



# **CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**

**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

## **PROJETO DE LEI Nº 031/2016.**

**Emenda:** *“Autoriza o Poder Executivo a proceder a desafetação e alienação de imóveis.”*

**Autoria:** Poder Executivo Municipal  
**Data da Chegada:** 24/10/2016  
**Data da Entrada:** 24/10/2016

**- CÓPIA -**

# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

## JUSTIFICATIVA



Eminente Presidente e Vereadores:

Encaminho a essa Egrégia Casa de Leis o incluso Projeto de Lei n.º 031/2016, que **autoriza o Poder Executivo a proceder a desafetação e alienação de imóveis através de devido processo licitatório.**

A afetação ou desafetação, segundo o professor José Carvalho Santos, "**são os fatos administrativos dinâmicos que indicam a alteração das finalidades do bem público**". (in, Manual de Direito Administrativo, 11ª ed., 2004, p. 915)

Pode-se dizer que afetação é quando um bem está destinado a determinada finalidade, v.g., praça, rua, hospital, escola.

A desafetação, ao contrário, é a desativação do bem que deixará de ter a destinação pública anterior.

Porquanto, "... **pode conceituar-se a afetação como sendo o fato administrativo pelo qual se atribui ao bem público uma destinação pública especial de interesse direto ou indireto da Administração. E a desafetação, é o inverso: é o fato administrativo pelo qual um bem público é desativado, deixando de servir à finalidade pública anterior**". (José Carvalho dos Santos, op. cit., p. 915)

Importa salientar que os imóveis descritos no art. 1º do mencionado Projeto de Lei deixaram de servir à finalidade pública para os quais foram adquiridos.

Pois bem. O Imóvel contido no inciso I, do art. 1º do referido Projeto, localizado na Rua Bento Gomes de Aguiar, que originalmente abrigaria uma Unidade de Saúde, encontra-se sem finalidade pública, visto que, está sendo concluída a construção de uma Unidade de Saúde onde irá funcionar uma ESF – Estratégia de Saúde da Família, que atenderá a Comunidade daquela região.

Já o imóvel descrito no inciso II do mesmo artigo, localizado no Bairro Quincas Machado, foi adquirido no ano de 2006 com a finalidade de construir um novo Prédio para a Câmara Municipal. Passados dez anos, não foi possível viabilizar a construção pretendida, optando o Poder Legislativo por proceder reformas adequando o prédio onde já funciona a Câmara Municipal.

No imóvel indicado no inciso III, do citado artigo, funcionava o matadouro municipal, que se encontra desativado há mais de cinco anos. Considerando a construção de um novo Frigorífico (Abatedouro) neste Município, com todas as especificações necessárias, que vai atender toda a região de forma mais adequada, a reativação do

# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

CMG-ES

FLS. 03

(24)

antigo matadouro se mostra totalmente impertinente, especialmente, financeiramente. Logo, restou suprimida a finalidade pública do antigo matadouro.

O imóvel destacado no inciso IV, localizado na Av. Joaquim Gonçalves de Faria, fora reintegrado ao Patrimônio Público tendo em vista que o donatário descumpriu cláusulas restritivas constantes da Lei de doação. Tendo em vista tal situação, o município não possui nenhum projeto para ocupação desta área, inexistindo, portanto, qualquer finalidade pública para o mesmo.

Cabe ressaltar, que a conservação dos imóveis em tela, acompanhada da necessidade de protegê-los contra invasões e utilizações inadequadas por parte da população, submete o erário público a custos administrativos e nem sempre há recursos disponíveis para fazer frente a essas despesas.

Ressalta-se que a desafetação para alienação ora ventiladas não comprometem, em nada, a prestação dos serviços públicos destinados à população municipal.

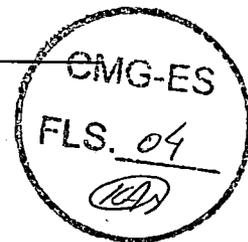
Por outro lado, senhores vereadores, a possibilidade das alienações em tela poderá propiciar o aumento da arrecadação municipal, elevando ainda mais a capacidade de investimento da Administração, proporcionando a alocação de recursos em atividades de grande interesse da nossa Cidade.

Na certeza do acolhimento da proposta e a pronta aprovação do Projeto de lei, renovo a V. Exª e aos nobres pares, protestos de consideração e apreço.

  
Vera Lúcia Costa  
Prefeita Municipal

# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20



## Projeto de Lei n.º 031, de 21 de outubro de 2016

*Notação Única*  
**APROVADO**  
Em 31 / 10 / 16  
Presidente  
CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A  
DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS.

A Prefeita Municipal de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação do plenário da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a desafetação dos seguintes imóveis:

I – Uma casa residencial com três quartos, um banheiro, uma cozinha, uma sala, construída em 1978, com 69,68m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros e sessenta e oito decímetros quadrados) de área construída. Unidade Autônoma “B”: área útil construída com 69,68m<sup>2</sup> (sessenta e nove metros e sessenta e oito decímetros quadrados). Área descob. Independente: 57,39m<sup>2</sup> (cinquenta e sete metros e trinta e nove decímetros quadrados), perfazendo em uma área total de 127,07m<sup>2</sup> (cento e vinte e sete metros e sete decímetros quadrados). Confrontando-se pela frente com a Rua Bento Gomes de Aguiar, Fundos com os vendedores, lateral direita com o lote 63 e esquerda com o lote 66, situada na Rua Bento Gomes de Aguiar, nesta cidade.

II – Um lote de terras que mede 32,00m (trinta e dois metros) de frente para a Avenida Agenor Luiz Thomé, 31,00m (trinta e um metros) para a Rua G, 14,00m (quatorze metros) de fundos com João Meirelles e 30,00 (trinta metros) na lateral esquerda com João Meirelles, situado nesta cidade no Loteamento Quincas Machado, perfazendo uma área de 670,08 m<sup>2</sup>, sendo lote de número 01 da quadra 11.

III – Um matadouro modelo, coberto de zinco, com água encanada e uma telha patente, situado nesta cidade, compreendendo o respectivo terreno com área de 53,00m de frente por 24,00m de fundos, perfazendo em uma área total de 1.272,00 m<sup>2</sup>, confrontando por um lado com Francisco Apolinário de Figueiredo Nery, por outro lado com herdeiros de João Olegário Gonçalves, fazendo frente para a BR – 482 e fundos com quem de direito.

IV – Um lote de terras que mede 42,92m + 5,63m de frente confrontando com a Rua Joaquim Gonçalves de Faria; 17,25m + 18,01m de fundos confrontando com Ronaldo Moreira de Souza e Rosilene Simões da Silva Generoso; 26,82m na lateral direita confrontando com uma servidão e 24,71m na lateral esquerda confrontando com uma servidão, perfazendo uma área de 1.099,69m<sup>2</sup> (mil, noventa e nove metros e sessenta e nove decímetros quadrados).

# PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ

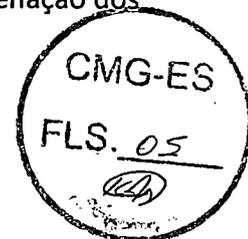
CNPJ/MF nº 27.174.135/0001-20

Art. 2º - Fica, ainda, o Poder Executivo, autorizado a proceder a alienação dos imóveis citados no artigo anterior, por meio de processo licitatório.

Art. 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Guaçuí – ES, 21 de outubro de 2016.

  
VERA LÚCIA COSTA  
Prefeita Municipal



**LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO**

Solicitante/Interessado: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Objeto da Avaliação: **Definição de Valor Venal de Terreno**

Endereço completo dos Imóveis:

Cidade: **Guaçuí**

UF: **ES**

CEP: **29560-000**

Logradouro: **BR 482, SN - Antigo Abatedouro de Guaçuí**

Área aproximada construída: **300,00 m<sup>2</sup>**

Área do Terreno: **1272,00 m<sup>2</sup>**

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados da Avaliação:

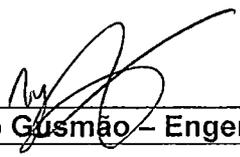
**Valor de Mercado do imóvel:**

Imóvel: **R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais).**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
**Wender Camilo Gusmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D**

Local e data do Laudo de Avaliação:

**Guaçuí/ES, 17 de Outubro de 2016.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO



### **1. Solicitante**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **2. Interessado**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **3. Finalidade**

Definição de Valor Venal de Imóvel.

### **4. Objetivo**

Determinação do valor de mercado do terreno.

### **5. Objeto da Avaliação**

Tipo do bem: Comercial.

#### Endereços:

Cidade: **Guaçuí** UF: **ES** CEP: **29.560-000**

Logradouro: **BR 482, SN - Antigo Abatedouro de Guaçuí**

#### Área Construída (m<sup>2</sup>):

**Aproximadamente: 300,00 m<sup>2</sup>.**

O imóvel, para uso comercial, está localizado na **BR 482** da cidade de Guaçuí, sendo constituído de 1 (um) imóvel comercial, no nível da via pública.

### **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 14/10/2016.

### 7.1) Caracterização da região

#### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Guaçuí, infraestrutura completa, ocupação comercial, com padrão de ocupação médio e apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de padrão construtivo baixo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres alto.

#### 7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, esgoto e telefone.

### 7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de uma unidade comercial, com área descrita no item 5 anterior.

O imóvel avaliando possui área construída de aproximadamente 300,00 m<sup>2</sup>.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Guaçuí possui uma população de aproximadamente 28 mil habitantes. Há na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo a sua característica similar a de outros imóveis encontrada para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais – “**SisDEA Windows**”.

## 10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de Janeiro/2015 a Setembro/2016.

Tratamento dos Dados:

### **Modelo Estatístico:**

Para se obter o valor de mercado do terreno por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 53 (cinquenta e três) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: microlocalização e área total.





Número de Dados de mercado utilizados:

Terrenos: 31 elementos efetivamente utilizados.

### 11. Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 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 superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que:a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferiorb) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	<b>16</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		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	

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III



## 12. Resultado da Avaliação:

### Valor de mercado:

**R\$ 265.000,00 (Duzentos e sessenta e cinco mil reais).**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas.

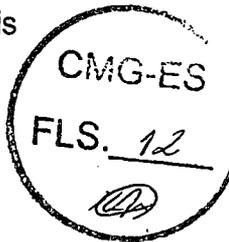
## 15. CRITÉRIOS - MODELO ESTATÍSTICO

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado obtivemos diversos modelos trabalhando as alternativas possíveis, quer seja desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:



**Variáveis:**

1. **Área total privativa:** Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total privativa dos imóveis.

2. **Microlocalização**– variável proxy atribuída com base na localização dos imóveis. Foi atribuído o valor 1 para a pior localização e o valor 3 para a melhor localização, em conformidade com os valores constantes dos índices fiscais do município.

3. **Valor Unitário** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado) de área total privativa.

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

**Função Estimativa:**

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário} = e^{(} \\ +7,277391892 \\ +0,00113415574 * \text{Área total} \\ -0,3716991136 * \ln(\text{Área construída}) \\ +0,6758037965 * \text{Microlocalização)} \end{aligned}$$

A handwritten signature in black ink, located in the lower right quadrant of the page.

**Dados de Mercado:**

Dado	Endereço	Area total	Area construída	Setor Urbano	Valor unitário
1	Lote 24, Quadra 07, Loteamento Santa Cecília	150,00	80,00	2,00	1.250,00
2	Ladeira Avenida Cirilo Quaresma Centro	400,96	116,16	2,00	1.291,32
3	Rua José Emerv n°12	186,99	107,05	2,00	1.120,97
4	Bairro São Miguel, Rua Situada n°01, Fazendinha	200,00	60,00	1,00	833,33
5	Rua B, Lote 06, Quadra B, Loteamento Vila Nova	200,00	70,00	2,00	1.571,43
6	Rua Monsenhor Miguel de Sanctis proximo a Praça	200,00	70,00	3,00	2.857,14
7	Rua n° 05, Bairro São Miguel	247,00	90,00	1,00	444,44
8	Rua Situado na Praça da Matriz	200,00	70,00	3,00	2.857,14
9	Rua Proietada, Lote 14, Quadra 08, Loteamento Cândida Machado Alves Bairro São Miguel	200,00	128,00	1,00	1.250,00
10	Rua Roberto Mendes	50,00	42,64	1,00	703,56
11	Rua Roberto Mendes	80,00	60,00	1,00	583,33
12	Rua Avenida José Alexandre n°48	96,00	180,00	3,00	1.188,89
13	Rua Avenida Cirilo Quaresma	400,68	87,54	2,00	868,17
14	Rua B, Lote 19, Quadra G, Loteamento Nova Guacui	150,00	69,87	2,00	1.173,61
15	Rua Monsenhor Miguel de Sanctis	480,00	240,00	3,00	1.083,33
16	Rua Aldomiro de Souza Lima, Lote 01, Quadra A	360,00	210,00	3,00	2.033,33
17	Rua Maria Gomes de Carvalho, Mono Antonio Martins	162,50	100,00	1,00	680,00
18	Loteamento da Iarelinha	200,00	60,00	1,00	916,67
19	Rua ao lado direito Afonso Paixão Marques, perto do D.O.	200,00	160,00	3,00	1.906,25
20	Rua B, Lote 19, Quadra C, Loteamento Nova Guacui	100,00	70,00	2,00	1.285,71
21	Rua Avenida José Alexandre proximo a um beco	304,00	200,00	1,00	515,00
22	Rua Comendador Aquiar	400,00	150,00	2,00	800,00
23	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, bairro vila nova	88,25	73,98	2,00	1.216,55
24	Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacui	450,00	71,00	2,00	1.267,61
25	Rua B, Lote 12, Quadra J, Loteamento Nova Guacui	150,00	69,70	2,00	1.362,98
26	Rua Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacui	450,00	73,00	2,00	1.232,88
27	Rua Situada Sebastião Simoes, Beira Linha	416,00	200,00	3,00	1.000,00
28	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 14, Quadra Única, Santa Cruz	55,00	73,98	2,00	1.216,55
29	Rua Avenida Lioanzi	140,00	70,00	2,00	1.285,71
30	Rua A, Loteamento Pirovani	89,74	112,18	3,00	1.069,71
31	Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacui	90,00	70,98	2,00	1.238,53
32	Rua C, Lote 16, Quadra G, Loteamento Nova Guacui	150,00	59,63	2,00	2.364,58
33	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 17, Quadra Única	90,00	77,00	2,00	1.168,83
34	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 17, Quadra Única	90,00	77,00	2,00	1.153,21
35	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 15, Quadra Única	90,00	73,98	2,00	1.216,55
36	Rua E, Lote 03, Quadra 07, Loteamento Santa Cecília	150,00	54,25	2,00	1.658,99
37	BAIRRO SANTA CECILIA Nº 90	200,00	160,00	2,00	1.125,00
38	RUA JOSE BEATO DE SOUZA, KLEBER	122,00	122,00	3,00	1.155,74
39	BAIRRO SANTA CECILIA	600,00	240,00	2,00	1.458,33
40	Av. José Ferreira Alves	223,00	130,00	2,00	1.923,07
41	Rua Ailton Vitorino, n° 56, Bairro Vila dos Professores	100,00	70,00	2,00	1.714,28
42	Rua Dona Eufrazia, n° 92	150,00	120,00	2,00	1.420,00
43	Av Lioanzi, Bairro Santa Cecília	135,00	110,00	2,00	1.259,25
44	Av Lioanzi, Bairro Santa Cecília	135,00	110,00	2,00	1.545,45
45	Vila dos Professores	400,00	200,00	2,00	1.250,00
46	Rua Joaquim Goncalves de Faria, s/n, Bairro Santa Cruz	353,68	94,00	3,00	3.191,50
47	Rua Osório Marques, n° 50, Centro	260,00	140,00	3,00	3.250,00
48	Rua Osório Marques, Centro	280,00	120,00	3,00	2.750,00
49	Rua Dominos Goncalves de Lima n° 43, Loteamento Soala	213,00	100,00	2,00	1.800,00
50	Ao lado da Praça da Matriz (do lado da casa do Dário Trico)	500,00	90,00	3,00	3.890,00
51	Rua Bento Gomes de Aquiar	170,00	100,00	3,00	4.000,00
52	Ao Lado do D.O	400,00	100,00	3,00	5.000,00
53	Av. Espírito Santo	1.100,00	400,00	3,00	2.250,00



**Modelo:**

Comercial

**Data de Referencia:**

14 de outubro de 2016

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 53
- Número de dados considerados: 31

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9776/ 0,9840
- Coeficiente Determinação: 0,9557335 / 0,9682519
- Fisher-Snedecor: 194,31
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo:** 1 (3,23%)

**Variáveis Equação t-Observado Sig.**

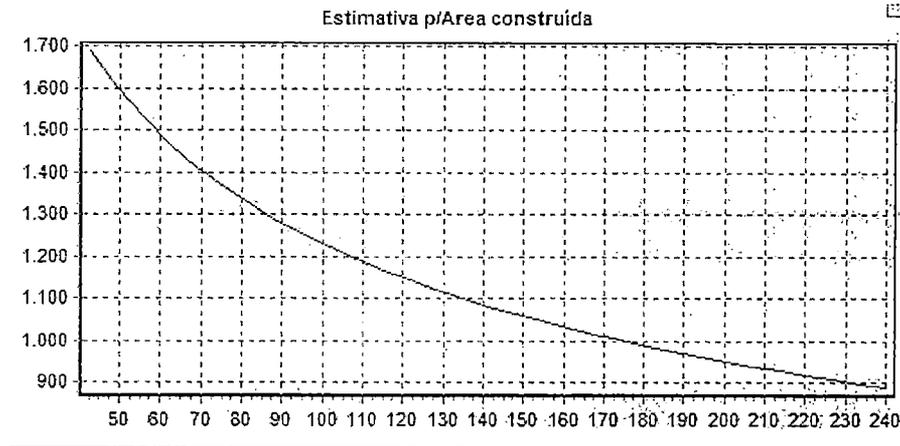
Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significância
Área total	x	6,44	5,16	0,01
Área construída	ln(x)	-6,53	-5,98	0,01
Setor Urbano	x	14,47	22,44	0,01
Valor unitário	ln(y)		28,73	0,01

