

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2025

PROCESSO ELETRÔNICO Nº 30.747/2025

ID TCEES: 2025.009E0600003.01.0005

O Município de Aracruz, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, leva ao conhecimento dos interessados que, na forma da **Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Municipal nº 4.629/2023, Decretos Municipais nº 44.502 e 45.036/2023, Lei Municipal nº 4.792/2025** e de outras normas aplicáveis ao objeto deste certame, fará realizar licitação na modalidade Leilão Eletrônico mediante as condições estabelecidas neste Edital.

Modalidade:	Leilão Eletrônico.
Tipo de Licitação:	Eletrônica.
Critério de Julgamento:	Maior lance por lote.

Endereço Eletrônico de Disputa: <HTTPS://blcompras.com/Home/Login>.

Endereço Eletrônico de Cadastro no Sistema BLL: <HTTPS://bl.org.br/cadastro/>

Endereço Eletrônico: www.aracruz.es.gov.br.

E-mail: semsu.leilao@aracruz.es.gov.br

DOS ÓRGÃOS INTERESSADOS:

Prefeitura Municipal de Aracruz, CNPJ - 27.142.702/0001-66.
Av. Morobá, nº. 20, Bairro Morobá, Aracruz - CEP 29192-733.
Telefone: (27) 3270-7000 / RAMAL: 9009 ou 9011
Horário de Funcionamento: 08h às 18h

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Av. Morobá, nº 20, Bairro Morobá, Aracruz - CEP 29192-733
Telefone: (27) 3270-7099 / (27) 99765-5746
Horário de Atendimento ao Público: 12h às 18h

01. DO OBJETO

1.1. Alienação de 01 (uma) gleba, localizada em Zoneamento Empresarial na Rodovia ES-010, Barra do Riacho, Aracruz/ES, conforme descrito no item 2.1 do Termo de Referência e condições contidas neste instrumento convocatório.

1.2. A licitação será dividida conforme tabela a seguir:

Matrícula	Área m ²	Valor mínimo de lance
17.000	549.997	R\$ 32.163.824,56

1.3. Caberá única e exclusivamente ao adquirente, às suas expensas e custas, a realização de levantamento topográfico atualizado, bem como, o cumprimento de todos os encargos necessários à regularização e registro do imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. Incluem-se, ainda, quaisquer adaptações ou medidas indispensáveis para o uso ou exploração da área adquirida, abrangendo à sua adequação aos critérios normativos ou regulamentares aplicáveis.

1.4. O imóvel será alienado nas condições e no estado de conservação em que se encontrar no momento da arrematação, competindo ao adquirente adotar às suas expensas, todas as providências necessárias à verificação e alteração de registros, ocupação e adequação do imóvel.

1.5. A fotografia, legenda das áreas e a localização de cada área encontram-se na Avaliação de Imóveis no Anexo IV – Laudo de Avaliação (anexo do termo de referência).

1.6. A área localizada em Zoneamento Empresarial na Rodovia ES-010, Barra do Riacho, deverá ser destinada à atividade empresarial, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.792 de 02 de julho de 2025 e o Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei nº 4317/2020.

1.7. Considerando que a gleba descrita confronta com eixo rodoviário municipal com potencial de futura duplicação, deverá ser respeitado pelo arrematante o recuo de 35 metros a partir do eixo da via, área esta que não poderá ser edificada, devendo ainda ser observadas as demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, sob pena de responsabilização legal.

02. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

2.1. As informações concernentes ao local, data e horários são:

Local da Sessão do Leilão	Exclusivamente via internet pela Plataforma BLLCOMPRAS
Servidor designado	Gilvan Ribeiro Souza
Plataforma do Leilão	https://bllcompras.com/Home/
Recebimento das propostas	a partir das 09h do dia 10/09/2025 até às 08h30 do dia 15/10/2025
Horário da fase de lances	Das 09h às 12h do dia 15/10/2025
Referência de horário/tempo	Horário de Brasília/DF

2.2. A abertura da sessão pública deste leilão será cometida ao servidor designado Gilvan Ribeiro Souza, matrícula nº 31.073 (Decretos Municipais nº 44.502 e 45.036/2023).

2.3. Na data, horário e local indicados neste edital, iniciará o procedimento de leilão, em que os interessados deverão estar credenciados/cadastrados previamente junto à plataforma eletrônica da Bolsa de Licitações e Leilões (BLL) - “www.bllcompras.com”, recebendo sua senha de acesso, em tempo hábil para que possa apresentar sua proposta e posteriormente apresentar lances.

2.3.1. Registra-se que a utilização do sistema eletrônico de negociação da BLL implica na cobrança de taxas de utilização, conforme previsto no Regulamento do Sistema Eletrônico de Licitações da BLL – Bolsa de Licitações do Brasil, sendo de exclusiva responsabilidade do licitante entrar em contato diretamente com a BLL para optar pelo plano de sua escolha.

2.4. O PRESENTE LEILÃO PÚBLICO PERMANECERÁ ABERTO PARA RECEBIMENTO DE PROPOSTAS ATÉ ÀS 08H30 DO DIA 15/10/2025. APÓS ESSE HORÁRIO, ÀS 09H DO DIA 15/10/2025, INICIARÁ A FASE DE LANCES PÚBLICOS PARA O LOTE COM DURAÇÃO DE 03 (TRÊS) HORAS, OU SEJA, O LEILÃO FECHARÁ PARA LANCES ÀS 12H DO MESMO DIA DA SESSÃO DE LANCES PÚBLICOS.

03. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

3.1. Poderão participar do leilão as **PESSOAS FÍSICAS** e **JURÍDICAS** que atendam as demais exigências deste edital e as contidas no termo de referência.

3.2. NÃO SERÁ EXIGIDO REGISTRO CADASTRAL PRÉVIO, NEM HAVERÁ FASE DE HABILITAÇÃO, CONTUDO SERÁ NECESSÁRIO PARA FINS DE PARTICIPAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO CERTAME QUE OS INTERESSADOS TENHAM LOGIN E SENHA JUNTO À PLATAFORMA “BLL” (WWW.BLLCOMPRAS.COM), DEVENDO CADASTRAR SEU LANCE INICIAL ATÉ 30 MINUTOS ANTES DA ABERTURA DA SESSÃO DE DISPUTA.

3.3. Não poderá disputar o leilão aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura Municipal de Aracruz ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.4. A participação neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições previstas no edital, bem como submissão às demais obrigações dele decorrentes.

04. DO CREDENCIAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste certame os interessados que estiverem previamente credenciados no sistema da “BLL”, provido pela Bolsa de Licitações do Brasil – BLL ([HTTPS://bllcompras.com/Home/Login](https://bllcompras.com/Home/Login)).

4.1.1. Para ter acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar deste Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal, obtidas junto a Bolsa de Licitações do Brasil – BLL, no

endereço eletrônico <HTTPS://bllcompras.com/cadastro/>, onde também deverão se informar a respeito do seu funcionamento e regulamento e receber instruções detalhadas para sua correta utilização.

4.1.2. O uso da senha de acesso pelo licitante é de sua responsabilidade exclusiva, incluindo qualquer transação por ele efetuada diretamente, ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Município de Aracruz responsabilidade por eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

4.1.3. Caberá ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

4.1.4. Registra-se que a utilização do sistema eletrônico de negociação da BLL implica no pagamento de taxas de utilização, conforme previsto no Regulamento do Sistema Eletrônico de Licitações da BLL – Bolsa de Licitações do Brasil, sendo de exclusiva responsabilidade do licitante entrar em contato diretamente com a BLL para optar pelo plano de sua escolha.

5. DA VISITA/VISTORIA TÉCNICA

5.1. O bem disponibilizado para o leilão eletrônico poderá ser vistoriado pelos licitantes interessados, caso queiram levantar maiores informações necessárias no tocante à compreensão do objeto, para melhor composição de sua proposta.

5.2. A visita não é obrigatória, porém, após as formalidades, o arrematante não poderá desistir da compra, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis. Contudo, caso não ocorra a visita, o interessado deverá assinar declaração (modelo contido no Anexo I do Termo de Referência) de ter pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, e encaminhar para o email semsu.leilao@aracruz.es.gov.br, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

5.3. Mais informações e procedimentos acerca da visita/vistoria técnica estão disciplinadas no item **8** **(intitulado “DA VISITA TÉCNICA”) do Termo de Referência.**

6. DA GARANTIA DA PROPOSTA

6.1. Será exigida dos interessados na participação do certame a garantia da proposta nos termos da Lei Federal 14.133/2021 em seu art. 96, ficando a seu critério a opção de:

a) caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

b) seguro-garantia;

c) fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

d) título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

6.2. A comprovação do recolhimento de quantia deverá corresponder a 1% (um por cento) do valor inicial/mínimo de cada lote a ser admitido para fins e formação da proposta, conforme tabela disposta no item 11.2 do Termo de Referência, qual seja:

ITEM	GLEBA	VALOR DA GARANTIA DA PROPOSTA
01	D1	R\$ 321.638,25

6.3. A caução será recolhida mediante depósito bancário no **BANESTES Banco 21, Agência – 111, Conta Corrente: 8197220**, em nome da Prefeitura Municipal de Aracruz.

6.4. É necessário que o depositante se identifique com CPF ou CNPJ.

6.4.1. Caso a caução seja realizada por meio de cheque, este deverá estar compensado até um dia antes da data limite da sessão de disputa do certame.

6.5. O licitante interessado na participação deste leilão deverá comprovar até o dia da sessão pública, **ANTES DE SUA ABERTURA**, o recolhimento/prestação da garantia da proposta, podendo essa comprovação ser procedida pela anexação de comprovante na plataforma da BLL anteriormente à sessão de disputa de lances ou em momento posterior ao encerramento do prazo da etapa de envio de lances.

6.6. Para ser considerado válido, o comprovante deve especificar valor e data da operação (**que deverá ser anterior à abertura da sessão pública**), os nomes do caucionário e do favorecido, além de identificar que se trata de depósito em conta caução.

6.7. O Município de Aracruz não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução, ficando a desclassificação definitiva para o certame condicionada à efetiva disponibilização do valor em conta antes da abertura da sessão pública.

6.8. O licitante é responsável pelos dados bancários informados para o caso de restituição da caução, correndo por sua conta e risco a fidedignidade de tais informações, eximindo o Município de Aracruz de quaisquer responsabilidades sobre a compensação dos valores depositados.

6.9. A liberação da caução aos licitantes vencidos ocorrerá a partir do 10 (décimo) dia após o pagamento integral do lote arrematado, a contar da apresentação de requerimento específico a ser demonstrado o modelo no edital.

6.10. Caso esta licitação seja revogada ou anulada, a caução será restituída em até 10 (dez) dias úteis, a contar da apresentação de requerimento específico a ser demonstrado no modelo do edital, após a publicação do ato de revogação ou anulação.

6.11. A caução prestada pelos licitantes não sofrerá qualquer correção monetária, em moeda corrente nacional, nem será devolvida a caução do licitante vencedor que, por qualquer motivo, desista da aquisição do imóvel após o processo licitatório, podendo ser retido o valor, por exemplo, a título de penalização.

6.12. Será considerado desclassificado o licitante que:

- a) não efetuar o recolhimento da caução ou não prestar qualquer garantia da proposta;
- b) o fizer em valor inferior, ainda que na casa dos centavos;
- c) não fornecer o comprovante de recolhimento da caução à proposta ou outra opção de garantia (alíneas “b” e “c” do item 6.1.) de acordo com o solicitado no item 6.5.

7. DO ENVIO DA PROPOSTA COMERCIAL

7.1. O envio da proposta poderá ser efetuado a partir das **09h** do dia **10/09/2025** e perdurará até às **08h30** do dia **15/10/2025**.

7.2. Não será necessário anexar qualquer documento juntamente com a proposta, sendo ela efetivada com a digitação do valor da proposta em campo próprio do sistema **até às 08h30 do dia 15/10/2025, não podendo esse valor ser inferior ao definido no Termo de Referência.**

7.3. As propostas cadastradas abaixo dos valores de avaliação definidos no Termo de Referência serão desclassificadas e não terão efeito neste leilão.

8. DOS LANCES, DA CLASSIFICAÇÃO E DO JULGAMENTO

8.1. Estarão considerados aptos para a disputa na fase de lance, os licitantes que tenham cadastrado sua proposta até às **08h30 do dia 15/10/2025**.

8.1.1. Os lances deverão ser realizados exclusivamente por meio da plataforma da BLL, devendo ser ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

8.1.2. Para ter acesso aos lances será necessário cumprir o requisito disposto no item 4 deste edital.

8.1.3. Será necessário ter a chave de acesso ao sistema, sendo login e senha obtidos junto à plataforma BLL (www.bllcompras.com).

8.1.4. Na data e horário marcados para o início da fase de lances, o servidor designado para cometimento do leilão anunciará a abertura da sessão pública.

8.1.5. A partir da data e horário estabelecidos, o procedimento será aberto pelo sistema para o envio de lances públicos e sucessivos pelo período de 03 (três) horas, exclusivamente por meio do sistema eletrônico.

8.1.6. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de R\$10.000,00 (dez mil reais).

8.1.7. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretroatáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação.

8.1.8. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à perda da caução correspondente ao lote arrematado a título de cláusula penal, e ficando também sujeito, cumulativamente à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lote arrematado, correspondente ao lote em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas no edital.

8.2. Da classificação

8.2.1. Imediatamente após o encerramento do prazo da etapa de envio de lances estabelecido no termo do item 8.1, o sistema ordenará e divulgará os lances em ordem decrescente de classificação.

8.3. Do julgamento

8.3.1. Encerrada a etapa de envio de lances, o servidor designado verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor aquele licitante que ofertou o maior lance, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem.

8.3.2. Nesta etapa, também será verificada a comprovação da prestação da garantia da proposta, sendo desclassificado o licitante que não cumprir ao requisitado no item 6.

8.3.3. Será considerado vencedor o licitante que:

I – Apresentar a melhor proposta para o lote referente à gleba a ser alienada e apresente a garantia da proposta exigida nos moldes delineados neste instrumento convocatório.

9. DO RECURSO E DA HOMOLOGAÇÃO

9.1. Da Fase Recursal

9.1.1. Dos atos da Administração cabem recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data da adjudicação, nos termos do Art. 165 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

9.1.2. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a dez minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

9.1.3. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo obrigatório da plataforma da BLL, no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

9.1.4. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 03 (três) dias úteis contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

9.1.5. Será assegurado ao licitante vista aos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

9.1.6. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser

aproveitados.

9.1.7. Na hipótese de ocorrência de preclusão prevista no item 9.1.3, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

9.2. Da homologação

9.2.1. A homologação se dará de acordo com o disposto no artigo 31, § 4º da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1 Formalização:

10.1.1 Após ser considerado vencedor, o arrematante será convocado para procedimentos de efetivação do pagamento nos moldes definidos neste termo de referência.

10.2 Efetivação do pagamento

10.2.1 A venda do imóvel será mediante pagamento a vista ou mediante financiamento com instituição bancária, conforme as condições abaixo descritas:

10.2.2 De acordo com a proposta do licitante vencedor, será exigida, após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no Diário Oficial do Município, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantidade mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto. O recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Suprimentos, mediante apresentação de Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

10.2.3 O recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças, mediante apresentação do Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

10.2.4 No momento do pagamento do valor correspondente a entrada, será firmado o Contrato de Compra e Venda (Anexo IV) entre o Município e o Arrematante do bem, na qual estabelecerá as condições para a utilização da área.

10.2.5 O promitente comprador deverá quitar o valor devido até o 60º (sexagésimo) dia corrido, após assinatura do contrato.

10.2.6. O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda é o constante no item 9 do Termo de Referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.

10.2.7 É de inteira responsabilidade do Adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

10.2.8 Após o sexagésimo dia da assinatura do contrato, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Município de Aracruz.

10.2.9 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.

10.2.10 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o Adquirente somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

11. DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

11.1. As condições para transferência do imóvel estão disciplinadas no item 13 do Termo de Referência.

12. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

12.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

- a) ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;
- b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;
- c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;
- d) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
- e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;
- g) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- h) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- i) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- j) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital.

12.2. Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021. Sendo elas:

I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;

II- Multa compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 14.1, alíneas “b” a “j”, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.

III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

12.3. Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

12.4. O recurso que trata o item 12.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

12.5. Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

12.6. O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.

12.7. A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.

12.8. A multa compensatória de que trata o item 12.2, II, deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita em Dívida Ativa no Município e cobrada judicialmente.

13. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

13.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar ou solicitar esclarecimentos sobre o ato convocatório, por escrito, por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

13.2. A impugnação feita tempestivamente pelo interessado não o impedirá de participar deste leilão

até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

13.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

13.4. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica em campo próprio na plataforma da BLL (www.bllcompras.com) ou por através do envio de email para semsu.leilao@aracruz.es.gov.br.

13.5. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem de maneira automática os prazos previstos no certame.

13.5.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo servidor designado nos autos do processo de licitação.

13.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. É proibido ceder, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, e transferência do bem, sob pena de desfazimento do negócio e responsabilização civil e penal.

14.2. Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, devendo o bem ser transferido ao arrematante.

14.3. A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Município de Aracruz, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

14.4. A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

14.5. Os casos não previstos neste Edital serão decididos pelo servidor designado, com base na legislação em vigor.

14.6. As normas que disciplinam este Leilão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração Pública, a finalidade e a segurança da contratação.

14.7. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, o cancelamento do instrumento de alienação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

14.8. Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas na plataforma da BLL (www.bllcompras.com), no site da Prefeitura de Aracruz (<https://www.aracruz.es.gov.br/licitacao>), ou fisicamente na sede da Prefeitura de Aracruz, localizada na Avenida Morobá, nº 20, Morobá, Aracruz/ES.

14.9. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

14.10. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

14.11. Fica eleito o foro da Sede de Aracruz para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste edital.

15. DOS ANEXOS

15.1. Integram o presente edital os seguintes anexos:

- I – Relação do lote e valor mínimo para lance
- II – Termo de Referência

Aracruz/ES, 08 de setembro de 2025.

José Eduardo Faria de Azevedo
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Marcelo Rodrigues de Oliveira
Subsecretário de Suprimentos

ANEXO I - RELAÇÃO DO LOTE E VALOR MÍNIMO PARA LANCE

LOTE	GLEBA	VALOR INICIAL/MÍNIMO DA PROPOSTA
1	D1	R\$ 32.163.824,56

ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

1) DO OBJETO

1.1 O Município de Aracruz, com base na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 4.792/2025 e nas demais normas legais e regulamentares pertinentes ou outras que vierem a substituí-las, pretende alienar bens de sua propriedade, qual seja, 01 (uma) gleba, localizada em Zoneamento Empresarial na Rodovia ES-010, Barra do Riacho, neste Município, registrada nas matrículas nº 16.999 e 17.000, conforme descrito na tabela constante no item 2.1.

1.2 Em caso de não haver proposta, será contabilizado o valor previsto a ser adotado em caso de repetição do certame para gleba deserta, conforme disposto no art. 3º, I, da Lei Municipal 4.792, de 02 de julho de 2025.

2) DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O objeto do presente procedimento licitatório é composto por:

Matrícula	Área m ²	Valor mínimo de lance
17.000	549.997	R\$ 32.163.824,56

2.2 Caberá única e exclusivamente ao adquirente, às suas expensas e custas, a realização de levantamento topográfico atualizado, bem como, o cumprimento de todos os encargos necessários à regularização e registro do imóvel junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis. Incluem-se, ainda, quaisquer adaptações ou medidas indispensáveis para o uso ou exploração da área adquirida, abrangendo à sua adequação aos critérios normativos ou regulamentares aplicáveis.

2.2.1 O imóvel será alienado nas condições e no estado de conservação em que se encontrar no momento da arrematação, competindo ao adquirente adotar às suas expensas, todas as providências necessárias à verificação e alteração de registros, ocupação e adequação do imóvel.

2.3 A fotografia, legenda das áreas e a localização de cada área encontram-se na Avaliação de Imóveis, anexa ao presente Termo de Referência.

2.4 A área localizada em Zoneamento Empresarial na Rodovia ES-010, Barra do Riacho, deverá ser destinada à atividade empresarial, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.792 de 02 de julho de 2025 e o Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei nº 4317/2020.

2.5 Considerando que a gleba descrita no item 2.1 confronta com eixo rodoviário municipal com potencial de futura duplicação, **deverá ser respeitado pelo arrematante o recuo de 35 metros a partir do eixo da via, área esta que não poderá ser edificada, devendo ainda ser**

observadas as demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, sob pena de responsabilização legal.

3) CONDIÇÕES DA VENDA

3.1. A venda será em caráter *ad. Corpus*, uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3, Art. 500 do Código Civil. A menção feita à área de superfície deve ser entendida como meramente enunciativa. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do arrematante.

3.2. O bem será vendido pelo maior lance, a partir do preço mínimo estabelecido para a gleba, conforme item 9 deste Termo de Referência, cujo pagamento deverá ser em moeda corrente nacional, na forma da legislação vigente.

4) DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão participar do leilão as **pessoas físicas e jurídicas** que atendam as demais exigências deste edital.

4.2 Não poderá disputar o leilão:

4.2.1. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura Municipal de Aracruz ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

4.3 O credenciamento para participação neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições previstas no edital, bem como submissão às demais obrigações dele decorrentes.

5) DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

5.1 Para a realização da concretização do objeto deste Termo de Referência deverá ser utilizada a modalidade de Leilão, conforme Art. 28, IV, da Lei Federal 14.133/2021.

5.2 O critério de julgamento será o de maior lance.

6) DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. A licitação será regida nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. A alienação do imóvel foi autorizada pela Lei Municipal nº 4.792/2025.

7) DA JUSTIFICATIVA

7.1. O Município de Aracruz, em um momento ímpar de sua história, tem se mostrado um dos principais locais para instalação de novos projetos e empreendimentos. A procura de áreas passíveis para a instalação desses novos negócios é uma das maiores dificuldades relatadas pelos investidores, e, pensando em solucionar esse problema, foi identificada a área empresarial em Zoneamento Empresarial na Rodovia ES-010, Barra do Riacho, Aracruz/ES.

Além disso, na busca de uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros para novas demandas sociais e futuros investimentos na região, a municipalidade identificou como solução a alienação da referida gleba como um instrumento para o alcance dos seus objetivos.

É importante ressaltar que a área pública objeto de alienação do presente Termo de Referência é destinada ao desenvolvimento de atividade empresarial e industrial, de forma fomentada e estimulada.

Em que pese a sua destinação originária, a área continua com vocação para a aglomeração de empresas, que, devido a sua localização privilegiada, se comunica com diversos outros empreendimentos instalados no local, como grandes empresas especializadas em construção civil, metalmecânica, logística, transporte e entre outras.

É sabido que de forma planejada, as consequências da alienação de áreas para empresas e indústrias, são extremamente positivas, uma vez que geram mais emprego e renda na cidade, ocasionando no ingresso de capital no tesouro público, sendo possível a maior arrecadação e, assim, a manutenção de investimentos que já vem sendo realizados no Município, bem como a incorporação de novas ações voltadas às necessidades dos munícipes.

Dito sobre aspectos relacionados ao interesse público na alienação da gleba, passa-se a explanação dos aspectos legais que possibilitam a realização do presente.

É importante ressaltar que a Constituição Federal, consagrou a função social da propriedade como um direito individual e princípio da ordem econômica, sendo considerada como cumprida quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor Municipal.

É possível identificar o interesse público na realização das alienações em questão, pois é atribuição do Poder Público Municipal o incentivo ao desenvolvimento do comércio local, bem como, a obtenção de receita que permita o custeio dos investimentos locais. Além disso, é importante reconhecer que é mais vantajoso para os cofres públicos incentivar a ocupação e a participação da iniciativa privada no sentido de implementação de atividades em imóveis que estão desocupados e não geram receita aos cofres públicos, ao revés, acabam por demandar gastos para sua administração.

Visando cumprir os preceitos da Lei Federal de Licitações, disposto em seu art. 76, I, determinando ser necessária a autorização legislativa para que sejam realizadas as alienações, e, para tanto, foi sancionada a Lei Municipal nº 4.792, de 02 de julho de 2025, em que o Município de Aracruz entendeu pela venda do imóvel relacionado no item 2 deste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva. Considerando, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimentos, fomentando, assim, maior oferta de emprego e geração de renda para o Município.

8) DA VISITA TÉCNICA

8.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificar as condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria de suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

8.1.1 A visita técnica poderá ser realizada mediante prévio agendamento de horário junto a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, disponíveis de segunda a sexta-feira, no horário de 12h às 18h – pelo e-mail semsu.leilao@aracruz.es.gov.br / Contato: (27)99765-5746.

8.1.2 O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro instrumento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para respectiva visita.

8.1.3 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar reunião de interessados, devendo ser informado a data e horário marcado capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

8.1.4 Para título de comprovação da realização de visita técnica, o licitante receberá da Secretaria Municipal Desenvolvimento Econômico (SEMDE), atestado de visita (Anexo II).

8.1.6 A visita técnica não será obrigatória. Contudo, caso não ocorra a visita, o interessado deverá assinar declaração (modelo contido no Anexo I) de ter pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, e encaminhar para o email semsu.leilao@aracruz.es.gov.br, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

8.2 Todos os custos associados com a visita serão de inteira responsabilidade do licitante.

9) DOS LANCES

9.1 DOS CRITÉRIOS GERAIS

9.1.1. A proposta deverá ser apresentada conforme modelo constante em edital, na modalidade de leilão, iniciando do valor global da gleba pretendida.

9.1.2. Em atendimento ao que dispõe o § 1º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133 de 2021, procedeu-se a avaliação do bem a ser alienado.

9.1.3 O valor inicial a ser admitido para fins de formação das propostas serão os seguintes:

ITEM	GLEBA	VALOR INICIAL/MÍNIMO DA PROPOSTA
01	D1	R\$ 32.163.824,56

9.1.4 O valor tem como base o “valor da avaliação” constante (Anexo I), tendo em vista que o referido valor tem mais chances de atrair possíveis investidores.

9.1.5 Os lances deverão ser ofertados em moeda corrente do país, e não poderá ser inferior ao preço mínimo estabelecido e ao último lance ofertado.

9.1.6 O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta, deverá ser de R\$10.000,00 (dez mil reais).

9.1.7 É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à perda da caução correspondente a gleba arrematada a título de cláusula penal, e ficando também sujeito, cumulativamente à multa de 1% (um por cento) do valor de venda do item 9.1.3, correspondente a gleba em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas no edital.

9.2 DO CERTAME

9.2.1 Após o encerramento do prazo do leilão, será vencedor o participante que:

I – Apresentar a melhor proposta para a gleba descrita no item 02.

II – Comprove o recolhimento da garantia da proposta nos moldes delineados neste termo de referência.

10) DOS RECURSOS

10.1 Dos atos da Administração cabe recurso, no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, nos termos do Art. 165 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

10.2 Quanto ao recurso apresentado em virtude do julgamento das propostas/lances ou ato de habilitação ou inabilitação do licitante, a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação ou da ata de julgamento.

10.3 O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

10.4 Os recursos deverão ser protocolados através da plataforma da BLL ou por meio de envio para o email semsu.leilao@aracruz.es.gov.br.

11) DA GARANTIA DA PROPOSTA

11.1 Será exigido dos interessados na participação do certame a garantia da proposta nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 em seu art. 96, ficando a seu critério a opção de:

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

II - seguro-garantia;

III - fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

V - título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total.

11.2 A comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 1% (um por cento) do valor inicial da gleba a ser admitido para fins e formação da proposta, conforme tabela disposta no item 9.1.3 deste Termo de Referência, a título de caução, conforme art. 58 da Lei Federal 14.133/2021, correspondendo aos valores indicados na tabela abaixo:

ITEM	GLEBA	VALOR DA GARANTIA DA PROPOSTA
01	D1	R\$ 321.638,25

11.3 A caução deverá ser recolhida mediante depósito bancário, em conta específica indicada no edital de licitação, em nome da Prefeitura Municipal de Aracruz.

11.4. É necessário que o depositante se identifique com o CNPJ ou CPF. Caso a caução seja realizada por meio de cheque, este deverá estar compensado até um dia antes da data limite da sessão de disputa do certame.

11.5. O licitante é responsável pelos dados bancários informados para o caso de restituição da caução, correndo por sua conta e risco a fidedignidade de tais informações, eximindo o Município de Aracruz de quaisquer responsabilidades sobre a compensação dos valores depositados.

11.6. A liberação da caução aos licitantes vencidos ocorrerá a partir do 10 (décimo) dia após o pagamento integral da gleba arrematada, a contar da apresentação de requerimento específico a ser demonstrado o modelo no edital.

11.7. Caso esta licitação seja revogada ou anulada, a caução será restituída em até 10 (dez) dias úteis, a contar da apresentação de requerimento específico a ser demonstrado no modelo do edital, após a publicação do ato de revogação ou anulação.

11.8. A caução prestada pelos concorrentes não sofrerá nenhuma correção monetária, em moeda corrente nacional. **Não será devolvida a caução do licitante vencedor que, por qualquer motivo, desista da aquisição do imóvel após o processo licitatório, podendo ser retido o valor, por exemplo, a título de penalização.**

12) DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

12.1 FORMALIZAÇÃO:

12.1.1 Após ser considerado vencedor, o arrematante será convocado para procedimentos de efetivação do pagamento nos moldes definidos neste termo de referência.

12.2 EFETIVAÇÃO DO PAGAMENTO

12.2.1 A venda do imóvel será mediante pagamento a vista ou mediante financiamento com instituição bancária, conforme as condições abaixo descritas:

12.2.2 De acordo com a proposta do licitante vencedor, será exigida, após a adjudicação da venda e da respectiva publicação no Diário Oficial do Município, a título de sinal e princípio de pagamento, a quantidade mínima correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto. O

recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Suprimentos, mediante apresentação de Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

12.2.3 O recolhimento deste valor deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da comunicação escrita, expedida pela Secretaria Municipal de Finanças, mediante apresentação do Documento de Arrecadação Municipal – DAM.

12.2.4 No momento do pagamento do valor correspondente a entrada, será firmado o Contrato de Compra e Venda (Anexo IV) entre o Município e o Arrematante do bem, na qual estabelecerá as condições para a utilização da área.

12.2.5 O promitente comprador deverá quitar o valor devido até o 60º (sexagésimo) dia corrido, após assinatura do contrato.

12.2.6. O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda é o constante no item 9 deste Termo de Referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.

12.2.7 É de inteira responsabilidade do Adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

12.2.8 Após o sexagésimo dia da assinatura do contrato, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Município de Aracruz.

12.2.9 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.

12.2.10 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o Adquirente somente será imitado na posse do imóvel após a celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

13) DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

13.1 Além de outras obrigações estabelecidas neste instrumento, no edital ou em lei, constituem obrigações do Comprador:

a) Registrar Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos a contar do efetivo pagamento ao Município de Aracruz, na forma e condições estabelecidas no item 12 deste Termo de Referência. Este prazo não contempla prorrogações.

b) Apresentar ao Município o protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis da jurisdição ao qual o imóvel pertence, referente ao registro da Escritura Pública de Compra e Venda ou Contrato Particular com Força de Escritura Pública dentro do prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado por igual período em caso de justificativa a ser apresentada e devidamente aceita pelo Município Vendedor, a critério da Secretaria Municipal de Suprimento / Gerência de Patrimônio.

c) Caberá ao Comprador a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas e encargos relativos à transação, inclusive despesas com eventuais certidões dos bens ou pessoais do próprio comprador ou do Município, tributos, lavratura e registro da escritura, registros, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias, que sejam incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, tendo como fato gerador a partir da data da adjudicação, mesmo que ainda lançados em nome do Município ou de seus antecessores.

d) Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após imissão na posse, mesmo que ainda venham a ser lançadas em nome do Município Vendedor, tais como despesas condominiais, parcelas do IPTU e taxa de lixo, serviços públicos de água, energia elétrica e gás.

e) Obrigam-se os compradores a realizar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de imissão na posse, a alteração de dados cadastrais junto à administradora de condomínio, companhia de luz, água e gás (se houver).

f) Obrigam-se os Compradores a realizar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data da imissão na posse, a alteração de dados cadastrais junto ao Município de Aracruz. Caso os compradores não efetivem essas alterações cadastrais, estarão sujeitos à penalidade de 0,010% sobre o valor total do bem adquirido por dia de atraso.

13.2. A posse do imóvel será transmitida ao Comprador somente após a celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

13.3 A Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo Comprador, após a quitação do pagamento, devendo o Comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após a comunicação prévia do cartório.

13.4 A Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel será registrado pelo Comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 90 (noventa) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

13.5 No prazo de 60 (sessenta) dias após o registro da escritura, o Comprador deverá fornecer à SEMGE/Gerência de Patrimônio cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

13.6 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência de imóvel.

13.7 No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumentos específicos para este fim, com firma reconhecida em cartório, devendo também fornecer uma cópia para SEMGE/Gerência de Patrimônio.

13.8. Obrigam-se os compradores a realizar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data da imissão na posse, a limpeza e cercamento da área de forma integral. Caso os adquirentes/compradores não efetivem estas alterações cadastrais, estarão sujeitos a penalidades de 0,010% sobre o valor total do bem adquirido por dia de atraso.

14) DAS SANÇÕES

14.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

- a) ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;
- b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;
- c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;
- d) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
- e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;
- g) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital.

14.2. Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021, sendo elas:

I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;

II- Multa compensatória de até 5% (cinco por cento) sobre o valor total da gleba arrematada, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 14.1, alíneas “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.

III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

14.3 Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

14.4 O recurso que trata o item 14.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

14.5 Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado

da data da intimação. E decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

14.6 O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.

14.7 A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.

14.8 A multa compensatória de que trata o item 14.2, II, deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita em Dívida Ativa no Município e cobrada judicialmente.

15) DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

15.1 Além da necessidade de cumprir as exigências previstas no Termo de Referência, principalmente com relação aos prazos ali estipulados, deverá o comprador realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive o sinal, as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o bem imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de leilão e em leis, tais como:

a) A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos elegíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos e transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de quaisquer naturezas, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para sua regularização em todos os aspectos.

b) As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

c) As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se a Prefeitura Municipal de Aracruz de quaisquer ônus/providências pertinentes.

d) A compradora deverá iniciar as diligências para a emissão das licenças necessárias a instalação do imóvel imediatamente após a emissão da escritura, tendo o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses prorrogáveis por igual período para início das obras, sendo aplicada a multa de 5% (cinco por cento) do valor da gleba arrematada no caso de descumprimento.

16) ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

16.1 O presente Termo de Referência foi elaborado por Krislany Barbosa Gomes, matrícula 40.510, estando em consonância com as disposições legais e normativas aplicáveis com o

interesse e a conveniência da Administração e passará a integrar o processo administrativo formalizado visando à instauração do leilão para alienação dos imóveis pretendidos.

Aprovado pelo gestor da pasta, o Sr. José Eduardo Faria de Azevedo.

17) ANEXOS

- Anexo I – Declaração de ciência e concordância;
- Anexo II – Declaração de comparecimento em visitação;
- Anexo III – Minuta de Contrato
- Anexo IV – Laudo de Avaliação.

Aracruz/ES, 04 de setembro de 2025.

José Eduardo Faria de Azevedo
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Anexo I do Termo de Referência – Declaração de ciência e concordância

[PESSOA JURÍDICA], inscrita no CNPJ nº [Nº DO CNPJ] sediada no endereço [ENDEREÇO COMPLETO DA EMPRESA], por intermédio do ser representante legal, o (a) Sr (Sr^a) [NOME DO REPRESENTANTE LEGAL] portador da Carteira de Identidade nº [Nº DA CARTEIRA DE IDENTIDADE], e do CPF [Nº DO CPF], firmado a baixo, declara sob as penas da lei que está ciente e concorda com as disposições previstas no Edital de Leilão nº/2025 e de seus anexos, e de ter pleno conhecimento da gleba a ser leiloada, bem como de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

Aracruz / ES, _____ de _____ de 2025.

.....
(Nome e Cargo do Representante Legal da Empresa)

Anexo II do Termo de Referência – Declaração de comparecimento em visitação

No dia, ___/___/2025, o servidor XXXXX, sob decreto nº XXXX, de XX/XX/202X, realizou o acompanhamento da empresa [PESSOA JURÍDICA], inscrita no CNPJ nº [Nº DO CNPJ] sediada no endereço [ENDEREÇO COMPLETO DA EMPRESA], por intermédio do ser representante legal, o (a) Sr (Sr^a) [NOME DO REPRESENTANTE LEGAL] portador da Carteira de Identidade nº [Nº DA CARTEIRA DE IDENTIDADE], e do CPF [Nº DO CPF], designados conforme portaria de nº, para uma visita técnica presencialmente na gleba objeto do presente processo, conforme previsto no Edital de Leilão nº/2025 e de seus anexos, na Barra do Riacho, Aracruz/ES.

Aracruz / ES, _____ de _____ de 2025.

XXXXXXXXXX

Decreto nº XXX, de XX/XX/202X

(Nome e Cargo do Representante Legal da Empresa)

Anexo III do Termo de Referência – Minuta de Contrato

CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE ARACRUZ E (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

OUTORGANTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE ARACRUZ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 27.142.702/0001-66., com sede na 27.142.702/0001-66, com sede na Avenida Morobá, nº 20, Bairro Morobá, Aracruz-ES, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, senhor LUIZ CARLOS COUTINHO, brasileiro, casado, médico, portador CPF nº. 303.015.997-37, residente e domiciliado na Rua Napoleão Nunes Ribeiro dos Santos, nº 532, bairro Polivalente no Município de Aracruz, ESPÍRITO SANTO infra-assinado;

OUTORGADO COMPRADOR(A): Dados da pessoa física ou jurídica vencedora do certame; As partes acima qualificadas, tendo em vista o lance ofertado no processo licitatório intitulado como Leilão na Forma Eletrônica nº XXX- Processo Nºxxxxxx/2025, resolvem através do presente contrato, em proceder com a venda e compra do imóvel abaixo especificado, de acordo com as cláusulas e condições adiante estipuladas.

CLÁUSULA PRIMEIRA

O outorgante vendedor, por força de justo título, consubstanciado pela matrícula nº. _____, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Aracruz/ES é senhor e legítimo proprietário de um imóvel localizado neste município de Aracruz, Estado de Espírito Santo assim descrito:- (descrição do imóvel objeto da proposta vencedora).

Parágrafo Único: A utilização do imóvel é exclusivamente para fins empresariais e industriais, conforme definido pelo Plano Diretor Municipal – PDM.

CLÁUSULA SEGUNDA

O(a) outorgado(a) comprador(a), ofertante da melhor proposta para o item ____, consubstanciada pelo valor de R\$ _____ (_____), recebe por este contrato de venda e compra, o imóvel descrito na cláusula primeira, nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº. 4.792/2025, a qual faz parte integrante do edital de licitação e também deste instrumento.

Parágrafo Único: O imóvel constante da cláusula primeira, é alienado em caráter ad corpus.

CLÁUSULA TERCEIRA

Em decorrência da proposta citada no caput da cláusula anterior, o(a) outorgado(a) comprador(a), obriga-se a pagar ao outorgante vendedor, pelo imóvel mencionado na cláusula primeira, o valor total de R\$ _____ (_____), sendo que R\$ _____

(_____), no ato da assinatura do presente instrumento, deverá ser pago em moeda corrente nacional, mediante depósito bancário ou Transferência Eletrônica de Valores para a conta corrente nº. XXXXXXXXXXXXXXX, do Banco Banestes Município de Aracruz, de

titularidade da outorgante vendedora, de acordo com o estatuído no Edital de Licitação, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor integral do lance, comprometendo-se a arcar com o pagamento do saldo devedor restante (R\$ _____ (_____)), correspondente ao restante do valor do lance, em até 60 (sessenta) dias, após assinatura deste contrato, as quais serão pagas em moeda corrente nacional, através de Documento de Arrecadação Municipal a ser expedido por esta municipalidade, de acordo com o disposto no Edital de Licitação, as quais sofrerão incidência de correção monetária pelo índice do IGP-M.

§ 1º. O descumprimento do pagamento dá direito ao outorgante vendedor, em considerar rescindido o presente contrato, independentemente de qualquer notificação, sem qualquer direito à indenização, sendo que a garantia depositada (caução), não será restituída ao outorgado(a) comprador(a), a título de multa.

§ 2º. Para o cálculo da incidência da correção monetária, será considerado o acumulado de 12 (doze) meses, tendo como referência o mês de _____ do corrente ano (1 mês antes da lavratura do presente contrato), sendo que o valor auferido para o saldo devedor, irá ser dividido e pago pelo mesmo tanto de parcelas ora convencionadas.

CLÁUSULA QUARTA

O outorgante vendedor declara, expressamente, que o imóvel alienado, se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes.

CLÁUSULA QUINTA

Por força deste instrumento, o outorgante vendedor cede e transfere ao outorgado(a) comprador(a), a posse do imóvel descrito na cláusula primeira, a serem destinadas exclusivamente para atividades empresariais, conforme Lei Municipal nº 4.792 de 02 de julho de 2025, e o Plano Diretor Municipal aprovado pela Lei nº 4.317/2020.

CLÁUSULA SEXTA

O(a) promitente comprador(a) terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados a partir do primeiro dia útil após a data da assinatura do presente contrato, para proceder com a lavratura da competente escritura pública de venda e compra, nos exatos moldes estatuídos no presente contrato. O não cumprimento, acarretará em multa de 0,5 % sobre o valor total do bem adquirido por dia de atraso. § 1º. Desde já, ficam autorizados todos e quaisquer registros, averbações e cancelamentos no Serviço de Registro de Imóveis competente, sendo que as despesas decorrentes com o pagamento do ITBI, registro, taxas, emolumentos, impostos, etc., que recaírem sobre o presente instrumento, correrão por conta e risco do(a) outorgado(a) comprador(a).

§ 2º. A lavratura da competente escritura pública de venda e compra, deverá ocorrer em um dos Tabelionatos de Notas existentes na Comarca de Aracruz/ES.

