

do sócio-proprietário da empresa quando o requerente não é o proprietário (apenas para pessoa jurídica).

O recurso poderá ser entregue diretamente a PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ES, ou enviada através de correspondência com aviso de recebimento, para o seguinte endereço: Rua: Valdir Almeida Rainha, nº 02-18 – Nova Brasília / Cachoeiro de Itapemirim, ES, CEP: 29.302-481 Tel: (28) 3155-5001.

DADOS DA INFRAÇÃO					
PLACA	ÓRGÃO	Nº AUTO	DATA	CÓD. INFRAÇÃO	VALOR
MQL3770	256230	CI08103315	18/09/2019	545-2/06	195,23
NVG5C48	256230	CI08103884	24/10/2019	545-2/06	195,23
LOX4133	256230	CI08103596	21/11/2019	556-8/00	195,23

Cachoeiro de Itapemirim, 13 de Julho de 2021.

FLÁVIO SANT'ANNA CUNHA
Subsecretário Municipal de Trânsito

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

RESULTADO DE LICITAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim, por intermédio da CPL, torna público, nos termos da lei, o resultado do julgamento da **Concorrência Pública nº 001/2021**, cujo objeto é a Contratação de empresa para execução dos serviços de Recapeamento de Pavimentação Asfáltica de vias urbanas – Cachoeiro de Itapemirim – ES.

EMPRESAS CLASSIFICADAS: AMF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA, TRILHOS CONSTRUÇÕES EIRELI e ZORZAL TERRAPLANAGEM LOCAÇÕES LTDA.

Ato contínuo, declara-se VENCEDORA a empresa TRILHOS CONSTRUÇÕES EIRELI, no valor global de R\$ 11.730.767,72 (onze milhões, setecentos e trinta mil, setecentos e sessenta e sete reais e setenta e dois centavos).

Na forma disposta no artigo 109, inciso I, “b”, da lei 8.666/93, fica aberto o prazo de 05 dias úteis, a partir desta publicação, para interposição de recursos.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 13/07/2021.

ERICK MOREIRA DE AGUIAR
Presidente da CPL

IPACI

ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DELIBERATIVO

Aos doze dias do mês de julho de dois mil e vinte e um reuniu-se o Conselho Deliberativo do Instituto de Previdência do Município de Cachoeiro de Itapemirim – IPACI, com início da reunião ordinária às 14h00m, nas dependências do Instituto. Estando presentes os conselheiros efetivos: Stephanie Karla Darós; Daniela Vianna Silva Sartorato; Elaine do Nascimento Kale; Gilson Batista Soares; João Albano Vargas Custódio; Marcelo Baliana Justo; Pedro Henrique Ferreira Vassalo Reis.; Sílvia Graciano Vieira, a conselheira suplente Marli Lima Spolodorio (em substituição a

conselheira titular Magda Aparecida Gasparini). Ausente: Isac Juciel França. Aberta a reunião, foi apresentado e lido o relatório pela Conselheira DANIELA V. S. Sartorato referente aos processos nº 26397/2020 , 106/2021 e 3697/2021, nos termos seguintes: **RELATÓRIO:** Os presentes processos foram encaminhados ao Conselho Deliberativo em 13 de março de 2021, contendo 43, 38 e 05 folhas respectivamente. Tratam do pedido de pensão por morte , em que consta como requerente a senhora Maria Aparecida de Souza Cricco, em razão do falecimento do servidor Rodrigo de Souza Cricco, ocorrido no dia 21 de outubro de 2020 , nesta. Vale ressaltar que à concessão do benefício de pensão por morte é condicionada a demonstração de cumprimento de exigências legais, disposto no artigo 66, caput, c/c art.8 da Lei 6.910/13: Art.66 Aos dependentes do segurado, enumerados no art.8º, desta Lei será concedida pensão por morte, que corresponderá a: (grifei) Art.8º São considerados dependentes: I - o cônjuge e o filho não emancipado, de qualquer condição, menor de vinte e um anos ou inválido; II – companheiro (a); III – os pais que não tenham meios próprios de subsistência e vivam sob a dependência econômica exclusiva do segurado. IV – o irmão não emancipado, de qualquer condição, menor de vinte e um anos ou inválido, que viva sob a dependência econômica exclusiva do segurado. V – o enteado e o tutelado, nas condições do inciso I, que não percebam pensão alimentícia ou benefício de outro órgão previdenciário, ou ainda, que não possuam bens aptos a garantir sustento e a educação; § 1º. A dependência econômica das pessoas indicadas no inciso I é presumida e das demais devem ser comprovadas, na forma regulada pelo Decreto nº 18.162, de 25 de fevereiro de 2008, ou outro, de igual teor, que este venha revogar ou derogar. Informamos que a requerente é mãe do segurado falecido e como prediz a lei, para solicitar tal benefício, somente os pais que não possuem recursos para a subsistência e sejam dependentes economicamente exclusivos do segurado, fato esse citado mas não comprovado pela requerente, uma vez que a mesma é casada e possui dependência econômica presumida de seu cônjuge. Apesar de que a partir de junho de 2018 em decorrência de seu divórcio o servidor falecido voltou a morar com seus pais e por consequência auxiliar nas despesas correntes da residência, mas tal fato se caracteriza como auxílio e não como DEPENDÊNCIA ECONÔMICA necessária a concessão do benefício de pensão por morte. **VOTO: Assim sendo opino pelo indeferimento do requerimento de pensão por morte à Senhora Maria Aparecida de Souza Cricco, por não haver previsão legal para tal. Após leitura, foram abertos os debates e posto em votação, o Conselho, por maioria, acompanhou o voto da Conselheira Daniela, tendo o conselheiro Pedro Henrique F. V. Reis se absterido e a conselheira Sílvia Graciano Vieira não ter votado por motivo de suspeição uma vez que atuou no processo na sua origem.** Ato contínuo, a conselheira Elaine do Nascimento Kale informou nos autos do Processo nº 2937/2021 que a conselheira suplente Lais Cristina Gaspar Correa até a presente data não apresentou os documentos exigidos pela Portaria nº 9907/2020 para a posse da função de conselheira suplente deste Conselho. Após, foi analisado o processo nº 47918-2019, o qual foi devolvido ao Conselho no dia 02/12/2020, com a leitura do parecer nos termos seguintes: **PARECER:** Segundo constam dos autos, a pensionista adquiriu tal condição em 08/04/2003, quando o sr. Carlos Jorge pinto Souza faleceu. A beneficiária casou-se novamente em 12/02/2007 com o srº Jean El Asmar, que veio a morrer em 05/09/2009 e posteriormente casou-se em 19/12/2012 com o srº Mauro Montello Viana. Consta também no processo que a pensionista é funcionária pública e segundo informe de rendimentos, recebe do Poder Judiciário do ES, uma média de valor anual de R\$80.000,00, além da pensão do IPACI, bem como possuiu no período informado uma quantia considerável depositada