**Equação de Regressão:**

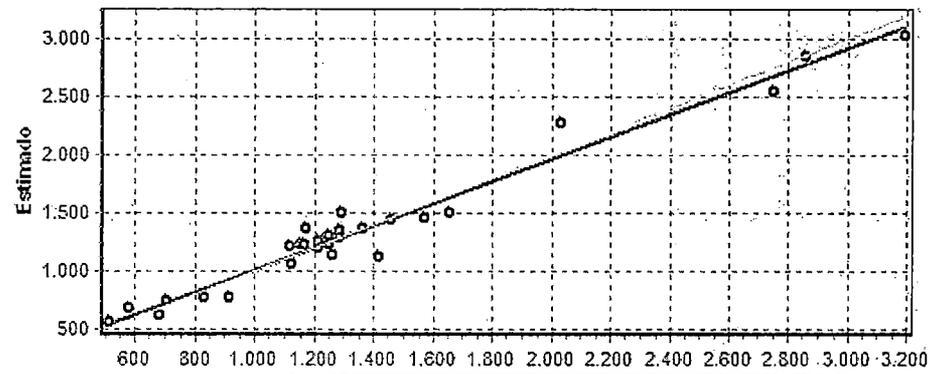
Ln (Valor unitário) =  
+7,277391892

+0,00113415574 \* Área total  
 -0,3716991136 \* ln (Área construída)  
 +0,6758037965 \* Microlocalização

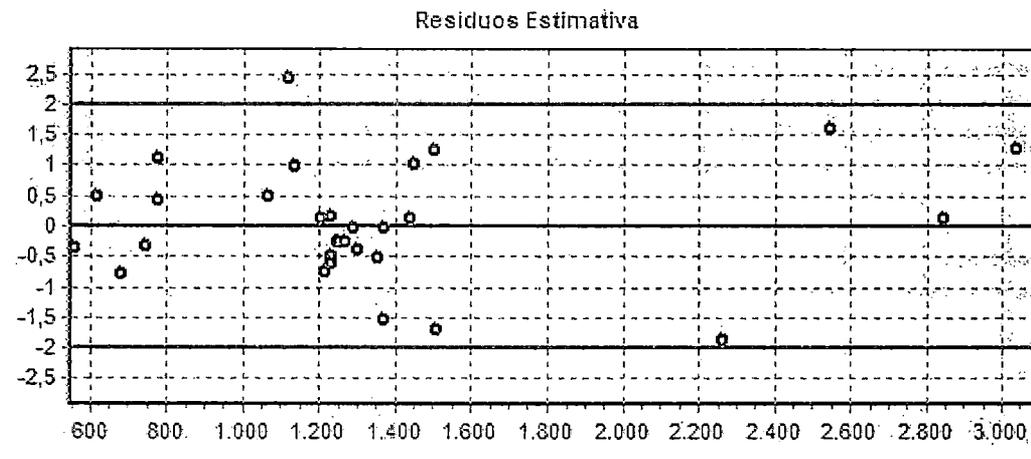
**Gráfico de Preços por Valores Estimados**



**Gráfico de Aderência**



**Gráfico de Resíduos**



*(Signature)*

**RESÍDUOS**

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.250,00	1.354,59	-104,59	-8,37%	-0,80	-0,78
2	1.291,32	1.520,58	-229,26	-17,75%	-1,76	-1,59
3	1.120,97	1.319,50	-198,53	-17,71%	-1,52	-1,59
4	833,33	798,90	34,43	4,13%	0,26	0,41
5	1.571,43	1.482,89	88,54	5,63%	0,68	0,57
6	2.857,14	2.829,32	27,82	0,97%	0,21	0,10
8	2.857,14	2.829,32	27,82	0,97%	0,21	0,10
10	703,56	618,73	84,83	12,06%	0,65	1,25
11	583,33	653,75	-70,42	-12,07%	-0,54	-1,11
14	1.173,61	1.392,91	-219,30	-18,69%	-1,68	-1,67
16	2.033,33	2.188,40	-155,07	-7,63%	-1,19	-0,72
17	680,00	683,79	-3,79	-0,56%	-0,03	-0,05
18	916,67	798,90	117,77	12,85%	0,90	1,34
20	1.285,71	1.274,18	11,53	0,90%	0,09	0,09
21	515,00	595,48	-80,48	-15,63%	-0,62	-1,42
23	1.216,55	1.226,29	-9,74	-0,80%	-0,07	-0,08
25	1.362,98	1.393,56	-30,58	-2,24%	-0,23	-0,22
28	1.216,55	1.105,75	110,80	9,11%	0,85	0,93
29	1.285,71	1.371,54	-85,83	-6,68%	-0,66	-0,63
31	1.238,53	1.241,79	-3,26	-0,26%	-0,02	-0,03
33	1.168,83	1.221,37	-52,54	-4,50%	-0,40	-0,43
34	1.153,21	1.221,37	-68,16	-5,91%	-0,52	-0,56
35	1.216,55	1.231,57	-15,02	-1,23%	-0,12	-0,12
36	1.658,99	1.454,12	204,87	12,35%	1,57	1,29
37	1.125,00	1.157,40	-32,40	-2,88%	-0,25	-0,28
39	1.458,33	1.180,93	277,40	19,02%	2,13	2,06
42	1.420,00	1.213,32	206,68	14,55%	1,59	1,53
43	1.259,25	1.218,77	40,48	3,21%	0,31	0,32
45	1.250,00	1.206,49	43,51	3,48%	0,33	0,35
46	3.191,50	3.000,27	191,23	5,99%	1,47	0,60
48	2.750,00	2.653,80	96,20	3,50%	0,74	0,35



**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Privativa Construída = 300,00 m<sup>2</sup>
- Setor Urbano = 1

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

**·Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):**

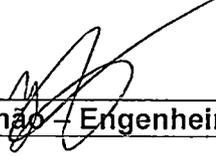
- Médio = 885,04
- Mínimo (13,86%) = 762,40
- Máximo (16,09%) = 1.027,40

**·Valor Total (R\$):**

- Médio = 265.510,91
- Mínimo = 228.719,95
- Máximo = 308.219,93

Obs: Fora Adotado o **valor médio aproximado R\$ 265.000,00** (Duzentos e sessenta e cinco mil reais).

Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
Wender Camilo Gusmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D

Local e data do Laudo de Avaliação:  
Guaçuí/ES, 17 de outubro de 2016.

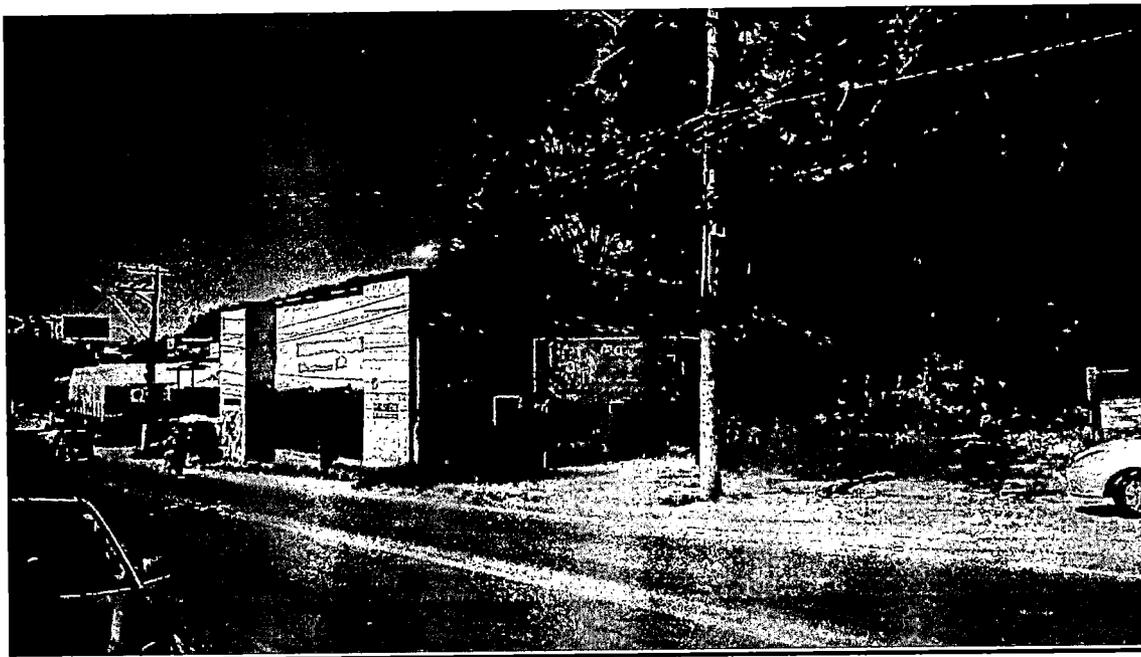
**ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

CMG-ES  
FLS. 18  
RAN



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

CMG-E.  
FLS. 19  
*(Signature)*



*(Signature)*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante/Interessado: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Objeto da Avaliação: **Definição de Valor Venal de Imóvel**

Endereço completo dos Imóveis:

Cidade: **Guaçuí**

UF: **ES**

CEP: **29560-000**

Logradouro: **Avenida Agenor Luiz Thomé, Lote 01, Quadra 11 -  
Loteamento Quincas Machado**

Área do Terreno: **670,08 m<sup>2</sup>**

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados da Avaliação:

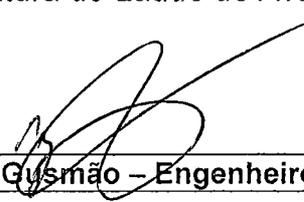
**Valor de Mercado do imóvel:**

Imóvel: **R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
\_\_\_\_\_  
**Wender Camilo Gusmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D**

Local e data do Laudo de Avaliação:

**Guaçuí/ES, 17 de Outubro de 2016.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO



### **1. Solicitante**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **2. Interessado**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **3. Finalidade**

Definição de Valor Venal de Imóvel.

### **4. Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel residencial.

### **5. Objeto da Avaliação**

Tipo do bem: Terreno.

#### Endereços:

Cidade: **Guaçuí UF: ES CEP: 29.560-000**

Logradouro: **Avenida Agenor Luiz Thomé, Lote 01, Quadra 11 - Loteamento Quincas Machado**

#### Área do Terreno (m<sup>2</sup>):

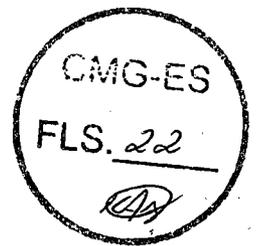
**Casa: 670,08 m<sup>2</sup>.**

O imóvel está localizado na **Avenida Agenor Luiz Thomé** da cidade de Guaçuí, sendo constituído de 1 (um) terreno, no nível da via pública.

### **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 14/10/2016.

### 7.1) Caracterização da região

#### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Guaçuí, infraestrutura completa, ocupação residencial unifamiliar, com padrão de ocupação alto e apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de padrão construtivo alto e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres moderado.

#### 7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, esgoto e telefone.

### 7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno, com área descrita no item 5 anterior.

O imóvel avaliando possui área construída de aproximadamente 670,08 m<sup>2</sup>.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Guaçuí possui uma população de aproximadamente 28 mil habitantes. Há na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo a sua característica similar a de outros imóveis encontrada para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais – “SisDEA Windows”.

## 10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de Janeiro/2015 a Setembro/2016.

Tratamento dos Dados:

### **Modelo Estatístico:**

Para se obter o valor de mercado do terreno por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 63 (sessenta e três) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: microlocalização e área total.





Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis: 50 elementos efetivamente utilizados.

### 11. Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 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 superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>16</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		<b>2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II</b>	<b>2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	<b>Todos, no mínimo no grau I</b>	

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III



## 12. Resultado da Avaliação:

### Valor de mercado:

**Casa: R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 09 (nove) folhas impressas.

## 15. CRITÉRIOS - MODELO ESTATÍSTICO

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado obtivemos diversos modelos trabalhando as alternativas possíveis, quer seja desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo

A handwritten signature in black ink.

em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:



**Variáveis:**

1. **Área total privativa:** Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total privativa dos imóveis.

2. **Microlocalização**– variável proxy atribuída com base na localização dos imóveis. Foi atribuído o valor 1 para a pior localização e o valor 3 para a melhor localização, em conformidade com os valores constantes dos índices fiscais do município.

3. **Valor Unitário** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado) de área total privativa.

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

**Função Estimativa:**

$$\text{Valor unitário} = e^{(+5,460924374 - 0,2227156949 * \ln(\text{Área total}) + 0,8107611426 * \text{Setor Urbano})}$$

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right area of the page.



## Dados de Mercado:

Dado	Endereço	Área total	Setor Urbano	Valor unitário
1	BR 482, km 93.5. Desmembramento Santa Cecília II, Lote 01, Quadra Única	1.903,84	2,00	220,61
2	Rua Proietada B, Lote 04, Quadra G, Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	250,00
3	Rua Miguel Arcanjo Vezula, Lote 24, Quadra D, Loteamento Tancredo Neves	160,65	2,00	404,61
4	Rua Leda de Souza Camoos, Lote 15, Quadra F, Loteamento Tancredo Neves	251,89	2,00	337,45
5	Rua Dr. Paulo Fernando Couto Soares, Lote 13, Quadra E, Loteamento Tancredo Neves	114,06	2,00	526,04
6	Rua Baía	200,00	3,00	700,00
7	Rua E, Lote 06, Quadra D, Loteamento José Simões	574,43	2,00	130,56
8	Rua Proietada s/n, Santa Cruz, Lote 04, Quadra 07, Loteamento Santa Cruz	300,00	2,00	250,00
9	Rua 01, Lote 04, Quadra C, Loteamento Santa Cecília	198,00	2,00	328,28
10	Rua Bento Gomes de Acaiar, Bairro São Miguel	546,90	1,00	64,00
11	Rua das Acácias, situado no lugar montevidéo, Lot. Alphaville	326,20	1,00	145,62
12	Av. José Ferreira Alves, Lote 01, Quadra A, Loteamento Nova Guacuí	223,95	2,00	223,26
13	Rua Proietada A, Lote 04, Quadra C, Loteamento João Meirelles	200,00	2,00	400,00
14	Rua Proietada A, Lote 04, Quadra F, Loteamento João Meirelles	200,00	2,00	350,00
15	Rua Francisco Quiriqua, N°240, Bairro Centro Rua do São Geralão	157,56	3,00	1.269,36
16	Rua Antonio Nunes de Morães, Centro, Perto Lar dos Idosos	150,15	3,00	632,80
17	Rua F, Lote 04, Quadra 2, Loteamento Santa Cecília	172,50	2,00	173,91
18	Rua 1, Lote 04/02, Quadra C, Loteamento Santa Cecília	198,00	2,00	449,49
19	Loteamento Residencial Alphaville, Lote 12, Quadra A	1.538,89	1,00	124,77
20	Praca João Açacinho, Ao lado do Lavedor	933,75	3,00	858,91
21	Rua 08, Lote 02, Quadra 1, Loteamento Santa Cecília	240,00	2,00	300,00
22	Rua Eugênio de Souza Paixão, Lote 15, Quadra E	360,00	3,00	572,22
23	Rua Proietada, Lote 04, Quadra A, Loteamento Nova Guacuí	502,65	2,00	218,84
24	Rua A, Lote 09, Quadra, B, Loteamento Via Nova	126,50	2,00	569,17
25	Rua Proietada B, Lote 26, Quadra F, Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	247,50
26	Rua Ansel Martinez Gonzalez, Lote 18, Quadra D, Condomínio Meireles, Queixada	415,97	3,00	461,00
27	Rua Oloa Machado Meireles, Lote 18, Quadra E, Condomínio Meireles, Queixada	180,00	3,00	500,00
28	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 09, Quadra Única, Novo Horizonte	149,06	1,00	189,86
29	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 11, Quadra Única, Novo Horizonte	167,41	1,00	189,95
30	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 06, Quadra Única	135,31	1,00	189,93
31	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 05, Quadra Única	130,38	1,00	189,45
32	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 03, Quadra Única, Novo Horizonte	136,36	1,00	189,21
33	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 01, Quadra Única	131,40	1,00	189,50
34	Rua A, Lote 05, Quadra J, Loteamento Nova Guacuí	150,00	2,00	280,00
35	Rua Proietada B, Lote 06, Quadra H, Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	275,00
36	Rua Proietada B, Lote 05, Quadra H, Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	275,00
37	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 08, Quadra Única, Novo Horizonte	157,64	1,00	177,62
38	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi, Lote 02, Quadra Única, Novo Horizonte	131,68	1,00	189,85
39	Rua J, Lote 05, Quadra 6, Loteamento Santa Cecília	165,00	2,00	181,82
40	Bairro Quincas Machado	360,00	3,00	572,22
41	Bairro da Fiat	312,00	3,00	676,92
42	Av. José Ferreira Alves, Loteamento Nova Guacuí, Bairro João Fenaz de Araújo	154,00	2,00	292,21
43	Rua São Vicente de Paula, Centro, Praca da Matriz	340,00	3,00	805,88
44	Loteamento Meireles (Fazendinha)	200,00	2,00	350,00
45	Rua Bento Gomes de Acaiar, Bairro São Miguel	200,00	2,00	600,00
46	Vila dos Professores	120,00	1,00	225,00
47	Vila dos Professores	130,00	1,00	169,23
48	Bairro Quincas Machado	326,00	3,00	652,15
49	Av. Azenor Luis Thome, Bairro Quincas Machado	360,00	3,00	794,44
50	Bairro Quincas Machado	600,00	3,00	433,33
51	Bairro Quincas Machado	437,00	3,00	489,02
52	Bairro Quincas Machado	507,00	3,00	533,93
53	Av. Azenor Luis Thome, Bairro Quincas Machado (AO LADO DO FORUM)	710,00	3,00	592,96
54	Av. Joaquim Machado de Faria, sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 1	360,00	3,00	1.388,00
55	Av. Joaquim Machado de Faria, sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 2	369,00	3,00	1.388,00
56	Av. Joaquim Machado de Faria, sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 3	450,00	3,00	1.333,00
57	BR 482, Ao Lado do Prédio da Geração de Renda	2.000,00	3,00	350,00
58	Terreno Centro de Guacuí - Zanon Imóveis	270,00	3,00	740,00
59	BR 482, Ao Lado da Oficina do Luenir	1.300,00	2,00	307,00
60	Loteamento Meireles, Próximo a Torre	480,00	3,00	416,66
61	Loteamento Meireles, Próximo a Policlínica	360,00	3,00	694,00
62	Loteamento Meireles, Próximo ao Lado do Trailer do Valmir	330,00	3,00	757,00
63	Loteamento Meireles, Próximo a Torre	360,00	3,00	833,00