§ 3º. Dentre outras cláusulas previstas no presente instrumento, bem como as decorrentes de disposição legal Federal, Estadual e Municipal, deverá, obrigatoriamente constar da competente escritura pública de venda e compra, a menção de que a presente venda deu-se em decorrência da autorização contida na Lei Municipal nº 4.792 de 02 de julho de 2025, da homologação do Processo Licitatório modalidade Leilão na forma eletrônica nº. xxx Processo nº. xxxx/2025 e ainda o valor total pago pelo imóvel, bem como a forma de pagamento, e a condição resolutiva, com sua cláusula expressa, para a hipótese de inadimplemento por parte do(a) promitente comprador(a).

CLÁUSULA SÉTIMA

Todos os tributos incidentes sobre o imóvel, aqui tratado, até a presente data, correm por conta do outorgante vendedor, ainda que venham a ser lançados ou cobrados futuramente, sendo de exclusiva responsabilidade do(a) outorgado(a) comprador os que forem doravante devidos, inclusive taxas condominiais, se existentes.

CLÁUSULA OITAVA

Em hipótese alguma, será outorgada escritura de venda e compra a terceiros, que não figurem no presente instrumento.

CLÁUSULA NONA

As partes ajustam neste instrumento, nos termos dos artigos 474, 475 e seguintes do código civil brasileiro, a CLÁUSULA RESOLUTIVA, de modo que se o(a) promitente comprador(a), deixar de pagar qualquer das parcelas do saldo devedor em aberto, ficará de pleno direito desfeita a venda, sob pena de aplicação das penalidades descritas no edital

CLÁUSULA DÉCIMA

No caso de resolução por falta de pagamento, e considerada desfeita a venda, o(a) promitente comprador(a), obriga-se a devolver o imóvel, com todas as benfeitorias constantes dele, instituídas pelo mesmo após a compra, ao promitente vendedor de imediato, sob pena de esbulho possessório, suportando os ônus do inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

As partes contratantes dão ao presente instrumento o caráter da IRREVOGABILIDADE e IRRETRATABILIDADE, obrigando-se por si, seus herdeiros, sucessores e prepostos, por tudo aqui estabelecido, ressalvadas as seguintes hipóteses:

I - A constatação de algum vício insanável que coloque em risco a legalidade do documento relativo ao imóvel, bem como do promitente vendedor e ainda a falta da outorga de escritura pública definitiva de venda e compra;

II - A total inadimplência por parte do(a) promitente comprador(a).

Parágrafo único: Ocorrendo qualquer dos casos acima, é motivo de rescisão por completo deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Fica eleito o Foro da Comarca de Aracruz/ES para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências a respeito do instrumento ora firmado, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

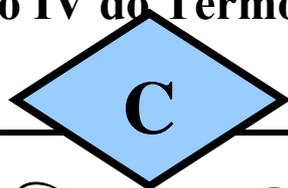
Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias de um só efeito, para que produzam os regulares efeitos de direito.

Aracruz, ____ de _____ de 2025.

Outorgante Vendedor

Outorgado(a) Comprador(a)

Testemunhas:



Consulting Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de Bens).

Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos.

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO URBANAS 1 e 2 e

Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (Hectares / m²).

Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00



Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitorias (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

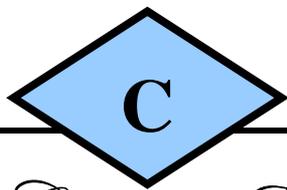
Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA

Avaliações & Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

Cel. N.º: (27) 99962-0377 / Cel. N.º: (27) 98895-2556 / Fixo N.º: (27) 3224-2556

e-mail: consenge@terra.com.br / consultingengenharia@gmail.com



Consulting Engenharia

Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Endereço dos Imóveis Avaliando.	
Rodovias ES-010, S/N.º.	
Bairro / Município / Cidade.	UF
Barra do Riacho.	ES
Município e Cidade de Aracruz.	
Objetivo da Avaliação.	
Determinação de Valor de Mercado de Compra e Venda de Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).	
Finalidade da Avaliação.	
Compra e Venda.	
Solicitante / Interessado.	
MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES).	
C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001-66.	
Proprietário(s).	
Documentação fornecida pelo Solicitante / Interessado:	
Carta Fabril (Carta Goiás Ind. E Com. De Papéis S.A.).	
C.N.P.J. N.º 03.752.385 / 0006-46.	
MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES).	
C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001-66.702 / 0001-66.	



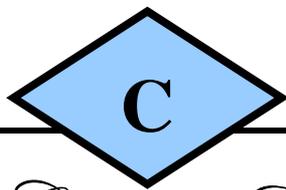
Tipo de Imóveis Avaliando(s).
Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).
Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:
Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.
Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.
Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA

Avaliações & Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

Cel. N.º: (27) 99962-0377 / Cel. N.º: (27) 98895-2556 / Fixo N.º: (27) 3224-2556

e-mail: consenge@terra.com.br / consultingengenharia@gmail.com



Imóveis Avaliando(s).

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).



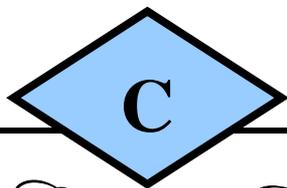
Contrato / Ordem de Fornecimento / Processo.

Dispensa de Licitação N.º 21/2024.

Ordem de Serviço/Fornecimento N.º 765/2024.

Processo N.º 29082/2024.

Contrato N.º 302/2024.

**Áreas Totais dos Imóveis Avaliando (m²) / Fontes.**

Conforme Documentação Fornecida referente aos Imóveis Avaliando.

Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00

Fontes (Documentação Apresentada):

- ✓ Planta Baixa referente aos Imóveis Avaliando / Mapa atual / Levantamento Topográfico.
- ✓ Planta de Localização referente aos Imóveis Avaliando.
- ✓ Informações referentes às Benfeitorias executadas (Projeto / Pagamentos).

Não foram fornecidas Documentações Cartorárias referentes ao Imóveis Avaliando.

Observações.

Imóveis Avaliando desocupados.

Imóveis Avaliando não delimitados / cercado em seus Perímetros.

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitorias (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

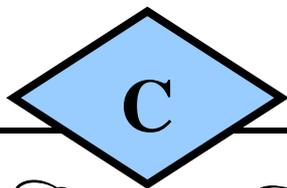
Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

Não foi examinada junto à Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc., não se detectando dívidas ou ônus referentes aos Imóveis Avaliando.

Esta avaliação refere-se ao Imóvel livre e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames.

De acordo com a vistoria procedida, as informações contidas na Documentação Apresentada, referentes às Glebas / Áreas de Terreno, estão, aparentemente, compatíveis com o físico existente.



Coube a este avaliador conferir, de maneira estimada e sem o uso de instrumentos de precisão, a(s) área(s) apresentada(s) na documentação fornecida pelo solicitante / interessado.

A Avaliação (referente às Glebas / Áreas de Terreno) só será válida se confirmada às áreas totais, as confrontações bem como as dimensões dos alinhamentos constantes na Documentação Apresentada.

A Consulting Engenharia designou o Engenheiro Signatário, para vistoriar pessoalmente o Imóvel objeto do Presente Trabalho, bem como realizar as Pesquisas de Mercado necessárias para a Execução do Serviço.

Não consideramos a existência de eventuais Ativos ou Passivos Ambientais incidindo sobre o Imóvel Avaliando.

A Avaliação do Imóvel Avaliando baseou-se em Valores de Mercado praticados na Região em estudo, obtidos através de Pesquisa de Mercado e utilizado o MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Ressaltamos que através do Programa Google Earth Pro, que calcula / estima a Área de Poligonais Regulares e Irregulares, estimamos as Áreas das Glebas / Áreas de Terreno Avaliandas, tomando como base a Documentação Apresentada. Pela estimativa não precisa, obtivemos Áreas Totais bem próxima das Áreas apresentadas na Documentação Apresentada.

Observações.

Caso ocorram alterações com a regularização, áreas ou qualquer outro fato desta natureza, o(s) valor(es) apresentado(s) deverão ser revistos pelo Engenheiro Avaliador.

Metodologias Utilizadas.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).

Especificação da Avaliação (Fundamentação / Precisão).

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM).

✓ Imóvel (Glebas / Áreas de Terreno):

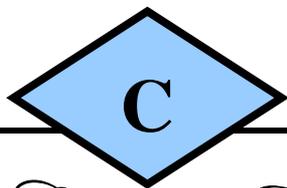
Pontuação: **15** / Grau de Fundamentação = **II** e Grau de Precisão = **III**.

Coordenadas referentes aos Imóveis Avaliando.

Ver Item N.º 06 do Laudo de Avaliação.

Coordenadas Geográficas (Coordenada Média do Local onde se situam os Imóveis Avaliando):

19°49'45.4"S / 40°04'45.3"W (Datum: WGS 84).



Determinação do Valor de Mercado:

COMPRA e VENDA.

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Para a Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda dos Imóveis Avaliando foram adotados os atributos abaixo de acordo com as características ora verificadas na vistoria, documentação fornecida e conforme o modelo proposto.

Para a Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda dos Imóveis Avaliando, adotaremos o seguinte Procedimento / Critério:

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

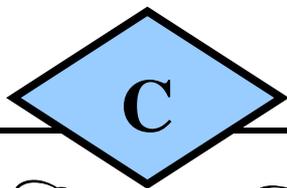
Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitorias (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização. (Não Serão Avaliadas).



No Modelo de Regressão há a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2 / Não = 1. Há implantada, em parte da Área Total medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Logo, estaremos simulando os Imóveis da seguinte maneira:

Área medindo 150.000,00m² (Serviços Implantados), adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2, e o Remanescente, sendo: Área Total medindo 601.079,00m² - 150.000,00m² (Serviços Implantados) = 451.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Não = 1.

Portanto:

SIMULAÇÃO 1: GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Área Total medindo 601.079,00m² - 150.000,00m² (Serviços Implantados) = 451.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Não = 1.

Em seguida simularemos:

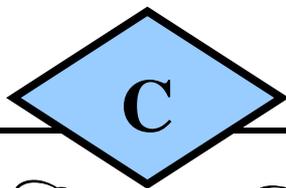
SIMULAÇÃO 2: GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Área Total medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal, implantados, adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2.

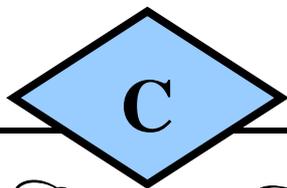
Logo,

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO: SIMULAÇÃO 1 + SIMULAÇÃO 2.

Entendemos que, se simulássemos o Imóvel apresentado Área Total = 601.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2, estaríamos super estimando seu Valor de Mercado, por outro lado, se simulássemos o Imóvel apresentando Área Total = 601.079,00m², adotando-se Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 1, estaríamos sub estimando seu Valor de Mercado, logo, a estratégia adotada de simulação de parte do Imóvel na melhor situação, onde há implantado a infraestrutura / realizados os serviços / melhorias descritas, e o remanescente do Imóvel na situação contrária, apresenta-se a solução mais justa para o caso dos Imóveis objetos de Avaliação (Área Total Avalianda).

**Planilha Resultados.****Valor(es) Admissível(eis).****Intervalo(s) de Confiança de 80% da Moda / Campo(s) de Arbítrio de 15%.**

			Avaliação			Intervalos de Confiança de 80% da Moda		
			Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Totais (R\$)		
Simulação	Área (ha)	Área (m²)	VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00			Total (R\$)	31.773.000,00	29.360.600,00	34.386.600,00
			Valores Unitários (R\$/m²)			Campos de Arbítrio de + ou -15% entorno da Média		
			Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Totais (R\$)		
Simulação	Área (ha)	Área (m²)	VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	40,17	54,34	21.318.000,00	18.120.300,00	24.515.700,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	59,24	80,15	10.455.000,00	8.886.750,00	12.023.250,00
Total	60,1079	601.079,00			Total (R\$)	31.773.000,00	27.007.050,00	36.538.950,00
			Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Admissíveis		
			Valores Unitários (R\$/m²)			Valores Totais (R\$)		
Simulação	Área (ha)	Área (m²)	VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00			Total (R\$)	31.773.000,00	29.360.600,00	34.386.600,00



GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

R\$ 31.773.000,00 (Trinta e um milhões setecentos e setenta e três mil reais).

Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

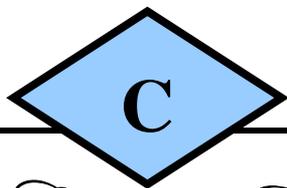
R\$ 29.360.600,00 (Vinte e nove milhões trezentos e sessenta mil e seiscentos reais).

Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

R\$ 34.386.600,00 (Trinta e quatro milhões trezentos e oitenta e seis mil e seiscentos reais).

Perspectiva de Liquidez referente ao Imóvel Avaliando.

BAIXA.



Consulting Engenharia

Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

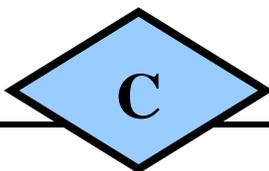
Nome do Responsável Técnico Anderson Silva Martins Ferreira	CPF do RT 019.970.457-02	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 6.917/D-ES
Nome do Representante Legal Anderson Silva Martins Ferreira	CPF do RL 019.970.457-02		
Empresa executora do Laudo de Avaliação Consulting Engenharia S/S LTDA Avaliações & Perícias de Engenharia Soluções Patrimoniais	CNPJ 02.480.066/0001-51		
<p>Anderson Silva Martins Ferreira Engenheiro Civil, Avaliador e Perito – CREA 6.917 D/ES Pós Graduação e Especialista em Perícias de Engenharia, Avaliações de Imóveis Urbanos, Máquinas, Equipamentos e Avaliações de Empreendimentos de Base Imobiliária Membro Titular do IBAPE – Seção ES – N.º 176 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Diretor Executivo / Diretor Técnico Consulting Engenharia S/S Ltda – CREA 4.552–RF Avaliações & Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais</p>			
Assinatura do Responsável Técnico		Assinatura do Representante Legal	
Local/Data	Vitória/ES , 08 de Novembro de 2024		

CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA

Avaliações & Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

Cel. N.º: (27) 99962–0377 / Cel. N.º: (27) 98895–2556 / Fixo N.º: (27) 3224–2556

e-mail: consenge@terra.com.br / consultingengenharia@gmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPRA E VENDA

A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de Bens)

Parte 1: Procedimentos Gerais

Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos

Solicitante / Interessado:

MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES)

C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001-66

Imóveis Avaliando

Glebas / Áreas de Terreno

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e

Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha

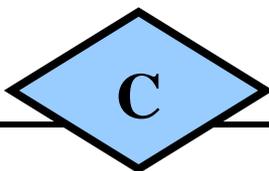
Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²)

Endereço (Imóveis Avaliando): Rodovia ES-010, S/N.º

Barra do Riacho, Município de Aracruz/ES

NOVEMBRO / 2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPRA E VENDA

A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de Bens)

Parte 1: Procedimentos Gerais

Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitorias (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

Proprietário(s):

Carta Fabril (Carta Goiás Ind. E Com. De Papéis S.A.)

C.N.P.J. N.º 03.752.385 / 0006–46

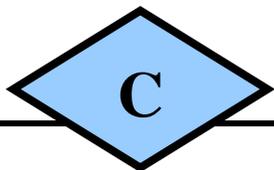
MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES)

C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001–66

Endereço (Imóveis Avaliando): Rodovia ES–010, S/N.º

Barra do Riacho, Município de Aracruz/ES

NOVEMBRO / 2024



Imóveis Avaliando

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO URBANAS 1 e 2 e

Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)



Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00

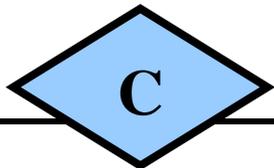
Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

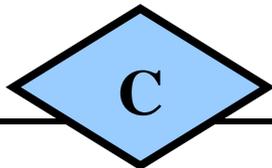


Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

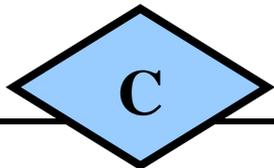


Imóveis Avaliando

**GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO URBANAS 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)**



**Endereço (Imóveis Avaliando): Rodovia ES-010, S/N.º
Barra do Riacho, Município de Aracruz/ES.**



Consulting Engenharia

1 – SOLICITANTE.

MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES).

C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001–66.

2 – INTERESSADO.

MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES).

C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001–66.

3 – PROPRIETÁRIO.

Documentação fornecida pelo Solicitante / Interessado:

Carta Fabril (Carta Goiás Ind. E Com. De Papéis S.A.).

C.N.P.J. N.º 03.752.385 / 0006–46.

MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES).

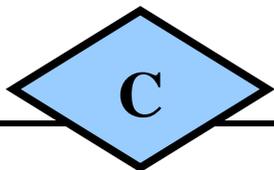
C.N.P.J. N.º 27.142.702 / 0001–66.702 / 0001–66.

4 – OBJETIVO / FINALIDADE.

Objetivo: Determinação de Valor de Mercado de Compra e Venda de Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Finalidade: Compra e Venda.

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.



Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

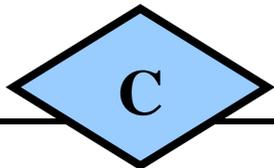
Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

5 – OBJETOS.

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00

Endereço (Imóveis Avaliando): Rodovia ES-010, S/N.º, Barra do Riacho, Município de Aracruz/ES.



Consulting Engenharia

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

6 – PRESSOPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

6.1 – VISTORIA.

A **Vistoria aos Imóveis Avaliando** foi realizada nos **dias 20 e 27 / 09 / 2024**, sem a presença de Acompanhantes, após contato e agendamento realizado junto ao **Sr. Eduardo Ramos, Prefeitura Municipal de Aracruz (ES) / Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEMDE, Tel.: (27) 99827–3132**, pessoa responsável pelos contatos necessários à realização da vistoria e do serviço.

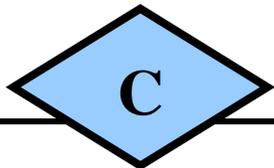
A **A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos** preconiza que, a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para a elaboração de **Laudos de Avaliação**.

Dispensa de Licitação N.º 21/2024.

Ordem de Serviço/Fornecimento N.º 765/2024.

Processo N.º 29082/2024.

Contrato N.º 302/2024.



Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

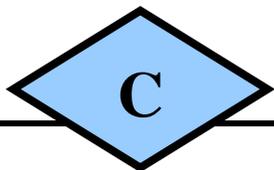
Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

6.2 – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.

- ✓ **Planta Baixa referente aos Imóveis Avaliando / Mapa atual / Levantamento Topográfico.**
- ✓ **Planta de Localização referente aos Imóveis Avaliando.**
- ✓ **Informações referentes às Benfeitorias executadas (Projeto / Pagamentos).**

Não foram fornecidas Documentações Cartorárias referentes ao Imóveis Avaliando.

A Documentação Apresentada pode ser observada no Anexo 5 – Documentação Apresentada.



6.3 – OBSERVAÇÕES:

Imóveis Avaliando desocupados.

Imóveis Avaliando não delimitados / cercado em seus Perímetros.

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

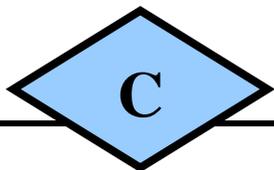
Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

Não foi examinada junto à Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc., não se detectando dívidas ou ônus referentes aos Imóveis Avaliando.

Esta avaliação refere-se ao Imóvel livre e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames.



De acordo com a vistoria procedida, as informações contidas na Documentação Apresentada, referentes às Glebas / Áreas de Terreno, estão, aparentemente, compatíveis com o físico existente.

Coube a este avaliador conferir, de maneira estimada e sem o uso de instrumentos de precisão, a(s) área(s) apresentada(s) na documentação fornecida pelo solicitante / interessado.

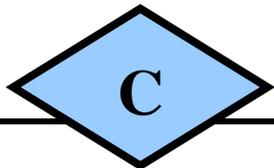
A Avaliação (referente às Glebas / Áreas de Terreno) só será válida se confirmada às áreas totais, as confrontações bem como as dimensões dos alinhamentos constantes na Documentação Apresentada.

A Consulting Engenharia designou o Engenheiro Signatário, para vistoriar pessoalmente o Imóvel objeto do Presente Trabalho, bem como realizar as Pesquisas de Mercado necessárias para a Execução do Serviço.

Não consideramos a existência de eventuais Ativos ou Passivos Ambientais incidindo sobre o Imóvel Avaliando.

A Avaliação do Imóvel Avaliando baseou-se em Valores de Mercado praticados na Região em estudo, obtidos através de Pesquisa de Mercado e utilizado o MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Ressaltamos que através do Programa Google Earth Pro, que calcula / estima a Área de Poligonais Regulares e Irregulares, estimamos as Áreas das Glebas / Áreas de Terreno Avaliadas, tomando como base a Documentação Apresentada. Pela estimativa não precisa, obtivemos Áreas Totais bem próxima das Áreas apresentadas na Documentação Apresentada.



Coordenadas Geográficas (Coordenada Média do Local onde se situam os Imóveis Avaliando): 19°49'45.4"S / 40°04'45.3"W (Datum: WGS 84).

Caso ocorram alterações com a regularização, áreas ou qualquer outro fato desta natureza, o(s) valor(es) apresentado(s) deverão ser revistos pelo Engenheiro Avaliador.

Todas as informações que subsidiaram a determinação dos conceitos e valores anteriormente expressos serão apresentadas no corpo deste trabalho.