em contas bancárias. Desta forma, a pensionista, salvante o benefício previdenciário, possuiu uma renda que sempre a permitiu viver com dignidade, não se configurando neste caso a manutenção da dependência econômica do falecido. Outrossim, é importante notar que a beneficiária não apresentou todas as declarações de imposto de renda consoante petição do advogado da requerida, o que a prejudica na sua defesa, vez que não comprovou que, apesar do seu rendimento anual laborativo, os casamentos não impactaram na sua vida financeira. Além disso, a beneficiária também não respondeu com verdade o censo previdenciário de 2008, já que estava casada, e não mais viúva, e conforme se verifica nos autos, a sr^a Angela, responde o recadastramento previdenciário como viúva e ainda assina com sobrenome do falecido segurado do Ipaci, deixando de mencionar qualquer novo casamento e até mesmo a mudança de nome. Dessa maneira, a pensionista não colaborou com a verdade real dos fatos. Em outro ponto, a beneficiária alega que a Constituição Federal não faz nenhum tipo de restrição ao pagamento da pensão por morte que constitui novo vínculo familiar. No entanto, o STJ abre a possibilidade para que isso aconteça, em razão de decisões reiterados no mesmo sentido, sumuladas pela Súmula nº 340 do citado tribunal: **A lei aplicável à concessão de pensão previdenciária por morte é aquela vigente na data do óbito do segurado.** No caso em comento, convém trazer à baila a Lei nº 4501/1998, que dispunha seu artigo 16 que "(...) Extingue-se o direito do beneficiário à pensão. (...) II - Pelo casamento;" Essa lei foi alterada pela Lei nº 4968 de 14/04/2000, que manteve a redação e o conteúdo normativo. A última Lei somente foi revogada em 2005, pela Lei nº 5.724 de 01 de julho de 2005. **Logo, ela estava em vigência na data do óbito do segurado, qual seja, 08/04/2003, e portanto, que dispõe sobre a cessação da pensão por morte.** **VOTO:** Desta forma, OPINA e REITERA, o parecer da Dr^a. Jennifer Costabeber de Oliveira, na fl. 117, voto pela manutenção da cessação imediata dos efeitos da pensão por morte. **Após leitura, foram abertos os debates e posto em votação, o Conselho, por unanimidade dos presentes, acompanhou o voto da relatora. O Conselheiro Presidente Marcelo Baliana Justo manifestou no sentido de requisitar a Presidência do Ipaci a possibilidade de buscar judicialmente a restituição dos valores pagos indevidamente a Requerente.** Em continuidade a reunião, o conselheiro Pedro Henrique Ferreira Vassalo Reis se manifestou acerca do processo nº 15633/2020, relatório entregue a este Conselho em 12/12/2020, no sentido de que o processo em referencia trata do planejamento orçamentário do ano de 2020 o qual foi apresentado a este Conselho após o encaminhamento da proposta orçamentária consolidada para aprovação pela Câmara Municipal de Cachoeiro de Itapemirim. Idealmente, a deliberação deste Conselho acerca da matéria deve-se dar anteriormente a sua consolidação sob pena de ineficácia da medida, de forma que nos anos seguintes se deva corrigir o presente procedimento. Assim, após análise dos autos, me abstenho de aprovar ou rejeitar a mesma, me dando apenas por ciente do presente procedimento e recomendando que no próximo ano o encaminhamento da matéria seja precedida pela análise deste Conselho. Os Conselheiros, após ciência da matéria, concordaram no sentido de aprovar a recomendação do conselheiro Pedro Henrique F. Vassalo Reis. O conselheiro Pedro Henrique Ferreira Vassalo Reis na última reunião ordinária pediu vista do processo nº 29594/2020, sob a Relatoria do conselheiro João Albano, tendo concordado com o voto do relator. Posto em votação, por unanimidade dos presentes, ficou aprovado o parecer do conselheiro João Albano Vargas Custódio. Foi analisado a minuta do Projeto de Lei que propõe a autorização para a venda do imóvel e matrícula nº 32.871 registrado no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício 1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim (ITA SOCIAL), pelo o que a conselheira Stephanie Karla Darós apresentou o seguinte parecer: **PARECER:** Dispõe o artigo 11 da Lei 6910/2013 que: **Art. 11 A aquisição, alienação, oneração ou construção de bens imóveis do IPACI, deverá ser precedida de**