**Modelo:**

Terreno

**Data de Referencia:**

14 de outubro de 2016

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 63
- Número de dados considerados: 50

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9240 / 0,8410
- Coeficiente Determinação: 0,8537053 / 0,7072103
- Fisher-Snedecor: 137,13
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo:** 2 (4,00%)

**Variáveis Equação t-Observado Sig.**

Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significância
Área total	ln(x)	-8,63	-4,17	0,01
Sétor Urbano	x	17,60	16,29	0,01
Valor unitário	ln(y)		19,91	0,01

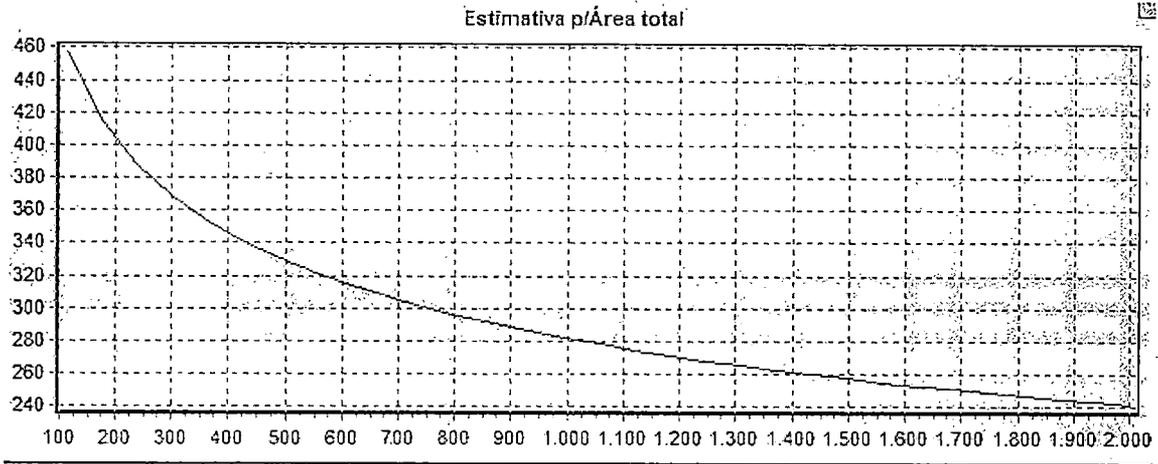
**Equação de Regressão:**

$$\begin{aligned} \text{Ln (Valor unitário)} = & \\ & +5,460924374 \\ & -0,2227156949 * \text{ln (Área total)} \end{aligned}$$

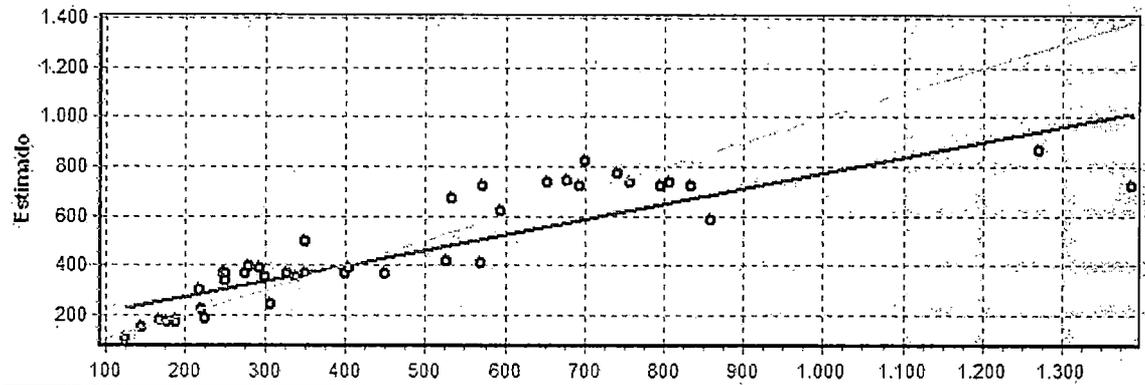
+0,8107611426 \* Microlocalização



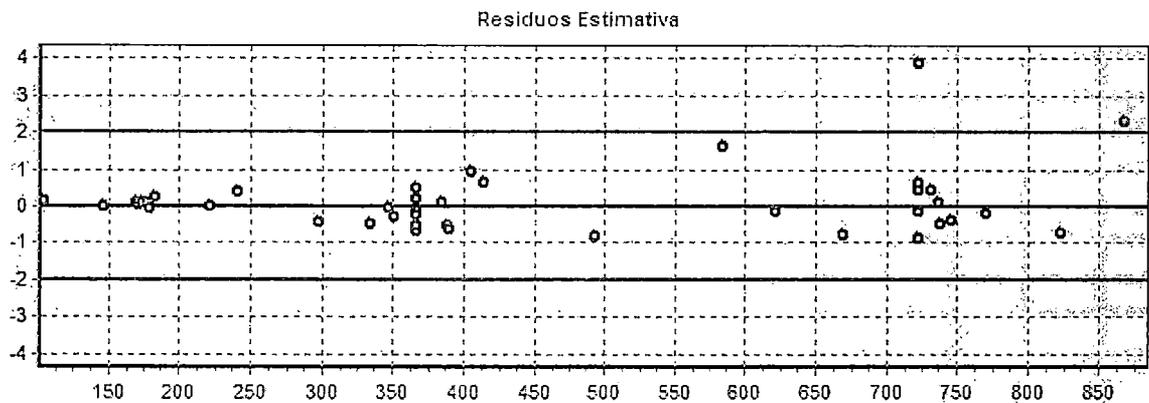
### Gráfico de Preços por Valores Estimados



### Gráfico de Aderência



### Gráfico de Resíduos



RESÍDUOS

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	220,61	221,53	-0,92	-0,42%	-0,01	-0,02
2	250,00	365,92	-115,92	-46,37%	-0,67	-1,56
3	404,61	384,22	20,39	5,04%	0,12	0,21
4	337,45	347,60	-10,15	-3,01%	-0,06	-0,12
5	526,04	414,68	111,36	21,17%	0,65	0,97
6	700,00	823,19	-123,19	-17,60%	-0,71	-0,66
8	250,00	334,33	-84,33	-33,73%	-0,49	-1,19
9	328,28	366,74	-38,46	-11,72%	-0,22	-0,45
11	145,62	145,87	-0,25	-0,17%	0,00	-0,01
13	400,00	365,92	34,08	8,52%	0,20	0,36
14	350,00	365,92	-15,92	-4,55%	-0,09	-0,18
15	1.269,36	868,10	401,26	31,61%	2,33	1,56
18	449,49	366,74	82,75	18,41%	0,48	0,83
19	124,77	103,26	21,51	17,24%	0,12	0,78
20	858,91	584,06	274,85	32,00%	1,59	1,58
21	300,00	351,36	-51,36	-17,12%	-0,30	-0,65
22	572,22	722,18	-149,96	-26,21%	-0,87	-0,95
23	218,84	298,03	-79,19	-36,18%	-0,46	-1,27
24	569,17	405,23	163,94	28,80%	0,95	1,39
25	247,50	365,92	-118,42	-47,85%	-0,69	-1,60
28	189,86	173,67	16,19	8,53%	0,09	0,37
29	189,95	169,23	20,72	10,91%	0,12	0,47
30	189,93	177,45	12,48	6,57%	0,07	0,28
31	189,45	178,92	10,53	5,56%	0,06	0,23
32	189,21	177,15	12,06	6,38%	0,07	0,27
33	189,50	178,61	10,89	5,74%	0,06	0,24
34	280,00	390,14	-110,14	-39,33%	-0,64	-1,36
35	275,00	365,92	-90,92	-33,06%	-0,53	-1,17
36	275,00	365,92	-90,92	-33,06%	-0,53	-1,17
37	177,62	171,52	6,10	3,44%	0,04	0,14
38	189,85	178,53	11,32	5,96%	0,07	0,25
40	572,22	722,18	-149,96	-26,21%	-0,87	-0,95
41	676,92	745,57	-68,65	-10,14%	-0,40	-0,40
42	292,21	387,86	-95,65	-32,73%	-0,55	-1,16
43	805,88	731,44	74,44	9,24%	0,43	0,40
44	350,00	365,92	-15,92	-4,55%	-0,09	-0,18
46	225,00	182,26	42,74	19,00%	0,25	0,86
47	169,23	179,04	-9,81	-5,80%	-0,06	-0,23
48	652,15	738,32	-86,17	-13,21%	-0,50	-0,51
49	794,44	722,18	72,26	9,10%	0,42	0,39
52	533,93	669,16	-135,23	-25,33%	-0,78	-0,92
53	592,96	620,81	-27,85	-4,70%	-0,16	-0,19
54	1.388,00	722,18	665,82	47,97%	3,86	2,68
55	1.388,00	722,18	665,82	47,97%	3,86	2,68
57	350,00	492,93	-142,93	-40,84%	-0,83	-1,40
58	740,00	769,97	-29,97	-4,05%	-0,17	-0,16
59	307,00	241,18	65,82	21,44%	0,38	0,99
61	694,00	722,18	-28,18	-4,06%	-0,16	-0,16
62	757,00	736,32	20,68	2,73%	0,12	0,11
63	833,00	722,18	110,82	13,30%	0,64	0,58



**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Privativa = 670,08 m<sup>2</sup>
- Setor Urbano = 3

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

**·Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):**

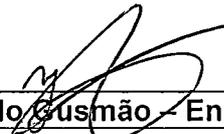
- Médio = 592,49
- Mínimo (7,52%) = 547,90
- Máximo (8,14%) = 640,70

**·Valor Total (R\$):**

- Médio = 367.138,35
- Mínimo = 367.138,35
- Máximo = 429.318,48

Obs: Fora Adotado o **valor médio aproximado R\$ 400.000,00** (Quatrocentos mil reais).

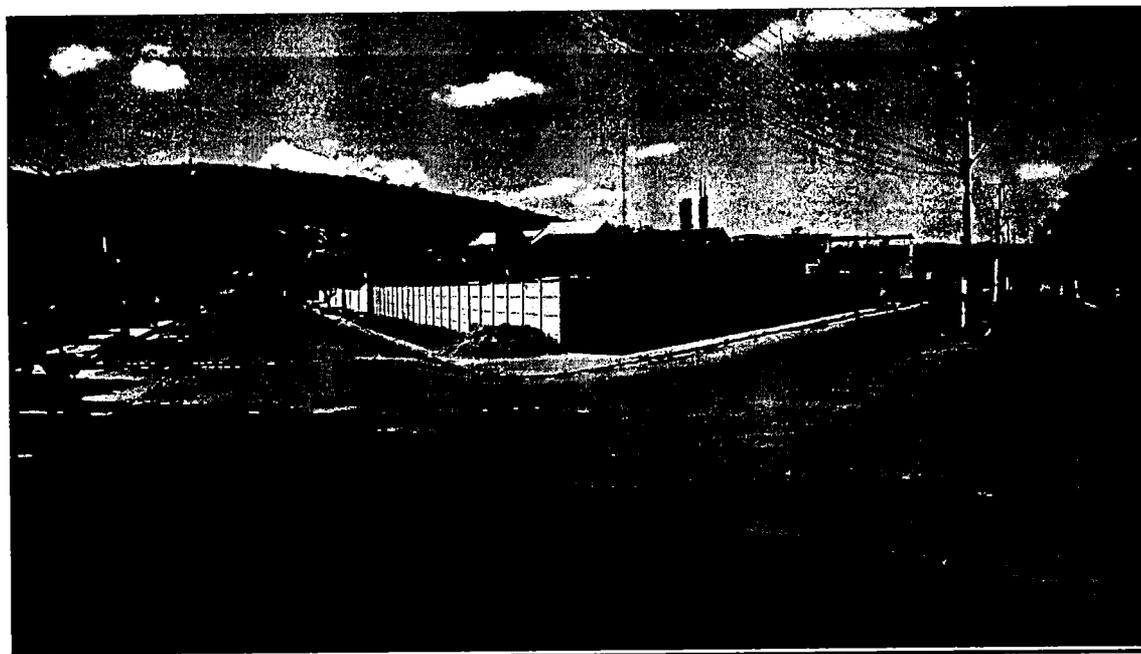
Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
Wender Camilo Gusmão - Engenheiro Civil - CREA ES 031206/D

Local e data do Laudo de Avaliação:  
**Guaçuí/ES, 17 de outubro de 2016.**

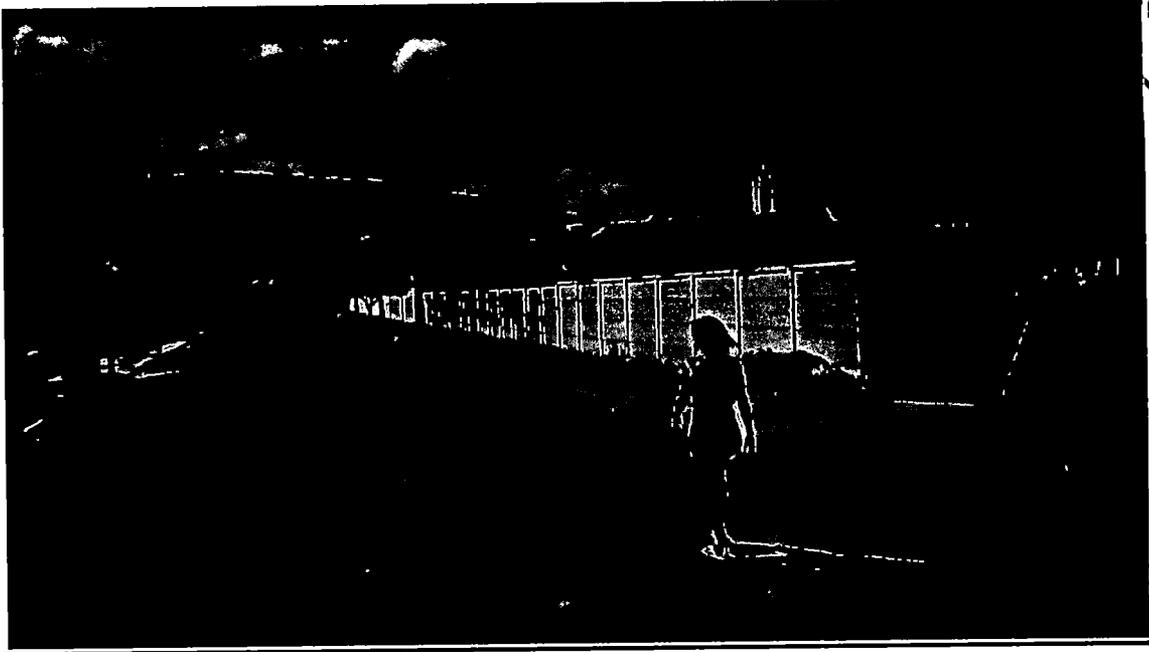
ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CMG-ES  
FLS. 32  
*[Signature]*



*[Signature]*

CMG-ES  
FLS. 33  
187



## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO



Solicitante/Interessado: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Objeto da Avaliação: **Definição de Valor Venal de Imóvel**

Endereço completo dos Imóveis:

Cidade: **Guaçuí**

UF: **ES**

CEP: **29560-000**

Logradouro: **Rua Bento Gomes de Aguiar, 600 – São Miguel – Guaçuí/ES**

Área construída do imóvel: **69,98 m<sup>2</sup>**

Área do Terreno: **127,07 m<sup>2</sup>**

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados da Avaliação:

**Valor de Mercado do imóvel:**

Imóvel: **R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

**Wender Camilo Gasmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D**

Local e data do Laudo de Avaliação:

**Guaçuí/ES, 17 de Outubro de 2016.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO



### **1. Solicitante**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **2. Interessado**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **3. Finalidade**

Definição de Valor Venal de Imóvel.

### **4. Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel residencial.

### **5. Objeto da Avaliação**

Tipo do bem: Casa.

#### Endereços:

Cidade: **Guaçuí UF: ES CEP: 29.560-000**

Logradouro: **Rua Bento Gomes de Aguiar, 600 – São Miguel**

#### Área Construída (m<sup>2</sup>):

**Casa: 69,68 m<sup>2</sup>.**

O imóvel, para uso residencial, está localizado na Rua Bento Gomes de Aguiar da cidade de Guaçuí, sendo constituído de 1 (uma) casa, no nível da via pública.

### **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 14/10/2016.

### 7.1) Caracterização da região

#### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Guaçuí, infraestrutura completa, ocupação residencial unifamiliar, com padrão de ocupação alto e apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de padrão construtivo Baixo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres moderado.