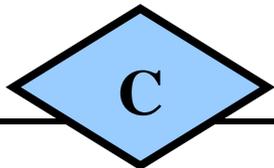
Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis, não havendo gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado, a total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelos governos federal, municipal, estadual ou entidades privadas foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

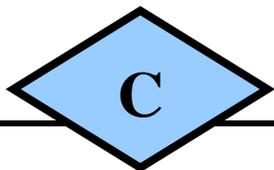
A **Consulting Engenharia** não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.



A remuneração da **Consulting Engenharia** não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste **Laudo de Avaliação** ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação, sendo de **USO RESTRITO** do **SOLICITANTE / INTERESSADO**.

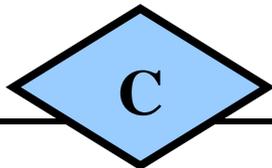
Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a **A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas** e ao **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da **Consulting Engenharia**, conforme previsto na **NBR 14.653-Parte 1 – subitem 6.3**.



6.4 – INFRAESTRUTURA URBANA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.

INFRAESTRUTURA URBANA, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS





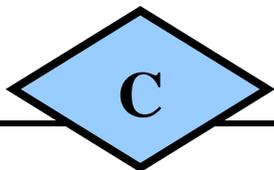
REGIÃO ESPECÍFICA DOS IMÓVEIS AVALIANDO

A região ao qual e inserem os **Imóveis Avaliando**, cuja característica principal é a Industrial, é dotada da seguinte **infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários**: rede de água, rede de drenagem pluvial, iluminação pública, arborização, rede elétrica, telefônica (fixa e móvel), coleta de lixo, linhas regulares de ônibus para transporte coletivo e segurança.

A região é atendida parcialmente por rede de gás canalizado (GN).

O **Município de Aracruz/ES** é em grande parte contemplado com rede de esgotos sanitários interligados à estações de tratamento. A solução sanitária preponderante existente na região era o sistema fossa-filtro ou sumidouros interligados na rede de esgotos pluviais. Porém, nos últimos anos, devido à implantação de redes de esgotamento sanitários ligadas a estações de tratamento pela Companhia de Saneamento de Estado (CESAN), a quantidade de domicílios e estabelecimentos comerciais usufruindo deste serviço vem aumentando. Cabe ressaltar que as ligações domiciliares as redes de esgotamento sanitário, uma vez as mesmas existentes no logradouro de situação, são de caráter obrigatório.

As vias de acesso aos **Imóveis Avaliando** são todas pavimentadas por asfalto, sendo o principal acesso realizado através da **Rodovia ES-010**, cujos traçados são mistos (retilíneos / curvilíneos) com pistas de rolamento pavimentadas por asfalto, meio fio, iluminação pública a vapor de mercúrio e LED, coletores das águas pluviais e acesso normal pelas vias que apresentam acostamento para paradas eventuais de veículos.



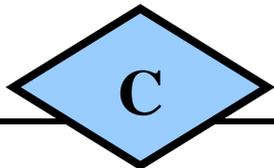
A topografia da região é variada havendo incidência de trechos planos / semiplanos ao nível do greide, em aclave ou declive > 10 % e acidentada, os **Imóveis Avaliando** possuem topografia predominantemente plana / semiplana em relação aos logradouros, encontram-se situadas em outras posições (Glebas), estando ao nível e ligeiramente abaixo dos greides de situação. As superfícies das Glebas / Áreas Avaliadas apresentam consistência aparentemente seca.

REGIÃO ESPECÍFICA DO BAIRRO BARRA DO RIACHO

A região é dotada da seguinte **infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários**: rede de água, rede de drenagem pluvial, iluminação pública, arborização, rede elétrica, telefônica (fixa e móvel), coleta de lixo, linhas regulares de ônibus para transporte coletivo, postos de combustível, escola, saúde (hospitais), segurança e lazer.

As vias de acesso ao **Bairro Barra do Riacho** são todas pavimentadas por asfalto, sendo o principal acesso realizado através da **Rodovia ES-010**, cujo traçado é predominantemente retilíneo, com pistas de rolamento pavimentadas por asfalto, meio fio, iluminação pública a vapor de mercúrio e LED, coletores das águas pluviais e acesso normal pelas vias que apresenta locais para estacionamento de veículos.

A topografia da região é variada havendo incidência de trechos planos / semiplanos ao nível do greide, em aclave ou declive > 10 % e acidentada.



Usos Predominantes: Residencial Unifamiliar. Existência na Região, em menor número, de Residências Multifamiliares / Condomínios / Sobrados na Região ao qual se insere o Avaliando.

Existência de Atividade Comercial, Estabelecimentos Institucionais e de Serviços ao longo das Vias Principais do Bairro Barra do Riacho, Aracruz/ES.

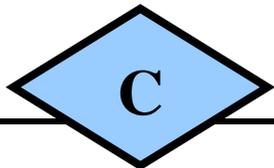
Serviços Públicos e Comunitários: Existência de Rede Bancária Parcial no Bairro Coqueiral de Aracruz e de Rede Bancária Completa na sede do Município de Aracruz/ES.

Solução de Esgotamento Sanitário: Aparente não existência no local onde se situa o Avaliando de Rede de Esgotamento Sanitário interligada à Estação de Tratamento de Esgotos, sendo a solução realizada através de Fossa, Filtro e Sumidouro.

O **Município de Aracruz/ES** é em grande parte contemplado com rede de esgotos sanitários interligados à estações de tratamento. A solução sanitária preponderante existente na região era o sistema fossa-filtro ou sumidouros interligados na rede de esgotos pluviais. Porém, nos últimos anos, devido à implantação de redes de esgotamento sanitários ligadas a estações de tratamento pela Companhia de Saneamento de Estado (CESAN), a quantidade de domicílios e estabelecimentos comerciais usufruindo deste serviço vem aumentando. Cabe ressaltar que as ligações domiciliares as redes de esgotamento sanitário, uma vez as mesmas existentes no logradouro de situação, são de caráter obrigatório.

Existência de Medidores Individuais de Energia (Padrão de Energia).

Solução de Abastecimento de Gás: Botija de 13Kg / Não observamos a existência de Rede de Gás Canalizado (GN) na Região em estudo

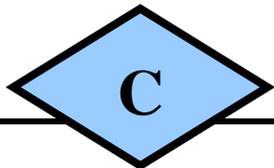


Consulting Engenharia

Existência de Medidores Individuais de Água no Bairro ao qual se insere o Imóvel Avaliando.

O Bairro Barra do Riacho dista aproximadamente 25 / 26Km da sede do Município de Aracruz/ES.

Nos Bairros situados nas proximidades do local onde se inserem os **Imóveis Avaliando**, a ocupação predominante é a do Tipo Residencial Unifamiliar com ocorrências, em menor escala, de Imóveis apresentando ocupação Multifamiliar (Condomínios Residenciais / Sobrados).



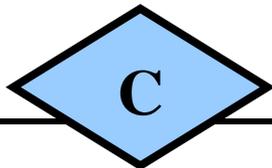
6.5 – ZONEAMENTO URBANO / PLANO DIRETOR MUNICIPAL.

Conforme informações obtidas junto à **Prefeitura Municipal de Aracruz / ES** e **Conforme a Lei N.º 4.497, de 15/07/2022**, e dá outras providências, lei essa que altera a **Lei N.º 4.317, de 05 de Agosto de 2020**, que revisa a **Lei Municipal N.º 3.143 de 30/11/2008**, que dispõe sobre o **Desenvolvimento Municipal de Aracruz/ES**, institui o **Plano Diretor Municipal** e dá outras providências, os **Imóveis Avaliando** se situam / são classificados da seguinte maneira:

- ✓ No interior do **Perímetro Urbano** do Município.
- ✓ Na **Macrozona de Adensamento Prioritário**.
- ✓ **Zoneamento(s) Urbano: ZE – ZONA EMPRESARIAL**.
- ✓ **Via(s): Rodovias**.

Não obtivemos junto à **Prefeitura Municipal de Aracruz (ES)**, acesso à **Planta Genérica de Valores Imobiliários / Índice Fiscal** vigentes no Município.

Observação: ZPA 3 – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3. Conforme documentação fornecida, os **Imóveis Avaliando** confrontam-se aos fundos com uma Lagoa e áreas classificadas como sendo Herpetofauna e Entomofauna, no caso de parte das **Áreas Avaliadas** forem atingidas / classificadas / enquadradas por **ZPA – Zona de Proteção Ambiental**, pelo referido **Plano Diretor Municipal**, o uso e ocupação das mesmas segue a **Lei N.º 4.497 de 15/07/2022**, as seguir apresentada.



LEI N.º 4.497, DE 15/07/2022.

ALTERA A LEI N.º 4.317, DE 05 DE AGOSTO DE 2020, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

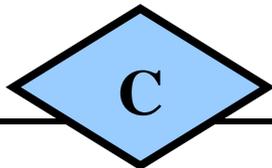
Art. 7º O art. 126 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 126. No caso de uma Zona indicada como de Proteção Ambiental (ZPA), mas cujas características naturais não a configurem como tal, serão permitidos ajustes de Zonas de Proteção Ambiental – ZPA identificadas nesta lei, mediante Estudo Técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou equivalente, que apresente maior detalhamento dos limites da ZPA, após manifestação técnica da Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM, avaliação da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM e aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal- CPDM.”

Art. 13. O § 3º do art. 202 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

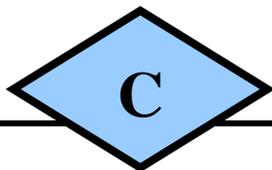
“§ 3º As glebas a serem parceladas limítrofes as Zonas de Proteção Ambiental - ZPA estabelecidas nesta lei poderão ser objeto de ajustes nos limites da ZPA, conforme orientações definidas no artigo 126 desta Lei, após

demonstração por meio de levantamentos planialtimétricos detalhado e relatório técnico emitido por responsável técnico, que as características naturais, destas áreas limítrofes, não a configuram como tal, o qual será apreciado pela Secretaria de Meio Ambiente que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.”



A reforma de edificações existentes com ampliação de área construída e a implantação de novas edificações ou loteamentos de qualquer natureza dependerá da análise e aprovação dos técnicos e responsáveis vinculados à secretaria municipal de obras, sempre de acordo com as posturas, permissões, limitações e leis vigentes.

O local onde se situam os **Imóveis Avaliando** bem como as informações sobre o zoneamento podem ser observadas no **Anexo 4 – Planta de Localização / Zoneamento Urbano / Plano Diretor Municipal**.



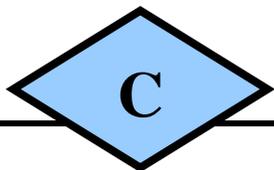
7 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO(S) BEM(NS) AVALIANDO.

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO URBANAS 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)



Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).



Consulting Engenharia

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Situação Paradigma (Se for o Caso): Glebas / Áreas de Terreno a serem desmembradas de Áreas Maiores / Como se desmembradas estivessem.

Características Físicas:

Perímetro: Não informado.

Forma: Irregular.

Topografia: O **Imóvel Avaliando** possui topografia predominantemente plana / semiplana em relação ao logradouro, estando ao nível e ligeiramente abaixo dos greides de situação.

Drenagem: As superfícies das Glebas / Áreas Avaliadas apresentam consistência aparentemente seca.

Situação: Outros (Glebas / Áreas de Terreno Urbanas).

Vegetação: Observada, sobre exame superficial.

Pedologia / Afloramento Rochoso: Não observada, sobre exame superficial.

Ver Mapa de Reconhecimento de Solos do Estado do Espírito Santo, a seguir apresentado.

Dimensões (ver Anexo 5 – Documentação Apresentada):

Frente, Fundos, Lateral Direita e Lateral Esquerda.

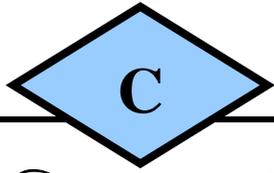
Confrontações (ver Anexo 5 – Documentação Apresentada):

Frente: Rodovia ES-010.

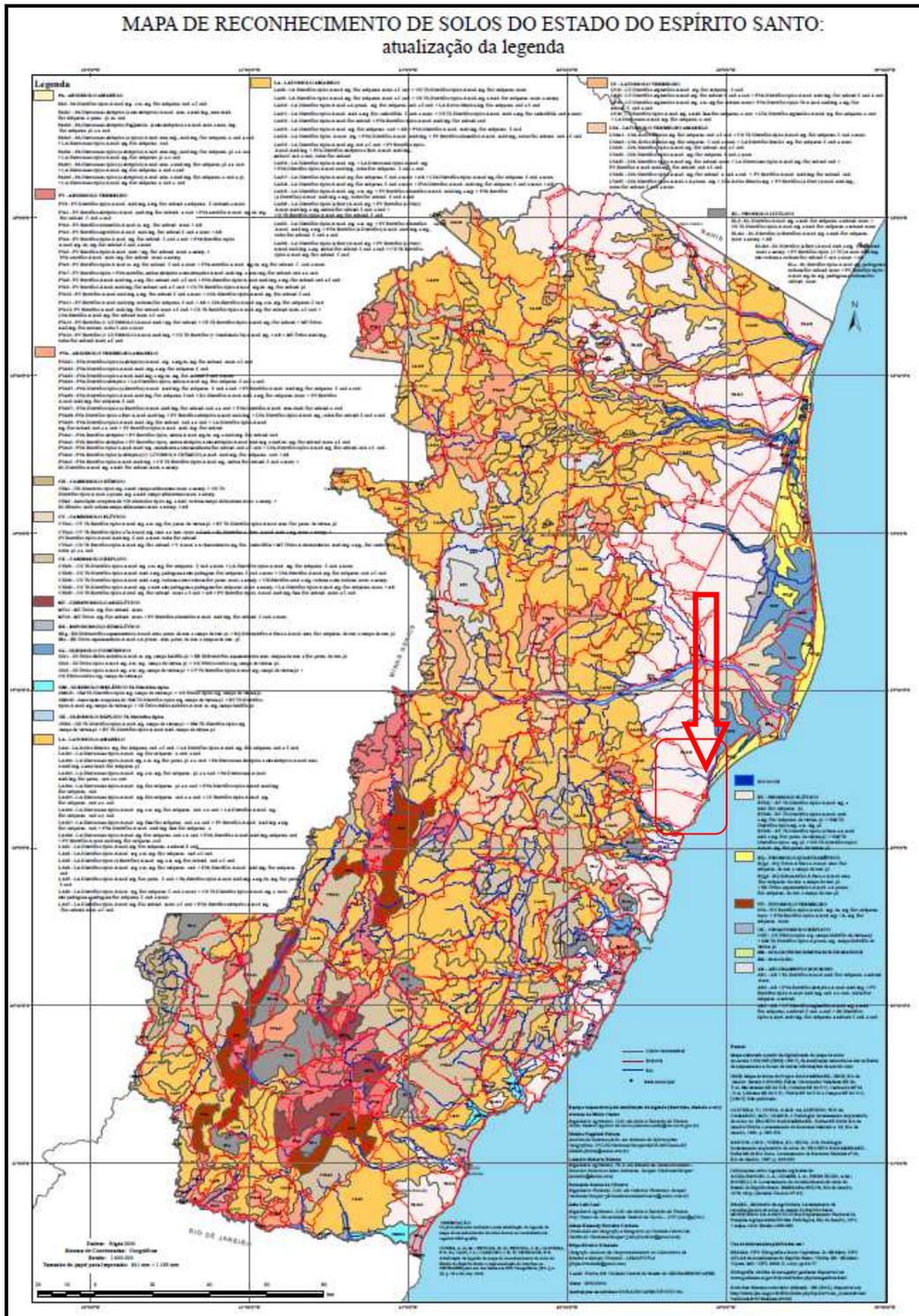
Fundos: Quem de direito.

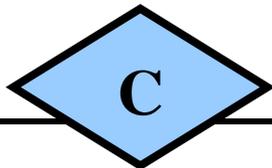
Lado Direito: Quem de direito.

Lado Esquerdo: Quem de direito.



MAPA DE RECONHECIMENTO DE SOLOS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO.





Legenda



PA - ARGISSOLO AMARELO

PAd - PA Distrófico típico A mod. arg. e m. arg. flor. subperen. ond. e f. ond.

PAdx1 - PA Distrocóeso abruptico (e não abruptico) A mod. aren. e méd./arg., aren./méd. flor. subperen. e peren. pl. es. ond.

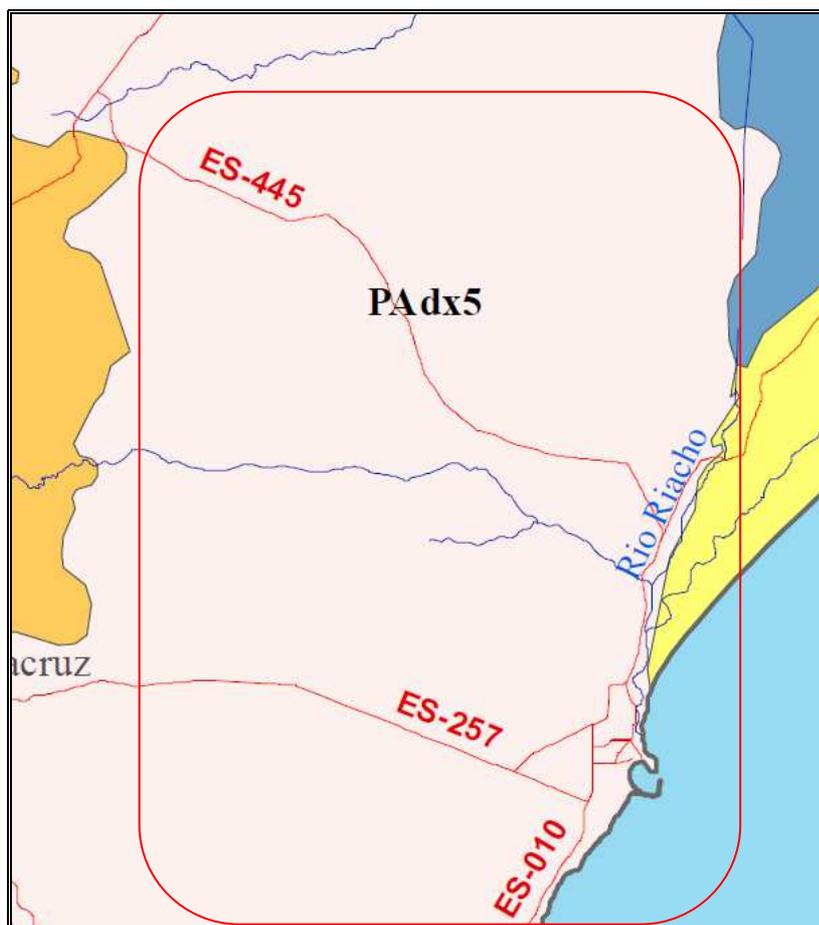
PAdx2 - PA Distrocóeso abruptico fragipânico (e não abruptico) e A mod. méd. e aren. /arg. flor. subperen. pl. e s. ond.

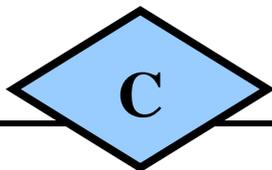
PAdx3 - PA Distrocóeso abruptico (e típico) A mod. aren./arg., méd./arg. flor. subperen. s. ond. e ond. + LA Distrocóeso típico A mod. arg. flor. subperen. ond.

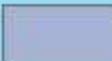
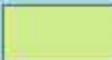
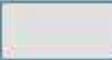
PAdx4 - PA Distrocóeso típico (e abruptico) A mod. aren./arg., méd./arg. flor. subperen. pl. e s. ond. + LA Distrocóeso típico A mod. arg. flor. subperen. pl. e s. ond.

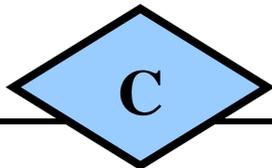
PAdx5 - PA Distrocóeso típico (e abruptico) A mod. aren. e méd./arg. flor. subperen. pl. e s. ond. + LA Distrocóeso típico A mod. arg. flor. subperen. s. ond. e ond.

PAdx6 - PA Distrocóeso típico (e abruptico) A mod. aren. e méd./arg. flor. subperen. s. ond. e pl. + LA Distrocóeso típico A mod. arg. flor. subperen. s. ond. e ond.