autorização do Executivo, do Legislativo Municipal e do Conselho Deliberativo do IPACI. É importante frisar que o projeto de lei em questão determina que o valor da alienação, à época da licitação, deverá ser apurado mediante avaliação elaborada por profissional de engenharia ou arquitetura, pessoa física ou jurídica, levando-se em conta as condições do mercado vigentes e mediante laudo fundamentado que tenha sido elaborado até um ano antes da alienação. Além disso, o projeto de lei, em sua justificativa, que foi estabelecida como meta do Plano de Ação 2021, a reforma e adaptação do Centro Administrativo Helio Carlos Manhães para sediar o IPACI. Vale frisar que o referido prédio já pertence a Autarquia. Outrossim, inclusive, existe o contrato (nº 07/21) com a empresa ML PROJETOS EIRELLI cujo fim destina-se a prestação de serviço de elaboração do projeto arquitetônico e outros do Centro Administrativo Helio Carlos Manhães e o valor estabelecido é de R\$ 72.286,07 (setenta e dois mil duzentos e oitenta e seis reais e sete centavos), datado de 04 de maio de 2021. Percebe-se então, que a reforma administrativa do Centro Administrativo Helio Carlos Manhães se comparado a reforma administrativa do imóvel referido no citado projeto de lei será muito mais econômico ao instituto, sem mencionar ainda que o lucro obtido com a venda beneficiará o fundo previdenciário.

VOTO: Diante do exposto, manifesto no sentido de aprovar o projeto de lei desde que o seu texto preveja que o valor mínimo para a venda, além dos critérios já previstos, não seja inferior ao valor da aquisição pelo Instituto. **Aberto a votação, o relatório foi aprovado por maioria do Conselho tendo se absterido o Conselheiro Pedro Henrique Ferreira Vassalo Reis.** Diante do número de processos pendentes, o Presidente deste Conselho propõe a realização de uma reunião extraordinária no dia 02 de agosto, às 14h, na sede do IPACI, o que foi aprovado por unanimidade. Foram distribuídos os processos nº218029/2021, nº 24418/2020, nº14190/2020, os quais deverão ser apresentados na próxima reunião ordinária. Por fim, o Presidente, nos termos do Regimento Interno vigente, nesta oportunidade convoca a eleição para a nova mesa diretora em exercício 2021-2022 a qual se realizará na reunião extraordinária do dia 16 de agosto de 2021. O Presidente do Instituto deverá promover a expedição de Ofício ao Poder Executivo, Legislativo e Agersa para que indiquem os novos representantes, titulares e suplentes, que deverão tomar posse a partir de setembro de 2021. Nada mais havendo a tratar, encerra-se às 16h (dezesseis e vinte) e lavrada a presente ata, que assinada por mim e pelos demais membros.

Marcelo Baliana Justo
Presidente

Stephanie Karla Darós
Segundo Secretário

Daniela Vianna Silva Sartorato
Membro do Conselho Deliberativo

Elaine do Nascimento Kale
Membro do Conselho Deliberativo

João Albano Vargas Custódio
Membro do Conselho Deliberativo

Marli Lima Spolodorio
Membro do Conselho Deliberativo - Suplente

Pedro Henrique Ferreira Vassalo Reis
Membro do Conselho Deliberativo

Silvia Graciano Vieira
Membro do Conselho Deliberativo

Gilson Batista Soares
Membro do Conselho Deliberativo

CARTÓRIO SÃO VICENTE
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Jocimar Batista da Silva
Tabelião Oficial



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM: como Outorgantes Vendedores JONAS ALTOÉ e sua esposa, como Outorgada Compradora INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - IPACI, na forma abaixo: -----

LIVRO: 13 (treze)

FLS: 169 a 170

SAIBAM quantos essa Escritura Publica de Compra e Venda de imóvel urbano, virem que, aos vinte e nove (29) dias do mês de setembro (09) do Ano de dois mil e quatorze (2014), neste Distrito de São Vicente, Município de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo, República Federativa do Brasil, perante mim, JOCIMAR BATISTA DA SILVA, Tabelião, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas a saber: de um lado como Outorgantes Vendedores JONAS ALTOÉ e sua esposa MARIA APARECIDA LADAIN ALTOÉ, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, em 17/04/1971, ele empresário, portador do CPF. Nº. 096.595.957-00 e C.I. nº. 141.932-SPTC-ES, filho de Moysés Altoé e Natalina Dezan Altoé, ela do lar, portadora do CPF. nº. 798.043.307-68 e C.I. nº. 136406-ES, filha de Ernesto Ladain e Rebeca Grilo Ladain, residentes e domiciliados na Rua José Batista, nº. 38, Bairro Recanto, Cachoeiro de Itapemirim-ES; e de outro lado como Outorgada Compradora: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - IPACI, autarquia municipal, inscrita no CNPJ/ES 02.548.293/0001-71, sediada na Rua Rui Barbosa, nº. 16, Centro, neste município, neste ato representada pelo seu presidente o Srº. Geraldo Alves Henrique, brasileiro, casado, servidor público municipal, portador do CPF. nº. 015.198.777-73 e C.I. nº. 943319-SPTC/ES, residente e domiciliado neste município, conforme Decreto nº. 24.665, de 21 de julho de 2014; pessoas conhecidas de mim, Tabelião, pelas próprias de que trato e dou fé. Pelos Outorgantes Vendedores, por serem representante(s)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL



MATRÍCULA Nº 42.591	MATRÍCULA Nº 42.591	LIVRO Nº 2	FICHA 01
	DATA 07 novembro 2016		

IMÓVEL: Uma área de terreno medindo de frente uma linha com três (03) segmentos, tendo o primeiro trinta e oito metros e oitenta e nove centímetros (38,89m), o segundo cinquenta e oito metros e cinquenta e cinco centímetros (58,85m), em curva, com raio de cento e quarenta e três metros (143,00m) e o terceiro com seis metros e oito centímetros (6,08m), todos confrontando com a Rodovia Mauro Miranda Madureira, de fundos uma linha com dois (02) segmentos tendo o primeiro cinquenta e dois metros e quatro centímetros (52,04m) e o segundo trinta e seis metros e oitenta e nove centímetros (36,89m), confrontando com o Córrego Valão, do lado direito cento e oitenta e nove metros e vinte e seis centímetros (189,26m), confrontando com Maurílio Morgan e do lado esquerdo cento e dezesseis metros e quarenta e cinco centímetros (116,45m), confrontando com Ismael Morgan, totalizando doze mil, setecentos e sessenta e dois metros quadrados (12.762,00m²), Situada na Avenida Mauro Miranda Madureira, nº. 1318 a 1356, Bairro Central Parque, nesta cidade.

PROPRIETÁRIOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, pessoa jurídica de direito público, em sede na Praça Jerônimo Monteiro, 32, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/ME sob número 27.165.588/0001-90.

REGISTRO ANTERIOR: R.1- 37.583 Lº. 2. fls. 01.

CADASTRO: sob os números 201.037.1600.001, fiscal 61776; 201.037.1600.002, fiscal 81779; 201.037.1600.003, fiscal 81780 e 201.037.1600.004, fiscal 81781.

RESERVAÇÃO: Matrícula procedida para efeito de **DESMEMBRAMENTO**, conforme Certidão nº 182/2015, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 11 de novembro de 2015, planta e ART, sob nº. 0820150963034, que ficam arquivadas. Selo Digital de Fiscalização: 024588 XRZ1603 05249. Consulta autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$28,67. FUNEPJ: R\$2,07. FARPEN: R\$10,20. ISS: R\$1,03. FADESPES: R\$1,03. FUNEMP: R\$1,03. FUNCAD: R\$1,03. Total: R\$37,07. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., segunda-feira, 07 (sete) de novembro de 2016 (dois mil e dezessete).

(Rafael Dizio Neto), Escrevente Substituto, digital. E, em, *Amarelado* (Gabrielle Jacomelli Silva), Escrevente Substituto, subscrito.

R.1- 42.591, Protocolo. 112.840. Data. 07 de novembro de 2016.

DOAÇÃO - Pela escritura pública de doação de 11 de maio de 2016, lavrada pelo Cartório de Registro Civil e Tabelionato do distrito de São Vicente, neste Município, (Lº. 5-A, fls. 68/69), a proprietária, **MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM**, DGOU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$3.456.391,13. (três milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e noventa e um reais e treze centavos), para **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM- IPACI**, autarquia municipal, inscrita sob nº. 02.548.293/0001-71, sediada na Rua Rui Barbosa, 16, centro, neste município. Selo Digital de Fiscalização: 024588 XRZ1603 05249. Consulta autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$2.732,77. FUNEPJ: R\$273,28. FARPEN: R\$25,56. ISS: R\$136,64. FADESPES: R\$136,64. FUNEMP: R\$136,64. FUNCAD: R\$136,64. Total: R\$ 3.578,17. Cachoeiro de Itapemirim, segunda - feira, 07 (sete) de

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL - 1º OFÍCIO / 1ª ZONA
COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM - ESPÍRITO SANTO
REGISTRO DE IMÓVEIS
BEC CECÍLIA SIMONATO SOARES - OFICIAL SUBSTITUTA

BEC CECÍLIA SIMONATO
OFICIAL

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL QUALQUER APLICAÇÃO OU EMISSÃO INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardin, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

Pag.: 001/002
Certidão na última página

0530221

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DA COMARCA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
Juliano de Salles - OFICIAL

MATRÍCULA Nº
42.591

LIVRO Nº 2

(VERSO)

novembro de 2016 (dois mil e dezesseis), eu, ~~Rafael Diorio Neto~~, Escrevente Substituto, digitei. E, eu, ~~Gabrielle Jacomelli Silva~~, Escrevente Substituto, subscrevo. - - -

AV. 2- 42.591. Protocolo: 113.064. Data: 30 de novembro de 2016.

RETIFICAÇÃO - De acordo com o artigo 213, inciso I, "a", da Lei 6.015/73, procede-se a esta averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, possui o **ÔNUS** Servidão de passagem a favor da ESCELSA S/A, conforme inscrição número 3.625, L. 4-C, desta Serventia. Selo Digital de Fiscalização: 024588.XRZ.1603.07580. Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br. Emolumentos: R\$0,00. FUNEPJ: R\$ 0,00. FARPEN: R\$0,00. ISS: R\$0,00. FADESPES: R\$0,00. FUNEMP: R\$0,00. FUNCAD: R\$0,00. Total: R\$0,00. Cachoeiro de Itapemirim, E.S., quarta-feira, 30 (trinta) de novembro de 2016 (dois mil e dezesseis). Eu, ~~Rafael Diorio Neto~~, Escrevente Substituto, digitei. E, eu, ~~Jamaica Rodrigues Ribeiro Lamas~~, Escrevente Substituta, subscrevo. - - -

CERTIFICO que o imóvel acima descrito está gravado com ônus. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a partir da data de sua emissão, conforme disposto no inciso IV, do artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986. O referido é verdade e dou fé. Cachoeiro de Itapemirim-ES, data e hora abaixo indicadas.//////////

JACQUELINI DE SALLES - SUBSTITUTA LEGAL



Av. Francisco Lacerda de Aguiar, nº 305, Ed. Fardin, 2º andar - Amarelo,
Cachoeiro de Itapemirim/ES - Tel: (28) 3027-2671

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
Selo Digital: 024588.PFY1902.01460
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br
Emolumentos R\$ 28,98 Taxas R\$ 8,75 Total R\$ 37,73