#### 7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, esgoto e telefone.

### 7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de uma unidade residencial, com área descrita no item 5 anterior.

O imóvel avaliando possui área construída de aproximadamente 69,68 m<sup>2</sup>.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Guaçuí possui uma população de aproximadamente 28 mil habitantes. Há na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo a sua característica similar a de outros imóveis encontrada para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais – “SisDEA Windows”.

## 10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de Janeiro/2015 a Setembro/2016.

Tratamento dos Dados:

### **Modelo Estatístico:**

Para se obter o valor de mercado do terreno por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 53 (cinquenta e três) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: microlocalização e área total.





Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis: 31 elementos efetivamente utilizados.

### 11. Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 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 superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	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
<b>Graus</b>		III	II	I	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	<b>17</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		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	

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III



## 12. Resultado da Avaliação:

### Valor de mercado:

**Casa: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas.

## 15. CRITÉRIOS - MODELO ESTATÍSTICO

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado obtivemos diversos modelos trabalhando as alternativas possíveis, quer seja desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo

A handwritten signature in black ink.

em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:



**Variáveis:**

1. **Área total privativa:** Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total privativa dos imóveis.

2. **Microlocalização**– variável proxy atribuída com base na localização dos imóveis. Foi atribuído o valor 1 para a pior localização e o valor 3 para a melhor localização, em conformidade com os valores constantes dos índices fiscais do município.

3. **Valor Unitário** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado) de área total privativa.

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

**Função Estimativa:**

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário} = e^{& \\ & +5,042953906 \\ & +0,2188322712 * \ln (\text{Área total}) \\ & -0,0027535178 * \text{Area construída} \\ & +0,6460472397 * \text{Microlocalização)} \end{aligned}$$



**Dados de Mercado:**

Dado	Endereço	Área total	Área construída	Setor Urbano	Valor unitário
1	Lote 24, Quadra 07, Loteamento Santa Cecília	150,00	80,00	2,00	1.250,00
2	Ladeira Avenida Círio Quaresma Centro	400,96	116,16	2,00	1.291,32
3	Rua José Emery nº12	186,99	107,05	2,00	1.120,97
4	Bairro São Miguel, Rua Situada nº01, Fazendinha	200,00	60,00	1,00	833,33
5	Rua B, Lote 06, Quadra B, Loteamento Vila Nova	200,00	70,00	2,00	1.571,43
6	Rua Monsenhor Miguel de Sanctis próximo a Praça	200,00	70,00	3,00	2.857,14
7	Rua nº 05, Bairro São Miguel	247,00	90,00	1,00	444,44
8	Rua Situada na Praça da Matriz	200,00	70,00	3,00	2.857,14
9	Rua Proletada: Lote 14, Quadra 08, Loteamento Cândida Machado Alves Bairro São Miguel	200,00	128,00	1,00	1.250,00
10	Rua Roberto Mendes	50,00	42,64	1,00	703,56
11	Rua Roberto Mendes	80,00	60,00	1,00	593,33
12	Rua Avenida José Alexandre nº48	96,00	180,00	3,00	1.188,89
13	Rua Avenida Círio Quaresma	400,68	87,54	2,00	868,17
14	Rua B, Lote 19, Quadra G, Loteamento Nova Guacuí	150,00	69,87	2,00	1.173,61
15	Rua Monsenhor Miguel de Sanctis	480,00	240,00	3,00	1.083,33
16	Rua Aldomiro da Souza Lima, Lote 01, Quadra A	360,00	210,00	3,00	2.033,33
17	Rua Maria Gomes de Carvalho, Morro Antonio Martins	162,50	100,00	1,00	680,00
18	Loteamento da Iretinha	200,00	60,00	1,00	916,67
19	Rua ao lado direito Aloísio Paixão Marques, perto do D.O.	200,00	160,00	3,00	1.906,25
20	Rua B, Lote 19, Quadra C, Loteamento Nova Guacuí	100,00	70,00	2,00	1.285,71
21	Rua Avenida José Alexandre próximo a um beco	304,00	200,00	1,00	515,00
22	Rua Comendador Aquilar	400,00	150,00	2,00	800,00
23	Rua Francisco Nolasco da Carvalho, bairro vila nova	88,25	73,98	2,00	1.216,55
24	Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacuí	450,00	71,00	2,00	1.267,61
25	Rua B, Lote 12, Quadra J, Loteamento Nova Guacuí	150,00	69,70	2,00	1.362,98
26	Rua Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacuí	450,00	73,00	2,00	1.232,88
27	Rua Situada Sebastião Simoes, Beira Linha	416,00	200,00	3,00	1.000,00
28	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 14, Quadra Única, Santa Cruz	55,00	73,98	2,00	1.216,55
29	Rua Avenida Lioanzi	140,00	70,00	2,00	1.285,71
30	Rua A, Loteamento Pirovani	89,74	112,18	3,00	1.069,71
31	Rua B, Lote 18, Quadra C, Loteamento Nova Guacuí	90,00	70,98	2,00	1.238,53
32	Rua C, Lote 16, Quadra G, Loteamento Nova Guacuí	150,00	59,63	2,00	2.364,58
33	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 17, Quadra Única	90,00	77,00	2,00	1.168,83
34	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 17, Quadra Única	90,00	77,00	2,00	1.153,21
35	Rua Francisco Nolasco de Carvalho, Lote 15, Quadra Única	90,00	73,98	2,00	1.216,55
36	Rua E, Lote 03, Quadra 07, Loteamento Santa Cecília	150,00	54,25	2,00	1.658,99
37	BAIRRO SANTA CECILIA Nº 90	200,00	160,00	2,00	1.125,00
38	RUA JOSE BEATO DE SOUZA, KLEBER	122,00	122,00	3,00	1.155,74
39	BAIRRO SANTA CECILIA	600,00	240,00	2,00	1.458,33
40	Av. José Ferreira Alves	223,00	130,00	2,00	1.923,07
41	Rua Ailton Viturino, nº 56, Bairro Vila dos Professores	100,00	70,00	2,00	1.714,28
42	Rua Dona Eufázia, nº 92	150,00	120,00	2,00	1.420,00
43	Av Lioanzi, Bairro Santa Cecília	135,00	110,00	2,00	1.259,25
44	Av Lioanzi, Bairro Santa Cecília	135,00	110,00	2,00	1.545,45
45	Vila dos Professores	400,00	200,00	2,00	1.250,00
46	Rua Joaquim Gonçalves de Faria, s/n, Bairro Santa Cruz	353,68	94,00	3,00	3.191,50
47	Rua Osório Marques, nº 60, Centro	260,00	140,00	3,00	3.250,00
48	Rua Osório Marques, Centro	280,00	120,00	3,00	2.750,00
49	Rua Domingos Gonçalves de Lima nº 43, Loteamento Soala	213,00	100,00	2,00	1.800,00
50	Ao lado da Praça da Matriz (do lado da casa do Dano Tritão)	500,00	90,00	3,00	3.890,00
51	Rua Bento Gomes de Aquilar	170,00	100,00	3,00	4.000,00
52	Ao Lado do D.O	400,00	100,00	3,00	5.000,00
53	Av. Espírito Santo	1.100,00	400,00	3,00	2.250,00



**Modelo:**

Casa

**Data de Referencia:**

14 de outubro de 2016

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 53
- Número de dados considerados: 31

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9745/ 0,9827
- Coeficiente Determinação: 0,9496928 / 0,9656104
- Fisher-Snedecor: 169,90
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 67% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo:** 1 (3,23%)

**Variáveis Equação t-Observado Sig.**

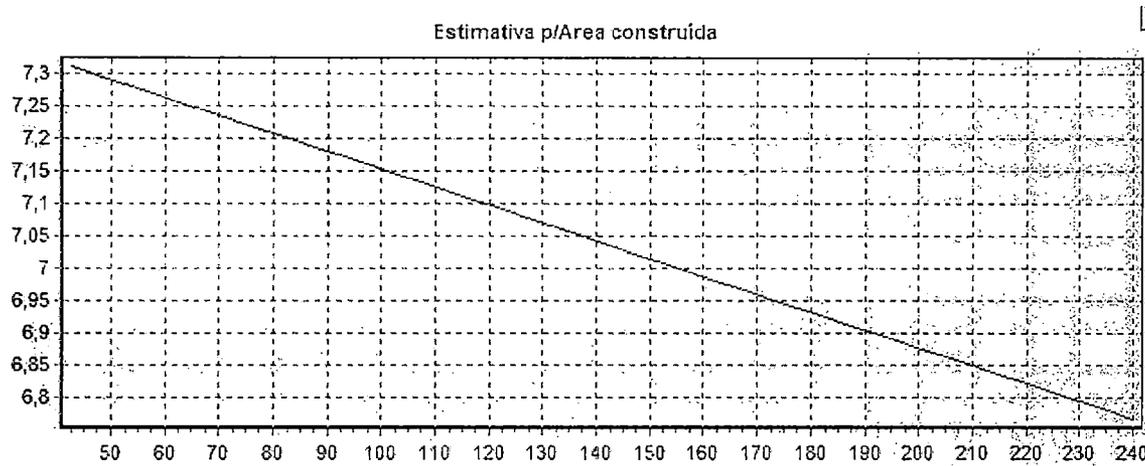
Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significância
Área total	ln(x)	5,62	4,69	0,01
Área construída	x	-5,29	-5,22	0,01
Setor Urbano	x	13,79	19,73	0,01
Valor unitário	ln(y)		25,92	0,01

**Equação de Regressão:**

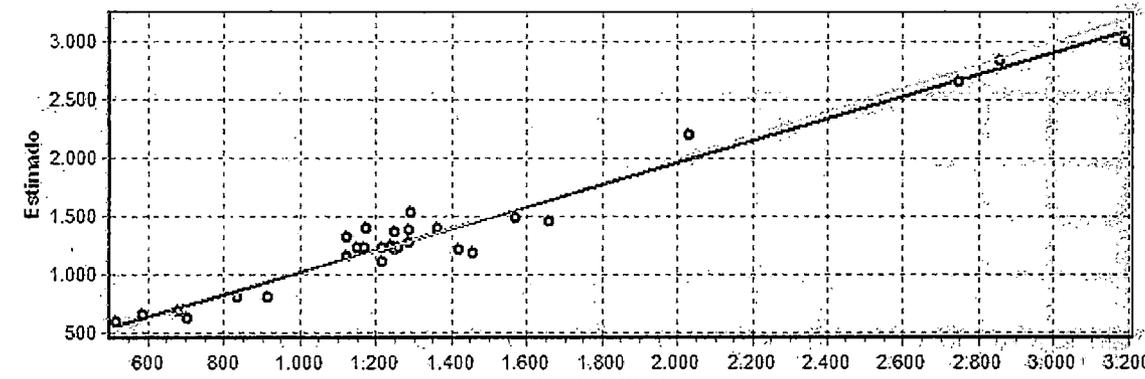
Ln (Valor unitário) =  
+5,042953906  
+0,2188322712 \* ln (Área total)

-0,0027535178 \* Area construída  
 +0,6460472397 \* Microlocalização

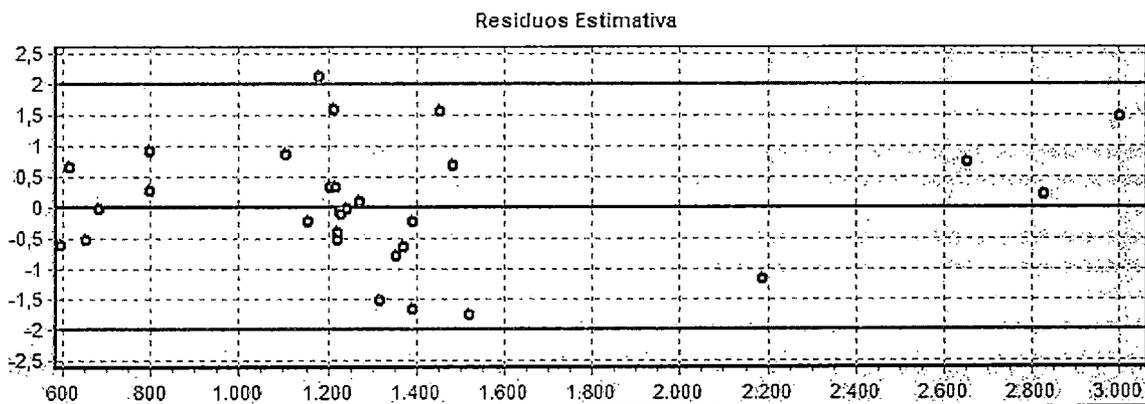
**Gráfico de Preços por Valores Estimados**



**Gráfico de Aderência**



**Gráfico de Resíduos**



(Signature)

**RESÍDUOS**

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	1.250,00	1.354,59	-104,59	-8,37%	-0,80	-0,78
2	1.291,32	1.520,58	-229,26	-17,75%	-1,76	-1,59
3	1.120,97	1.319,50	-198,53	-17,71%	-1,52	-1,59
4	833,33	798,90	34,43	4,13%	0,26	0,41
5	1.571,43	1.482,89	88,54	5,63%	0,68	0,57
6	2.857,14	2.829,32	27,82	0,97%	0,21	0,10
8	2.857,14	2.829,32	27,82	0,97%	0,21	0,10
10	703,56	618,73	84,83	12,06%	0,65	1,25
11	583,33	653,75	-70,42	-12,07%	-0,54	-1,11
14	1.173,61	1.392,91	-219,30	-18,69%	-1,68	-1,67
16	2.033,33	2.188,40	-155,07	-7,63%	-1,19	-0,72
17	680,00	683,79	-3,79	-0,56%	-0,03	-0,05
18	916,67	798,90	117,77	12,85%	0,90	1,34
20	1.285,71	1.274,18	11,53	0,90%	0,09	0,09
21	515,00	595,48	-80,48	-15,63%	-0,62	-1,42
23	1.216,55	1.226,29	-9,74	-0,80%	-0,07	-0,08
25	1.362,98	1.393,56	-30,58	-2,24%	-0,23	-0,22
28	1.216,55	1.105,75	110,80	9,11%	0,85	0,93
29	1.285,71	1.371,54	-85,83	-6,68%	-0,66	-0,63
31	1.238,53	1.241,79	-3,26	-0,26%	-0,02	-0,03
33	1.168,83	1.221,37	-52,54	-4,50%	-0,40	-0,43
34	1.153,21	1.221,37	-68,16	-5,91%	-0,52	-0,56
35	1.216,55	1.231,57	-15,02	-1,23%	-0,12	-0,12
36	1.658,99	1.454,12	204,87	12,35%	1,57	1,29
37	1.125,00	1.157,40	-32,40	-2,88%	-0,25	-0,28
39	1.458,33	1.180,93	277,40	19,02%	2,13	2,06
42	1.420,00	1.213,32	206,68	14,55%	1,59	1,53
43	1.259,25	1.218,77	40,48	3,21%	0,31	0,32
45	1.250,00	1.206,49	43,51	3,48%	0,33	0,35
46	3.191,50	3.000,27	191,23	5,99%	1,47	0,60
48	2.750,00	2.653,80	96,20	3,50%	0,74	0,35





**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Privativa Construída = 69,68 m<sup>2</sup>
- Setor Urbano = 1

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

**·Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):**

- Médio = 659,68
- Mínimo (4,52%) = 629,87
- Máximo (4,73%) = 690,89

**·Valor Total (R\$):**

- Médio = 59.159,80
- Mínimo = 56.486,76
- Máximo = 61.959,32

Obs: Fora Adotado o **valor médio aproximado R\$ 60.000,00** (Sessenta mil reais).

