3	0,04	0,03	0,00	15,60%	-1,01
4	0,07	0,06	0,00	10,50%	-0,25
5	0,04	0,04	0,00	0,46%	-0,02
6	0,04	0,04	0,00	10,19%	-0,60
7	0,04	0,04	0,00	3,37%	-0,19
10	0,10	0,11	-0,01	-10,68%	0,09
11	0,06	0,05	0,00	12,87%	-0,35
12	0,09	0,09	-0,00	-2,03%	0,02
13	0,05	0,06	-0,00	-17,27%	0,43
16	0,02	0,02	-0,00	-15,28%	2,43
17	0,06	0,05	0,01	14,53%	-0,39
18	0,06	0,06	-0,00	-2,05%	0,05
19	0,06	0,05	0,01	17,69%	-0,54
20	0,10	0,10	0,00	1,21%	-0,01
21	0,07	0,06	0,00	7,15%	-0,16
22	0,05	0,06	-0,01	-23,69%	0,69
23	0,02	0,03	-0,00	-27,21%	2,93
24	0,07	0,06	0,01	17,44%	-0,42
25	0,03	0,03	-0,00	-15,48%	1,11
26	0,10	0,09	0,01	10,05%	-0,11
27	0,06	0,06	-0,00	-7,12%	0,16
28	0,04	0,05	-0,01	-22,23%	0,76
30	0,10	0,09	0,01	10,38%	-0,11
31	0,07	0,08	-0,00	-12,05%	0,18
32	0,08	0,08	0,00	1,54%	-0,02
33	0,08	0,08	0,00	0,35%	-0,00
34	0,08	0,08	0,00	4,46%	-0,06
35	0,06	0,07	-0,01	-26,38%	0,47
36	0,07	0,07	0,00	1,68%	-0,02
37	0,08	0,08	-0,00	-2,36%	0,03
38	0,07	0,08	-0,00	-8,24%	0,12
39	0,07	0,07	0,00	0,26%	-0,00
41	0,06	0,05	0,01	22,48%	-0,74
42	0,08	0,08	-0,00	-2,30%	0,03
43	0,08	0,08	0,00	9,31%	-0,13
44	0,05	0,06	-0,01	-30,91%	0,74
45	0,08	0,08	-0,00	-0,81%	0,01

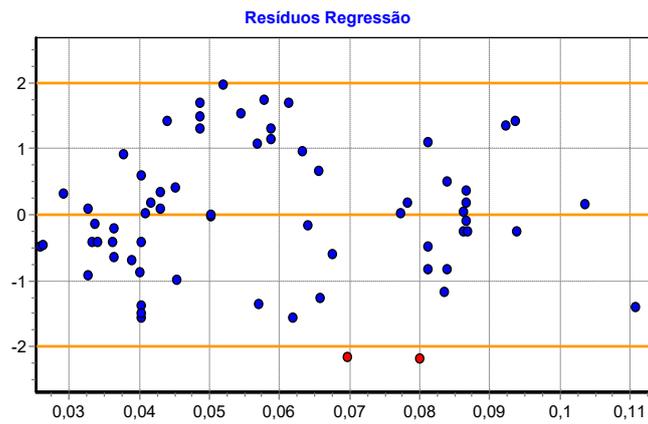
Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	-0,40	1,90%	0,24%	2,11%
2	-0,98	1,27%	1,46%	1,25%
3	0,91	0,57%	1,27%	0,48%
4	0,97	0,41%	1,43%	0,28%
5	0,02	0,90%	0,00%	1,01%
6	0,59	0,57%	0,54%	0,57%
7	0,19	0,71%	0,05%	0,80%
10	-1,40	4,91%	2,97%	5,15%
11	1,14	0,22%	1,97%	0,00%
12	-0,24	3,18%	0,09%	3,57%
13	-1,27	0,02%	2,45%	-0,28%
16	-0,45	3,77%	0,31%	4,20%
17	1,31	0,29%	2,61%	0,00%
18	-0,16	0,04%	0,04%	0,04%
19	1,53	0,15%	3,57%	-0,26%
20	0,16	6,14%	0,04%	6,90%
21	0,66	0,41%	0,66%	0,37%
22	-1,55	0,22%	3,66%	-0,20%
23	-0,91	3,18%	1,26%	3,41%
24	1,69	0,69%	4,37%	0,23%
25	-0,68	1,83%	0,70%	1,97%
26	1,35	5,53%	2,77%	5,87%
27	-0,58	0,05%	0,52%	-0,00%
28	-1,36	0,42%	2,80%	0,13%
30	1,42	6,01%	3,06%	6,37%
31	-1,17	0,70%	2,09%	0,53%
32	0,17	2,45%	0,04%	2,75%
33	0,04	2,23%	0,00%	2,51%
34	0,51	2,42%	0,39%	2,67%
35	-2,18	0,05%	7,26%	-0,84%
36	0,17	1,25%	0,04%	1,40%
37	-0,26	1,88%	0,10%	2,10%
38	-0,83	1,00%	1,06%	1,00%
39	0,02	1,00%	0,00%	1,13%
41	1,97	0,19%	5,93%	-0,51%
42	-0,25	1,96%	0,09%	2,19%
43	1,09	2,71%	1,81%	2,83%
44	-2,15	0,08%	7,06%	-0,78%
45	-0,09	2,12%	0,01%	2,39%

	Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	46	0,07	0,08	-0,00	-8,50%	0,13
	47	0,07	0,08	-0,00	-4,71%	0,07
	48	0,06	0,04	0,01	21,01%	-0,80
	49	0,05	0,04	0,00	17,00%	-0,66
	50	0,07	0,05	0,01	18,77%	-0,51
	51	0,08	0,08	0,00	3,13%	-0,04
	52	0,05	0,04	0,01	19,00%	-0,73
	54	0,03	0,03	-0,00	-4,73%	0,37
	55	0,06	0,05	0,00	12,62%	-0,36
	58	0,05	0,04	0,01	19,90%	-0,93
	59	0,03	0,03	-0,00	-10,15%	0,93
	60	0,04	0,04	0,00	6,62%	-0,31
	61	0,03	0,02	0,00	7,75%	-0,88
	62	0,03	0,03	-0,00	-20,07%	1,39
	64	0,05	0,05	-0,00	-0,31%	0,01
	65	0,05	0,05	0,00	0,04%	-0,00
	66	0,03	0,03	-0,00	-10,50%	1,01
	67	0,03	0,03	0,00	2,30%	-0,21
	68	0,02	0,02	-0,00	-17,04%	2,81
	69	0,03	0,03	-0,00	-3,37%	0,30
	70	0,02	0,04	-0,01	-39,21%	2,91
	71	0,02	0,04	-0,01	-42,01%	3,17
	72	0,03	0,03	-0,00	-15,82%	1,29
	73	0,04	0,04	0,00	1,45%	-0,07
	74	0,04	0,04	0,00	5,82%	-0,30
	75	0,03	0,04	-0,00	-8,72%	0,56
	76	0,02	0,04	-0,01	-35,75%	2,62