Certidão expedida às 09:34:16 horas do dia 13/11/2019.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
Código de controle de certidão :



04259113112019

Pag.: 002/002

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FOLHA RESUMO

BEM AVALIANDO:	Item 9 – Edifício comercial
ENDEREÇO:	Rua Dr. José Paes Barreto, 52/78, Centro, Cachoeiro de Itapemirim – ES
GEOLOCALIZAÇÃO:	-20.850674752726984, -41.11534303969564
OBJETIVO:	Definição do valor de mercado e valor locatício do bem
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.965.000,00 (um milhão novecentos e sessenta e cinco mil reais)
VALOR LOCATÍCIO:	R\$ 8.000,00 (oito mil reais)
FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II
PRECISÃO:	Grau III

Método utilizado: Método Evolutivo

Responsável Técnica:

Juliana Gil Leite Biazotto

Engenheira Civil – CREA/SP 5069748151 – CPF 409.174.628-40

São Paulo – SP – 17 de dezembro de 2020.

1. FINALIDADE

Definir valor de mercado dos bens avaliados de acordo com a NBR 14.14.653/ABNT.

2. PRINCIPIOS E RESSALVAS

O presente laudo técnico, devidamente enumerado e particularizado, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais: os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo; a profissional não tem, nem contempla interesse algum no bem objeto deste laudo; a profissional não auferirá qualquer vantagem em relação à matéria envolvida neste laudo; as análises e opiniões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos; o presente laudo foi elaborado com estreita observância aos postulados dos Códigos de Ética Profissional do Conselho de Engenharia e Agronomia (CREA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), além de outros documentos pertinentes da literatura e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula do bem;
- Em vistoria realizada no dia 09/12/2020;

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos pelo solicitante do laudo; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Portanto, não há ressalvas ou fatores limitantes a esta avaliação.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1.1. Região

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se na Rua Dr. José Paes Barreto, 52, Centro em Cachoeiro de Itapemirim/ES, onde a atividade predominante é comercial e o padrão de construção médio.

Imóvel objeto

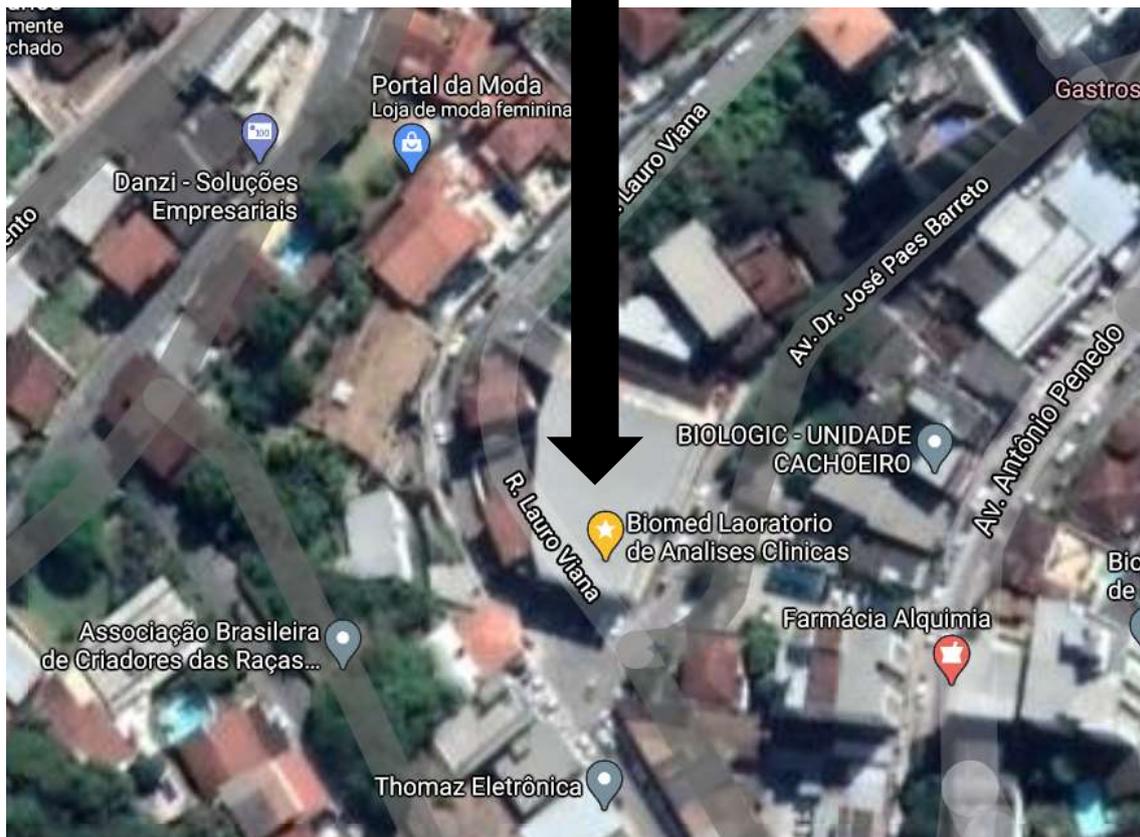


Figura 1 - Localização do imóvel - GPS.

A sua localização é boa e possui facilidade de acesso.

3.1.2. Logradouro/vizinhança

A edificação está localizada na Rua Dr. José Paes Barreto, rua de mão única, pavimentada e com iluminação pública. A região é servida de toda a infraestrutura urbana usual: redes de água encanada, coletora de esgoto, luz elétrica, rede telefônica com internet e TV a cabo e coleta de resíduos. Em seu entorno existem essencialmente edifícios comerciais.



Figura 2 – Logradouro.

3.1.3. Terreno

O terreno possui área de 1.417,50 m².