	RIO DOCE
	RY - NEOSSOLO FLÚVICO RYbd1 - RY Tb Distrófico típico A mod. arg. e méd. flor. subperen. pl. RYbd2 - RY Tb Distrófico típico A mod. méd. e arg. flor. subperen. de várzea pl. + GM Tb Distrófico típico arg. e m. arg. pl. RYbd3 - RY Tb Distrófico típico A fraco e A mod. méd. e arg. flor. peren. de várzea pl. + GM Tb Distrófico típico arg. pl. + GX Tb Distrófico típico A mod. arg. flor. peren. de várzea pl.
	RQ - NEOSSOLO QUARTZARÊNICO RQg1 - RQ Órtico A fraco e A mod. aren. flor. subperen. de rest. e campo de rest. pl. RQg2 - RQ hidromórfico A fraco e A mod. aren. flor. subperen. de rest. e campo de rest. pl. + EK Órtico espessoarênico A mod. e A proem. flor. subperen. de rest. e campo de rest. pl.
	NV - NITOSSOLO VERMELHO NVe - NV Eutrófico típico A mod. arg. / m. arg. flor. subperen. mont. + PVA Eutrófico típico A mod. arg. / m. arg. flor. subperen. mont.
	OX - ORGANOSSOLO HÁPLICO OXfi - OX Fibrício típico org. campo hidrófilo de várzea pl. + GM Tb Distrófico típico A proem. arg. campo hidrófilo de várzea pl.
	SM - SOLOS INDISCRIMINADOS DE MANGUE SM - Solos Indisc.
	AR - AFLORAMENTO ROCHOSO AR1 - AR + RL Eutrófico A mod. méd. flor. subperen. e subcad. mont. AR2 - AR + PVA Eutrófico abruptico A mod. méd./arg. + PV Eutrófico típico A mod. méd./arg. ond. e s. ond., todos flor. subperen. e subcad. AR3 - AR + LV Distrófico argissólico A mod. arg. e méd. flor. subperen. e subcad. f. ond. e ond. + PA Distrófico típico A mod. méd./arg. flor. subperen. e subcad. f. ond. e ond.



Equipe responsável pela atualização da legenda (descrição, símbolo e cor):

Alexson de Mello Cunha

Engenheiro Agrônomo, D.Sc. em Solos e Nutrição de Plantas,
Perito Federal Agrário do Incra (alexson.cunha@vta.incra.gov.br)

Hideko Nagatani Feitoza

Analista de Sistemas, M.Sc. em Sistemas de Informações
Geográficas, ITC-NL/Geobases/Incaper/MDS-BR/Cesan-ES
(hideko.feitoza@cesan.com.br)

Leandro Roberto Feitoza

Engenheiro Agrônomo, Ph.D. em Estudos de Desenvolvimento -
Recursos Naturais e Meio Ambiente, Incaper, Geobases/Incaper
(leandro@feitoza.com)

Fernando Soares de Oliveira

Engenheiro Florestal, D.Sc. em Ciências Florestais, Incaper,
Geobases/Incaper (fernandosoaresdeoliveira@yahoo.com.br)

João Luiz Lani

Engenheiro Agrônomo, D.Sc. em Solos e Nutrição de Plantas,
Prof. Titular da Universidade Federal de Viçosa – UFV (lanil@ufv.br)

Johon Kennedy Ferreira Cardoso

Graduando em Geografia e Estagiário na Unidade Central de
Gestão do Geobases/Incaper (john.fcardoso@gmail.com)

Filipe Silveira Trindade

Geógrafo, Analista de Geoprocessamento no Laboratório de
Estudos e Manejo Florestal - LEMAF/UFLA
(filipe.strindade@gmail.com)

Local: Vitória, ES: Unidade Central de Gestão do GEOBASES/INCAPER

Data: 29/01/2016.

Instituições envolvidas: INCRA/INCAPER/UFV/ITC-NL

Fontes:

Mapa elaborado a partir da digitalização do mapa de solos
na escala 1:250.000 (IBGE, 198-?), da atualização taxonomica das unidades
de mapeamento e do uso de outras informações de acordo com:

IBGE. Mapa de Solos do Projeto RADAMBRASIL. IBGE, Rio de
Janeiro. Escala 1:250.000, folhas: Governador Valadares SE 24-
Y-A, São Mateus SE 24-Y-B, Colatina SE 24-Y-C, Cachoeiro SF 24
-V-A, Linhares SE 24-Y-D, Vitória SF 24-V-D e Campos SF 24-V-C,
[198-?]. Não publicado.

OLIVEIRA, V.; COSTA, A.M.R. da; AZEVEDO, W.P. de;
CAMARGO, M.N.; OLMOS, J. Pedologia: levantamento exploratório
de solos. In: PROJETO RADAMBRASIL. Folhas SF-23/24 Rio de
Janeiro/Vitória. Levantamento de Recursos Naturais n. 32, Rio de
Janeiro, 1983. p. 385-552.

SANTOS, J.H.G.; VIEIRA, E.I.; SILVA, G.B. Pedologia:
levantamento exploratório de solos. In: PROJETO RADAMBRASIL.
Folha SE 24 Rio Doce. Levantamento de Recursos Naturais n° 34,
Rio de Janeiro, 1987. p. 229-252.

Informações sobre vegetação originadas de:
ACHA-PANOSO, L.A.; GOMES, L.A.; PIRES FILHO, A.M.;
BONELLI, S. Levantamento de reconhecimento de solos do
Estado do Espírito Santo. EMBRAPA-SNLCS, Rio de Janeiro,
1978. 461p. (Boletim Técnico N° 45)

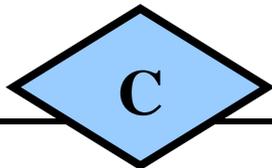
BRASIL. Ministério da Agricultura. Levantamento de
reconhecimento de solos do estado do Espírito Santo.
MINISTÉRIO DA AGRICULTURA/Departamento Nacional de
Pesquisa Agropecuária/Divisão Pedológica, Rio de Janeiro, 1971.
1 mapa, color. Escala 1:400.000.

Uso de informações publicadas em:

SEAMA; UFV. Fisiografia e Solos Capixabas. In: SEAMA; UFV.
ATLAS de ecossistemas do Espírito Santo. Vitória, ES : SEAMA:
Viçosa; MG : UFV, 2008. II. color. pp 42-77

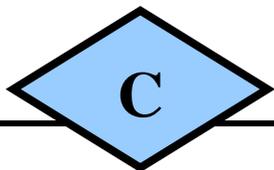
Hidrografia: obtidas do navegador geobases disponível em
www.geobases.es.gov.br/portal/index.php/navegadores.html

Rodovias: Sistema rodoviário do Estado - ES (2012), disponível em
http://www.ijsn.es.gov.br/Sitio/index.php?option=com_content&view=article&id=3780&Itemid=330



Observações:

- ✓ Cabe lembrar que a **Área das Glebas / Áreas de Terreno**, suas dimensões e confrontações, foram verificados, **na medida do possível e sem a utilização de instrumentos de precisão**, no local.
- ✓ **Imóveis Avaliando desocupados.**
- ✓ **Imóveis Avaliando não delimitados / cercado em seus Perímetros.**
- ✓ De acordo com a vistoria procedida, as informações contidas na **Documentação Apresentada**, referentes às Glebas / Áreas de Terreno, estão, aparentemente, compatíveis com o físico existente.
- ✓ Coube a este avaliador conferir, de maneira estimada e sem o uso de instrumentos de precisão, a(s) área(s) apresentada(s) na documentação fornecida pelo solicitante / interessado.
- ✓ A Avaliação (referente às Glebas / Áreas de Terreno) só será válida se confirmada às áreas totais, as confrontações bem como as dimensões dos alinhamentos constantes na Documentação Apresentada.



EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.

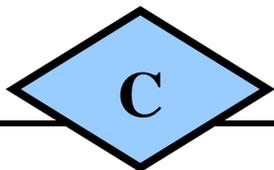
Caixas D'água (Reservatórios D'água)

Item Prejudicado.

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Item Prejudicado.

Obs.: Os Imóveis Avaliando podem ser observados no ANEXO 3 – Relatório Fotográfico / Localização das Glebas / Áreas de Terreno / Perfis de Elevação / Estimativas (Benfeitorias / Área Total).



8 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

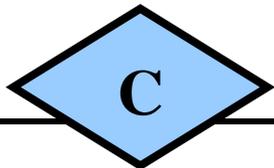
O Município de **Aracruz/ES**, situado na **Região do Rio Doce do Espírito Santo** possui (segundo o censo do **I.B.G.E. – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística / I.J.S.N. – Instituto Jones dos Santos Neves / 2018**) população de **99.310 habitantes**. Conforme publicação do **I.J.S.N. – Instituto Jones dos Santos Neves**, órgão vinculado ao **Governo do Estado do Espírito Santo**. Possui participação de **3,86%** no **PIB Estadual** (referente ano de 2018). A **Região do Rio Doce do Espírito Santo** participa com **9,51%** do **PIB Estadual** (referente ano de 2018). O **Município** representa **40,60%** do **PIB** da **Região do Rio Doce do Espírito Santo** (referente ano de 2018). O **Município** possui **PIB Municipal Per Capta** de **R\$ 53.275,98**.

O **mercado imobiliário** no que se refere a imóveis com características semelhantes as dos **Avaliandos (Glebas / Área de Terreno)** na região em estudo, aponta para um quadro de **Baixa Dinâmica Mercadológica**, sobretudo, **devido aos seus significativos portes, utilização e aproveitamento específicos, restringindo o número de eventuais interessados**.

A região em estudo não se apresenta saturada quanto à ocupação, existindo um número significativo de terrenos, áreas e glebas disponíveis.

O trecho onde se situam os **Imóveis Avaliando**, possui vocação predominantemente industrial e em geral de grande porte.

Nos Bairros situados nas proximidades do local onde se inserem os **Imóveis Avaliando**, a ocupação predominante é a do Tipo Residencial Unifamiliar com ocorrências, em menor escala, de Imóveis apresentando ocupação Multifamiliar (Condomínios Residenciais / Sobrados).



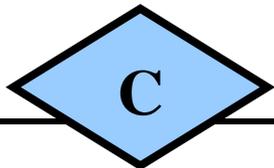
Classificação dos **Imóveis Avaliando** quanto à:

- ✓ **Liquidez: BAIXA.**
- ✓ **Desempenho de mercado: NORMAL.**
- ✓ **Número de ofertas: Variando entre NORMAL e BAIXO.**
- ✓ **Absorção pelo mercado: DEMORADA.**
- ✓ **Público alvo para absorção do bem:** Eventuais empresários, Instituições Públicas ou Privadas ou Grupos Privados, interessados em adquirir Imóveis de maior Porte (Glebas / Áreas de Terreno) Industriais / Institucionais visando instalar seus negócios ou investidores interessados em locar Imóveis Industriais / Institucionais para terceiros.
- ✓ **Facilitadores para negociação do bem: Não há.**

Portanto, sob o **aspecto mercadológico**, acreditamos que os **Imóveis Avaliando em análise** se colocados em **disponibilidade no mercado**, deverão apresentar **condições demoradas** para se concretizar uma **eventual compra e venda a curto / médio prazo**.

Esta análise é baseada nas **condições econômicas** e de **mercado atual**.

Neste contexto, consideramos os **Imóveis Avaliando** como de **BAIXA LIQUIDEZ**, no momento.



MUNICÍPIO DE ARACRUZ (ES)

Fontes:

Wikipédia, a enciclopédia livre.

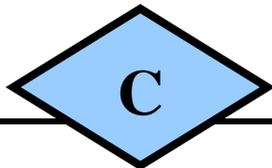
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A população da cidade de Aracruz (ES) chegou a 94.765 pessoas no Censo de 2022, o que representa um aumento de 15,8% em comparação com o Censo de 2010. Os resultados foram divulgados nesta quarta-feira (28) pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Aracruz é um município brasileiro no estado do Espírito Santo, Região Sudeste do país. Localiza-se no litoral capixaba, na região central do estado e ocupa uma área de 1.420,285 km², sendo que 29km² estão em perímetro urbano.

Localizado no litoral norte capixaba, o município de Aracruz iniciou-se como um aldeamento jesuíta denominado Aldeia Nova, à margem do rio Piraqueaçu, em 1556. No decorrer de sua formação, o município teve diversos nomes como Santa Cruz, Sauaçu e por fim, Aracruz. A denominação Sauaçu, que em tupi-guarani significa macaco grande, foi dada ao local (hoje cidade de Aracruz) devido a região ser mata fechada e habitada por macacos de grande porte. Por não existirem na Itália, esses animais com suas algazarras atraíam a atenção de trabalhadores da região e principalmente dos imigrantes italianos estabelecidos no município.

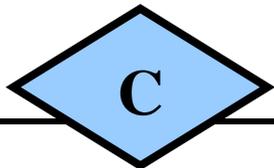
Durante o período colonial e império a região não teve um papel de muita importância tanto na política quanto na econômica do Espírito Santo.



Em 1874, o imigrante austríaco Pietro Tabacchi (natural do Tirol Italiano, atualmente uma província autônoma da Itália) chegou à região de Santa Cruz, e fundou a Fazenda Nova Trento em homenagem a sua terra natal. Posteriormente, o mesmo seria o responsável pela vinda de 386 pessoas oriundas do Império Austro-Húngaro (sobretudo da região da Valsugana, no Tirol) e do Reino da Itália (duas famílias do Vêneto), saídas do Porto de Gênova em 3 de janeiro de 1874 e trazendo consigo instrumentos agrícolas.

Com a Resolução nº 2, em 3 de abril de 1848, foi criado o Município de Santa Cruz (hoje Aracruz), com sede na Vila de Santa Cruz. Mas somente em 1891, a Vila de Santa Cruz foi elevada à categoria de cidade, em base no decreto estadual nº 19. Tornou-se muito próspero, com um Porto Fluvial (no rio Piraqueaçu) muito movimentado, no entanto, o desenvolvimento do porto foi prejudicado pela construção da Estrada de Ferro Vitória a Minas (EFVM), e da BR-101, em 1940. No tocante a política, obteve destaque no início do século XX, a família Lamêgo, que tinha como patriarca o agricultor de ascendência portuguesa Augusto Corrêa Lamêgo, vulgo Coronel Lamêgo, que dominou a política santacruzense (a sede era no distrito de Santa Cruz) por mais de quarenta anos.

A transposição da sede foi aprovada na câmara de vereadores em 1948. No entanto, houve descontentamento em grande parte da população do distrito Santa Cruz. No dia da mudança, foi chamado reforço policial, temia-se a reação pública. A transferência ocorreu somente dois anos depois, durante o governo de Luiz Theodoro Musso. Vale ressaltar que a transposição da sede, foi feita com o intuito de unir os vários distritos, dado que a nova sede encontrava-se estrategicamente localizada no meio do município.



Durante 40 anos, houve uma disputa por terras entre a população indígena do município (etnias Tupiniquim e Guarani) e a empresa Suzano (antiga Fibria / Aracruz Celulose). Os indígenas alegavam possuir direitos sobre cerca de 18.000 ha da terra utilizada pela empresa para plantação de eucalipto desde meados da década de 1960.

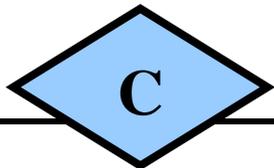
Em 1983 foi demarcado pela primeira vez cerca de 2 000 ha através de um acordo entre a empresa e a Fundação Nacional do Índio (Funai). Os quais passaram a compor as Terras Indígenas Caeiras Velhas, Comboios e Pau Brasil.

Esse acordo foi realizado dentro da política indigenista da época, porém seria considerado inconstitucional pela legislação atual. Desde meados dos anos 1980, os índios lutavam pela revisão da extensão das terras, consideradas por eles como insuficientes para sua reprodução física e cultural.

Em 1994 um estudo antropológico elaborado pela FUNAI, dentro das determinações da legislação indigenista pós-88, propôs o aumento das terras demarcadas em 16 000 ha.

Porém, o Ministro da Justiça da época autorizou a demarcação de uma área menor (cerca de 5 000 hectares, totalizando pouco mais de 7 000 ha). O conflito pelos 11 000 ha restantes se desenrolou de 1998 até 2007.

Em 2007, após 40 anos de conflito entre a empresa e a população indígena, o Ministro da Justiça Tarso Genro editou portaria declarando os 18 000 ha reivindicados como terras indígenas, cuja demarcação foi viabilizada por um acordo com a empresa, na qual ela abria mão de contestar a demarcação judicialmente e em troca poderia retirar o eucalipto já plantado e os índios se comprometeriam a não mais reivindicar expansões nas TIs.



A base produtiva era essencialmente rural, se destacando a pecuária, o café e a pesca. Nesse período, a população girava em torno de 12 000 habitantes e o Município era uma amostra fiel das características dos demais municípios do interior do Espírito Santo.

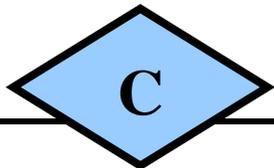
Atualmente, Aracruz é muito procurado pelos turistas por causa de suas belas praias e belezas naturais. Com economia emergente, devido ao seu ponto estratégico, e sua logística tem suas relações comerciais. Possuindo uma grande quantidade de indústrias abastecendo a sua economia, e possui até um porto que foi feito principalmente para o transporte do produto (celulose).

Setor Primário.

Antes de a indústria chegar no município a economia era simples, e as pessoas que moravam em comunidades litorâneas os influenciavam à pesca. A pesca era a principal fonte de renda dessas comunidades. Mas ela ultimamente, vem perdendo importância.

Em dezembro de 2008 o pescador recebeu um apoio importante para garantir renda constante (a pesca está proibida na região).

O Centro Vocacional Tecnológico (CVT), com o apoio do Ministério da Ciência e Tecnologia, fechou um acordo com a prefeitura da cidade e irá formar mão de obra especializada em recursos hídricos para tornar a pesca rudimentar em atividade sustentável. Sendo assim os pescadores artesanais irão aprender a manter o recurso do qual tiram o sustento de forma renovável, sem extrair excessivamente da natureza.



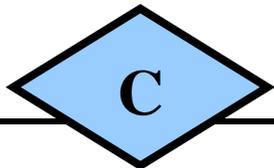
Setor Secundário.

A partir da instalação da Aracruz Celulose (posteriormente Fibria e atualmente Suzano Papel e Celulose), ocorre uma transformação socioeconômica da região, dando início ao segundo ciclo que culminou com o desenvolvimento dos setores de indústria, comércio e serviços. Hoje, a população de aproximadamente 75 000 habitantes passou a ser predominantemente urbana, e o Produto Interno Bruto alcançou mais de R\$ 2,377 bilhões e a renda per capita/ano de 32 000 reais por habitante.

Como exemplos desta nova realidade, destacam-se:

A importância estratégica do Município para a logística e a matriz energética brasileira, considerando as possibilidades de distribuição de biodiesel e etanol calculadas pelo Governo Federal;

A modernização e diversificação do Porto de Barra do Riacho, incluindo os investimentos da Transpetro para implantação do terminal de beneficiamento e transporte do Gás Liquefeito de Petróleo – GLP, e as possibilidades de movimentação de graneis líquidos e carga geral em contêineres. A duplicação do terminal portuário especializado em celulose e madeira Projeto Portocel 2, os grandes investimentos em petróleo, gás e derivados, pela Petrobras. Os novos empreendimentos relacionados à logística e operações portuárias. A instalação de novos fornecedores de produtos e serviços para estes grandes projetos, integrando e diversificando as Cadeias Produtivas Locais. A instalação de empreendimento de beneficiamento de celulose. A previsão de vultosos investimentos públicos em transportes com a construção de novas malhas viárias: rodovias, ferrovias e marítimas. Recentemente, a Petrobras descobriu reservas de petróleo no município, e isso contribuiu com que as reservas de petróleo do estado do Espírito Santo ficasse em segundo lugar do país, atrás somente do Rio de Janeiro.



Gasodutos.

São Mateus / Vitória, que atravessa a orla de Aracruz tangenciando a zona portuária e o Centro Empresarial de Vila do Riacho; e Cacimbas-Porto, ligando as plataformas do Norte do Estado ao Porto de Barra do Riacho, objetivando a exportação do gás capixaba.

Setor Terciário.

O ministério do turismo vem aumentando os investimentos nos pontos turísticos da cidade.

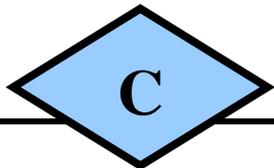
Infraestrutura.

Transporte.

Aracruz é um município de economia emergente, por ser um ponto estratégico de fácil acesso e boa estrutura logística, o que possibilita boas perspectivas comerciais. Os principais modais de transporte que consolidam as vantagens competitivas da região são:

Aéreo.

Localizado a 20 km da sede do município, o aeroporto construído pela Aracruz Celulose (atualmente Suzano Papel e Celulose), e de uso privado, possui uma pista com extensão de 1 600 metros de comprimento com trinta metros de largura. Tem capacidade para receber aeronaves do tipo Fokker 100 (capacidade para transportar até 100 passageiros).



Ferrovário.

O ramal ferroviário liga a Estrada de Ferro Vitória a Minas diretamente ao Porto de Barra do Riacho, interligado ao pátio de madeira da fábrica da Suzano Papel e Celulose. O ramal possui um desvio de 252 metros, o que possibilita também o recebimento de outros insumos. Este ramal ferroviário também atende ao Centro Empresarial de Vila do Riacho.

Rodovias.

As rodovias que servem ao Município são: BR-101, ES-010, ES-124, ES-257, ES-261 e ES-445.

Marítimo.

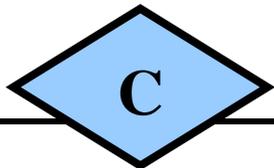
Terminal Especializado da Barra do Riacho (Portocel)

O Terminal Especializado de Barra do Riacho é o maior do Brasil em manuseio e embarque de fardos de celulose.

Área portuária em expansão e diversificação contém uma das retroáreas do Brasil. Atualmente, está em operação o terminal da Portocel, onde é escoado toda a produção da Suzano Papel e Celulose, Cenibra, Veracel e Suzano Bahia Sul. Através da Portocel são embarcadas 70% da produção nacional de celulose de fibra curta branqueada, e ainda, sal e peróxido de hidrogênio. O Porto dispõe de 900 000 m² de retroárea e as operações podem ser realizadas nos 365 dias do ano, 24 horas por dia.