Dac	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
46	-0,83	0,73%	1,05%	0,69%
47	-0,47	1,00%	0,34%	1,09%
48	1,69	0,02%	4,35%	-0,51%
49	1,30	0,00%	2,58%	-0,32%
50	1,75	0,43%	4,64%	-0,08%
51	0,36	2,71%	0,20%	3,03%
52	1,49	0,00%	3,39%	-0,41%
54	-0,21	1,68%	0,07%	1,88%
55	1,07	0,11%	1,76%	-0,09%
58	1,43	0,04%	3,09%	-0,33%
59	-0,41	2,25%	0,25%	2,50%
60	0,42	0,31%	0,26%	0,32%
61	0,32	2,13%	0,15%	2,37%
62	-0,87	1,88%	1,16%	1,96%
64	-0,02	0,22%	0,00%	0,25%
65	0,00	0,21%	0,00%	0,24%
66	-0,41	2,38%	0,25%	2,64%
67	0,10	1,87%	0,01%	2,10%
68	-0,49	3,91%	0,36%	4,35%
69	-0,14	1,99%	0,03%	2,23%
70	-1,48	2,57%	3,35%	2,47%
71	-1,55	2,68%	3,68%	2,56%
72	-0,65	2,16%	0,64%	2,34%
73	0,08	0,67%	0,01%	0,75%
74	0,34	0,50%	0,18%	0,54%
75	-0,42	1,38%	0,27%	1,51%
76	-1,39	2,45%	2,92%	2,39%

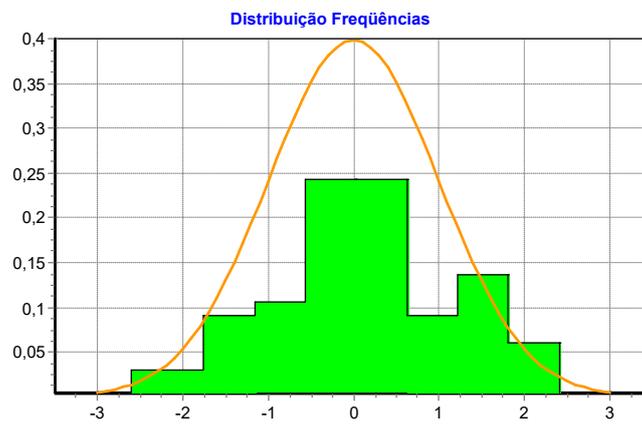
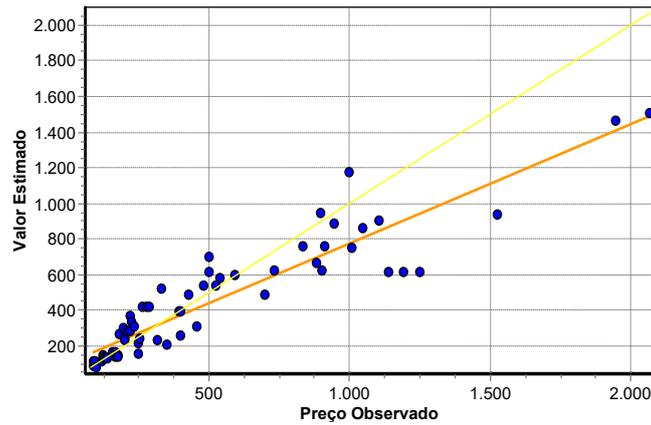
Análise dos Resíduos

Modelo : Glebas Guarapari



Testes de Aderência

Modelo : Glebas Guarapari



01 - MURO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE NOVO	
ÁREA (m ²) (*)	5.871,00
Custo Básico (R\$/m ²) (**)	127,53
BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) (10% do custo direto) (R\$/m ²)	12,75
Custo Final Unit. (R\$/m ²)	140,28
VALOR NOVO	R\$ 823.583,88

DETERMINAÇÃO DO VALOR DEPRECIADO	
Idade do Imóvel (anos)	8
Vida Útil (anos)	60
Estado de Conservação (Heidecke)	Reparos importantes (g)
Idade percentual (%)	13,33%
Fator K (Ross-Heidecke) (%)	13,33 ==> 0,754
VALOR DEPRECIADO	R\$ 620.982,25
Obs.: (*) Área equivalente de construção: 25% da área normal do pavtº (**) Custo Unitário Básico - R-1-N - SINDUSCON-ES JAN/2023	

02 - PORTARIA

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE NOVO	
ÁREA (m ²) (*)	77,00
Custo Básico (R\$/m ²) (**)	1.186,28
BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) (10% do custo direto) (R\$/m ²)	118,63
Custo Final Unit. (R\$/m ²)	1.304,91
VALOR NOVO	R\$ 100.478,07

DETERMINAÇÃO DO VALOR DEPRECIADO	
Idade do Imóvel (anos)	8
Vida Útil (anos)	60
Estado de Conservação (Heidecke)	Reparos importantes (g)
Idade percentual (%)	13,33%
Fator K (Ross-Heidecke) (%)	13,33 ==> 0,754
VALOR DEPRECIADO	R\$ 75.760,46
Obs.: (*) Área obtida aproximadamente no local (**) Custo Unitário Básico - R-1-N - SINDUSCON-ES JAN/2023	

CÁLCULO DE VALORES DA PORTARIA							
ÍTEM	CRIMINAÇÃO	CRIMINAÇÃO	CRIMINAÇÃO	CRIMINAÇÃO	ÁREA (M ²)	VALORES (R\$)	
						UNIT.	TOTAL
01	Guarita				18,00	2.479,52	44.631,36
02	Laje pré-moldada				77,00	137,83	10.612,91
03	Estrutura de madeira				77,00	205,47	15.821,19
04	Telha cerâmica tipo "colonial"				77,00	168,07	12.941,39
05	Calha metálica				36,00	203,80	7.336,80
TOTAL							91.343,65

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - SINDUSCON - ES

TABELA DETALHADA

JANEIRO

2023

Projeto - Padrão Residencial - CUB - desonerado

	BAIXO	NORMAL	ALTO
R-1	2.133,44	2.479,52	3.143,68
PP-4	2.001,45	2.348,28	-
R-8	1.898,66	2.037,09	2.531,30
R-16	-	1.975,30	2.595,12
PIS	1449,87	-	-

Projeto - Padrão Comercial - CAL (Comercial Andar Livre) / CSL (Comercial Salas e Lojas)