Testada: aproximadamente 30 m na Rua Dr. José Paes Barreto e aproximadamente 20 m na Rua Lauro Vianna ;

Formato: irregular

Topografia: Active.

3.1.4. Edifício

O edifício possui duas entradas, uma pela Rua Dr. José Paes Barreto e outra pela Rua Lauro Vianna.



Figura 3 - Entrada 1.



Figura 4 - Entrada 2.

A construção não possui área construída averbada, portanto será adotada a área do terreno como área construída.

Está em estado de conservação regular a ruim e sua idade aparente é de 30 anos. O edifício foi adquirido para instalar a sede do IPACI e passará por obra de modernização para adequação de layout e implantação de sistema de proteção contra incêndio e acessibilidade.

Não há subsolo e atualmente os veículos são estacionados no térreo. O primeiro andar é um mezanino que circunda todo o edifício. Há espaço externo que será transformado em área de relaxamento.



Figura 5 - Térreo.



Figura 6 - Mezanino.



Figura 7 - Área externa.

Especificações básicas internas:

- Térreo

O pavimento térreo conta com uma recepção com piso de cimento, teto sem revestimento e paredes pintadas.

- Mezanino

Os pavimentos tipo possuem teto sem revestimento, maior parte dos fechamentos de parede em divisórias moduladas removíveis ou alvenaria pintada e piso de mosaico de pedra.



Figura 8 - Mezanino.

ÁREA CONSTRUÍDA:	A área construída não está averbada, porém a construção ocupa todo o terreno, portanto será adotada a área do terreno.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	Regular a ruim
FECHAMENTO DE PAREDES:	Alvenaria	PADRÃO DE ACABAMENTO:	Médio
USO:	Comercial	IDADE APARENTE:	30 anos
OCUPAÇÃO:	Ocupado	VAGA DE GARAGEM:	Não possui vagas internas
REVESTIMENTOS DA FACHADA:	Textura	ESQUADRIAS DA FACHADA:	Não há



Figura 9 – Fachada.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário em Cachoeiro de Itapemirim, assim como no restante do Brasil, após ter sido altamente impactado pela crise econômica e pandemia, inicia demonstração de recuperação. Com os juros baixos, investidores demonstram-se mais confiantes para realizar investimentos.

Considerando os principais aspectos pertinentes aos imóveis em estudo, destacam-se positivamente suas localizações. A liquidez é considerada como média e uma possível venda poderá demorar de 12 a 18 meses.

5. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Para o edifício comercial, por ter poucos elementos comparativos disponíveis no mercado, optou-se pelo “Método Evolutivo” que conjuga o “Método comparativo direto de dados de mercado”, com tratamento por Inferência estatística, de acordo com a região pesquisada para definição do valor de terreno e a Quantificação de Custos através do CUB SINDUSCON para definição do valor das benfeitorias.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis referentes ao valor do terreno foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla, realizada com o software Microsoft Excel.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

6.1. Terreno (método comparativo direto de dados de mercado)

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau II de Precisão e as Tabelas 1 e 2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

FUNDAMENTAÇÃO				
Item	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
1	x			3

2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		x		2
3	Identificação dos dados de Mercado		x		2
4	Extrapolação	x			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	x			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	x			3
Total					16

Tabela 2 - Grau de Precisão

PRECISÃO			
Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		X (≤40%)	

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 32,65 %.

6.2. Benfeitorias (quantificação de custos)

Tabela 3 - Grau de Fundamentação quantificação de custos

FUNDAMENTAÇÃO				
Item	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
1	Estimativa do custo direto		x	2
2	BDI		x	2
3	Depreciação física		x	2
Total				6

6.3. Método evolutivo

Tabela 4 - Grau de Fundamentação método evolutivo

FUNDAMENTAÇÃO				
---------------	--	--	--	--

Item	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
1 Estimativa do valor do terreno		x		2
2 Estimativa dos custos de reedição		x		2
3 Fator de comercialização			x	1
Total				5

7. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 17 dados amostrais, todos relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, não observaram-se pontos influenciadores/outlier; portanto, todos os dados foram efetivamente utilizados no tratamento estatístico.

As variáveis independentes (explicativas) adotadas no modelo são descritas a seguir.

X¹ - Variável Área Construída

Variável independente quantitativa correspondente à área do imóvel. Abrangência de 91,00 a 34.487,00m², sem extrapolação para o bem avaliando.

X² - Variável Localização

Variável independente quantitativa correspondente à localização do imóvel, utilizando-se como parâmetro o índice fiscal oficial da Prefeitura, obtido na listagem de valores unitários de m² de logradouros, na Planta Genérica de Valores do Município de Cachoeiro de Itapemirim. Abrangência de R\$22,87 a R\$484,22, sem extrapolação para o bem avaliando.

X³ - Variável Topografia

Variável independente qualitativa correspondente à topografia interna do bem, utilizando-se 1 para terreno plano, 0,5 para terreno com aclive ou declive moderado e 0 para terreno com aclive ou declive profundo. Sem extrapolação para o bem avaliado.

Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

$$\text{Valor unitário} = Y = 107,6542022 - 0,009718133 * X^1 + 0,905541093 * X^2 + 207,951903 * X^3$$

Resultados gerais do modelo de regressão:

- ✓ Coeficiente de Determinação: 0,814658514;
- ✓ Coeficiente de Correlação: 0,902584353;
- ✓ Significância geral do modelo: 0,000485866%;
- ✓ Não há variável independente com significância maior do que 10%;
- ✓ Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- ✓ O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 32,65%;
- ✓ O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- ✓ Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.

Constam nos anexos deste Laudo:

- ✓ Tabela com os dados sobre as transformações realizadas, a relação de cada variável explicativa e seu respectivo 't' calculado, a significância de cada variável, seus coeficientes na equação, e suas amplitudes;
- ✓ Tabela comparativa entre o valor unitário e o estimado pelo modelo matemático e os resíduos para cada dado;
- ✓ Tabela com os resíduos da regressão;
- ✓ Gráfico de Resíduos Padronizados x Valores Estimados.

Valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Área: 1.417,50m² (conforme matrícula do bem);

Localização: R\$ 472,78;

Topografia: 0,5 (active).

Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central:

Limite Superior = R\$ 728,19 /m²

Valor de Tendência Central = R\$ 625,98 /m²

Limite inferior = R\$ 523,76 /m²

Adotou-se o valor de tendência central.

Assim, valor de mercado do terreno = R\$ 887.321,57.

Cálculo do valor das benfeitorias:

Área construída: 1.417,50m² (não averbada);

CUB: R\$ 1.818,43;

Idade aparente: 30 anos;

Estado de conservação: F – necessitando de reparos simples a importantes;

Depreciação (Ross Heidecke): 0,418;

Custo de reprodução: R\$ 2.577.624,52;

Custo reedição: R\$ 1.077.447,05;

Valor de mercado total do imóvel:

Terreno = R\$ 887.321,57;

Benfeitoria: R\$ 1.077.447,05;

Sendo assim, **valor de mercado de compra e venda do imóvel: R\$ 1.965.000,00**

Locação

Para o valor de locação do imóvel foi adotado a formula do “Método da Renda”, compreendendo a determinação da renda do imóvel através do valor venal do mesmo e de uma taxa de juros descontada, onde:

Valor de Locação (VL) = Valor de mercado de compra e venda x Taxa de Juros Mensal

Têm-se:

Valor de mercado = R\$ 1.965.000,00

Taxa de Juros Descontada Anual (levando em consideração possível vacância e despesas de manutenção e documental do mesmo)

I anual = 5,00% (taxa Selic anual de 2,00% + 3,00% de valorização pela localização do imóvel), logo:

I mensal = $(1,05)^{(1/12)} - 1 = 0,400\%$

Logo, o valor de locação é de R\$ 8.005,65.

Arredondando, adotou-se o valor de locação de R\$ 8.000,00.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (treze) páginas (exceto anexos), sendo a última assinada e as demais rubricadas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2020



Juliana Gil Leite Biazotto

Engenheira Civil - CREA/SP 5069748151

CPF 409.174.628-40

ANEXOS

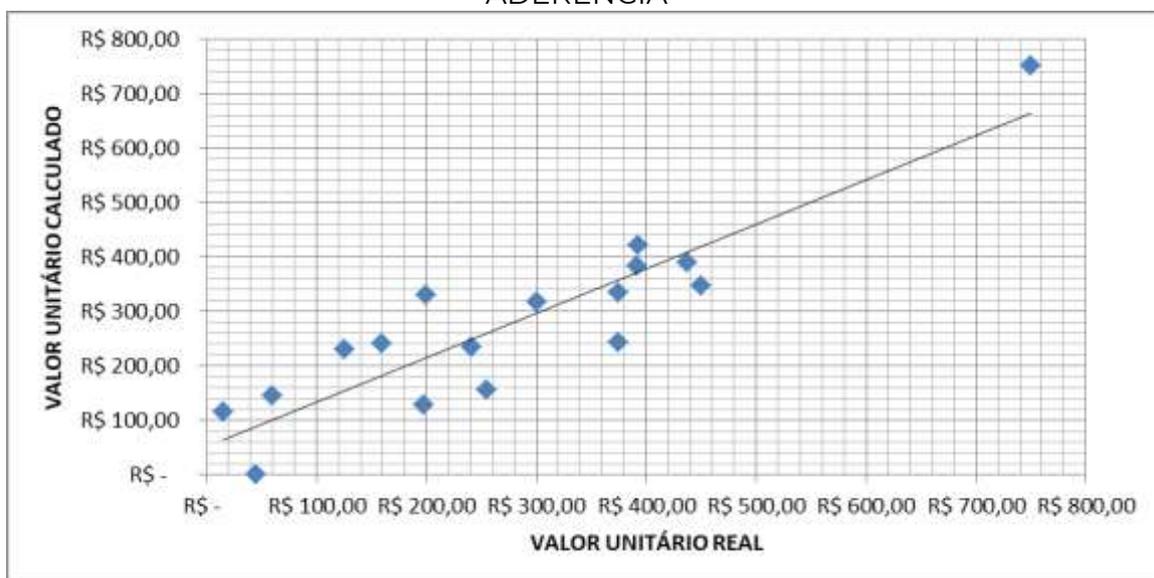
MEMÓRIA DE CÁLCULO

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento nº	Endereço	Área (m ²)	Valor de oferta	Bairro
1	Rua Amaryles Bahiense Miranda	384,00	R\$ 160.000,00	Jardim América
2	Rua João Carriço de Queiroz	91,00	R\$ 20.000,00	Boa Esperança
3	Avenida Allan Kardec	300,00	R\$ 150.000,00	Doutor Luiz Tinoco da Fonseca
4	Rua Almira Moreira Junior	206,00	R\$ 90.000,00	São Geraldo
5	Rod. Gov. Lacerda de Aguiar	14470,00	R\$ 250.000,00	Aquidaban
6	Rua Álvaro Crisóstomo de Vargas	465,00	R\$ 65.000,00	Aeroporto
7	Rua das Garças	168,00	R\$ 45.000,00	Fé e Raça
8	Rua Helio Heleno Jr.	300,00	R\$ 85.000,00	Morro do Chalé
9	Rua 25 de Março	360,00	R\$ 300.000,00	Centro
10	Avenida Jones dos Santos Neves	300,00	R\$ 100.000,00	Liberdade
11	Rua Batalha Ribeiro	310,00	R\$ 55.000,00	Novo Parque
12	Rua Pedro Rizzo	207,00	R\$ 90.000,00	Paraíso
13	Rua Emílio Caetano Alves	765,00	R\$ 170.000,00	Marbrasa
14	Rua Helena de Oliveira	240,00	R\$ 100.000,00	Agostinho Simonato
15	Rua Presidente Getúlio Vargas	300,00	R\$ 20.000,00	Village da Luz
16	Rua Joao Sasso	720,00	R\$ 350.000,00	Paraíso
17	Rod. Gumercindo Moura Nunes	34487,00	R\$ 1.724.350,00	Soturno