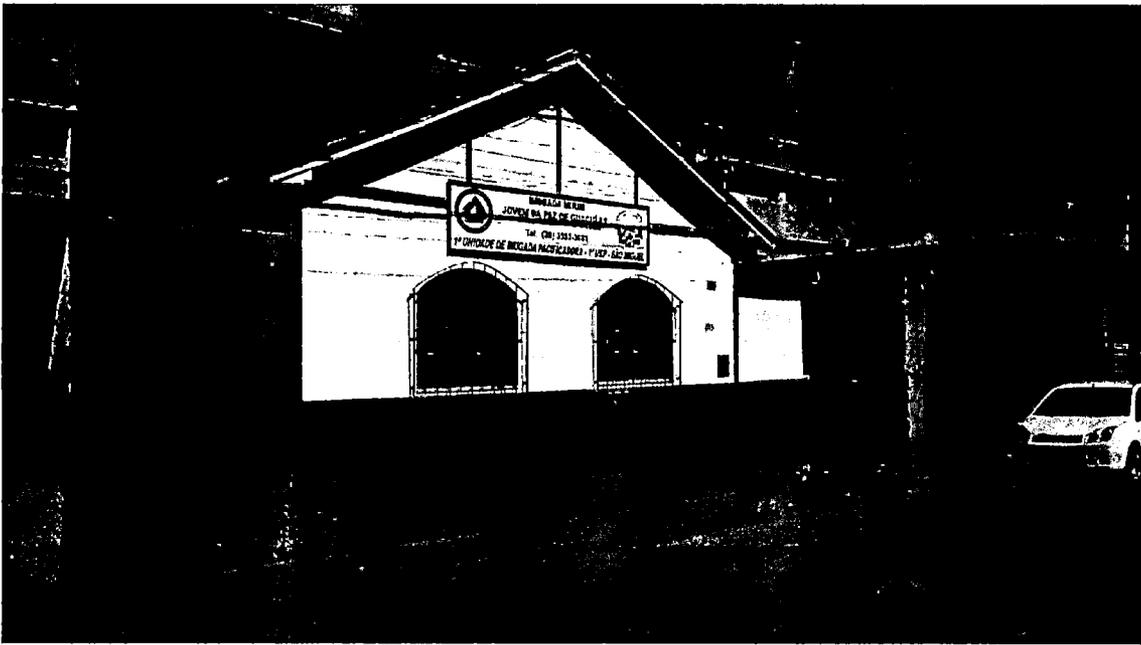
Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

**Wender Camilo Gusmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D**

Local e data do Laudo de Avaliação:  
**Guaçuí/ES, 17 de outubro de 2016.**

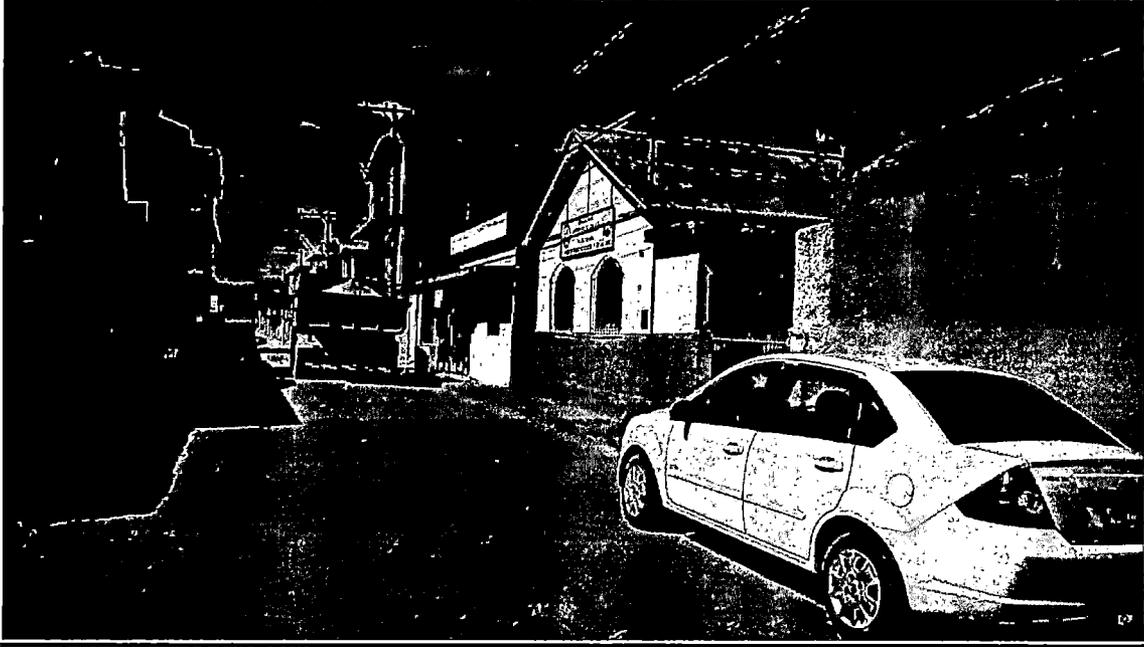
CMG-ES  
FLS. 46  
10/11

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

CMG-ES  
FLS. 47  
KAD



*[Handwritten signature]*

## LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante/Interessado: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Guaçuí**

Objeto da Avaliação: **Definição de Valor Venal de Imóvel**

Endereço completo dos Imóveis:

Cidade: **Guaçuí**

UF: **ES**

CEP: **29560-000**

Logradouro: **Av. Joaquim Gonçalves de Faria, sn, Quadra 01- Loteamento Santa Cruz**

Área do Terreno: **1.099,69 m<sup>2</sup>**

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados da Avaliação:

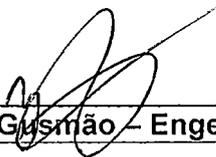
**Valor de Mercado do imóvel:**

Imóvel: **R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais).**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
\_\_\_\_\_  
**Wender Camilo Gusmão – Engenheiro Civil – CREA ES 031206/D**

Local e data do Laudo de Avaliação:

**Guaçuí/ES, 17 de Outubro de 2016.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO



### **1. Solicitante**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **2. Interessado**

Prefeitura Municipal de Guaçuí

### **3. Finalidade**

Definição de Valor Venal de Imóvel.

### **4. Objetivo**

Determinação do valor de mercado do imóvel residencial.

### **5. Objeto da Avaliação**

Tipo do bem: Terreno.

#### Endereços:

Cidade: **Guaçuí UF: ES CEP: 29.560-000**

Logradouro: **Av. Joaquim Gonçalves de Faria, sn, Quadra 01- Loteamento Santa Cruz**

#### Área do Terreno (m<sup>2</sup>):

**Terreno: 1.099,69 m<sup>2</sup>.**

O imóvel está localizado na **Av. Joaquim Gonçalves de Faria, sn, Quadra 01- Loteamento Santa Cruz**, da cidade de Guaçuí, sendo constituído de 1 (um) terreno, no nível da via pública.

### **6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.



## 7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 14/10/2016.

### 7.1) Caracterização da região

#### 7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Guaçuí, infraestrutura completa, ocupação residencial unifamiliar, com padrão de ocupação alto e apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de padrão construtivo alto e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres moderado.

#### 7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, esgoto e telefone.

### 7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno, com área descrita no item 5 anterior.

O imóvel avaliando possui área de aproximadamente 1.099,69 m<sup>2</sup>.

## 8. Diagnóstico do Mercado

O município de Guaçuí possui uma população de aproximadamente 28 mil habitantes. Há na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado na cidade, sendo a sua característica similar a de outros imóveis encontrada para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

## 9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais – “SisDEA Windows”.

## 10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de Janeiro/2015 a Setembro/2016.

Tratamento dos Dados:

### Modelo Estatístico:

Para se obter o valor de mercado do terreno por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 63 (sessenta e três) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: microlocalização e área total.



Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis: 50 elementos efetivamente utilizados.



### 11. Especificação da Avaliação

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 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 superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		III	II	I	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	<b>16</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		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	

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III



## 12. Resultado da Avaliação:

### Valor de mercado:

**Casa: R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais).**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

## 13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

## 14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas.

## 15. CRITÉRIOS - MODELO ESTATÍSTICO

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado obtivemos diversos modelos trabalhando as alternativas possíveis, quer seja desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

**Variáveis:**

1. **Área total privativa:** Variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total privativa dos imóveis.

2. **Microlocalização**– variável proxy atribuída com base na localização dos imóveis. Foi atribuído o valor 1 para a pior localização e o valor 3 para a melhor localização, em conformidade com os valores constantes dos índices fiscais do município.

3. **Valor Unitário** - Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m<sup>2</sup> (Real por metro quadrado) de área total privativa.

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

**Função Estimativa:**

$$\text{Valor unitário} = 1 / (\begin{aligned} &+0,005403794543 \\ &+1,0535525E-006 * \text{Área total} \\ &-0,00376818216 * \ln(\text{Microlocalização}) \end{aligned})$$

## Dados de Mercado:



Dado	Endereço	Área total	Setor Urbano	Valor Unitário
1	BR 482, km 93.5. Desmembramento Santa Cecília II. Lote 01. Quadra Única	1.903,84	2,00	220,61
2	Rua Proietada B. Lote 04. Quadra G. Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	250,00
3	Rua Miguel Arcanio Vezula. Lote 24. Quadra D. Loteamento Tancredo Neves	160,65	2,00	404,61
4	Rua Leda de Souza Camoos. Lote 15. Quadra F. Loteamento Tancredo Neves	251,89	2,00	337,45
5	Rua Dr. Paulo Fernando Couto Soares. Lote 13. Quadra E. Loteamento Tancredo Neves	114,06	2,00	526,04
6	Rua Baía	200,00	3,00	700,00
7	Rua E. Lote 06. Quadra D. Loteamento José Simões	574,43	2,00	130,56
8	Rua Proietada s/n° Santa Cruz. Lote 04. Quadra 07. Loteamento Santa Cruz	300,00	2,00	250,00
9	Rua 01. Lote 04. Quadra C. Loteamento Santa Cecília	198,00	2,00	328,28
10	Rua Bento Gomes de Aquilar. Bairro São Miguel	546,90	1,00	64,00
11	Rua das Acácias. situado no lugar montevidéo. Lot. Alohavile	326,20	1,00	145,62
12	Av. José Ferreira Alves. Lote 01. Quadra A. Loteamento Nova Guacuí	223,95	2,00	223,26
13	Rua Proietada A. Lote 04. Quadra C. Loteamento João Meirelles	200,00	2,00	400,00
14	Rua Proietada A. Lote 04. Quadra F. Loteamento João Meirelles	200,00	2,00	350,00
15	Rua Francisco Ouriôu N°240. Bairro Centro Rua do São Geraldo	157,56	3,00	1.269,36
16	Rua Antonio Nunes de Moraes. Centro. Perto Lar dos Idosos	150,15	3,00	632,80
17	Rua F. Lote 04. Quadra 2. Loteamento Santa Cecília	172,50	2,00	173,91
18	Rua 1. Lote 04/02. Quadra C. Loteamento Santa Cecília	198,00	2,00	449,49
19	Loteamento Residencial Alohavile. Lote 12. Quadra A	1.538,89	1,00	124,77
20	Praca João Acacinho. Ao lado do Lavador	933,75	3,00	853,91
21	Rua 08. Lote 02. Quadra I. Loteamento Santa Cecília	240,00	2,00	300,00
22	Rua Euclênio de Souza Paixão. Lote 15. Quadra E	360,00	3,00	572,22
23	Rua Proietada. Lote 04. Quadra A. Loteamento Nova Guacuí	502,65	2,00	218,84
24	Rua A. Lote 09. Quadra B. Loteamento Vila Nova	126,50	2,00	569,17
25	Rua Proietada B. Lote 26. Quadra F. Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	247,50
26	Rua Anel Martinez Gonzalez. Lote 18. Quadra D. Condomínio Meirelles. Queixada	415,97	3,00	461,00
27	Rua Ota Machado Meirelles. Lote 18. Quadra E. Condomínio Meirelles. Queixada	180,00	3,00	500,00
28	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 09. Quadra Única. Novo Horizonte	149,06	1,00	189,86
29	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 11. Quadra Única. Novo Horizonte	167,41	1,00	189,95
30	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 06. Quadra Única	135,31	1,00	189,93
31	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 05. Quadra Única	130,38	1,00	189,45
32	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 03. Quadra Única. Novo Horizonte	136,36	1,00	189,21
33	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 01. Quadra Única	131,40	1,00	189,50
34	Rua A. Lote 05. Quadra J. Loteamento Nova Guacuí	150,00	2,00	280,00
35	Rua Proietada B. Lote 06. Quadra H. Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	275,00
36	Rua Proietada B. Lote 05. Quadra H. Loteamento João Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	275,00
37	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 08. Quadra Única. Novo Horizonte	157,64	1,00	177,62
38	Rua Sérgio Róoero Januário Couzi. Lote 02. Quadra Única. Novo Horizonte	131,68	1,00	189,85
39	Rua J. Lote 05. Quadra 6. Loteamento Santa Cecília	165,00	2,00	181,82
40	Bairro Quincas Machado	360,00	3,00	572,22
41	Bairro da Fiat	312,00	3,00	676,92
42	Av. Jose Ferreira Alves. Loteamento Nova Guacuí. Bairro João Ferraz de Araújo	154,00	2,00	292,21
43	Rua São Vicente de Paula. Centro. Praca de Matriz	340,00	3,00	805,88
44	Loteamento Meirelles (Fazendinha)	200,00	2,00	350,00
45	Rua Bento Gomes de Aquilar. Bairro São Miguel	200,00	2,00	600,00
46	Vila dos Professores	120,00	1,00	225,00
47	Vila dos Professores	130,00	1,00	169,23
48	Bairro Quincas Machado	326,00	3,00	652,15
49	Av. Azenor Luis Thome. Bairro Quincas Machado	360,00	3,00	794,44
50	Bairro Quincas Machado	600,00	3,00	433,33
51	Bairro Quincas Machado	437,00	3,00	489,02
52	Bairro Quincas Machado	507,00	3,00	533,93
53	Av. Azenor Luis Thome. Bairro Quincas Machado (AO LADO DO FORUM)	710,00	3,00	592,96
54	Av. Joaquim Machado de Faria. sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 1	360,00	3,00	1.388,00
55	Av. Joaquim Machado de Faria. sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 2	360,00	3,00	1.388,00
56	Av. Joaquim Machado de Faria. sn - Lote perto da Mina (Lote do Zé Luiz) 3	450,00	3,00	1.333,00
57	BR 482. Ao Lado do Prédio da Geracão de Renda	2.000,00	3,00	350,00
58	Terreno Centro de Guacuí - Zanon Imóveis	270,00	3,00	740,00
59	BR 482. Ao Lado da Oficina do Luemir	1.300,00	2,00	307,00
60	Loteamento Meirelles. Próximo a Torre	480,00	3,00	416,66
61	Loteamento Meirelles. Próximo a Policlínica	360,00	3,00	694,00
62	Loteamento Meirelles. Próximo ao Lado do Trailer do Valmir	330,00	3,00	757,00
63	Loteamento Meirelles. Próximo a Torre	360,00	3,00	833,00

**Modelo:**

Terreno

**Data de Referencia:**

14 de outubro de 2016

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 3
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 63
- Número de dados considerados: 50

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,9379 / 0,9011
- Coeficiente Determinação: 0,879664 / 0,8119477
- Fisher-Snedecor: 171,79
- Significância modelo: 0,01

**Normalidade dos resíduos:**

- 70% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 84% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

**Outliers do Modelo: 1 (2,00%)****Variáveis Equação t-Observado Sig.**

Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significância
Área total	x	-6,27	5,13	0,01
Setor Urbano	ln(x)	12,90	-18,47	0,01
Valor unitário	1/y		32,43	0,01

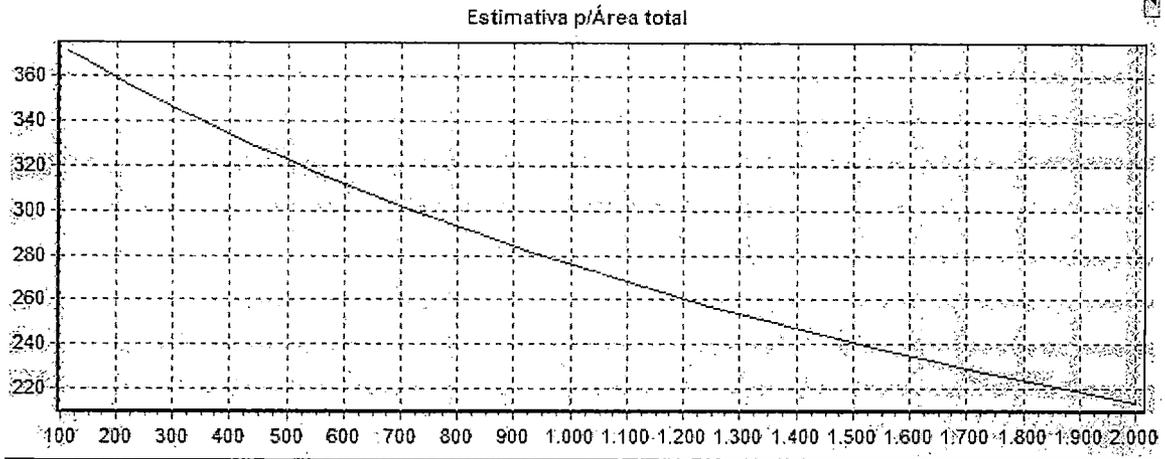
**Equação de Regressão:**

$$1 / \text{Valor unitário} = \\ +0,005403794543 \\ +1,0535525E-006 * \text{Área total}$$

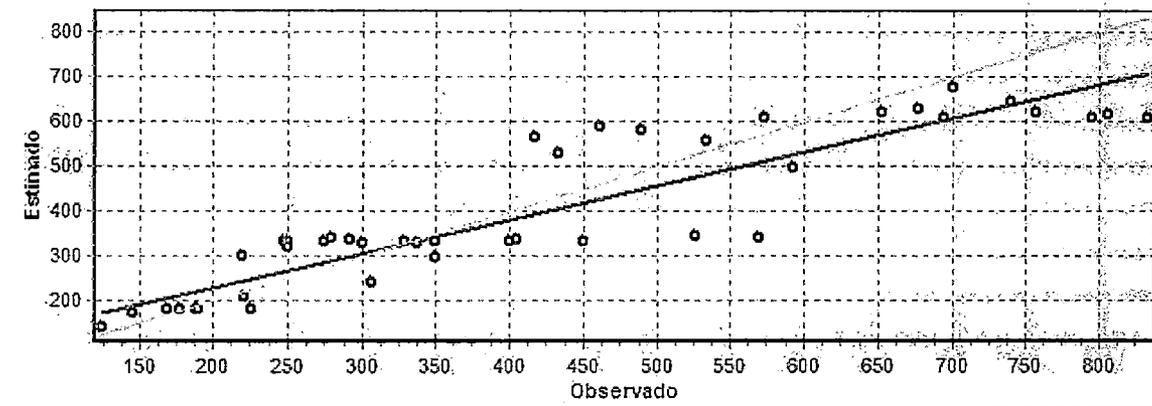
-0,00376818216 \* ln (Microlocalização)