	BAIXO	NORMAL	ALTO
CAL - 8	-	2.313,44	2.515,62
CSL - 8	-	1.984,39	2.206,39
CSL - 16	-	2.646,05	2.933,85

Projeto - Padrão Galpão Industrial e Residência Popular - GI (Galpão Industrial) / RP1Q (Residência Popular)

	BAIXO	NORMAL	ALTO
RP1Q	-	2.083,12	-
GI	-	1112,62	-

http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_detalhe.asp?menu2=23

COMPOSIÇÃO DO BDI (BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS)

ITENS	DISCRIMINAÇÃO	PERCENTUAL (%)
01	Mobilização e desmobilização	2,00
02	Projeto	5,00
03	Administração local	4,00
04	Administração central	4,50
05	Encargos financeiros	1,00
06	Impostos sobre faturamento	8,50
07	Lucro	10,00
TOTAL DO BDI		35,00

Observação: BDI - Admite-se até 35% - Conforme artigo 2º da resolução nº 180 do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo. No presente trabalho foi adotado BDI de 10%, de acordo com a realidade do mercado.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - DEPRECIÇÃO FÍSICA - FATOR K

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	376,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	60,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,10	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

código	Estado de Conservação
a	Novo
b	Entre novo e regular
c	Regular
d	Entre regular e reparos simples
e	Reparos simples
f	Entre reparos simples e importantes
g	Reparos importantes
h	Entre reparos importantes e sem valor

Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas

Tabela : 1286501 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES
NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)

Referencial Monetário : REAL

Órgão Cliente : DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E DE RODOVIAS DO ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO

Leis Sociais : 157,27 % **BDI :** 0 %

Planilha : 1 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27;
BDI=0%)

Data Base (lo) : 11/2022

Item	Especificação do Serviço	Unid.	Custo Unitário
	INFRA-ESTRUTURA (5% de perdas já incluído no custo)		
040243	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-50 A média, diâmetro de 6.3 a 10.0 mm	kg	11,65
040245	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-50 A grossa diâmetro de 12.5 a 25.0 mm (1/2 a 1")	kg	12,08
040246	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-60 B fina, diâmetro de 4.0 a 7.0mm	kg	11,95
040249	Fôrma de tábua de madeira de 2.5x30.0cm, levando-se em conta utilização 1 vez (incluindo o material, corte, montagem, escoramento e desforma)	m2	126,41
040250	Fôrma de tábua de madeira de 2.5x30.0cm, levando-se em conta utilização 3 vezes (incluindo o material, corte, montagem, escoramento e desforma)	m2	95,36
040253	Fornecimento e aplicação de concreto USINADO Fck=30 MPa - considerando lançamento MANUAL para INFRA-ESTRUTURA (5% de perdas já incluído no custo)	m3	708,40
0403	SUPER-ESTRUTURA		
040315	Fornecimento, preparo e aplicação de concreto Fck = 30 MPa (com brita 1 e 2) - (5% de perdas já incluído no custo)	m3	877,18
040320	Fornecimento, preparo e aplicação de concreto Fck=15 MPa (brita 1 e 2) - (5% de perdas já incluído no custo)	m3	802,85
040322	Fornecimento, preparo e aplicação de concreto Fck=20 MPa (brita 1 e 2) - (5% de perdas já incluído no custo)	m3	827,05
040324	Fornecimento, preparo e aplicação de concreto Fck=25 MPa (brita 1 e 2) - (5% de perdas já incluído no custo)	m3	853,47
040328	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-50 A média, diâmetro de 6.3 a 10.0 mm	kg	11,65
040329	Fornecimento e aplicação de concreto USINADO Fck=20 MPa - considerando BOMBEAMENTO (5% de perdas já incluído no custo) (6% de taxa p/concr.bombeavel)	m3	625,28
040330	Fornecimento e aplicação de concreto USINADO Fck=25 MPa - considerando BOMBEAMENTO (5% de perdas já incluído no custo) (6% de taxa p/concr.bombeavel)	m3	650,02
040331	Fornecimento e aplicação de concreto USINADO Fck=30 MPa - considerando BOMBEAMENTO (5% de perdas já incluído no custo) (6% de taxa p/ concr. bombeavel)	m3	669,70
040332	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-50 A grossa, diâmetro de 12.5 a 25.0mm	kg	12,08
040333	Fornecimento, dobragem e colocação em fôrma, de armadura CA-60 B fina, diâmetro de 4.0 a 7.0mm	kg	11,95
040337	Fôrma em chapa de madeira compensada plastificada 12mm para estrutura em geral, 5 reaproveitamentos, reforçada com sarrafos de madeira 2.5x10cm (incl material, corte, montagem, escoras em eucalipto e desforma)	m2	98,69
040339	Forma de chapas madeira compensada resinada, esp. 12mm, levando-se em conta a utilização 3 vezes, reforçadas com sarrafos de madeira de 2.5 x 10.0cm (incl material, corte, montagem, escoras em eucalipto e desforma)	m2	117,17
0404	ESTRUTURAS DE CONCRETO APARENTE		
040405	Fôrma com chapa compensada plastificada esp. 12mm, utilização 5 vezes	m2	113,14
0406	LAJES PRÉ-MOLDADAS		
040601	Laje pré-fabricada treliçada para forro simples revestido, vão até 3.5m, capeamento 2cm, esp. 10cm, Fck = 150Kg/cm2	m2	120,59
040602	Laje pré-fabricada treliçada, sobrecarga 300 Kg/m2, vão de 3.5m a 4.3m, capeamento 4cm, esp. 12cm, Fck = 150 Kg/cm2	m2	137,83
0407	DIVERSOS		
040705	Execução de junta de dilatação 2 x 2 cm considerando 1cm de aplicação de isopor e 1cm de aplicação de mastique elástico do tipo sikaflex 1a ou equivalente	m	64,12
0408	RECUPERAÇÃO DE ESTRUTURAS		
040801	Remoção cuidadosa do concreto afetado, através de escarificação	m3	2.673,72
040802	Remoção cuidadosa do concreto afetado, através de escarificação (considerando esp. escarificada de 5cm)	m2	133,69
040803	Preparação do substrato para reparo em estrutura de concreto por apicoamento manual da superfície	m2	79,25
040806	Limpeza de aço com lixamento e escovamento com escova de aço, até a completa remoção de partículas soltas, materiais indesejáveis e corrosão	m2	23,78
040807	Aplicação de Sika Top 108 Armatec ou equivalente, nas ferragens a serem recuperadas	m2	78,88
040808	Retirada de ferragem corroída	kg	4,72

Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas

Tabela : 1286501 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES
NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)

Referencial Monetário : REAL

Órgão Cliente : DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E DE RODOVIAS DO ESTADO DO
ESPÍRITO SANTO