Elemento nº	Coef. Localização	Topografia	Coef. Topografia	Fonte
1	25,190	Plano	1,000	Stephania (28) 99905-1984
2	24,780	Declive profundo	0,000	Visa Imóveis (28) 99975-7585
3	38,130	Plano	1,000	Visa Imóveis (28) 99975-7585
4	120,110	Plano	1,000	Luis Maciel (28) 99931-1635
5	49,570	Declive	0,500	Jose Santana (28) 99945-1525
6	24,780	Declive	0,500	Humberto Padilha (28) 99915-8635
7	26,690	Declive	0,500	Visa Imóveis (28) 99975-7585
8	57,200	Declive profundo	0,000	Vital Empreendimentos (28) 99956-3821
9	484,220	Plano	1,000	LHP Projetos (28) 99946-4729
10	120,100	Declive	0,500	Ruijunio Fontoura (28) 99945-0550
11	36,220	Aclive	0,500	Metal Nobre (28) 99967-2464
12	76,250	Plano	1,000	Visa Imóveis (28) 99975-7585
13	25,190	Plano	1,000	Visa Imóveis (28) 99975-7585
14	38,130	Declive	0,500	Filipe (28) 99969-2001
15	43,850	Declive profundo	0,000	Verly (28) 99293-9395
16	89,600	Plano	1,000	Danilo Lima Corretor (28) 99907-6433
17	22,870	Plano	1,000	HD Leilões (44) 99986-6984

ADERÊNCIA



RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	0,902584
R-Quadrado	0,814659
R-quadrado ajustado	0,771887
Erro padrão	88,17727
Observações	17

ANOVA

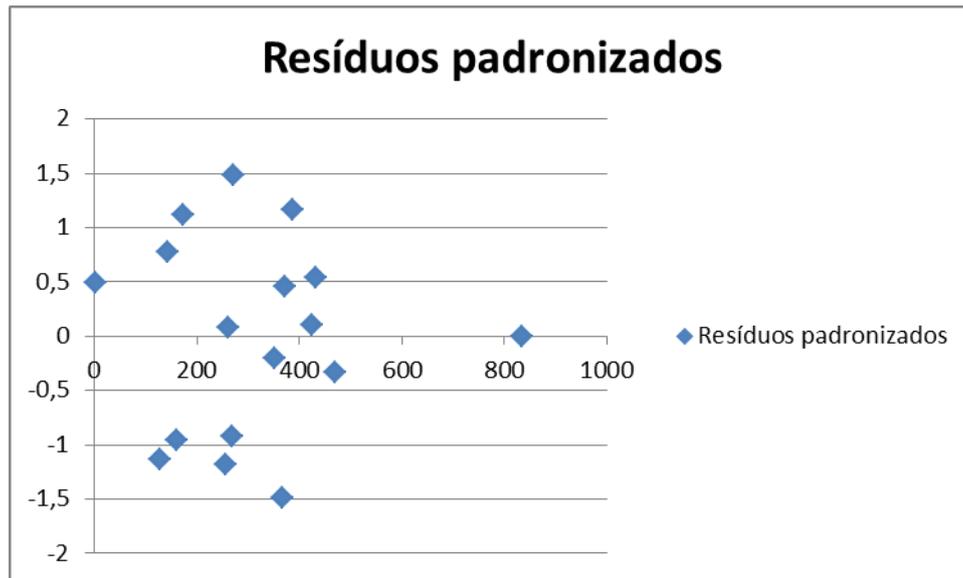
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	3	444282,9	148094,3	19,04693	4,85866E-05
Resíduo	13	101078	7775,23		
Total	16	545360,9			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	107,6542022	43,10138	2,497697	0,026704
Área (m²)	-0,009718133	0,0026208	-3,70811	0,002629
Localização	0,905541093	0,2134832	4,241744	0,000962
Topografia	207,951903	61,264411	3,394334	0,004794

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) Valor Unitário</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	334,6849222	40,315078	0,507223288
2	129,2091603	68,593037	0,863001831
3	347,2189471	102,78105	1,293137615
4	422,3687104	-29,164827	-0,366936644
5	115,8964408	-100,34703	-1,262513984
6	229,5505301	-103,74408	-1,305253899
7	234,1663991	6,9050295	0,086875481
8	156,5357128	98,464287	1,23882632
9	750,5886852	-0,5886852	-0,007406531
10	317,470199	-17,470199	-0,219800934
11	241,4162308	-81,738811	-1,028395104
12	382,6419599	8,6623879	0,108985648
13	330,9823135	-130,98231	-1,64795117
14	243,8260836	131,17392	1,650361818
15	144,4467392	-84,446739	-1,062464839
16	389,7455313	47,754469	0,600821825
17	1,166576307	43,833424	0,551489281

NORMALIDADE E HOMOCEDASTICIDADE – Resíduo Padronizado x Previsto Valor Unitário



Nenhum ponto outlier.

MULTICOLINEARIDADE

	Área (m ²)	Localização	Topografia
Área (m ²)	1	-0,14375219	0,1925183
Localização	-0,143752195	1	0,2747562
Topografia	0,192518348	0,274756158	1

Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes.