

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

OF/GAP/Nº 349/2021

Exmº. Sr.
BRÁS ZAGOTTO
Presidente da Câmara Municipal
Nesta

Senhor Presidente,

Em resposta ao Parecer dessa Comissão de Constituição, Justiça e Redação, datado de 18/10/2021, referente ao Projeto de Lei nº 64/2021, que "AUTORIZA O IPACI - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, NA FORMA DO ARTIGO 11 DA LEI Nº 6.910/2013, A ALIENAR BENS IMÓVEIS", encaminhamos em anexo, documentação complementar para continuidade da tramitação, na forma regimental.

No ensejo, esperando contar com a Vossa prestimosa atenção, renovamos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

VICTOR DA SILVA COELHO
Prefeito

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <http://www.splonline.com.br/cmci/autenticidade> com o identificador 3100330036003100330034003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Assinado digitalmente por VICTOR
DA SILVA COELHO:03149961769
Data: 13/09/2021 16:29:34

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, *Amarello* (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, ~~Gabriele 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 14.146.53/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

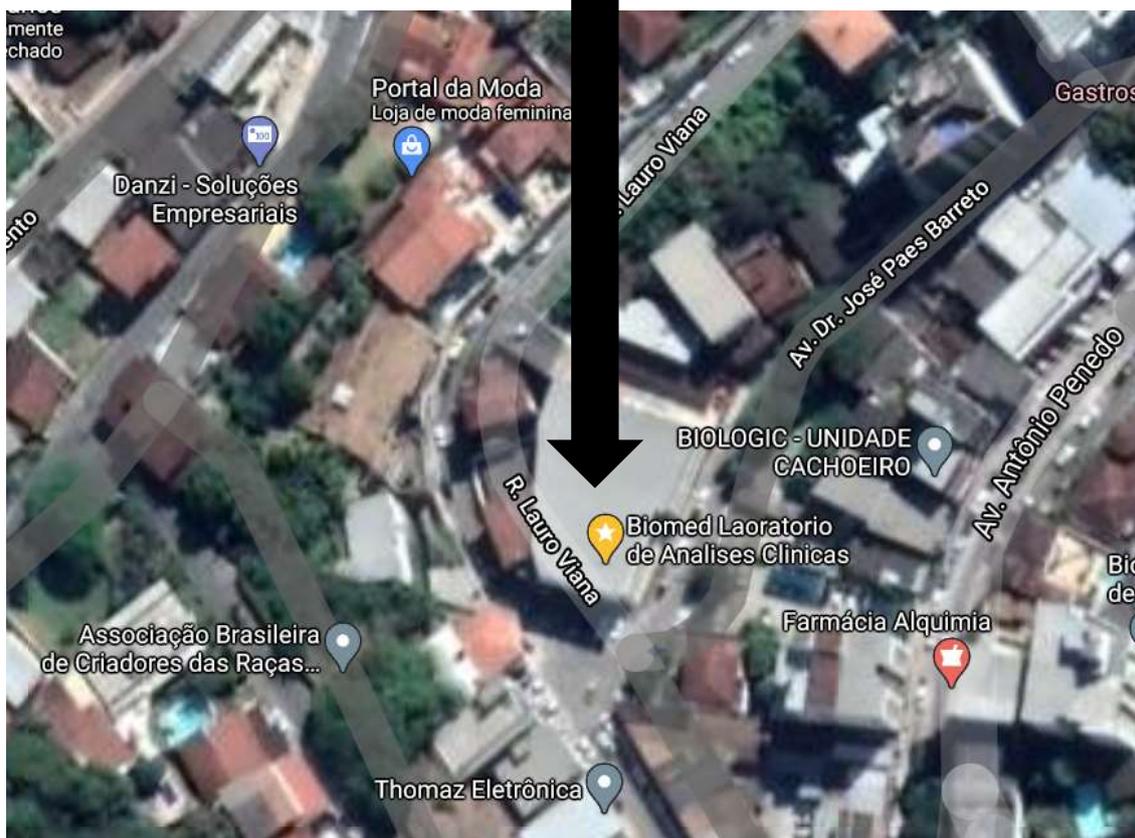


Figura 1 - Localização do imóvel - GPS.

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

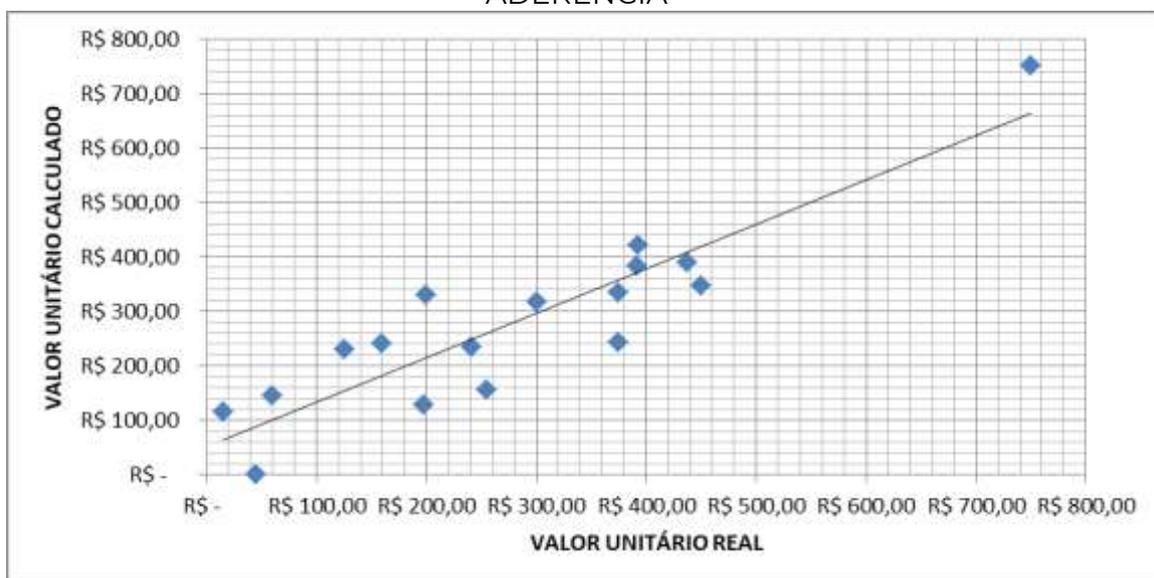
MEMÓRIA DE CÁLCULO

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

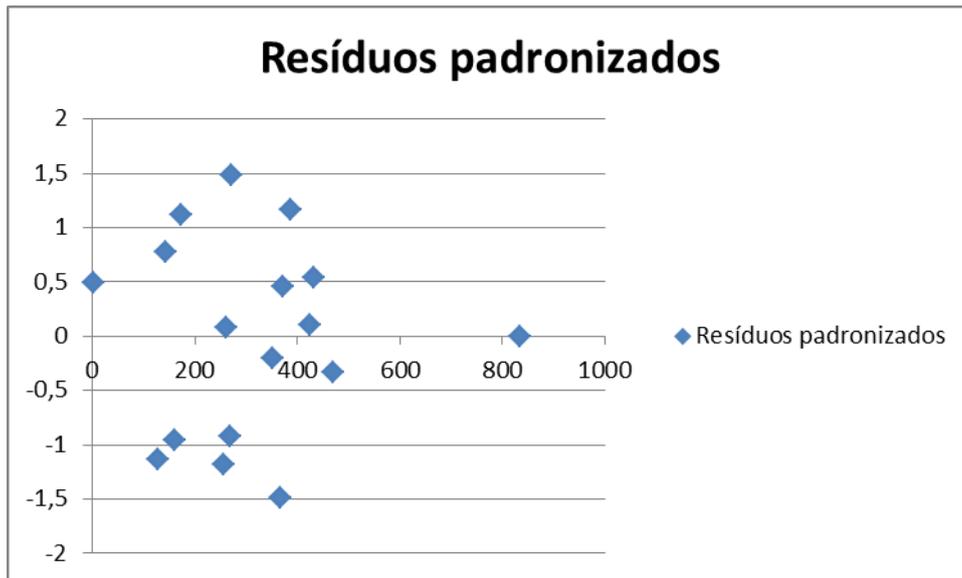
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	3	444282,9	148094,3	19,04693	4,85866E-05
Resíduo	13	101078	7775,23		
Total	16	545360,9			

	<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 (m ²)	-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

	<i>Área (m²)</i>	<i>Localização</i>	<i>Topografia</i>
<i>Área (m²)</i>	1	-0,14375219	0,1925183
<i>Localização</i>	-0,143752195	1	0,2747562
<i>Topografia</i>	0,192518348	0,274756158	1

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