Leis Sociais : 157,27 % **BDI :** 0 %

Planilha : 1 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27;
BDI=0%)

Data Base (lo) : 11/2022

Item	Especificação do Serviço	Unid.	Custo Unitário
040809	Recomposição de concreto danificado, com utilização de argamassa Sika Grout ou equivalente (considerando esp. 5cm)	m2	409,50
040810	Recomposição de concreto danificado, com utilização de argamassa Sika Grout ou equivalente	m3	7.651,26
040813	Impermeabilização de estrutura com Sika Top 107 ou equivalente	m2	87,05
040816	Aplicação de Oxiprimer ou equivalente, nas ferragens a serem recuperadas	m2	13,79
040817	Fornecimento e lançamento de concreto para grouteamto com adição de pedrisco (50% em peso), utilizando Sikagrout ou produto equivalente, exclusive forma	m3	3.468,11
040818	Revestimento externo com argamassa corretiva tipo Sika Monotop 622 BR ou equivalente, esp. 5mm	m2	81,89
0409	MURO DE ARRIMO (Conc. ciclópico 15MPa c/ 30% de pedra de mão, c/ forn., preparo e aplicação de concreto, forma de tábua pinho-reap.5 vezes, exclusive escav. e reaterro) seções típicas nas seguintes dimensões:		
040901	Muro de arrimo em Conc. ciclópico 15MPa c/ 30% de pedra de mão, c/ forn., preparo e aplicação de concreto, forma de tábua pinho-reap.5 vezes, exclusive escav. e reaterro, seções típicas nas dimensões:b=0.40m; B=0.70m e H=1.00m	m	667,38
040902	Muro de arrimo em Conc. ciclópico 15MPa c/ 30% de pedra de mão, c/ forn., preparo e aplicação de concreto, forma de tábua pinho-reap.5 vezes, exclusive escav. e reaterro, seções típicas nas dimensões:b=0.40m; B=0.90m e H=1,50m	m	1.070,88
040903	Muro de arrimo em Conc. ciclópico 15MPa c/ 30% de pedra de mão, c/ forn., preparo e aplicação de concreto, forma de tábua pinho-reap.5 vezes, exclusive escav. e reaterro, seções típicas nas dimensões:b=0.40m; B=1.05m e H=2.00m	m	1.522,02
040904	Muro de arrimo em Conc. ciclópico 15MPa c/ 30% de pedra de mão, c/ forn., preparo e aplicação de concreto, forma de tábua pinho-reap.5 vezes, exclusive escav. e reaterro, seções típicas nas dimensões:b=0.40m; B=1.23 e H=2.50m	m	2.012,51
05	PAREDES E PAINÉIS		
0501	ALVENARIA DE VEDAÇÃO		
050112	Cobogó de concreto 40 x 40 x 10 cm, tipo reto, assentados com argamassa de cimento e areia no traço 1:3, espessura das juntas 15 mm	m2	173,57
050115	Alvenaria em bloco de pedra argamassada com cimento e areia no traço 1:3	m3	548,16
050122	Cobogó de concreto tipo cruzeta de 20 x 20 x 10 cm, assentado com argamassa de cimento, cal hidratada e areia no traço1:0,5:5, espessura das juntas de 10mm e espessura de parede 10cm	m2	201,50
0502	PLACAS E PAINÉIS DIVISÓRIOS		
050202	Fornecimento e instalação de divisórias novas com acabamento de chapa de fibra de madeira, sistema de montagem simplificado, espessura de 35mm e miolo em colméia no padrão painel/painel	m2	149,83
050203	Fornecimento e instalação de porta para divisória de 80 X 210 cm incluindo dobradiças e fechadura interna	und	496,25
050205	Divisória de granito com 3 cm de espessura, assentada com argamassa de cimento e areia no traço 1:3, na cor cinza	m2	437,56
050206	Divisória de granito cinza andorinha com 3 cm de espessura, fixada com cantoneira de ferro cromado	m2	454,60
050208	Assentamento de divisória de mármore ou granito com 3 cm de espessura, empregando argamassa de cimento e areia no traço 1:3, exclusive fornecimento da divisória	m2	132,96
0503	VERGAS/CONTRAVERGA		
050301	Verga/contraverga reta de concreto armado 10 x 5 cm, Fck = 15 MPa, inclusive forma, armação e desforma	m	9,90
050303	Verga/contraverga curva de concreto armado 10 x 5 cm, Fck = 15 MPa, inclusive forma, armação e desforma	m	80,83
0505	ALVENARIA ESTRUTURAL		
050501	Alvenaria de blocos de concreto estrut. (14x19x39cm) cheios, c/ resist. mín. compr. 15MPa, assentados c/ arg. de cimento e areia no traço 1:4, esp. juntas 10mm e esp. da parede s/ revest. 14cm	m2	127,53
050502	Alvenaria de blocos de concreto estrut. (19x19x39cm) cheios, c/ resist. mín. compr. 15MPa, assentados c/ arg. cimento e areia no traço 1:4, esp. juntas de 10mm e esp. da parede s/ revest. 19cm	m2	245,71
050503	Alvenaria de blocos de concreto estrut. (9x19x39cm) cheios, com resistência mín. compr. 15MPa, assentados c/ arg. de cimento e areia no traço 1:4, esp. juntas 10mm e esp. da parede s/ revest. 9cm	m2	88,50
0506	ALVENARIA DE VEDAÇÃO EMPREGANDO ARGAMASSA DE CIMENTO, CAL E AREIA		
050601	Alvenaria de blocos de concreto 9x19x39cm, 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. 9cm	m2	65,73

Tabela de Custos Unitários Referenciais para Licitações de Obras Públicas

Tabela : 1286501 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)

Referencial Monetário : REAL

Órgão Cliente : DEPARTAMENTO DE EDIFICAÇÕES E DE RODOVIAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Leis Sociais : 157,27 % **BDI :** 0 %

Planilha : 1 - TABELA CUSTOS LABOR/CT-UFES PADRÃO DER-ES NOVEMBRO/2022(LS=157,27; BDI=0%)