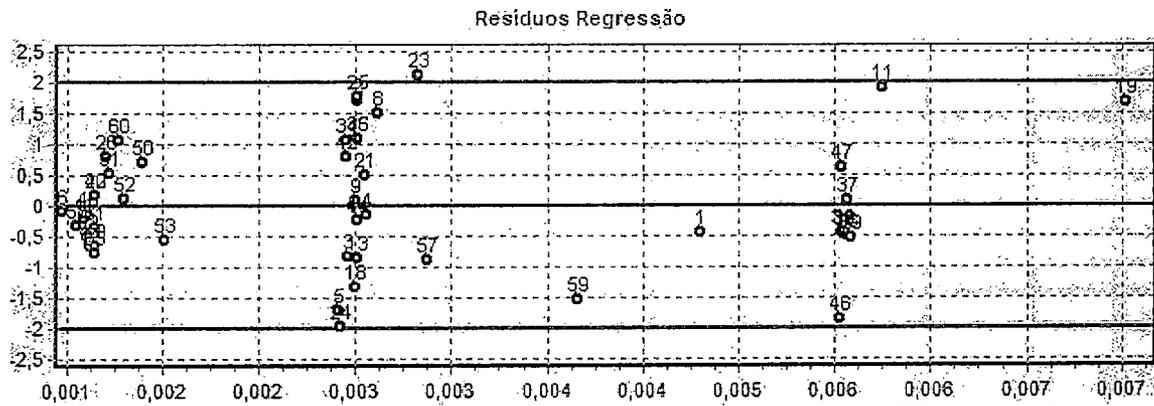
### Gráfico de Preços por Valores Estimados



### Gráfico de Aderência



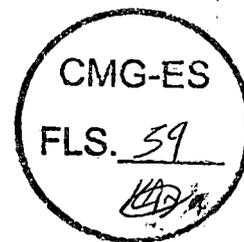
### Gráfico de Resíduos





## RESÍDUOS

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	220,61	208,43	12,18	5,52%	0,13	-0,45
2	250,00	333,04	-83,04	-33,22%	-0,92	1,69
3	404,61	337,71	66,90	16,54%	0,74	-0,83
4	337,45	327,09	10,36	3,07%	0,11	-0,16
5	526,04	343,40	182,64	34,72%	2,02	-1,71
6	700,00	678,09	21,91	3,13%	0,24	-0,08
7	250,00	321,75	-71,75	-28,70%	-0,79	1,51
8	328,28	333,28	-5,00	-1,52%	-0,06	0,08
9	145,62	173,99	-28,37	-19,48%	-0,31	1,90
10	400,00	333,04	66,96	16,74%	0,74	-0,85
11	350,00	333,04	16,96	4,84%	0,19	-0,25
12	449,49	333,28	116,21	25,85%	1,28	-1,31
13	124,77	142,35	-17,58	-14,09%	-0,19	1,68
14	300,00	328,44	-28,44	-9,48%	-0,31	0,49
15	572,22	608,53	-36,31	-6,35%	-0,40	0,18
16	218,84	301,07	-82,23	-37,58%	-0,91	2,11
17	569,17	341,86	227,31	39,94%	2,51	-1,98
18	247,50	333,04	-85,54	-34,56%	-0,94	1,76
19	461,00	587,45	-126,45	-27,43%	-1,40	0,79
20	189,86	179,83	10,03	5,28%	0,11	-0,50
21	189,95	179,21	10,74	5,66%	0,12	-0,53
22	189,93	180,30	9,63	5,07%	0,11	-0,48
23	189,45	180,47	8,98	4,74%	0,10	-0,44
24	189,21	180,26	8,95	4,73%	0,10	-0,44
25	189,50	180,43	9,07	4,78%	0,10	-0,45
26	280,00	338,99	-58,99	-21,07%	-0,65	1,05
27	275,00	333,04	-58,04	-21,11%	-0,64	1,07
28	275,00	333,04	-58,04	-21,11%	-0,64	1,07
29	177,62	179,54	-1,92	-1,08%	-0,02	0,10
30	189,85	180,42	9,43	4,97%	0,10	-0,47
31	572,22	608,53	-36,31	-6,35%	-0,40	0,18
32	676,92	627,85	49,07	7,25%	0,54	-0,20
33	292,21	338,51	-46,30	-15,84%	-0,51	0,79
34	805,88	616,43	189,45	23,51%	2,09	-0,65
35	350,00	333,04	16,96	4,84%	0,19	-0,25
36	225,00	180,82	44,18	19,63%	0,49	-1,84
37	169,23	180,48	-11,25	-6,65%	-0,12	0,62
38	652,15	622,09	30,06	4,61%	0,33	-0,13
39	794,44	608,53	185,91	23,40%	2,05	-0,65
40	433,33	527,38	-94,05	-21,70%	-1,04	0,70
41	489,02	579,90	-90,88	-18,58%	-1,00	0,54
42	533,93	556,12	-22,19	-4,16%	-0,24	0,13
43	592,96	497,01	95,95	16,18%	1,06	-0,55
44	350,00	296,64	53,36	15,25%	0,59	-0,87
45	740,00	645,79	94,21	12,73%	1,04	-0,33
46	307,00	240,30	66,70	21,73%	0,74	-1,53
47	416,66	565,06	-148,40	-35,62%	-1,64	1,07
48	694,00	608,53	85,47	12,32%	0,94	-0,34
49	757,00	620,46	136,54	18,04%	1,51	-0,49
50	833,00	608,53	224,47	26,95%	2,48	-0,75



**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Privativa = 1.099,69 m<sup>2</sup>
- Setor Urbano = 3

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

**·Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):**

- Médio = 377,13
- Mínimo (8,64%) = 412,78
- Máximo (10,44%) = 455,87

**·Valor Total (R\$):**

- Médio = 414.730,22
- Mínimo = 453.928,83
- Máximo = 501.310,66

Obs: Fora Adotado o **valor médio aproximado R\$ 450.000,00** (Quatrocentos e cinquenta mil reais).

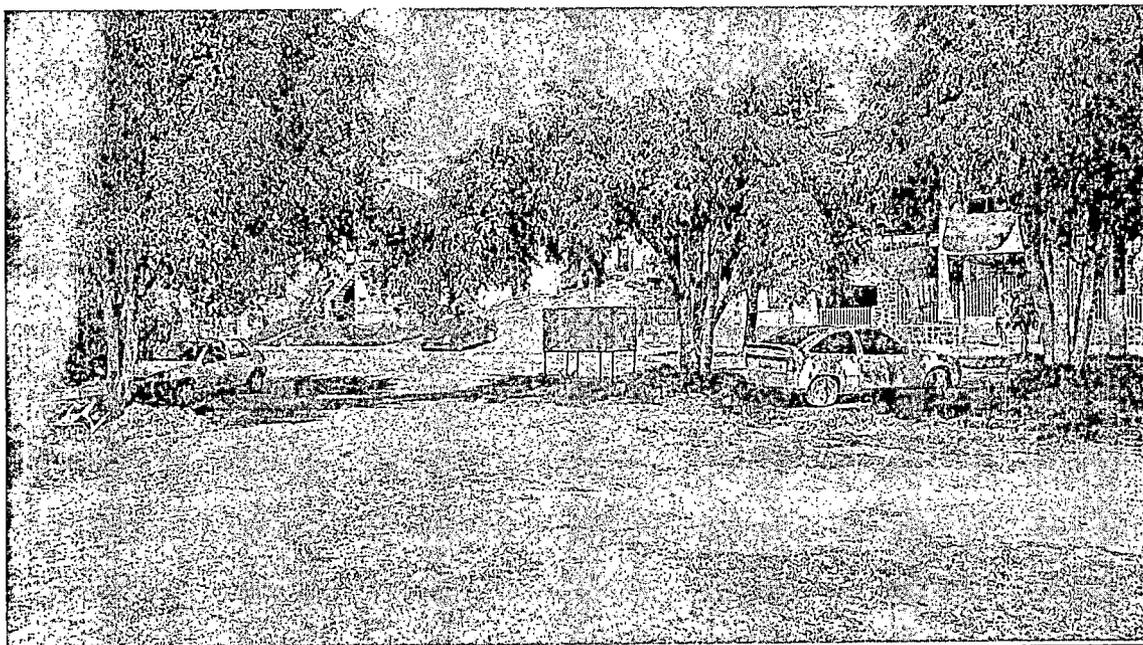
Dados e Assinatura do Laudo de Avaliação:

  
Wender Camilo Gusmão - Engenheiro Civil - CREA ES 031206/D

Local e data do Laudo de Avaliação:  
**Guaçuí/ES, 17 de outubro de 2016.**

CMG-ES  
FLS. 60

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

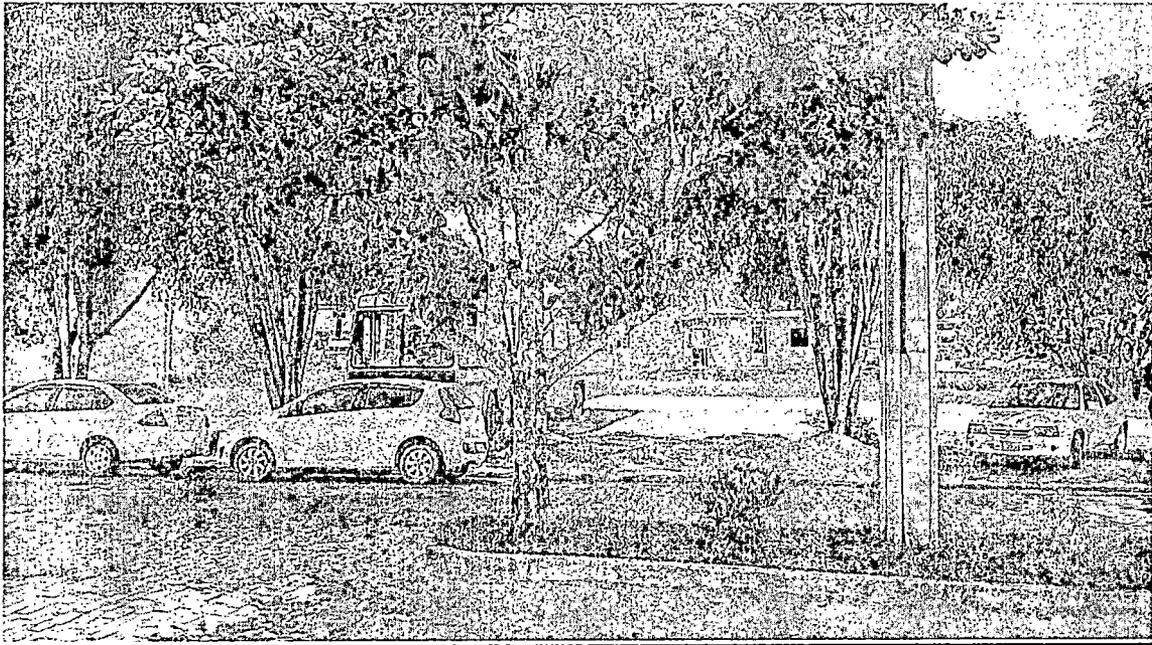
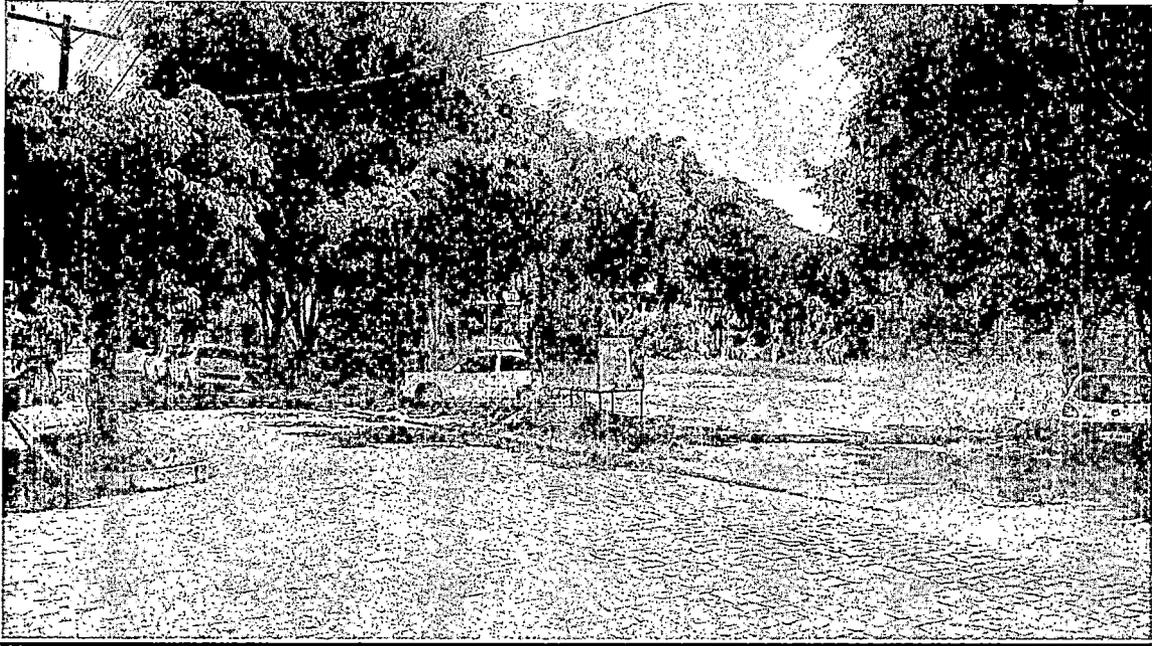


A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

CMG-ES

S. 61

16/11



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.

# República Federativa do Brasil

GUAÇUÍ - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO



## REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula 5675

Livro 2-AG

Folhas 028

CÉLIA MARIA LINO RODRIGUES  
Oficial dos Registros de Imóveis da  
Comarca de Guaçuí, Estado do Espírito  
Santo, por nomeação na forma da lei, etc

IMÓVEL:- Uma casa residencial com três quartos, um banheiro, uma cozinha, uma sala construída em 1978, com 69,68m<sup>2</sup> de área construída. Unidade Autônoma "B": Área útil const. 69,68m<sup>2</sup>. Área descob. Independente: 57,39m<sup>2</sup>. Área total 127,07m<sup>2</sup>. Fração Ideal Área útil: 0,3030. Fração Ideal Área Descob. Independente: 0,2495%. Fração Ideal Área Total: 0,5525. Área Ideal do terreno: 127,07m<sup>2</sup>. Confrontando-se pela frente com a Rua Bento Gomes de Aguiar, fundos com os vendedores, lateral direita com o Lote 63 e esquerda com o lote 64. Situada na Rua Bento Gomes de Aguiar, nesta cidade. PROPRIETÁRIO:- PAULINO FRANCISCO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 324.432.267-00, residente nesta cidade. Registro anterior nesta comarca no Lº 2-E sob o nº 845. Guaçuí, 04 de Outubro de 2.007. as) *Celia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

R. 1/5.675 - Prot. nº 17.343 - Transmitentes:- Os proprietários da matrícula supra. ADQUIRENTE:- CELSO RIBEIRO DA COSTA, brasileiro, solteiro, lavrador, CPF nº 096.559.827-69, residente nesta cidade. Título:- Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública lavrada em 15.04.2005, pelo Tabelião do Cartório de São Pedro de Rates, Paulo R. Assis. Valor:- R\$ 10.000,00 (Dez mil reais). Imóvel:- O constante da matrícula supra. Guaçuí, 04 de Outubro de 2.007. as) *Celia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

Av. 2/5.675 - Prot. nº 17.796 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento formulado ao Oficial deste Cartório, para constar que Celso Ribeiro da Costa casou-se com Tatiane Aragon Ferreira da Silva pelo regime de comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento que fica arquivada em Cartório. Guaçuí, 03 de Julho de 2.008. as) *Celia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

R. 3/5.675 - Prot. nº 17.797 - Transmitentes:- Celso Ribeiro da Costa casado com Tatiane Aragon Ferreira da Silva. ADQUIRENTE:- CLÁUDIA MARTINS LOPES, brasileira, solteira maior, CPF nº 072.621.657-71, residente nesta cidade. Título:- Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública lavrada em 05.10.2007, pelo Notário do Cartório Faria desta cidade, Jonathas F. Junior. Valor:- R\$ 10.000,00 (Dez mil reais). Imóvel:- O constante da matrícula supra. Guaçuí, 03 de Julho de 2.008. as) *Celia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

R. 4/5.675 - Prot. nº 17.817 - Transmittente:- A adquirente do R.3/5.675. ADQUIRENTE:- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ, inscrita no CNPJ sob o nº 27.174.135/0001-20, com sede nesta cidade. Título:- Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública lavrada em 10.07.2008, pelo Notário do Cartório Faria desta cidade, Jonathas F. Junior. Valor:- R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais). Imóvel:- O constante da matrícula supra. Guaçuí, 14 de Julho de 2.008. as) *Celia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

"Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do registro 5675, sendo o que consta do mesmo na presente data. O referido é verdade e dou fé.

Guaçuí(ES), 27 de 02 de 2015

*Celia Maria Lino Rodrigues*  
O Oficial do Registro,  
Celia Maria Lino Rodrigues

Selo Digital de Fiscalização  
023036.QCO1501.00095

Protocolo 113 Total: 30,70  
Emolumentos: 25,59 Taxa 5,11  
Consulte autenticidade em [www.tjces.jus.br](http://www.tjces.jus.br)



# REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula nº 2.517

Livro 2-N

Fls. 142

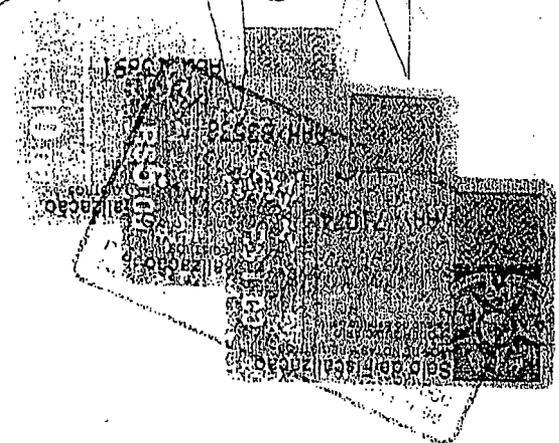
DANILO LOPES RODRIGUES  
Oficial Privativo dos Registros  
de Imóveis da Comarca de  
Estado do Espírito Santo,  
meação na forma da lei, et

*Quincas Machado*

Imóvel :- um lote de terras que mede trinta e dois metros de frente para a avenida Beira rio, trinta e um metros para o lado G, quatorze metros de fundos com João Meirelles e trinta e dois metros na lateral esquerda com João Meirelles. Situado na cidade. no Loteamento Quincas Machado, sendo lote de número da quadra 11. PROPRIETÁRIOS:- JOÃO MEIRELLES e sua mulher GA MACHADO MEIRELLES, brasileiros, ele agricultor, ela inscritos no CPF, sob o número 014 874 507/53, residente na cidade. Registro anterior nesta comarca, no Livro 3, o número 3.126. Guaçuí, 17 de fevereiro de 1987. as) *[Signature]*  
O Oficial do Registro.

R. 1/2.517 - Protocolo nº. 9.527 - Transmitentes:- os proprietários da matrícula supra. ADQUIRENTE:- L. V. LOBATO, comerciante com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF, sob o nº 307 367 797/0001-50. Título:- compra e venda. Forma do Título:- Escritura Pública de compra e venda, lavrada em 03 de maio de 1986, pelo Tabelião do Cartório do 2º Ofício destacado Espedito Jose Gonçalves Machado. Valor:- Cz\$ 14.000,00 (quatorze mil cruzados). Imóvel:- O constante da matrícula supra. Guaçuí, 17 de fevereiro de 1987. as) *[Signature]*  
O Oficial do Registro.

R. 2/2.517 - Prot. nº 16.681 - Transmittente:- A adquirida R. 1/2.517. ADQUIRENTES:- PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 27.174.135/0001-20, com sede em Guaçuí-ES. Título:- compra e venda. Forma do Título:- Escritura Pública lavrada em 07 de agosto de 1987, pelo Tabelião do Cartório do 2º Ofício desta cidade A. Machado. Valor:- R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Imóvel:- O constante da matrícula supra. Guaçuí, 07 de agosto de 1987. as) *[Signature]*  
O Oficial do Registro.



Declaro que a presente lotação foi feita em 03 de agosto de 1987, do qual consta do mesmo número de matrícula e data. O registro é verdadeiro e correto. Guaçuí (ES), 03 de agosto de 1987. *[Signature]*  
O Oficial do Registro

Daniilo Lopes Rodrigues Filho  
Of. Subst. Reg. Imóveis III. Doc. e Pr.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** Livro 1-1-1  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO** Folhas 1-1-1  
**COMARCA DE GUACUÍ**  
**SERVIÇO NOTARIAL 2º OFÍCIO**

Av. Agenor Luiz Thomé, s/nº - Ed. do Fórum - Centro - Cep - 29560-000

Fone- Fax - 0XX(28)-3553-4056

**SERGIO ALEXANDRE MACHADO**  
**NOTÁRIO**

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**VALOR:- R\$ 80.000,00.**

SAIBAM quantos esta escritura pública de compra e venda virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e seis, ao primeiro dia do mês de agosto, nesta Cidade e Comarca de Guacuí, Estado do Espírito Santo, em Cartório, perante mim e o Notário **SERGIO ALEXANDRE MACHADO**, compareceram partes entre si, justas, avindas e contratadas, a saber - De uma parte, como Outorgante vendedor - **L. V. LOBATO - ME, empresa comercial devidamente inscrita no CNPJ sob o número 30.736.797/0001-50, com sede à Praça João Acacinho, nº 388, centro, nesta Cidade e Comarca de Guacuí, Estado do Espírito Santo, neste ato representada pela sua sócia-administradora, Sra. LIA VALENTIM LOBATO, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob o número 302.824.547-72, residente e domiciliada à Praça João Acacinho, nº 388, centro, nesta Cidade e Comarca de Guacuí, Estado do Espírito Santo** E de outra parte como Outorgada compradora - **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUACUÍ - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o número 27.174.135/0001-20, com sede na Praça João Acacinho, nº 01, nesta Cidade e Comarca, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Sr. LUCIANO MANOEL MACHADO, brasileiro, casado, inscrito**



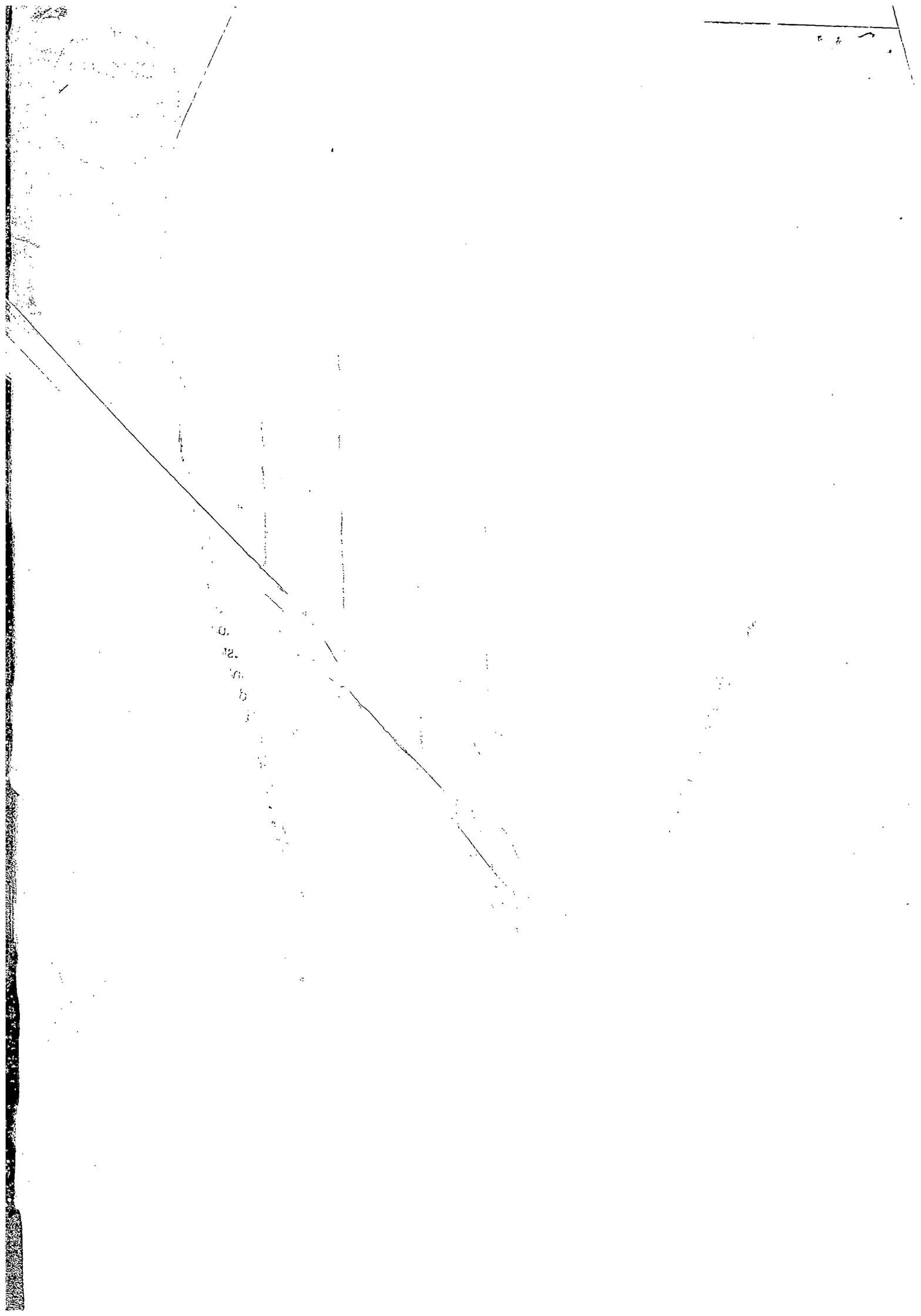
03  
CMG-ES  
FLS. 65  
LAD

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**COMARCA DE GUACUÍ**

Serviço Notarial 2º Ofício  
Av. Agenor Luiz Thomé, s/nº - Ed. do Fórum - Centro - Cep - 29560-000  
Fone- Fax - 0XX(28)-3553-4056

**SERGIO ALEXANDRE MACHADO**  
**NOTÁRIO**

e dou fê. É pela outorgante vendedora me foi dito que sendo possuidora a justo título e absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer dívidas e ônus real inclusive hipotecas mesmo legais de qualquer natureza e sem ônus de qualquer natureza. **Um lote de terras que mede trinta e dois metros de frente para a avenida Beira Rio, trinta e um metros para a rua G, e quatorze metros de fundos com João Meirelles e trinta metros na lateral esquerda com João Meirelles, situado nesta cidade no Loteamento QUADRA 11 (ONZE) NÚMERO 01 (UM) da** Meirelles e sua mulher, Olga Machado Meirelles, brasileiros, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF sob o número 014.874.507-53, residentes e domiciliados nesta Cidade e Comarca, por Escritura Pública de Compra e Venda Lavrada nestas Notas, devidamente transcrita no Cartório de Registro Geral de Imóveis desta Comarca, em 17 de fevereiro de 1987, na mesma data achando-se contratado com a outorgada compradora, por bem de esta escritura e na melhor forma de direito, para vender, como de fato vendido tem-na pelo preço certo e ajustado de R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS). Importância essa que da outorgada compradora confessa e declara receber neste ato como abaixo descrito pelo qual dá por paga e satisfeita dando a compradora plena e geral quitação, prometendo por si e seus herdeiros e sucessores fazer boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo o tempo como se obriga a responder pela evicção de direito, pondo a outorgada compradora a par e a salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa dela outorgada compradora todo o seu domínio, posse, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem desta escritura e da Clausula CONSTITUTIVA Pela outorgada compradora me foi dito que na verdade acha-se contratado com os outorgantes vendedores sobre presente compra, aceitando-a pelo preço mencionado de R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS). É esta escritura, em seu inteiro teor, tal qual acha redigida, ficando ratificados todos os seus dizeres impressos. De tudo e fê. Em seguida, deixou a Outorgada Compradora de apresentar o comprovante do ITBI pago, considerando que a mesma encontra-se isenta de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis de acordo com a Lei de número 001/1986 Prefeitura Municipal de Guaçuí-ES. Foi apresentada a Certidão Atualizada do Imóvel Diante do que autoriza o parágrafo segundo do Artigo primeiro do Decreto Federal número 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamenta o Artigo 1º do Decreto Federal número 7.432 de 18 de dezembro de 1985, a Outorgada





CMG-ES  
FLS. 66

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**COMARCA DE GUACUÍ**  
**SERVIÇO NOTARIAL 2º OFÍCIO**

Livro 144  
Folhas 057

Av. Agenor Luiz Thomé, s/nº - Ed. do Fórum - Centro - Cep - 29560-000  
Fone- Fax - 0XX(28)-3553-4056

**SERGIO ALEXANDRE MACHADO**  
**NOTÁRIO**

sobre os imóveis objeto desta transação, assumindo a responsabilidade pelo pagamento de quaisquer débitos estaduais porventura existentes, apurados regularmente nos termos do parágrafo único do artigo 677 do Código Civil Brasileiro. Ainda de acordo com o Decreto Federal de número 93.240, a Outorgada Compradora, declara expressamente que dispensa a apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Pública Federal, responsabilizando-se por quaisquer dívidas futuras. A Outorgante Vendedora, sob responsabilidade civil e criminal, na forma do parágrafo terceiro do artigo primeiro do mencionado Decreto Federal de número 93.240, declara, neste ato que não existe em andamento em qualquer Juízo ou Tribunal deste país, nenhuma ação real ou pessoal reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta escritura ou incidentes de qualquer modo sobre o mesmo. Foi apresentada a Certidão de Incapacidade Civil expedida pelo Cartório de Registro das Pessoas Naturais desta Comarca (Cartório Faria). Foi emitida a DOI (Declaração Sobre Operação Imobiliária). E, por se acharem assim justos e contratados, me pediram lhes fizesse a presente escritura, que lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam-na. Eu (PATRICIA MOURA DA SILVA MACHADO), Escrevente, a digitei, e eu (SERGIO ALEXANDRE MACHADO), Notário, a fiz digitar, subscrevi, assino e dou fé, ficando a presente isenta da presença de testemunhas de acordo com o artigo 183 do Provimento de número 27-97, de 17 de Outubro de 1997, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo.



Em Testº. da Verdade.

**SERGIO ALEXANDRE MACHADO**  
**NOTÁRIO**



144 50/54



2000

2063  
03/50  
2000  
Coutinho de Almeida

# APRESENTAÇÃO

Anotado no Protocolo 1-8 sob o

nº 16.681 às fls. 144

Guarulhos de 05 de Jun de 1940

*[Handwritten Signature]*

OFICIAL DO REGISTRO - 1º OFÍCIO  
**Danilo Lopes Rodrigues Filho**  
Of. Subst.º Rep.º Inúteis TIL. Boc. e Prot.

CELIA MARIA LOPES RODRIGUES  
Danilo Lopes Rodrigues Filho  
Guarulhos, 05 de Junho de 1940  
Esc. Supra

# REGISTRO

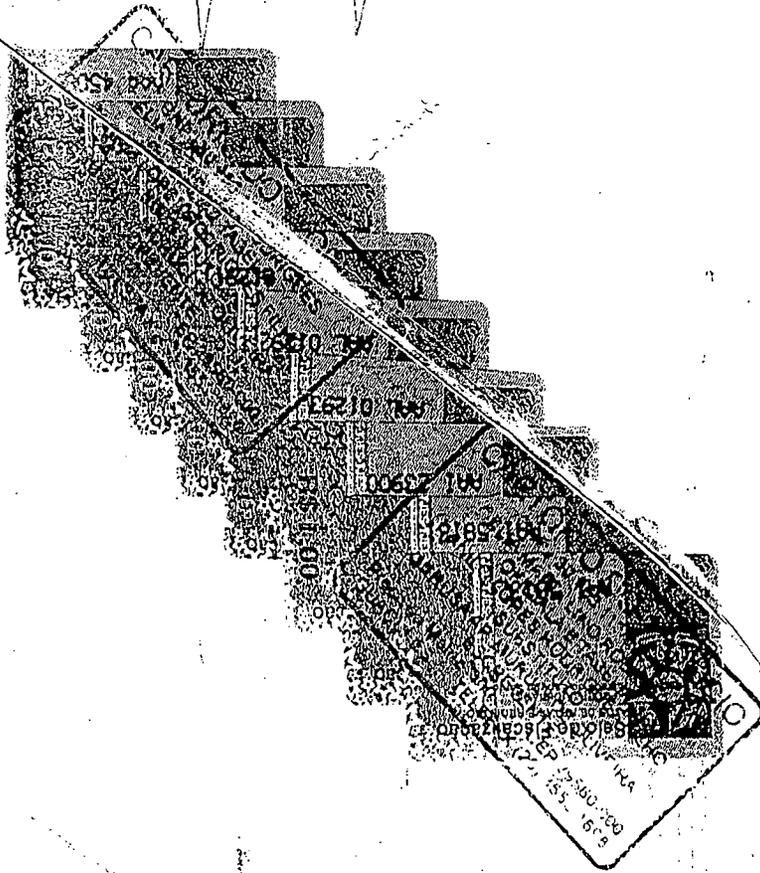
Registrada sob nº 2/2.517 do Livro

de Reg. Geral nº 2 - N das fls. 142

de 1940 (E.S.) de 05 de Jun

*[Handwritten Signature]*  
OFICIAL

**Danilo Lopes Rodrigues Filho**  
Of. Subst.º Rep.º Inúteis TIL. Boc. e Prot.



**CARTORIO (CIV) 1º OFÍCIO**  
CNPJ nº 07.111.000/07  
CELIA MARIA LOPES RODRIGUES  
DANILO LOPES RODRIGUES FILHO  
SUBSTITUTO  
GERUSA AP. SUBSTITUTO DE OLIVEIRA  
Preço em Moeda em U.S. \$ 25.000,00  
GUARULHOS - TELEFAX (12) 155-1675

Prefeitura Municipal de Guarulhos  
05 de Jun 1940  
1740  
GHC  
GERÊNCIA DE TRIBUTAÇÃO



**João Manoel Cunha**  
Gerência de Tributação



**República Federativa do Brasil**  
**GUAÇUÍ - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

**CERTIDÃO**

CÉLIA MARIA LINO RODRIGUES Oficial dos Registros de Imóveis da Comarca de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, por nomeação na forma da lei, etc . . .

Certifica que, nesta data e Cartório, Livro 3-A, foi Registrada sob o nº de ordem Quinhentos e quatro, a compra e venda, do imóvel, situado nesta cidade, em que figura como adquirente:- A **P. ESCRITURA MUNICIPAL DE SIQUEIRA CAMPOS, representada pelo Sr. Dermeval Amaral, Prefeito Municipal, e como transmitentes:-** Mario de Oliveira Junior e sua mulher Dona Malvina de Oliveira Ferreira, proprietários, domiciliados nesta cidade. **Servindo de Título:-** Escritura de vinte e três de janeiro de mil novecentos e trinta e quatro, lavrada em notas do Tabelião do 1º Ofício, Custódio Martins Carneiro, desta cidade, Pelo valor de Rs 5.000#000 (cinco contos de reis). **Características e Confrontações do imóvel:-** Um matadouro modelo, coberto de zinco, com água encanada e uma talha patente, situado nesta cidade e Comarca de Siqueira Campos, Estado do Espírito Santo, e compreendendo o respectivo terreno com a área de cinquenta e três metros de frente por vinte e quatro ditos de fundos, confrontando por um lado com Francisco Apolinário de Figueiredo Nery, por outro lado com herdeiros de João Olegário Gonçalves, fazendo frente para a estrada pública e fundos com quem de direito. Siqueira Campos, 31 de janeiro de 1934. as) Custódio Martins Carneiro- O Oficial do Registro.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.///////

Guaçuí-ES, 27 de fevereiro de 2015.

*Celia Maria Lino Rodrigues*

O OFICIAL DO REGISTRO.

*Celia Maria Lino Rodrigues*



Oficiala do Registro de Imóveis, Tit. e Documentos e Protesto.

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**



CNPJ: 30.966.113/0001-07  
**Celia Maria Lino Rodrigues**  
 Oficiala e Tabelião  
**Danilo Lopes Rodrigues Filho**  
 Substituto  
**Gerusa A. Muruci de Oliveira**  
 Escrevente

Pça da Matriz, 300 - CEP - 29.560-000 - Guaçuí - ES  
 Telefax: (28) 3553-1698

**Selo Digital de Fiscalização**  
**023036.QC01601.00132**

Protocolo 154 Total: 30,70  
 Emolumentos: 25,59 Taxa 5,11  
 Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)





CMG-ES  
 FLS. 68  
 14/10

# República Federativa do Brasil

GUAÇUÍ - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula 7769

Livro 2-AR

Folhas 184

CÉLIA MARIA LINO RODRIGUES  
 Oficial dos Registros de Imóveis da  
 Comarca de Guaçuí, Estado do Espírito  
 Santo, por nomeação na forma da lei, etc. . .

**IMÓVEL:-** Um lote de terras que mede sessenta metros de frente, cinquenta metros e doze centímetros de fundos, quarenta e quatro metros e setenta e cinco centímetros por um lado e trinta e um metros e setenta centímetros por outro lado, confrontando-se pela frente com a rua Joaquim Gonçalves ed Faria, fundos com quem de direito, por um lado com o lote de número 14, por outro lado com o lote de número 15. Situado nesta cidade, no Loteamento Santa Cruz, Rua Joaquim Gonçalves de Faria. **PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ, inscrita no CGC/MF., sob o número 27 174 135/0001-20. Registros anteriores nesta comarca, no Livro 2-Z, sob os nºs 4.356 e 4.372. Guaçuí, 20 de Outubro de 2.016. as) *Célia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

R. 1/7.769 - Prot. nº 24.051 - Procedeu-se a este registro, nos termos do requerimento formulado ao oficial deste cartório, para constar que o imóvel constante da matrícula supra com base no Art. 213 da Lei 6.015, alterada pela lei 10.931/04, sofreu alterações nas suas medidas e confrontações, passando a ter as seguintes características: 42,92m + 5,63m de frente confrontando com a Rua Joaquim Gonçalves de Farias; 17,25m + 18,01m de fundos confrontando com Ronaldo Moreira de Souza e Rosilene Simões da Silva Generoso; 26,82m na lateral direita confrontando com uma Servidão; e 24,71m na lateral esquerda confrontando com outra Servidão; perfazendo uma área de 1.099,69 (mil e noventa e nove metros e sessenta e nove centímetros quadrados). Juntou ao requerimento o Mapa assinado pelos confrontantes, Memorial Descritivo e ART firmados pelo Engenheiro responsável. Guaçuí, 20 de Outubro de 2.016. as) *Célia Maria Lino Rodrigues* O OFICIAL DO REGISTRO.

Certifico que a presente fotocópia é cópia fiel do registro 7769, sendo o que consta do mesmo na presente data. O referido é verdade e dou fé.

Guaçuí(ES), 20 de 10 de 2016

*Célia Maria Lino Rodrigues*  
 O Oficial do Registro



**Selo Digital de Fiscalização**  
 023036.BLM1602.00776

Protocolo 98 Total: 35,12

Emolumentos: 28,08 Taxa 7,04

Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

*Célia Maria Lino Rodrigues*



Oficiala do Registro de Imóveis, Tit. e Documentos e Protesto.





**Câmara Municipal de Guaçuí**  
**Estado do Espírito Santo**

**Projeto de Lei nº. 031/2016 – “Autoriza o Poder Executivo a proceder desafetação de imóveis e alienar os mesmos”.**

**Autoria: Executivo Municipal**

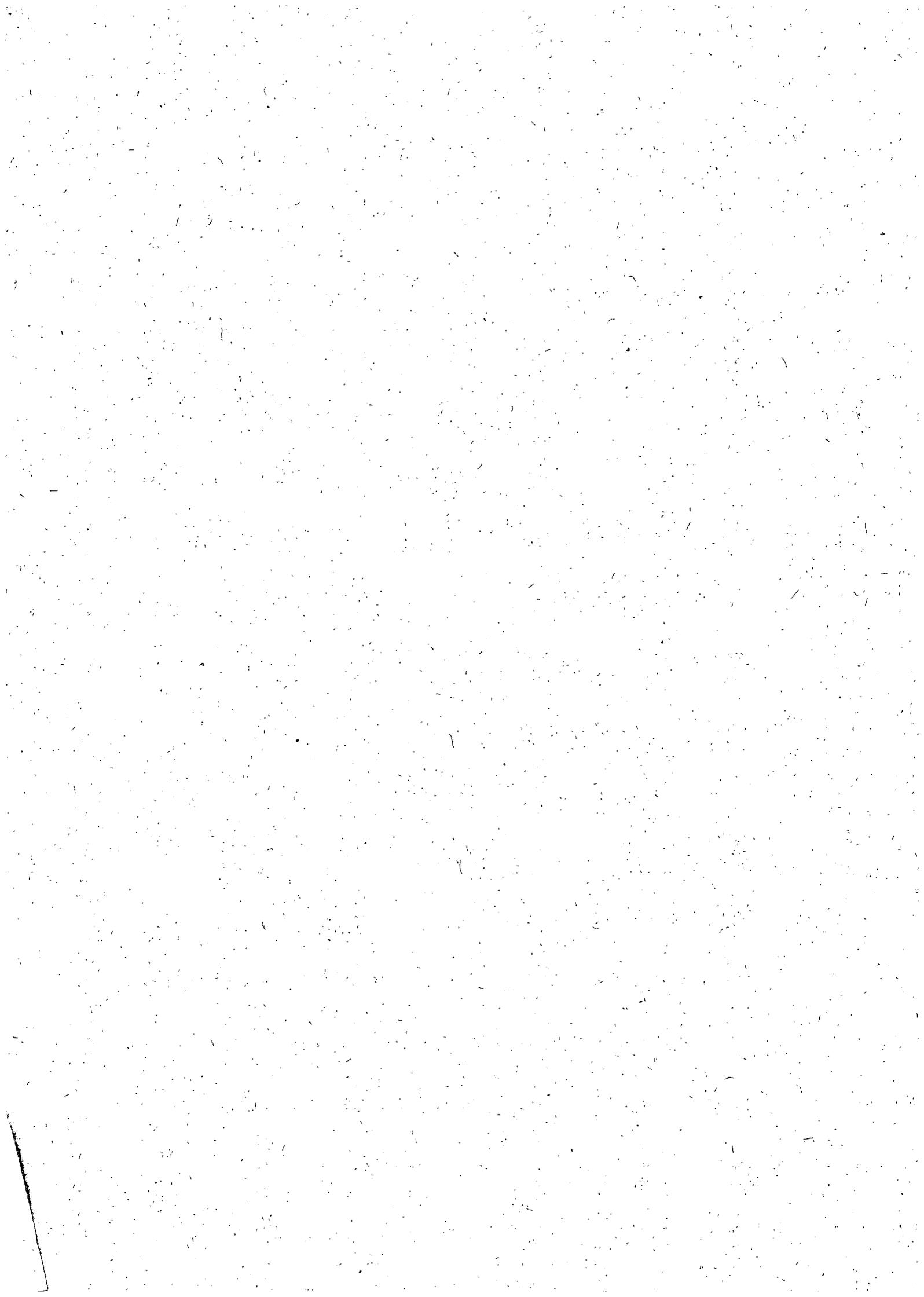
RH.

- Autuação na Secretaria da Câmara Municipal de Guaçuí, ES, na data de 25/10/2016.
- Nesta data faço remessa destes autos ao Procurador Jurídico da Câmara Municipal de Guaçuí, ES. Após o parecer do douto Procurador dê-se vista às Comissões Permanentes com competência específica nos autos – alínea b, do inciso II, do artigo 39 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Guaçuí, ES –.

Sala das Sessões, 25 de outubro de 2016.

---

**Paulo Henrique Couzi Rosa**  
**Presidente da CMG**



PARECER JURÍDICO



PROCESSO: PROJETO DE LEI Nº 031/2016  
PROPONENTE: EXECUTIVO MUNICIPAL  
PARECER Nº 79/2016  
REQUERENTE: PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ-ES

EMENTA: "VENDA DE BENS. AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA.  
NECESSIDADE. DESAFETAÇÃO DE BEM".

1. RELATÓRIO:

Foi solicitado parecer jurídico acerca da legalidade, formalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei 031/2016 oriundo do Poder Executivo que trata de obter autorização do poder legislativo para venda de bens imóveis do Município com a respectiva desafetação dos mesmos.

2. PARECER:

O Projeto de Lei visa receber autorização legislativa para que o executivo municipal obtenha autorização do poder legislativo para venda de bens imóveis do Município com a respectiva desafetação dos mesmos.

Esclarece a justificativa que esta alienação é necessária tendo em vista que os imóveis descritos no artigo 1º do mencionado projeto deixaram de servir à finalidade pública para os quais foram adquiridos,

Assim sendo no que tange a autorização para venda dos bens imóveis, imprescindível se tornou recorrer ao administrativista Hely Lopes Meirelles, in "Direito Municipal Brasileiro", 6ª ed., p. 240/241, onde nos ensina que alienação é toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de **venda, doação, dação em pagamento, permuta ou investidura**. Qualquer dessas formas de alienação pode ser usada pelo Município, desde que satisfaça as exigências administrativas para o contrato alienativo e atenda aos requisitos específicos do instituto utilizado. Em princípio, toda alienação de bem público depende de *lei autorizadora, de licitação (Dec.-lei 2.300/86, art. 15, I e II)*, e de *avaliação* da coisa a ser alienada, mas casos há de inexigibilidade dessas formalidades, por incompatíveis com a própria natureza do contrato.

No mesmo sentido, o mesmo mestre e professor Hely, ainda nos leciona, *in verbis*: "a alienação de bens móveis e imóveis do patrimônio municipal exige autorização por lei, avaliação prévia e concorrência,

Tratando-se de bem de uso comum do povo ou de uso especial haverá necessidade de desafetação por meio de lei municipal, que poderá ser a mesma que autorize a alienação. A avaliação deverá ser feita por perito habilitado ou órgão competente da municipalidade. A licitação obedecerá as regras gerais da lei 8.666/93 (art. 17, I), no que couber, e às especiais do Município, se as tiver, aplicáveis a espécie.

Outro ponto que se deve analisar, é que a administração deve agir de forma impessoal, diante do exposto no artigo 37 da Constituição Federal, aliás esse é um princípio básico da administração pública. O referido artigo menciona que "A administração pública direta ou indireta de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também ao seguinte:....."

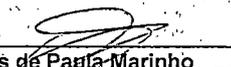
Por tal motivo, caso o Executivo queira fazer as alienações visando o interesse público poderá fazê-lo desde que tenha autorização legislativa para tanto e avaliação do bem e que esta seja precedida de licitação.

Conforme se vê do projeto enviado pelo poder Executivo é possível esclarecer que o Projeto de Lei nº 031, de 2016, compreende os requisitos necessários para a alienação dos bens, sob o respaldo da CF/88, do art. 17, inciso I, da Lei no 8.666/93 e demais normas pertinentes.

CONCLUSÃO:

Ante o exposto, em atendimento à solicitação de parecer pela Presidência, **OPINAMOS** pela regular tramitação do presente Projeto de Lei, cabendo ao Egrégio Plenário apreciar o seu mérito. **É o parecer.**

Guaçuí-ES, 26 de outubro de 2016.

  
Mateus de Paula Marinho  
Procurador Jurídico





Câmara Municipal de Guaçuí  
Estado do Espírito Santo

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL**

*Parecer ao Projeto de Lei nº 031/2016, do  
Executivo Municipal - Autoriza o Poder  
Executivo a Proceder a Desafetação e  
alienação de Imóveis.*

**I - RELATÓRIO:**

O Executivo Municipal de Guaçuí, Estado do Espírito Santo, propõe no Projeto de Lei nº 031/2016, que autorize o Poder Executivo a proceder a desafetação e alienação de imóveis.

**II - VOTO DO RELATOR:**

Como bem lançado na justificativa que acompanha o Projeto de Lei nº 031/2016, os bens públicos são de três tipos: uso comum do povo, uso especial e bens dominicais, e apenas os do último tipo podem ser alienados. Para que os bens públicos possam alienados, há de se fazer, primeiramente, o processo de desafetação, pelo qual se torna disponível.

A alienação dos bens imóveis após desafetados deve seguir os trâmites do artigo 17 da Lei de Licitações, nº 8.666/93. Este processo compreende diversas etapas: a justificativa do interesse público, a autorização legislativa, a prévia avaliação e a citação na modalidade de concorrência pública, conforme a Lei acima citada.

No caso do projeto de lei em análise, trata-se de desafetação para posterior alienação, que deverá ser oportunamente requisita à Câmara Municipal, **e não ao mesmo tempo como segue no projeto de lei.** Assim, neste momento, para autorizar ou não a desafetação, os Edis devem verificar se as referidas áreas, ou parte delas, é necessária para finalidade pública ou não. Para tanto, pode ser solicitada à Administração Municipal que certifique se os lotes não podem ser aproveitados para finalidades públicas como praças, área verdes, instalações de escolas, postos de saúde etc.

Por derradeiro, pode-se concluir que se deve primeiro solicitar a desafetação das áreas, **para posteriormente requisitar**





# Câmara Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo

à Câmara de Vereadores a autorização legislativa para alienação das áreas. Ainda, devem os Vereadores se certificar de que a área objeto da desafetação não pode ser utilizada pelo Município para qualquer outra finalidade pública, como praças, áreas verdes ou instalação de escolas, postos de saúde etc., assim como deve ser verificado que a edificação desses lotes não causará impacto negativo na qualidade do ambiente urbano da localidade.

Caso persistam na desafetação das áreas constantes do projeto de lei, que cada área a ser desafetada seja encaminhada em projetos distintos, para uma melhor análise pelos Edis e respeitado o interesse dos cidadãos que residentes na localidade do imóvel a ser desafetado.

Não está obedecida a técnica legislativa.

O Projeto de Lei nº 031/2016 não vai ao encontro dos anseios dos cidadãos do Município de Guaçuí.

Em face ao exposto, considero o projeto ilegal, tecnicamente incorreto e, no mérito, não o acolho.

Voto pela não aprovação.

Sala das Sessões; Dr. Francisco Lacerda de Aguiar.

Guaçuí-ES, 31 de outubro 2016.

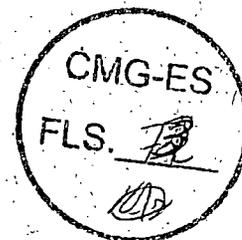
**CARLOS LOMEU DE OLIVEIRA**  
Relator





# Câmara Municipal de Guaçuí

Estado do Espírito Santo.



**PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, EDUCAÇÃO,  
SAÚDE, AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DE DEFESA DO  
CIDADÃO.**

**Projeto de Lei nº 031/2016** – Autoriza o Poder Executivo a proceder a desafetação e alienação de imóveis.

**Autoria: Executivo Municipal.**

Exmo. Senhor Presidente:

Nós, abaixo assinados, membros da **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, EDUCAÇÃO, SAÚDE, AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE E DE DEFESA DO CIDADÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÇUÍ**, somos pela **APROVAÇÃO** do **Projeto de Lei nº 031/2016**, de acordo com o Parecer do Procurador Jurídico e da Comissão de Justiça e Redação Final.

Sala das Sessões; “Dr. Francisco Lacerda de Aguiar”.

Guaçuí-ES, 31 de outubro de 2016.

**JOSÉ AUGUSTO ALVES DE PAULA**

\_\_\_\_\_

- Relator -

**JOSÉ LUIZ PIROVANI**

\_\_\_\_\_

- Presidente -

**RUBENS MARCELINO DE SOUZA**

\_\_\_\_\_

- Membro -





**Câmara Municipal de Guaçuí**  
Estado do Espírito Santo



**PARECER DA COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS,  
TRANSPORTE E HABITAÇÃO.**

**Projeto de Lei nº 031/2016** – Autoriza o Poder Executivo a proceder a desafetação e alienação de imóveis. **Autoria: Executivo Municipal.**

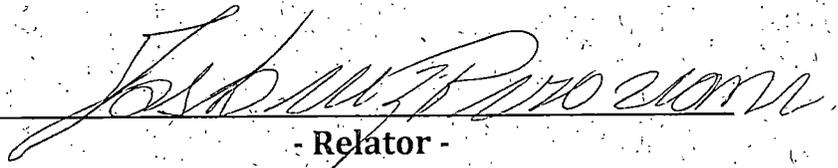
Exmo. Sr. Presidente:

A Comissão de Obras, Serviços Públicos, Transporte e Habitação da Câmara Municipal de Guaçuí, analisou Projeto de Lei nº 031/2016, de acordo com o parecer do Procurador Jurídico, manifestamos, por fim, pela **APRECIÇÃO** pelo plenário da referida matéria.

Sala das Sessões; “Dr. Francisco Lacerda de Aguiar”

Guaçuí-ES., 31 de outubro de 2016.

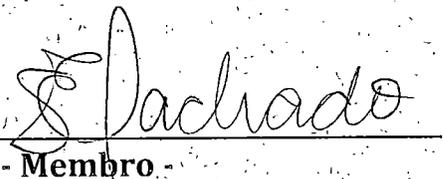
**JOSÉ LUIZ PIROVANI**

  
- Relator -

**ALEX SANDRO MATAIM VIEIRA**

- Presidente -

**SANDRA ELIENI DO NASCIMENTO MACHADO**

  
- Membro -