Data Base (Iº) : 11/2022

Item	Especificação do Serviço	Unid.	Custo Unitário
090101	Estrutura de madeira de lei tipo Paraju, peroba mica, angelim pedra ou equivalente para telhado de telha cerâmica tipo capa e canal, com pontaletes, terças, caibros e ripas, inclusive tratamento com cupinicida, exclusive telhas	m2	205,47
090102	Estrutura de madeira de lei tipo Paraju, peroba mica, angelim pedra ou equivalente para telhado de telha ondulada de fibrocimento esp. 6mm, com pontaletes e caibros, inclusive tratamento com cupinicida, exclusive telhas	m2	108,24
090103	Estrutura de madeira de lei tipo Paraju ou equivalente para cobertura de telha de fibrocimento canaleta 49/90, inclusive tratamento com cupinicida, exclusive telhas	m2	109,63
090104	Estrutura de madeira de lei tipo Paraju, peroba mica, angelim pedra ou equivalente para telhado de telhas cerâmicas tipo capa e canal c/ tesouras, pilares, vigas, terças, caibros e ripas, incl. trat. c/cupinicida, exclusive telhas	m2	442,55
090105	Estrutura de madeira de lei Paraju, peroba mica, angelim pedra ou equivalente para telhado de telha cerâmica tipo francesa, com pontaletes, terças, caibros e ripas, inclusive tratamento com cupinicida, exclusive telhas	m2	274,81
0902	TELHADO		
090202	Cobertura nova de telhas onduladas de fibrocimento 6.0mm, inclusive cumeeiras e acessórios de fixação	m2	62,65
090203	Cobertura nova de telhas onduladas de fibrocimento 8.0mm, inclusive cumeeiras e acessórios de fixação	m2	91,72
090206	Cobertura nova de telhas de alumínio trapezoidal, H = 8 cm, esp. 0.5mm, inclusive acessórios de fixação	m2	99,00
090211	Cobertura nova de telhas cerâmicas tipo capa e canal inclusive cumeeira (telhas compradas na praça de Vitória, posto obra) (área de projeção horizontal; incl. 35%)	m2	168,07
090212	Cobertura nova de telhas cerâmicas tipo capa e canal inclusive cumeeiras (telhas compradas na fábrica, posto obra)	m2	122,77
090215	Cumeeira para cobertura em telha cerâmica tipo capa e canal	m	34,36
090216	Cumeeira para cobertura em telhas onduladas de fibrocimento 6.0mm	m	98,73
090219	Cobertura em telha ondulada de alumínio, esp. 0.5mm, inclusive acessórios de fixação	m2	94,83
090228	Telha em aço galvanizado trapezoidal 40, e=0.50mm, pintura cor branca nas duas faces, inclusive acessório de fixação Ref. Santo André, Eternit, Metform ou equivalente	m2	102,01
0903	RUFOS E CALHAS		
090301	Rufo de concreto armado Fck=15 MPa, nas dimensões de 30x5 cm, moldado "in loco"	m	111,72
090302	Rufo de chapa metálica nº 26 com largura de 30 cm	m	39,93
090305	Calha de concreto armado Fck=15 MPa em "U" nas dimensões de 38 x 56 cm conforme detalhes em projeto	m	265,08
090312	Calha em chapa galvanizada com largura de 40 cm	m	203,80
090314	Rufo de chapa de alumínio esp. 0.5mm, largura de 30cm	m	54,47
0904	PLATIBANDA		
090403	Platibanda de alvenaria de bloco cerâmico 10x20x20cm, assentado com argamassa de cimento, cal hidratada CH1 e areia no traço 1:0,5:8, amarrada com pilaretes em conc. arm. a cada 2m (H=1.0m), excl. revest.	m	123,65
0905	REVISÕES E REPAROS		
090501	Recolocação de engradamento de madeira para telhado com telha cerâmica, com pontaletes, terças, caibros e ripas, exclusive fornecimento	m2	60,43
090502	Recolocação de estrutura de madeira para telhado com telha ondulada de fibrocimento ou telha ecológica tipo onduline, com pontaletes e caibros, exclusive fornecimento	m2	20,70
090506	Recolocação de telha ondulada de fibrocimento 6mm, excl. cumeeira	m2	16,77
090509	Remoção, lavagem com escova de aço e recolocação de telhas cerâmicas	m2	85,37
090511	Tratamento em estrutura de madeira com cupinicida	m2	43,30
090512	Limpeza de calhas e coletores (serviço realizado por servente)	m3	21,79
10	IMPERMEABILIZAÇÃO		
1001	IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS DE ÁGUA		
100102	Impermeabilização nas seguintes etapas: chapisco traço 1:2 c/ sika 1 ou equivalente, revest. duplo c/ argamassa de cimento e areia traço 1:3 c/ sika 1 ou equivalente, em 2x15 mm e acab. argamassa 1:1	m2	80,06
100105	Índice de impermeabilização c/ manta asfáltica atendendo NBR 9952, asfalto polimérico, esp.4mm reforç. c/ filme int. em polietileno, regul.base c/ arg.1:4 esp.mín.15mm, proteção mec. arg. 1:4 esp.20mm e juntas dilat.	m2	334,09

ANEXO III

DOCUMENTA O FORNECIDA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA

Fabrizio Brandão Coelho Vieira
Tabelião Titular



LIVRO N.º 351
FOLHAS(S) N.º 089/091

PÁGINA(S) N.º 001/002

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA QUE OUTORGAM MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA E SEU ESPOSO SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO, COMO VENDEDORES, E, SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC AR/ES, COMO COMPRADOR, NO VALOR DE R\$5.300.000,00, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M

quantos este público instrumento de **Escritura de Venda e Compra** virem que aos sete dias do mês de julho do ano de dois mil e onze (07/07/2011), nesta Cidade, Capital do Estado do Espírito Santo, e neste Cartório do 2.º Ofício de Notas da Comarca de Vitória, situado na Rua Duque de Caxias, n.º 145, centro, perante mim, ELENICE FERRAZ VIANA, Escrevente Autorizada, comparecem: como **VENDEDORES: MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA**, nascida aos 11/05/1951, natural de Vitória-ES, filha de João Vieira Simões e Deoclecina Gonçalves Simões, portadora da Identidade n.º 173.305 expedida em 02/03/1978 pela SSP/ES, inscrita no CPF/MF sob o n.º 340.072.537-49, brasileira, professora, e seu esposo **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO**, nascido aos 05/02/1940, filho de Sebastião de Oliveira e Maria José de Oliveira, com inscrição na OAB/RJ sob n.º 42.966 e no CPF/MF sob o n.º 105.054.157-04, brasileiro, empresário, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior a vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Prefeito Mendes de Moraes, n.º 1400, apt.º 1001, Bloco 01, São Conrado, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, e, como **COMPRADOR: SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - SESC AR/ES**, inscrito no CNPJ sob n.º 05.305.785/0001-24, com endereço à praça Misael Pena, n.º 54, Parque Moscoso, Vitória/ES, neste ato representado por seu procurador **JOSE LINO SEPULCRI**, filho de Primo Luiz Sepulcri e Erminia Coser Sepulcri, portador da Identidade n.º 106.625 expedida pela SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 036.072.597-04, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado à Avenida Dante Micheline, 1801/1302, Edifício Siena, Mata da Praia, Vitória-ES, conforme procuração lavrada no Livro 9369, à folha 165, ato 072, do Cartório do 23.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. – Então, os vendedores declaram: **OBJETO** – que do seguinte imóvel: **Uma área de terra natural medindo 74.500,00m2 e uma área de reserva legal medindo 45.500,00m2, perfazendo uma area total de 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Metros Quadrados) denominada área B, a ser desmembrada da área maior medindo aproximadamente 36,77 HA, denominada Gleba 5, situada no lugar denominado "Santa Rosa", Guarapari-ES, confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao Sul com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e a vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, Leste com a Gleba 04, por um trecho da estrada de terra de acesso da propriedade de Paulo Milled e a Oeste com terreno de propriedade da vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, tudo de conformidade com a planta de desmembramento, que faz parte integrante da presente escritura, inscrito no Cadastro de imóvel rural sob código: 508.020.012.610-8. PROCEDÊNCIA/ORIGEM** – Registro 12.637 do Livro 3-P, folha 148, em data de 31/12/1975 e Av. 04 em 07/02/198, consta no citado registro averbação datada de 03/06/2009 do termo de Reserva Legal da área de 7,50 hectares, com os seguintes limites: Norte com Gessé Fonseca, Sul com a proprietária Maria Ambrozina Simões de Oliveira, leste com a Gleba 04, por um trecho de estrada de terra de acesso a propriedade de Paulo Milled, e a Oeste com terrenos de Herdeiros de Mário Santos Neves, foi preservada pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo - IDAF, conforme Av. 09 do registro supra. 3)=DISPONIBILIDADE – que o objeto da transação está livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a eles, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do § 3.º do artigo 1.º do Decreto Federal n.º 93.240, de 09 de setembro de 1986; e que a presente compra é feita sem qualquer vício de consentimento constante no Código Civil/2002, notadamente os constantes do artigo 138 e seguintes; 4)=PREÇO E PAGAMENTO – que o objeto descrito é vendido pelo preço certo de **R\$5.300.000,00 (CINCO MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS)**, por conta do qual recebem neste ato do Comprador, como sinal e principio de pagamento a quantia de **R\$2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS)** da qual importancia recebida dão irrevogável e irretroatável quitação, e devendo o restante do preço, ou seja **R\$3.300.000,00 (TRES**



Rua Duque de Caxias, 145 - Centro - Vitória-ES - CEP 29010-120
Tel: 27 3223-0650 / 27 3223-8186 - e-mail: vitoria2oficio@yahoo.com.br
www.cartoriobrandao.com.br





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA



LIVRO N.º 351
FOLHAS(S) N.º 089/091

Fabrício Brandão Coelho Vieira
Tabelião Titular

PÁGINA(S) N.º 002/002

MILHÕES E TREZENTOS MIL REAIS), a serem pagos da seguinte forma: 03 (tres) parcelas mensais no valor de R\$1.100.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 07/08/2011, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, ficando condicionado que o não pagamento das prestações por mais de 30 dias importará no vencimento e rescisão da escritura. **5)=TRANSMISSÃO** – que, destarte, eles Vendedores, se obrigam pela transferência de domínio do objeto descrito aos Compradores, a efetivar-se com o registro desta escritura na Serventia Imobiliária competente, nos termos do art. 1245 do Código Civil, ficando aos Compradores desde já transmitida a posse, os direitos e ações. - A seguir, os Compradores me declaram que concordam com esta escritura. A pedido dos comparecentes, lavro a escritura em meu livro de notas. Foram-me apresentados e ficam arquivados nesta Serventia Notarial os seguintes documentos: **a)-Certidão Negativa de Ônus**, inclusive de ações reais e pessoais reipersecutórias, emitida no dia 30/06/2011 pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis de Guarapari-ES-2º Ofício. **b)-Certidões Negativas de Débitos** para com a Fazenda Pública Estadual - N.ºs 2011229107 e 2011229108 - emitidas no dia 07/07/2011 pela Secretaria de Estado da Fazenda do Espírito Santo, onde consta que os Vendedores, nada devem à Fazenda Pública Estadual, até a presente data. **c)-Certidões Negativas de Incapacidade Civil**, expedidas no dia 28/06/2011 pelo Cartório do 2.º Ofício de Registro de interdições e tutelas do Rio de Janeiro. **d)-Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre Propriedade Territorial Rural** - Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4.345.700-2 - emitida no dia 01/07/2011. Código de Controle da Certidão: 39B5.0E45.6AE8.5A2F. **e)-Certidões Negativas de Débitos do IBAMA** - n.ºs 2338443 e 2338447 - emitidas em 24/06/2011. **f)-Os Outorgantes declaram sob as penas da lei, que não são equiparados a empresa, isento pois, da obrigação contida na legislação previdenciária, na forma da Ordem de Serviço n.º 71/2002, datada de 10/05/02 (alínea c, do item 6, inciso II), publicado no D.O.U. de 15/05/02. g)-Os vendedores declaram sob pena de responsabilidade civil e penal que não possuem empregados, não comercializam sua produção no exterior e nem diretamente no varejo ao consumidor. h)- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Emissão 2006/2007/2008/2009 - Dados do imóvel: Código do Imóvel: 508.020.012.610-8 - Denominação do imóvel: Sitio dos Amores - área total - 36,8000 - classificação fundiária: pequena propriedade - Módulo rural: 12,8222 - N.º módulos rurais: 2,87 - Módulo fiscais: 16,0000 - N.º de módulos fiscais: 2,3000 - FMP (ha) 2,0000 - Número de Autenticidade: 11020.12560.03944.02176; **6)=DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO SOBRE BENS IMÓVEIS-I.T.B.I.** - O recolhimento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI será comprovado através de documento de arrecadação a ser apresentado ao Serviço de Registro de Imóveis competente, quando da transferência de domínio do imóvel, conforme determina o art.550 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, atualizado pelo Provimento CGJ n.º 021/2010. **EMITIDA A DOI.** Sendo lido, as pessoas comparecentes, verificando sua conformidade, o outorgam, aceitam e assinam. Eu, ELENICE FERRAZ VIANA, Escrevente Autorizada, o lavrei, conferi, li, subscrevo, dou fé e assino, encerrando o presente ato. Em test.º (sinal público) da verdade. (aa.) ELENICE FERRAZ VIANA, - Escrevente Autorizada. MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA - VENDEDORA. SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO - VENDEDOR. p.p. JOSÉ LINO SEPULCRI PELO SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRIO - SES AR/ES - COMPRADOR. "**TRASLADADA FIELMENTE NA MESMA DATA**".**

Em Testº (*df*) da verdade

Elenice Ferraz Viana

ELENICE FERRAZ VIANA
ESCREVENTE AUTORIZADA

CARTÓRIO BRANDÃO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
Fabrício Brandão Coelho Vieira
Tabelião Titular
Duque de Caxias, 145
Centro - Vitória - ES
3223-0650/3223-8186

ACR 57135
ACR 57136
ACR 57133
ACR 57134
ABA 02583
ABR 62181
PAL 21018
PAE 91554
PAE 91552
PAE 91550
PAE 91549
PAE 91553
PAE 91551



Duque de Caxias, 145 - Centro - Vitória-ES - CEP 29010-120
Tel: 27 3223-0650 / 27 3223-8186 - e-mail: vitoria2oficio@yahoo.com.br
www.cartoriobrandao.com.br





Certidão Simplificada - Resumo de Atos Praticados
ABERT.-MATR. N° 57865 REG.1-MATR. N° 57865

Protocolo: 159035 - Data: 01/08/2011 **Discriminação de Valores**
EMOL. (PROC.DADOS+DIGITALIZAÇÃO) : R\$: 1.983,60
FUNEPJ..... : R\$: 198,36
FARPEN..... : R\$: 25,56
TOTAL..... : R\$: 2.207,52

PROT N°: 159.035 - DT.REG: 30/09/2011 - Oficial: *Tainé*
Selo Digital: N° 021402 CDZ1101-01694 Consulte: www.tjes.jus.br

Tabelas 3 e 11 - ~~des~~ **des** 4847/93 e 6670/01 (Regimento de Custas)
Selo Digital: N° 021402 CDZ1101-01694 Consulte: www.tjes.jus.br

Telefax: (27) 3361-0044
Av. Carlos Santana, 180 - Parque Areia Preta - CEP: 29200-640 - cartrg@terra.com.br
Escr. Juram. Cart. Reg. Ger. Imóveis e Anexos

Telefax: (27) 3361-0044
Av. Carlos Santana, 180 - Parque Areia Preta - Guarapari - ES - CEP 29200-640 - cartrg@terra.com.br

Digitizada



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
 CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA

Fabrizio Brandão Coelho Vieira
 Tabelião Titular



LIVRO N.º 352
 FOLHA(S) N.º 150/151

PÁGINA(S) N.º 001/002

**ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO,
 NA FORMA ABAIXO:**

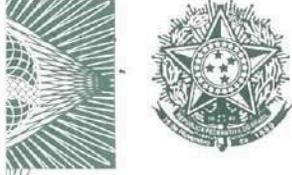
S A I B A M

quantos este público instrumento de **Escritura Pública de Retificação e Ratificação** virem que aos vinte e dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e onze (22/08/2011), nesta Cidade de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, e neste Cartório do 2.º Ofício de Notas da Comarca de Vitória, situado na Rua Duque de Caxias, n.º 145, centro, perante mim ELENICE FERRAZ VIANA, Escrevente Autorizada, comparecem como outorgantes e reciprocamente outorgados, doravante denominados apenas DECLARANTES: **MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA**, nascida aos 11/05/1951, natural de Vitória-ES, filha de João Vieira Simões e Deoclecina Gonçalves Simões, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 173.305 expedida em 01/02/1978 pela SSP/ES, inscrita no CPF/MF sob o n.º 340.072.537-49, professora, e seu esposo **SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO**, nascido aos 05/02/1940, filho de Sebastião de Oliveira e Maria José de Oliveira, portador da Cédula de Identidade RG n.º 42.966 expedida em 09/03/1983 pela SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 105.054.157-04, advogado, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, anterior à vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Mendes de Moraes, 1400, aptº 1001, Bloco 01, São Conrado, na cidade do Rio de Janeiro, e **SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR/ES**, inscrito no CNPJ sob n.º 05.305.785/0001-24, com endereço à Praça Misael Pena, n.º 54, Parque Moscosó, Vitória-ES, neste ato representado por seu procurador **JOSE LINO SEPULCRI**, brasileiro casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade n.º 106.625-SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob n.º 036.072.597-04, residente e domiciliado na Avenida Dante Michelini, 1801, apt.º 1302, Mata da Praia, nesta cidade de Vitória. Reconheço a identidade dos comparecentes e sua capacidade para este ato, conforme documentos de identificação apresentados, do que dou fé. – Então, as partes me declaram: 1)=**DO ATO JURÍDICO QUE ORA RETIFICAM** - que, através da escritura pública lavrada às folhas 89/91 livro 351 em data de 07/07/2011, nestas notas, contrataram a compra e venda do imóvel a seguir identificado: uma área de terra natural medindo 74.500,00m2 e uma área de reserva legal, medindo 45.500,00m2, perfazendo a área total de 120.000,00m2, denominada área B, a ser desmembrada da área maior medindo aproximadamente 36,77 HA, denominada Gleba 5, situada no lugar denominado "Santa Rosa", Guarapari-ES. 2)=**DO OBJETO DA RETIFICAÇÃO** - Constatou, no ato jurídico acima identificado, incorretamente, a descrição do imóvel quando da alusão da denominação da área B, e 45.500,00m2 é desmembrada da área de reserva legal, quando na realidade, o imóvel tem a seguinte descrição: Uma área medindo 74.500,00m2 de terra natural, a ser desmembrada da área maior medindo aproximadamente 36,77HA, denominada gleba 5, e 45.500,00m2 de área de reserva legal, desmembrada da área de 7,50 hectares, perfazendo uma área total de 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Metros Quadrados), situada no lugar denominado "Santa Rosa", Guarapari-ES, confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao Sul com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e a vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, a Leste com Gleba 04, por um trecho da estrada para Tartaruga, e a oeste com terreno de propriedade da vendedora Maria Ambrozina Simões de Oliveira, tudo conforme registro n.º 12.637 de ordem do livro 3-P, folha 148 em 31/12/1975 e AV-04, em 07/02/1986, e AV-09 datada de 30/06/2009. 3)=**DA RATIFICAÇÃO** - Desta forma, sanado o equívoco ratificam a escritura originária (fls. 89/91 livro 351 Nestas Notas) em todos os seus demais atos e termos não atingidos e/ou alcançados pela presente alteração. 4)=**DOS REQUERIMENTOS** - a fim de que se consolide a segurança jurídica própria dos atos celebrados em pública forma e também para que ocorra a produção de todos os legais efeitos jurídicos, as partes requerem: a)=que seja cumprido o procedimento das "anotações recíprocas", a fim de que se averbe à margem da escritura originária lavrada às fls. 89/91 livro 351, Nestas Notas, a retificação ora feita; e, b)=que tanto a escritura originária quanto a retificação ora consagrada sejam apresentadas, simultaneamente, como se um único corpo fosse, ao digno Oficial do Registro de Imóveis do 2.º Ofício, de Guarapari/ES Zona, a fim de que ocorra a transferência de domínio do imóvel descrito ao comprador, nos termos do art.1.245 do Código Civil. **Selo Digital: 023135.SAE1101.42452.** **Consulte a autenticidade em: www.tjes.jus.br.** EMOLUMENTOS: Lei Estadual nº 4.847/93, Ato nº 2.891/12/2010 CGJ/ES; FARPEN: Lei Estadual nº 6.670/01, Ato nº 2.892/12/2010 CGJ/ES; FUNEPJ:



Rua Duque de Caxias, 145 - Centro - Vitória-ES - CEP 29010-120
 Tel: 27 3223-0650 / 27 3223-8186 - e-mail: vitoria2oficio@yahoo.com.br
 www.cartoriobrandao.com.br





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE VITÓRIA

Fabrizio Brandão Coelho Vieira
Tabelião Titular



LIVRO N.º 352
FOLHA(S) N.º 150/151

PÁGINA(S) N.º 002/002

Lei Complementar Estadual nº 257/02; ISS: Lei Municipal nº 7.938/10. 1x Processamento de dados, por lançamento (Tabela 3, IX); 1x Escritura sem valor declarado (Tabela 7, IV, A); Emolumentos: R\$62,33, Taxas: R\$16,60, TOTAL: R\$78,93. Sendo lido, as pessoas comparecentes, verificando sua conformidade, o outorgam, aceitam e assinam. Eu, ELENICE FERRAZ VIANA, Escrevente Autorizada, o lavrei, conferi, li, subscrevo, dou fé e assino, encerrando o presente ato. Em test.º (sinal público) da verdade. (aa.) ELENICE FERRAZ VIANA, Escrevente Autorizada - MARIA AMBROZINA SIMÕES DE OLIVEIRA - SEBASTIÃO DE OLIVEIRA FILHO - P.P. JOSÉ LINO SEPULCRI. "TRASLADADA FIELMENTE NA MESMA DATA".

Em Testº (*EF*) da verdade

Elenice Ferraz Viana
ELENICE FERRAZ VIANA
Escrevente Autorizada

RGI REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE GUARAPARI
TAINÉ GUILHERME DE MORENO
Oficial Titular
SÔNIA LUCIDE BROMANA DE MORENO
LITTON BROMANA DE MORENO
Substitutas

2º Ofício

Certidão Simplificada - Resumo de Atos Praticados
ABERT.-MATR. N.º 57865 REG.1-MATR. N.º 57865



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização

023135.SAE1101.42452

Emolumentos: R\$62,33 Taxas: R\$16,60
TOTAL: R\$78,93

Consulte a autenticidade em: www.tjes.jus.br

PROT N.º: 159.035 - DT.REG: 30/08/2011 - Oficial
Selo Digital: N.º 021402 CD:1101-01694 Consulte: www.tjes.jus.br

Telefax: (27) 3361-0044
Av. Carlos Santana, 180 - Parque Areia Preta - Guarapari - ES - CEP 29200-640 - cartrg@terra.com.br

Claudia M. de Moreno Coutinho

Claudia M. de Moreno Coutinho
Escc. Juram. Cart. Reg. Gen. Imóveis e Anexos

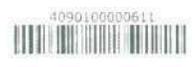
Digitalizado

CARTÓRIO BRANDÃO
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS
Fabrizio Brandão Coelho Vieira
Tabelião Titular
Rua Duque de Caxias, 145
Centro - Vitória - ES
(27) 3223-0650/3223-8186



Cartório Brandão
Ofício de Notas da Câmara de Vitória

Rua Duque de Caxias, 145 - Centro - Vitória-ES - CEP 29010-120
Tel: 27 3223-0650 / 27 3223-8186 - e-mail: vitoria2oficio@yahoo.com.br
www.cartoriobrandao.com.br





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 *Beza Fourn*

TAINÉ 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 *Beza Fourn*

TAINÉ 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 *Beza Fourn*

TAINÉ 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 DESEMBARAÇADO DE TODOS E QUAISQUER ÔNUS, **ACÇÕES REAIS E** VIDE CONTINUAÇÃO NO VERSO.-----

MATRÍCULA Nº

57865

LIVRO Nº 2

(VERSO)

PESSOAS REIPERSECUTORIAS, 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.-

Sônia Lucide Bromana de Moreno
Sônia Lucide Bromana de Moreno
Of. Subst. Cart. Reg. Ger. Imóveis Prot. Tit.



RGI

REGISTRO GERAL
DE IMÓVEIS DE GUARAPARI

2º
OFÍCIO

TAINÉ GUILHERME DE MORENO
Oficial Titular
SÔNIA LUCIDE BROMANA DE MORENO
LITTON BROMANA DE MORENO
Substitutas

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização

021402 CDZ110102361

Protocolado sob o nº 66846 em 01/08/2011 matrícula nº 57865

Emolumentos: R\$44,94 Taxas: R\$4,49 Total: R\$49,43

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

Telefax: (27) 3361-0044

Av. Carlos Santana, 180 - Parque Areia Preta - Guarapari - ES - CEP 29200-640 - cartreg@terra.com.br

ANEXO IV

ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)



1. Responsável Técnico

JAIR SODRÉ DE OLIVEIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0801540208

Registro: ES-005101/D

Empresa contratada: SERVIÇO AUTÔNOMO

Registro: 999999



2. Dados do Contrato

Contratante: **SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR ES**

CPF/CNPJ: 05305785000124

Rua: PRAÇA MISAEL PENA

Nº: 54

Complemento:

CEP: 29018300

Cidade: VITÓRIA

UF: ES

Bairro: PARQUE MOSCOSO

Telefone: 27981118104

Contrato:

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$2.800,00

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: AVENIDA FRANCISCO VIEIRA SIMÕES

Nº: SNº

Complemento:

Bairro: TARTARUGA

Quadra Lote

Cidade: GUARAPARI

UF: ES

CEP: 29216795

Data de início: 13/01/2023

Prev. Término: 15/02/2023

Coord. Geogr.: -20.643576, -40.497544

Proprietário: SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR ES

CPF/CNPJ:05305785000124

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 0

Nº Pavimento(s): 0

Dimensão/Quantidade: 120000

Unidade de medida: M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO CONFORME NBR-14653-2 DE UMA ÁREA TOTAL DE 120.000,00 M² BENFEITORIAS, CONFORME ORDEM DE COMPRA Nº 000319.

6. Declarações

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____ de _____ de _____
Local Data

JAIR SODRÉ DE OLIVEIRA - CPF: 79813640782

SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC AR ES - CPF/CNPJ:
05305785000124

9. Informações

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

www.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
art@creaes.org.br