A área de Portocel é constituída por dois Molhes, ao norte com 850 m de comprimento e ao sul com 1 420 m de comprimento; cais; docas; pontes e píeres de atracação e acostagem; armazéns; edificação em geral e vias rodoferroviárias internas de circulação. Atualmente, estão previstas para a área o desenvolvimento do Porto de Barra do Riacho através da instalação de um terminal para a Petrobras (especializado em exportação de gás) e um terminal para transporte de Carga Geral (Contêineres).

Ônibus.



Várias empresas de ônibus atendem o município. O transporte municipal é realizado pelas empresas Expresso Aracruz e Cordial Transportes que fazem várias linhas ligando bairros e distritos ao Centro de Aracruz.

No segmento rodoviário a Viação Águia Branca, Cordial Transportes, Viação Itapemirim, entre outras fazem linhas que ligam a cidade para outros pontos do estado como Linhares e Vitória.

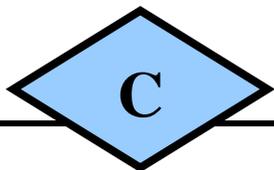
O bairro Rio Preto, em Aracruz, localizado próximo à divisa com Fundão, conta com uma linha do Sistema Transcol, a linha 854 que liga a localidade ao Terminal de Jacaraípe, no município de Serra, possibilitando que moradores da região do litoral de Aracruz possam se deslocar para a Grande Vitória.

Litoral.

Elas são visitadas principalmente por mineiros e pessoas da região Centro-Oeste do país em temporadas de verão.

Praia de Gramuté.

Localizada no extremo sul, litoral de Aracruz ao lado do portal, abrange enseadas virgens, cercadas de árvores de restingas que propiciam uma aconchegante sombra à beira-mar. Para acessá-la, basta seguir uma trilha que desce pelas falésias coberta pela Mata Atlântica abaixo do Portal de Aracruz. São enseadas pedregosas, com pequenas piscinas naturais onde é possível tomar banho e praticar o mergulho esportivo, sobre extensas plataformas de recifes submersos. Suas areias grossas e douradas são sombreadas por centenárias árvores de avicênias, que embelezam a paisagem. Nesse trecho de litoral já foram catalogados cerca de 150 espécies de moluscos, 200 crustáceos e 100 diferentes tipos de algas. Localizada no Distrito de Santa Cruz, na Rodovia ES-010.



Praia Formosa.

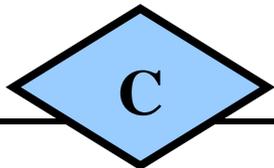
Com aproximadamente 5km de extensão a praia se destaca pelas suas areias amareladas e finas, águas rasas e tranquilas excelentes para banhistas e pescadores. Com uma vasta vegetação de coqueiros, restinga e remanescentes da Mata Atlântica, torna-se indispensável uma caminhada pela areia, proporcionando uma excelente sensação de contato com a natureza. A praia é própria para banho e excelente para a pesca devido à variedade de fauna marinha. Além disso, ali está instalado o Centro Turístico de Praia Formosa (SESC) com Parque Aquático Águas Malucas e Praças Temáticas. Localizada no Distrito de Santa Cruz e Rodovia ES-010.

Praia de Santa Cruz.

Praia de águas claras e formações rochosas, parques e reservas. Fica dentro da bucólica Vila de Santa Cruz. É o local ideal para quem procura tranquilidade. A praia de Santa Cruz confunde-se em alguns momentos com o Rio Piraqueaçu que corta grande parte do município, inclusive as aldeias indígenas e deságua no oceano na altura da Vila de Santa Cruz, formando um cenário paradisíaco ideal para a descanso e passeios de escuna. Localizada no Distrito de Santa Cruz e Rodovia ES-010.

Praia de Coqueiral.

Primeira praia após a vila Santa Cruz e distante 7km ao norte desta, situada as margens da rodovia ES-010, 38km da Sede Municipal. Com águas calmas, rasas e temperatura mornas e límpidas e sem ocorrências de ondas e com aproximadamente 1km de extensão, ideal para crianças e idosos. A vegetação predominante de coqueiros e castanheiras que margeiam a rodovia ES-010 e existência de arrecifes. Próximo à praia encontra-se a Aldeia Tekoá Porã da tribo Guarani. Localizada no Distrito de Santa Cruz, Rodovia ES-010.



Praia da Sauna.

Com 1km de extensão, areia grossa e amarelada e suas águas são bem calmas e dotada de muito verde, com castanheiras e coqueiros. Localizada no Distrito de Santa Cruz e Rodovia ES-010.

Praia dos Padres.

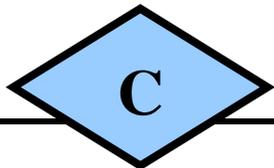
Distante 36km da sede e localizada no Distrito de Santa Cruz, Rodovia ES-010. Com 1km de extensão, com faixa de areia de aproximadamente 5 metros uma das mais procuradas do verão é repleta de bons restaurantes, apresenta trechos de águas calmas e outros com mar mais forte, tornando-se boa para a prática de esportes aquáticos como o surf, além das áreas para a prática de esporte em terra. Sua areia amarela grossa tem faixa de recifes e sua vegetação de restinga forma um bonito visual nesta faixa da orla.

Praia do Sauê.

Com extensão de 800 metros é indicada para banho e pescaria. Em suas areias forma-se a Lagoa do Rio Sauê, margeado por vegetação de aroeiras. Localizada no Distrito de Santa Cruz, nas margens da Rodovia ES-010.

Praia de Mar Azul.

Com extensão de 1km, o azul forte do mar dá origem ao nome da praia, com areias cintilantes e grandes formações de arrecifes. Possui águas claras, rasas e calmas formando uma paisagem deslumbrante. A praia é ideal para os finais de semana as sombras de umas das suas castanheiras. Localizada no Distrito de Santa Cruz, Rodovia ES-010.



Praia de Putiri.

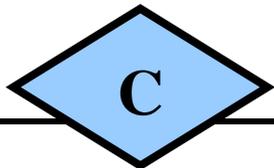
Encontra-se distante 20km ao norte do Distrito de Santa Cruz e a 25km da Sede, com 1,5km de extensão. A praia é pequena e aconchegante, formada por uma enseada, sendo conhecida por ser uma praia bucólica, ideal para o descanso e a contemplação. É rica em algas e fauna marinha, com água límpida e temperatura variando de fria para temperada, tem pedras na areia grossa e ondas fracas.

Praia dos Quinze.

Localizada na Rodovia ES-010 antes do balneário de Barra do Saí, a Praia dos Quinze é uma espécie de enseada com águas calmas e límpidas. No local existe um bom remanescente de vegetação de restinga preservada. Há também presença de arrecifes e plataformas de pedras submarinas para prática de mergulho. Mantém seu aspecto de praia deserta e selvagem. Ótimo para banho, caminhada e descanso.

Praia de Barra do Sahy.

Vila de pescadores com 3km de extensão, água de cor amarelada, areia grossa e com formação rochosa, sua vegetação predominante é a restinga, em formato de enseada e com exuberantes castanheiras distribuídas. Considerada como point do Verão Aracruzense, é a praia mais agitada e procurada pelos turistas. Dotada de infraestrutura receptível, iluminação na orla, pavimentação da Avenida Ademar dos Reis (Beira Mar), calçadão com 1.650m e com muitos bares, além dos pitorescos quiosques que compõem seu cenário, para saborear peroás, pescadinhas e outros pescados. Uma peculiaridade desta praia é o "Xangão", uma parte da praia de ondas fortes, que se destaca como local ideal para a prática de surf. Localizada no Distrito de Santa Cruz, Rodovia ES-010.

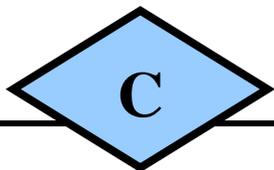


Praia Virgem.

Localizada em Barra do Riacho, a Praia Virgem, que fica ao norte da foz do rio Riacho, possui águas claras e areia grossa e amarela. É um importante ponto de pesca, onde se encontra baiacus, cação, dourado e camarão sem barbas, e faz parte da Reserva Indígena de Comboios.

Praia das Conchas.

Fica ao sul da foz do rio Riacho, a 26km da sede. Possui areias grossas e amarelas, ondas agitadas, com água fria, vegetação de restinga ideal para pesca artesanal e as espécies mais capturadas são garoupa, baiacu e dourado.



9 – INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADOS.

Conforme a A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de Bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais.

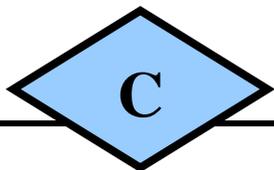
GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO COMPRA E VENDA

✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Embasou-se em **pesquisa de mercado** envolvendo, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência no valor.

Verificou-se através de pesquisa na região a **existência** de elementos semelhantes aos **Imóveis Avaliando** ou com características potencialmente significativas para compor a amostra e balizar o presente trabalho.

Logo, para os **Imóveis Avaliando** em questão, tendo em vista a disponibilidade de elementos semelhantes aos mesmos no mercado imobiliário local, será utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, para **Glebas / Áreas de Terreno** existentes em oferta e / ou efetivamente vendidos no mercado local.



10 – ESPECIFICAÇÃO DA(S) AVALIAÇÃO(ÕES).

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO

COMPRA E VENDA

PONTUAÇÃO: 15.

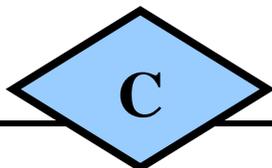
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II.

Conforme A.B.N.T. norma NBR 14.653 – Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos, item 9 (Especificação das Avaliações).

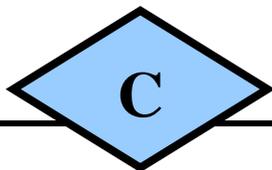
GRAU DE PRECISÃO: III.

Conforme A.B.N.T. norma NBR 14.653 – Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos, item 9 (Especificação das Avaliações).

Vide página seguinte.



 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES. ITEM N.º 9 - A.B.N.T. NBR 14.653 - PARTE 2 / 11: IMÓVEIS URBANOS.					
TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
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, em módulo	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 F de Snedcor	1%	2%	5%	3
TOTAL					15
TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR					
GRAUS		III	II	I	
PONTOS MÍNIMOS		16	10	6	
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR					
DESCRIÇÃO	GRAU				
	III (< = 30%)	II (< = 40%)	I (< = 50%)		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. (Amplitude Total < = 30%)	X				



11 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.

ÁREAS, LOTES, TERRENOS E GLEBAS URBANAS

COMPRA E VENDA

PESQUISA DE MERCADO

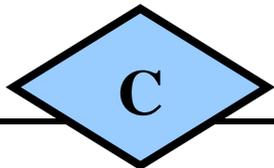
A **pesquisa realizada** para a **Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda de Áreas, Lotes, Terrenos e Glebas Urbanas** foi efetuada através de consulta a **corretores de imóveis, imobiliárias e a proprietários de imóveis semelhantes** na região. Desta provieram **92 elementos**, sendo **81 deles considerados**, que compõem a amostra que baliza o presente trabalho.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

- **Período da Pesquisa: 09, 10 e 11 / 2024 (Banco de Dados atualizado).**
- **Tratamento de Dados: Cálculo Inferencial.**

CONCEPÇÃO DA METODOLOGIA

Normalmente, depois de identificado o objeto de avaliação buscamos no mercado dados semelhantes para fazermos comparativos usando posteriormente de fatores para a sua homogeneização, visando tornar a dispersão a menor possível em torno da média. Esses fatores são determinados a partir de trabalhos diversos e consagrados, mas às vezes, em cenários muitas vezes diferentes daqueles que nos encontramos no momento.



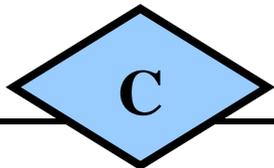
Na busca da melhor realidade do valor, para análise dos atributos, valeu-se no presente trabalho da inferência estatística como forma objetiva de encontrar as verdades mercadológicas, detectando-se a função-explicação das influências no valor de mercado através do uso da regressão que nos possibilita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

Analisando planilha imobiliária de pesquisa imobiliária em anexo, verificamos existir uma grande dispersão nos valores encontrados, se a análise dos dados fosse realizada enfocando somente o preço unitário, verificaríamos existir uma grande dispersão nos valores. O fato de a amostra demonstrar alta dispersão, não permite conclusões de sua ineficiência, que levariam através dos saneamentos normais a eliminação de dados supostamente não comportados. É justamente o contrário, a alta dispersão deve significar a existência de alguma(s) variável(eis) que está(ão) sendo observada(s), as quais dizem muito mas não são ouvidas. Desta forma procurou-se analisar estatisticamente qual(is) variável(is) poderia(m) estar provocando esta dispersão. Visando-se determinar o valor unitário do imóvel, efetuamos um estudo considerando, em função do tamanho da amostra e das variáveis.

DETALHAMENTO DO MODELO ESTATÍSTICO UTILIZADO

O **modelo estatístico** foi **utilizado buscando considerar os atributos mais significativos na formação do valor.**

Desta forma, procurou-se **analisar estatisticamente** quais **variáveis seriam mais significativas**, tendo sido consideradas as seguintes **variáveis e regressores:**



a) – Variável Dependente:

a.1) – Valor Unitário (Y): Variável expressa em R\$/m².

Variação – R\$ 33,33/m² a R\$ 1.400,00/m².

b) – Variáveis Independentes:

b.1) – Área Total (m²) – (X1):

Variável quantitativa, expressa em metros quadrados.

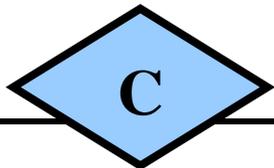
Variação - 100,00m² a 900.000,00m².

b.2) – Topografia Plana / Semiplana / Origem Área (Urbana) = 2.

Conforme **item n.º 3.76 da ABNT NBR 14.653 – Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos - Variável Dicotômica** – Variável que assume apenas duas posições. As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, “dummies”, “de estado”, “Zero-Um” e outros termos. Variável dicotômica, sendo dotados:

(2) – Elementos pesquisados apresentando Topografia Plana / Semiplana / Origem Área (Urbana).

(1) – Elementos pesquisados Não apresentando Topografia Plana / Semiplana, ou seja, em Aclive / Declive acentuado ou Acidentados / Origem Área (Não Urbana).



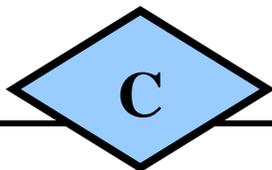
b.3) – Local. Variável explicativa, crescente, expressa por códigos alocados, admitindo os valores:

- (6) – Elementos pesquisados localizados no bairro: Centro (Vias Principais).
- (5) – Elementos pesquisados localizados nos bairros: De Carli (Locais Mais Valorizados), Centro (Vias Secundárias) e Ginásio (Região do Bairro Centro).
- (4) – Elementos pesquisados localizados nos bairros: De Carli (Locais Menos Valorizados), Jardins e Coqueiral de Aracruz.
- (3) – Elementos pesquisados localizados nos bairros: Loteamento Solar Bitti, Bela Vista, Villa Santi e Polivalente.
- (2) – Elementos pesquisados localizados nos bairros: Jequitibá, Segatto, São Marcos, Guaxindiba e Primavera.
- (1) – Elementos pesquisados localizados nos bairros: Região de Praia Formosa, Coqueiral de Aracruz (Regiões Menos Valorizadas), Regiões de Vila e Barra do Riacho e ES-257 Aracruz X Suzano.

b.4) – Via Principal / Comercial = 2.

Conforme **item n.º 3.76 da ABNT NBR 14.653 – Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos - Variável Dicotômica** – Variável que assume apenas duas posições. As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, “dummies”, “de estado”, “Zero-Um” e outros termos. Variável dicotômica, sendo dotados:

- (2) – Elementos pesquisados localizados em Vias Principais / Apresente Vocação Comercial plena.
- (1) – Elementos pesquisados Não localizados em Vias Principais / Localizados em Vias Locais / Secundárias / Rodovias / Não apresente Vocação Comercial plena.



MODELO ADOTADO

De posse dos resultados, conseguimos obter a seguinte **Função Estimativa**:

$$\text{Valor Unitário (R\$/m}^2\text{)} = e^{(+ 4,341477505 - 0,1010463638 * \ln (\text{Área Total (m}^2\text{))} + 0,2772884345 * \text{Topografia / Origem Área (Urbana)} + 0,4169866663 * \text{Local} + 0,1754215667 * \text{Via Principal / Comercial} = 2)}$$

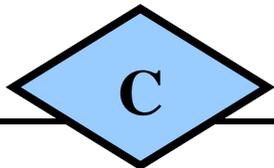
Estas funções podem ser consideradas um modelo estatístico onde se verifica:

a) Coeficiente de Determinação:

Através da análise dos resultados, verificamos **coeficiente de determinação** de **0,9632** que **representa o poder de explicação das variáveis independentes sobre a variável valor unitário**, significando dizer que **96,32%** da **variação de valor unitário do imóvel avaliando em torno da média é explicada pelas variáveis selecionadas**, restando uma variação de **3,68%** não explicada, causada por outros variáveis ou pela aleatoriedade dos dados da amostra.

b) Análise de Variância:

Testada a **hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno**, foi a mesma rejeitada ao nível de significância do modelo, igual a **0,01%**, tendo em vista que a **estatística F** com resultado de **497,30** é superior ao ponto crítico da **distribuição "F" de Snedecor**, ao nível de confiança de **99%**.



c) **Teste de Hipótese nula dos Regressores:**

Foram rejeitadas as hipóteses de que os estimadores não sejam representativos, já que todos os regressores passaram no teste ao nível de significância de 10%. Foi rejeitada a hipótese de que o modelo não seja representativo ao nível de significância de 1%.

d) **Aleatoriedade dos Resíduos:**

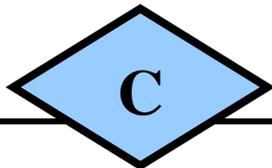
Os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória quando plotados no gráfico "Resíduos versus Valores Ajustados", o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos no que diz respeito à homocedasticidade, independência e não autocorrelação.

e) **Normalidade dos Resíduos:**

Verificou-se que 64% dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo (-1, +1), 91% em (-1,64, +1,64) e 100% no intervalo (-1,96, +1,96), o que indica fortes indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do Modelo.

f) **Exame de Multicolinearidade:**

Testou-se a existência de **Multicolinearidade** entre as diversas variáveis independentes consideradas através de análise das correlações com influência. Entre as variáveis utilizadas não foram encontrados resultados que indicassem a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do Modelo.



g) Intervalo de Confiança:

Tendo em vista que a **Distribuição Normal** mostrou-se aderente ao Modelo, estimou-se um **intervalo de confiança ao nível de 80%**, utilizando-se a **distribuição "t" de Student**, através da expressão:

$$I = Y \pm t_{90} \times V^{1/2}, \text{ Onde:}$$

Y – Valor médio encontrado pelo Modelo;

e – Erro amostral;

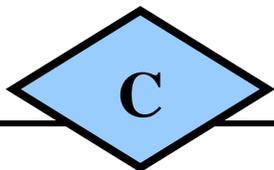
t₉₀ – Abcissa da distribuição "t" de Student tabelada;

V – Variância do sistema.

assim, obtém-se os seguintes valores:

- **Valor mínimo = Y – e,**
- **Valor máximo = Y + e.**

h) O modelo encontrado mostrou-se **coerente** se comparado com o **comportamento do mercado**, uma vez que o **valor unitário** em questão **diminui** à medida que o elemento possua maior Área Total, **umenta** à medida que o elemento pesquisado possua melhor condição Topográfica / Origem da Área (Urbana), esteja mais bem localizado (Localizado em locais de maior valor observados na pesquisa) e esteja situado em Via Principal / apresente Vocação Comercial plena.



12 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO(S) BEM(NS) (COMPRA E VENDA).

Para a **Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda dos Imóveis Avaliando** foram adotados os atributos abaixo de acordo com as **características ora verificadas na vistoria, documentação fornecida e conforme o modelo proposto.**

Para a **Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda dos Imóveis Avaliando**, adotaremos o seguinte **Procedimento / Critério:**

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

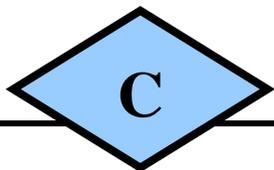
Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Não há Edificações construídas / existentes sobre as Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 e Área PMA.

Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.



Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização. (Não Serão Avaliadas).

No Modelo de Regressão há a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2 / Não = 1. Há implantada, em parte da Área Total medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Logo, estaremos simulando os Imóveis da seguinte maneira:

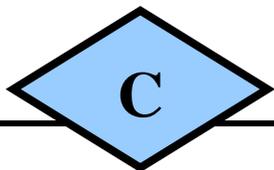
Área medindo 150.000,00m² (Serviços Implantados), adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2, e o Remanescente, sendo: Área Total medindo 601.079,00m² - 150.000,00m² (Serviços Implantados) = 451.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Não = 1.

Portanto:

SIMULAÇÃO 1: GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Área Total medindo 601.079,00m² - 150.000,00m² (Serviços Implantados) = 451.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Não = 1.

Variável (X1) Área Total (m ²)	Variável (X2) Topografia / Origem Área (Urbana) = 2	Variável (X3) Local	Variável (X4) Via Principal / Comercial = 2
451.079,00	1	1	1

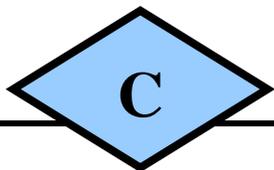


Obtêm-se os seguintes **Intervalos de Confiança (80% da Moda)**:

	Variável Dependente (Y) - Valor Unitário (R\$ / m²)	Valor Total (R\$)
Limite Inferior	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Valor Médio		
Limite Superior		

Obtêm-se os seguintes **Campos de Arbítrio (15%)**:

	Variável Dependente (Y) - Valor Unitário (R\$ / m²)	Valor Total (R\$)
Limite Inferior	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Valor Médio		
Limite Superior		



Em seguida simularemos:

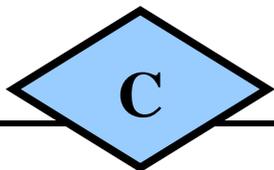
SIMULAÇÃO 2: GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Área Total medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal, implantados, adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2.

Variável (X1) Área Total (m ²)	Variável (X2) Topografia / Origem Área (Urbana) = 2	Variável (X3) Local	Variável (X4) Via Principal / Comercial = 2
150.000,00	2	1	1

Obtêm-se os seguintes **Intervalos de Confiança (80% da Moda)**:

	Variável Dependente (Y) - Valor Unitário (R\$ / m ²)	Valor Total (R\$)
Limite Inferior	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Valor Médio		
Limite Superior		



Obtêm-se os seguintes **Campos de Arbítrio (15%)**:

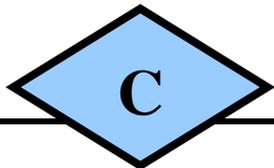
	Variável Dependente (Y) - Valor Unitário (R\$ / m²)	Valor Total (R\$)
Limite Inferior	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Valor Médio		
Limite Superior		

Logo,

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO: SIMULAÇÃO 1 + SIMULAÇÃO 2.

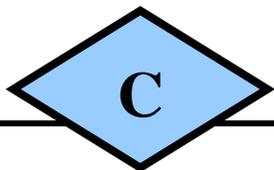
Intervalos de Confiança (80% da Moda) / Campos de Arbítrio (15%):

	Valor Unitário (R\$ / m²)	Valor Total (R\$)
Limite Inferior	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Valor Médio		
Limite Superior		

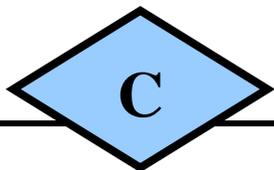


Considerações

1. Os **resultados da simulação** estão apresentados no **ANEXO 2 – Memória de Cálculo – Compra e Venda – Glebas / Áreas de Terreno**.
2. Os **valores adotados** encontram-se dentro dos **intervalos de confiança / campos de arbítrio (15%)**, ao nível de **significância de 80% da Moda**, apresentando o modelo de regressão **confiabilidade mínima de 99% e significância de 1%**. Os **resultados para o campo de arbítrio (15%)** podem ser vistos no **Anexo 2 – Memória de Cálculo – Compra e Venda – Glebas / Áreas de Terreno**.
3. Os **Valores Médios** para os **Valores Unitários** dentro dos **Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio (15%)** foram adotados neste caso.
4. Os **cálculos** foram feitos através de programa para **resolução de Sistema de Regressão Múltipla**. Os resultados estão apresentados no **Anexo 2 – Memória de Cálculo – Compra e Venda – Glebas / Áreas de Terreno**.
5. A **discriminação detalhada das referências de mercado utilizados, contendo as identificações dos dados, bem como dos informantes**, encontra-se no **ANEXO 1 – Pesquisa de Mercado / Referências de Mercado – Áreas, Lotes, Terrenos e Glebas Urbanas**.
6. **Houve** eliminação de elementos devido ao fato ter sido detectado pelo programa resíduos do tipo **OUTLIERS**, que são definidos como sendo o quociente entre o resíduo e o desvio do modelo (**R/DP**); quando tal quociente for superior a + ou - 2 (dois) desvios, nestes casos foi verificada a influência do elemento no modelo sugerido.



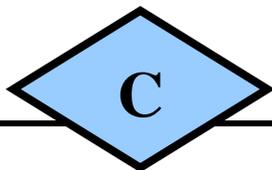
7. Entendemos que, se simulássemos o Imóvel apresentado Área Total = 601.079,00m², adotando-se a Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 2, estaríamos super estimando seu Valor de Mercado, por outro lado, se simulássemos o Imóvel apresentando Área Total = 601.079,00m², adotando-se Variável Topografia / Origem Área (Urbana) / Sim = 1, estaríamos sub estimando seu Valor de Mercado, logo, a estratégia adotada de simulação de parte do Imóvel na melhor situação, onde há implantado a infraestrutura / realizados os serviços / melhorias descritas, e o remanescente do Imóvel na situação contrária, apresenta-se a solução mais justa para o caso dos Imóveis objetos de Avaliação (Área Total Avalianda).



Intervalos de Valores Admissíveis.

Anexo 2 – Memória de Cálculo		
Valores de Avaliação		
Intervalos de Confiança de 80% da Moda		
/		
Campos de Arbítrio de 15% e		
Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.		
	Mínimo	Máximo
Valores Admissíveis Unitários (R\$/m²) e Totais (R\$):	Anexo 2 – Memória de Cálculo Valores de Avaliação Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15% e Item N.º 13 – Valor(es) de Avaliação.	
Probabilidade / Confiabilidade Associada:	Mínimo: Probabilidade = 80% Máximo: Probabilidade = 80% Confiabilidade Associada = 99%	

Obs.: * Os valores finais arredondados estão em consonância com a **NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais)** e **Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos**, que limita o arredondamento em + ou -1%.



13 – VALOR(ES) DE AVALIAÇÃO.

Baseados na **pesquisa realizada, vistoria, metodologias adotadas, pressupostos, ressalvas, fatores limitantes e nos preceitos da A.B.N.T. NBR 14.653 – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos**, avaliamos os imóveis descrito neste **Laudo de Avaliação**, nesta data, em:

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO

COMPRA E VENDA

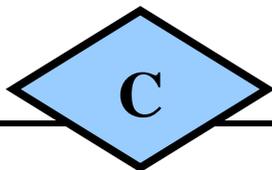
VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

INTERVALOS DE CONFIANÇA DE 80% DA MODA

VALORES UNITÁRIOS (R\$/m²)

MÍNIMOS e MÁXIMOS

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99



VALORES TOTAIS (R\$) MÍNIMOS e MÁXIMOS

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Intervalos de Confiança de 80% da Moda		
			Valores Totais (R\$)		
			V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00	31.773.000,00	29.360.600,00	34.386.600,00

Obs.: Os valores finais arredondados estão em consonância com a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos, que limita o arredondamento em + ou -1%.

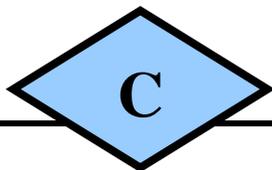
GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO COMPRA E VENDA

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

CAMPOS DE ARBITRÍO DE 15%

VALORES UNITÁRIOS (R\$/m²) MÍNIMOS e MÁXIMOS

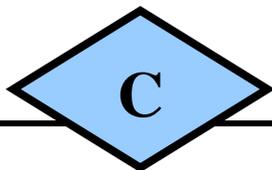
Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	40,17	54,34
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	59,24	80,15



VALORES TOTAIS (R\$)
MÍNIMOS e MÁXIMOS

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Campos de Arbítrio de + ou -15% entorno da Média		
			Valores Totais (R\$)		
			V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	21.318.000,00	18.120.300,00	24.515.700,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	10.455.000,00	8.886.750,00	12.023.250,00
Total	60,1079	601.079,00	31.773.000,00	27.007.050,00	36.538.950,00

Obs.: Os valores finais arredondados estão em consonância com a **NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos**, que limita o arredondamento em + ou -1%.



GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO

COMPRA E VENDA

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

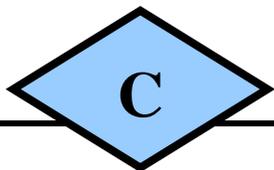
VALORES ADMISSÍVEIS

VALORES UNITÁRIOS (R\$/m²) ADMISSÍVEIS MÍNIMOS e MÁXIMOS

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99

VALORES TOTAIS (R\$) ADMISSÍVEIS MÍNIMOS e MÁXIMOS

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Intervalos de Confiança de 80% da Moda		
			Valores Totais (R\$)		
			V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00	31.773.000,00	29.360.600,00	34.386.600,00



GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO.

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES).

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha.

Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²).

Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

R\$ 31.773.000,00 (Trinta e um milhões setecentos e setenta e três mil reais).

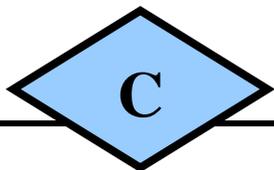
Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

R\$ 29.360.600,00 (Vinte e nove milhões trezentos e sessenta mil e seiscentos reais).

Valor de Avaliação do Imóvel Avaliando.

R\$ 34.386.600,00 (Trinta e quatro milhões trezentos e oitenta e seis mil e seiscentos reais).

Obs.: Os valores finais arredondados estão em consonância com a **NBR 14.653 – 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos**, que limita o arredondamento em + ou -1%.



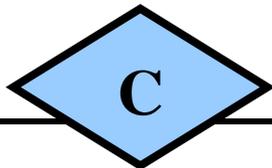
14 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Caso ocorram quaisquer alterações de áreas ou documentais referentes ao **Imóvel Avaliando**, o(s) valor(es) apresentado(s) deverá(ão) ser revisto(s) pelo **Engenheiro Avaliador**.

É consignado que o **Laudo de Avaliação** fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da **A.B.N.T.** para a **Avaliação de Bens**, registradas no **INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 / 11 – Imóveis Urbanos**, e baseia-se: na documentação fornecida, em Informações constatadas in loco na vistoria ao Imóvel Avaliando, e em Informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição, as informações obtidas foram tomadas de boa fé.



15 – ENCERRAMENTO.

1. O presente **Laudo de Avaliação** foi elaborado de acordo com as normas da **A.B.N.T. (Associação Brasileira de Normas Técnicas)** sendo composto por **67 (Sessenta e sete)** páginas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada e mais **7 (Sete) Anexos**.
2. O signatário coloca-se a inteiro dispor de Vossa(s) Senhora(as) para os esclarecimentos que se fizerem necessários.
3. O presente trabalho é sigiloso, confidencial e suas conclusões somente são de interesse do cliente contratante.

Vitória (ES), 08 de Novembro de 2024.

Anderson Silva Martins Ferreira

Engenheiro Civil, Avaliador e Perito – CREA 6.917 D/ES

**Pós Graduado e Especialista em Perícias de Engenharia, Avaliações de Imóveis Urbanos,
Máquinas, Equipamentos e Avaliações de Empreendimentos de Base Imobiliária**

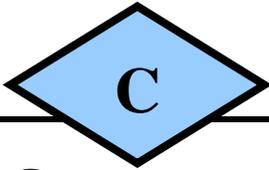
Membro Titular do IBAPE – Seção ES – N.º 176

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

CEO (Chief Executive Officer) – Diretor Executivo / Diretor Técnico

Consulting Engenharia S/S Ltda – CREA 4.552–RF

Avaliações & Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

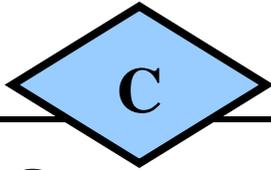
Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXOS

- 1 – Pesquisa de Mercado / Referências de Mercado.
Áreas, Lotes, Terrenos e Glebas Urbanas.**
- 2 – Memória de Cálculo.
Valores de Avaliação.
Intervalos de Confiança de 80% da Moda / Campos de Arbítrio de 15%.
Memória de Cálculo.
Glebas / Áreas de Terreno.**
- 3 – Relatório Fotográfico / Localização das Glebas / Áreas de Terreno /
Perfis de Elevação / Estimativas (Benfeitorias / Área Total).**
- 4 – Planta de Localização / Zoneamento Urbano / Plano Diretor Municipal.**
- 5 – Documentação Apresentada.**
- 6 – Bibliografia.**
- 7 – ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).**



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO REFERÊNCIAS DE MERCADO

ÁREAS, LOTES, TERRENOS E GLEBAS URBANAS

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	
1	Rodovia ES-010	1,0 a 2,0 Km após a Vila do Riacho	Região de Vila do Riacho	
2	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho	
3	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho	
4	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho	
5	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho	
6	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho	
*	7	Rodovia ES-445	Estrada das Carretas	Região de Vila do Riacho
*	8	Rodovia ES-445	Organo Oeste	Região de Vila do Riacho
*	9	Contorno Norte de Aracruz	600m entrando Contorno Norte / 2,5 da ES-257	ES-257 Aracruz X Suzano
10	Bairro De Carli - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	De Carli	
11	Bairro De Carli - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	De Carli	
12	Bairro De Carli - Aracruz (ES)	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	De Carli	
13	Bairro De Carli - Aracruz (ES)	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	De Carli	
14	Bairro Jequitibá - Aracruz (ES)	Sr. Paulo Abritta - 27_3256-2292	Jequitibá	
15	Bairro Jequitibá - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Jequitibá	
16	Bairro Jequitibá - Aracruz (ES)	Sr. Paulo Abritta - 27_3256-2292	Jequitibá	
17	Bairro Jequitibá - Aracruz (ES)	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jequitibá	
18	Bairro Jequitibá - Aracruz (ES)	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jequitibá	
19	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Segatto	
20	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sr. Adermival Postay	Segatto	
21	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sr. Paulo Abritta - 27_3256-2292	Segatto	
22	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Segatto	

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Informante	Telefone	Área Total (m²)	Top. / Origem Área (Urb.)	Local
1	Getúlio Valadão (Corretor de Imóveis)	27_99725-5090	900.000,00	1	1
2	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	50.000,00	1	1
3	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	100.000,00	1	1
4	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	200.000,00	1	1
5	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	210.000,00	1	1
6	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	800.000,00	1	1
* 7	Luciano Lirio (Corretor de Imóveis)	27_99641-4414	3.500.000,00	1	1
* 8	Mirela (Revita)	11_99716-2589	40.000,00	1	1
* 9	Rafael (Proprietário)	27_99915-3158	21.000,00	1	1
10	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	228,00	2	4
11	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	4
12	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	300,00	1	4
13	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	250,00	2	4
14	Sr. Paulo	27_3256-2292	300,00	2	2
15	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	360,00	2	2
16	Sr. Paulo	27_3256-2292	288,00	2	2
17	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	720,00	2	2
18	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	600,00	1	2
19	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	300,00	2	2
20	Sr. Adermival Postay	Retifica Vavá (Local)	1.154,75	1	2
21	Sr. Paulo	27_3256-2292	500,00	1	2
22	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	288,00	2	2

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Via Principal / Com. = 2	* Frente (m)	Valor Unitário (R\$/m²)
	1	1	0,00	33,33
	2	1	0,00	80,00
	3	1	0,00	70,00
	4	1	0,00	50,00
	5	1	0,00	55,00
	6	1	0,00	40,00
*	7	1	0,00	35,00
*	8	1	0,00	225,00
*	9	1	0,00	35,71
	10	2	10,00	448,80
	11	2	12,00	411,40
	12	1	12,00	336,60
	13	2	10,00	426,36
	14	1	12,00	224,40
	15	1	12,00	202,58
	16	1	11,00	194,79
	17	1	24,00	171,41
	18	1	24,00	149,56
	19	1	12,00	168,30
	20	1	20,00	97,16
	21	1	15,00	100,98
	22	1	10,00	155,83

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Endereço	Complemento	Bairro
	23	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jardins
	24	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jardins
	25	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jardins
	26	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sra. Malvina - 27_3256-1546 / 27_9952-7186	Jardins
*	27	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Jardins
	28	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Jardins
	29	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	De Carli
	30	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Segatto
	31	Bairro De Carli - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	De Carli
	32	Bairro Segatto - Aracruz (ES)	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Segatto
	33	Loteamento Solar Bitti - Lote Comercial - Rodovia	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
	34	Loteamento Solar Bitti - Lote Comercial - Interno	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
*	35	Loteamento Solar Bitti - Lote Residencial	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
*	36	Loteamento Solar Bitti - Lote Residencial	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
	37	Lote Bairro Primavera	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Primavera
	38	Loteamento Solar Bitti - Lote Residencial	Stand de Vendas do Loteamento Solar Bitti	Loteamento Solar Bitti
	39	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	Jardins
	40	Bairro Ginásio / Centro	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	Ginásio / Centro
*	41	Rodovia Luiz Theodoro Musso	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	De Carli
*	42	Bairro Bela Vista	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	Bela Vista
	43	Rodovia Luiz Theodoro Musso	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	De Carli
	44	Bairro Centro - Aracruz/ES	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	Centro

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Informante	Telefone	Área Total (m²)	Top. / Origem Área (Urb.)	Local
23	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	371,00	2	4
24	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	742,00	2	4
25	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	371,25	2	4
26	Sra. Malvina	27_3256-1546 / 27_9952-7186	399,60	2	4
* 27	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	360,00	2	4
28	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	360,00	2	4
29	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	360,00	1	4
30	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	1.080,00	2	2
31	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	900,00	2	4
32	Sr. Magno	27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	1.200,00	1	2
33	Sr. Magno / Sra. Malvina	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
34	Sr. Magno / Sra. Malvina	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
* 35	Sr. Magno / Sra. Malvina	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
* 36	Sr. Magno / Sra. Malvina	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
37	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	2
38	Corretor (Local)	27_3296-3061 / 27_3232-2525	1.332,20	2	3
39	Corretor	27_9984-0807	385,00	2	4
40	Corretor	27_9984-0807	300,00	2	5
* 41	Corretor	27_9984-0807	600,00	2	5
* 42	Corretor	27_9984-0807	300,00	2	3
43	Corretor	27_9984-0807	1.200,00	1	5
44	Corretor	27_9984-0807	477,00	2	5

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Via Principal / Com. = 2	* Frente (m)	Valor Unitário (R\$/m²)
	23	1	13,75	378,02
	24	1	27,50	359,12
	25	1	13,75	317,32
	26	2	15,00	421,16
*	27	1	12,00	311,66
	28	2	12,00	405,16
	29	1	12,00	280,50
	30	1	36,00	155,83
	31	1	30,00	373,99
	32	1	30,00	112,20
	33	2	12,00	300,00
	34	1	12,00	266,67
*	35	1	12,00	233,33
*	36	1	12,00	200,00
	37	1	12,00	166,67
	38	1	48,00	210,17
	39	1	13,00	441,55
	40	2	12,00	800,00
*	41	2	24,00	583,33
*	42	1	12,00	333,33
	43	2	30,00	666,67
	44	2	16,00	838,57

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Endereço	Complemento	Bairro
	45	Bairro São José - Aracruz/ES	Sra. Malvina - 27_9952-7186	São José
	46	Rodovia Luiz Theodoro Musso	Sra. Malvina - 27_9952-7186	De Carli
	47	Loteamento Solar Bitti - Lote 11 - Quadra 10	Sra. Malvina - 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
	48	Loteamento Solar Bitti - Lote 11 - Quadra 12	Sra. Malvina - 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
*	49	Loteamento Solar Bitti - Lote 4 - Quadra 7	Sra. Malvina - 27_9952-7186	Loteamento Solar Bitti
	50	Loteamento Solar Bitti - Lote Comercial - Rodovia	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Loteamento Solar Bitti
	51	Bairro Bela Vista	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Bela Vista
	52	Avenida Venâncio Flores	Sr. Tião Lozer - 27_9993-2003	Centro
	53	Avenida Venâncio Flores	Sr. Tião Lozer - 27_9993-2003	Centro
	54	Avenida Venâncio Flores	Sr. Tião Lozer - 27_9993-2003	Centro
*	55	Rua Sete de Setembro	Sr. Talismar - 27_9854-0407 / 27_9946-6718	Centro
	56	Rodovia Luiz Theodoro Musso	Sr. Valdemar - 27_9852-2679	Centro
	57	Rodovia Luiz Theodoro Musso	Próx. Posto 13 de Maio	De Carli
	58	Rua Padre João Bauer	Sra. Taciane - 27_9969-4460	Centro
	59	Rua Padre João Bauer	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Centro
	60	Bairro Jardins (Ex Nova Aracruz) - Aracruz/ES	Sr. Magno - 27_8815 - 5767 / 27_3256-7959	Jardins
	61	Avenida Venâncio Flores	Sr. José Pedro - 27_9991-2767 / 27_3256-6252	Centro
	62	Avenida Venâncio Flores	Sr. José Pedro - 27_9991-2767 / 27_3256-6252	Centro
	63	Rua Begônia	Fafá Imóveis - 27_9984-0807	São Marcos
	64	Rua Orquídea	Sr. Vanilton	São Marcos
	65	Avenida do Parque de Exposições	Sr. Monteiro (Corretor de Imóveis)	São Marcos
	66	Loteamento Villa Santi	Márcia Carneiro	Villa Santi

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Informante	Telefone	Área Total (m²)	Top. / Origem Área (Urb.)	Local
	45	Sra. Malvina	27_9952-7186	600,00	2	2
	46	Sra. Malvina	27_9952-7186	300,00	1	5
	47	Sra. Malvina	27_9952-7186	886,00	2	3
	48	Sra. Malvina	27_9952-7186	306,00	2	3
*	49	Sra. Malvina	27_9952-7186	300,00	2	3
	50	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
	51	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	300,00	2	3
	52	Sr. Tião Lozer	27_9993-2003	12.250,00	2	6
	53	Sr. Tião Lozer	27_9993-2003	1.100,00	2	6
	54	Sr. Tião Lozer	27_9993-2003	1.760,00	2	6
*	55	Sr. Talismar	27_9946-6718	4.600,00	2	5
	56	Sr. Valdemar	27_9852-2679	394,00	2	6
	57	Placa no Local	Placa no Local	300,00	1	5
	58	Sra. Taciane	Placa Local - (27) 9969-4460	402,00	2	5
	59	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	360,00	2	5
	60	Sr. Magno	27_8815-5767 / 27_3256-7959	360,00	2	4
	61	Sr. José Pedro	27_9991-2767/ 27_3256-6252	1.700,00	1	5
	62	Sr. José Pedro	27_9991-2767/ 27_3256-6252	300,00	2	6
	63	Corretor de Imóveis	27_9984-0807	300,00	2	2
	64	Proprietário	27_9805-5851	250,00	2	2
	65	Corretor de Imóveis	27_9927-6610	300,00	2	2
	66	Corretora de Imóveis	27_99628-5820	300,00	2	3

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Via Principal / Com. = 2	* Frente (m)	Valor Unitário (R\$/m²)
	45	1	24,00	277,08
	46	2	12,00	823,33
	47	1	25,00	395,03
	48	1	12,00	357,02
*	49	1	12,00	272,33
	50	2	12,00	433,33
	51	1	12,00	333,33
	52	2	100,00	1.015,00
	53	2	30,00	1.363,63
	54	2	36,00	1.136,36
*	55	2	80,00	722,82
	56	2	13,00	1.370,55
	57	2	12,00	733,33
	58	2	14,00	870,64
	59	2	12,00	875,00
	60	1	12,00	527,77
	61	2	15,00	558,82
	62	2	12,00	1.400,00
	63	1	12,00	266,67
	64	1	10,00	280,00
	65	2	12,00	333,33
	66	1	12,00	366,67

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Endereço	Complemento	Bairro
67	Loteamento Villa Santi	Márcia Carneiro	Villa Santi
68	Lot. Villa Santi - Lote N.º 21 - Quadra N.º 20	Fábio Barcel los Souza	Villa Santi
69	Loteamento Villa Santi	André (Placa no Local)	Villa Santi
70	Loteamento Villa Santi	MGF Imóveis	Villa Santi
71	Loteamento Villa Santi	MGF Imóveis	Villa Santi
72	Rua Antônio João Moro	Sra. Rosilene	Polivalente
73	Lote Guaxindiba (Próximo ao posto de saúde)	Alex	Guaxindiba
74	Dois Lotes anexos ao campo do Esporte Aracruz	Daniel	Centro
* 75	Avenida Venâncio Flores	Daniel	Guaxindiba
76	Rua Macanaíba	Evandro (Corretor de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
77	Rua Macanaíba	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
78	Rua das Cerejeiras	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
79	Rua dos Jacarandás	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
80	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
81	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
82	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
83	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
84	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
85	Região de Praia Formosa	Evandro (Corretor de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
86	Região de Praia Formosa	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
87	Região de Praia Formosa	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz
88	Região de Praia Formosa	Lorena (Corretora de Imóveis)	Coqueiral de Aracruz

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Informante	Telefone	Área Total (m²)	Top. / Origem Área (Urb.)	Local
67	Corretora de Imóveis	27_99628-5820	454,00	2	3
68	Informante	27_99783-8878	300,00	2	3
69	Proprietário	27_99783-8878	444,00	2	3
70	Imobiliária	www.mgfimoveis.com.br	300,00	2	3
71	Imobiliária	www.mgfimoveis.com.br	300,00	2	3
72	Proprietária	27_99744-7864	100,00	2	3
73	Proprietária	Site OLX	167,00	1	2
74	Corretor de Imóveis	27_99713-1313	800,00	2	6
* 75	Corretor de Imóveis	27_99713-1313	960,00	2	2
76	Evandro Imóveis	27_99664-1166	450,00	2	4
77	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	300,00	2	4
78	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	300,00	2	4
79	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	350,00	2	4
80	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	50.000,00	1	1
81	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	80.000,00	1	1
82	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	120.000,00	1	1
83	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	150.000,00	1	1
84	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	250.000,00	1	1
85	Evandro Imóveis	27_99664-1166	320.000,00	1	1
86	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	400.000,00	1	1
87	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	520.000,00	1	1
88	Lavagnoli Imóveis	27_99814-9811	650.000,00	1	1

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Via Principal / Com. = 2	* Frente (m)	Valor Unitário (R\$/m²)
	67	1	14,00	303,41
	68	1	12,00	400,00
	69	1	14,00	360,60
	70	1	12,00	330,00
	71	1	12,00	450,00
	72	1	11,54	450,00
	73	1	9,00	200,00
	74	2	24,00	1.333,33
*	75	2	30,00	541,67
	76	1	14,00	400,00
	77	1	10,00	433,33
	78	1	10,00	533,33
	79	1	12,00	514,28
	80	1	0,00	90,00
	81	1	0,00	75,00
	82	1	0,00	66,67
	83	1	0,00	56,67
	84	1	0,00	56,00
	85	1	0,00	46,88
	86	1	0,00	45,00
	87	1	0,00	48,08
	88	1	0,00	43,08

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Endereço	Complemento	Bairro
	89	Região de Praia Formosa	Sr. Gelton Alves Costa - 27_99944-6342	Região de Praia Formosa
	90	Avenida Venâncio Flores	Sr. Francisco Ferraz Imóveis	Centro
	91	Avenida Venâncio Flores	Bravo Corretor de Imóveis	Centro
	92	Avenida Venâncio Flores	Bravo Corretor de Imóveis	Centro

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

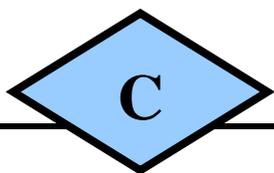
SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Informante	Telefone	Área Total (m ²)	Top. / Origem Área (Urb.)	Local
	89	Corretor de Imóveis	27_99944-6342	720.000,00	1	1
	90	Sr. Francisco Ferraz Imóveis	27_3256-3834	350,00	2	6
	91	Bravo Corretor de Imóveis	27_99947-5797	400,00	2	6
	92	Bravo Corretor de Imóveis	27_99947-5797	500,00	2	6

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dado	Via Principal / Com. = 2	* Frente (m)	Valor Unitário (R\$/m ²)
	89	1	0,00	41,67
	90	2	0,00	1.285,70
	91	2	0,00	1.350,00
	92	2	0,00	1.200,00



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 2

MEMÓRIA DE CÁLCULO

VALORES DE AVALIAÇÃO.

INTERVALOS DE CONFIANÇA

DE 80% DA MODA

/

CAMPOS DE ARBÍTRIO DE 15%

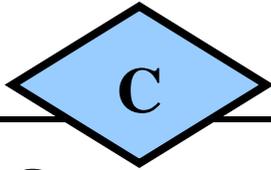
Área	Área (ha)	Área (m ²)
1	27,49985	274.998,50
2	27,49985	274.998,50
PMA	5,1082	51.082,00
Total	60,1079	601.079,00

Avaliação

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)			Intervalos de Confiança de 80% da Moda		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00				Total (R\$)	31.773.000,00	29.360.600,00

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)			Campos de Arbítrio de + ou -15% entorno da Média		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	40,17	54,34	21.318.000,00	18.120.300,00	24.515.700,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	59,24	80,15	10.455.000,00	8.886.750,00	12.023.250,00
Total	60,1079	601.079,00				Total (R\$)	31.773.000,00	27.007.050,00

Simulação	Área (ha)	Área (m ²)	Valores Unitários (R\$/m ²)			Valores Admissíveis		
			VU Médio	VU Adm Mínimo	VU Adm Máximo	V Médio	V Adm Mínimo	V Adm Máximo
Sem Benfeitorias	45,11	451.079,00	47,26	44,11	50,63	21.318.000,00	19.897.100,00	22.838.100,00
Com Benfeitorias	15,00	150.000,00	69,70	63,09	76,99	10.455.000,00	9.463.500,00	11.548.500,00
Total	60,1079	601.079,00				Total (R\$)	31.773.000,00	29.360.600,00



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 2

MEMÓRIA DE CÁLCULO

GLEBAS / ÁREAS DE TERRENO

Modelo:

CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES).

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total (m²) = 451.079,00
- Top. / Origem Área (Urb.) = 1
- Local = 1
- Via Principal / Com. = 2 = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

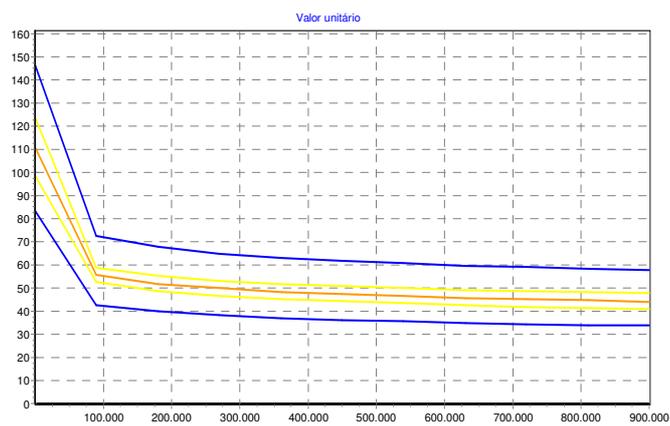
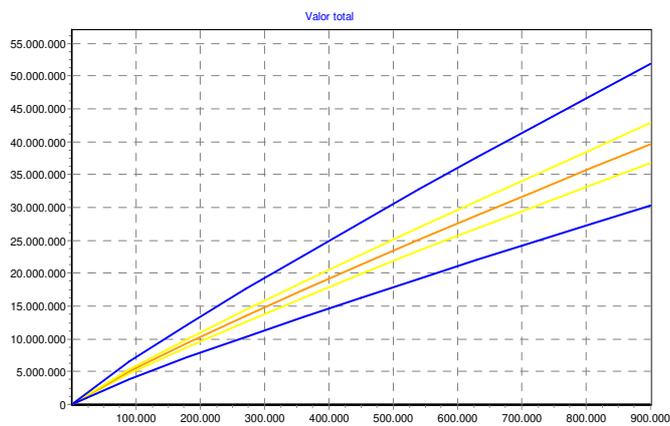
- Valor Unitário
- Médio = 47,26
- Mínimo IC (6,67%) = 44,11
- Máximo IC (7,13%) = 50,63
- Valor Total
- Médio = 21.318.136,70
- Mínimo IC = 19.899.083,06
- Máximo IC = 22.838.386,62

Campo de Arbítrio (+ ou - 15%)

Médio = R\$ 47,26 / m².
Mínimo = R\$ 40,17 / m².
Máximo = R\$ 54,34 / m².

Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



Modelo:

CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES).

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total (m²) = 150.000,00
- Top. / Origem Área (Urb.) = 2
- Local = 1
- Via Principal / Com. = 2 = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

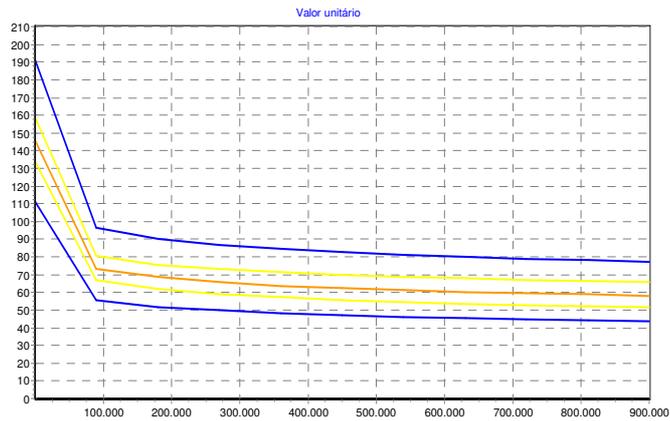
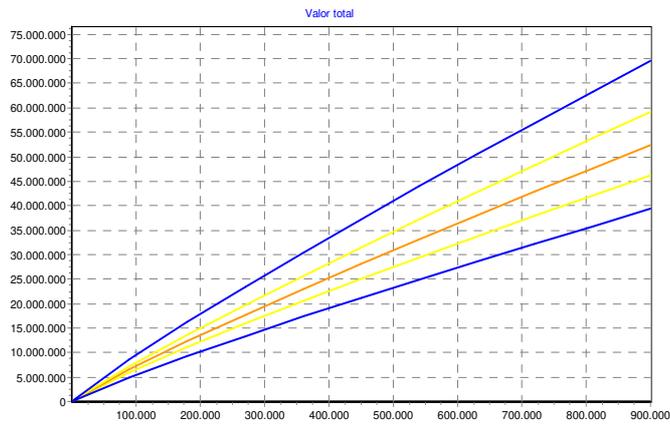
- Valor Unitário
- Médio = 69,70
- Mínimo IC (9,48%) = 63,09
- Máximo IC (10,46%) = 76,99
- Valor Total
- Médio = 10.455.124,18
- Mínimo IC = 9.464.331,10
- Máximo IC = 11.549.640,47

Campo de Arbítrio (+ ou - 15%)

Médio = R\$ 69,70 / m².
Mínimo = R\$ 59,24 / m².
Máximo = R\$ 80,15 / m².

Pontos Máx/Mín - RL

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Item	Descrição	Grau	Grau	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	2
	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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 conferidas pelo autor	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	1
	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 se e simultaneamente...	3
	5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste	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
	Graus	III	II	I		Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6		15
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I		
	Grau de Fundamentação do Laudo					II
	Verificar:	micronumerosidade	extrapolação			

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total (m ²)	ln(x)	-7,75	0,01
Top. / Origem Área (Urb.)	x	4,16	0,01
Local	x	16,83	0,01
Via Principal / Com. = 2	x	2,43	1,75
Valor Unitário (R\$/m ²)	ln(x)		

Modelo:

CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES).

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 92
- Número de dados considerados: 81

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9814282 / 0,9797285
- Coeficiente Determinação: 0,9632012
- Fisher-Snedecor: 497,32
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,61 - Valor Unitário (R\$/m²)

Não auto-regressão 98%

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total (m ²)	ln(x)	-7,75	0,01
• Top. / Origem Área (Urb.)	x	4,16	0,01
• Local	x	16,83	0,01
• Via Principal / Com. = 2	x	2,43	1,75

Equação de Regressão - Direta: Valor Unitário (R\$/m²) = e ^ (+ 4,341477505 -0,1010463638 * ln (Área Total (m²)) +0,2772884345 * Top. / Origem Área (Urb.) +0,4169866663 * Local + 0,1754215667 * Via Principal / Com. = 2)

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Total (m ²)		
Top. / Origem Área (Urb.)	-0,70	0,09
Local	-0,58	0,46
Via Principal / Com. = 2	-0,28	0,30
Valor Unitário (R\$/m ²)	-0,76	0,66
• Top. / Origem Área (Urb.)		
Local	0,50	0,32
Via Principal / Com. = 2	0,25	0,17
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,66	0,43
• Local		
Via Principal / Com. = 2	0,72	0,08
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,94	0,89
• Via Principal / Com. = 2		
Valor Unitário (R\$/m ²)	0,67	0,27

Função Estimativa

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)

Função Estimativa:

Valor Unitário (R\$/m²) = e^(
+4,341477505
-0,1010463638 * ln (Área Total (m²))
+0,2772884345 * Top. / Origem Área (Urb.)
+0,4169866663 * Local
+0,1754215667 * Via Principal / Com. = 2)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total (m²)	68694,4420	-7,75	-0,101046	ln(x)	-8,11
Top. / Origem Área (Urb.)	1,0000	4,16	+0,277288	x	31,95
Local	3,1358	16,83	+0,416987	x	23,18
Via Principal / Com. = 2	1,0000	2,43	+0,175422	x	19,17
Valor Unitário (R\$/m²)	144,9486	T-Indep	+4,34148	ln(x)	

Análise de Sensibilidade

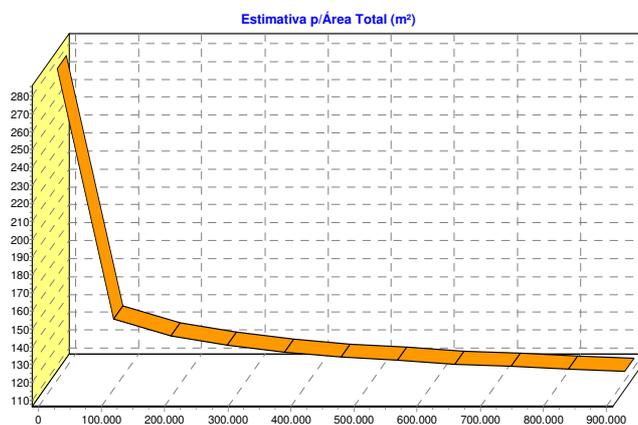
Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)

Variável: Área Total (m²)

Amplitude: de 100 a 900000

Valor Médio: 68694,4

Valores Calculados: de 280,462 a 111,767



Análise de Sensibilidade

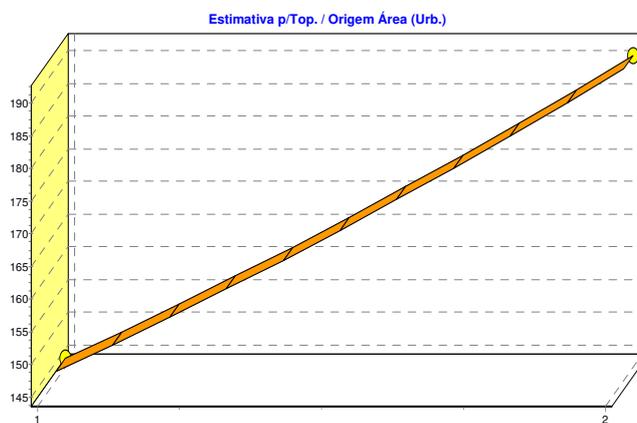
Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)

Variável: Top. / Origem Área (Urb.)

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 144,949 a 191,266



Análise de Sensibilidade

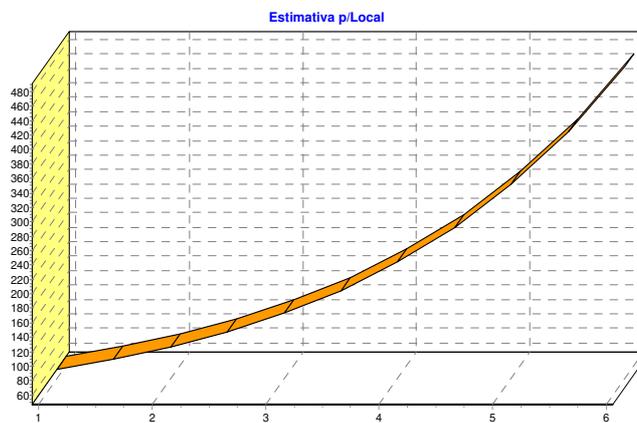
Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)

Variável: Local

Amplitude: de 1 a 6

Valor Médio: 3,1358

Valores Calculados: de 59,4882 a 478,526



Análise de Sensibilidade

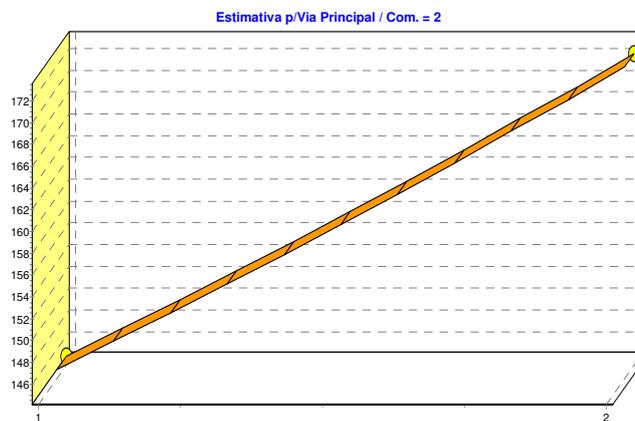
Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)

Variável: Via Principal / Com. = 2

Amplitude: de 1 a 2

Valor Médio: 1

Valores Calculados: de 144,949 a 172,742



Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Data	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	1	6,10	6,36	-0,25	-4,25%	-1,74
	2	6,01	6,33	-0,31	-5,29%	-2,02
	3	5,81	5,88	-0,06	-1,14%	-0,30
	4	6,05	6,35	-0,30	-4,98%	-1,96
	5	5,41	5,32	0,08	1,55%	0,23
	6	5,31	5,31	0,00	0,00%	0,00
	7	5,27	5,33	-0,06	-1,16%	-0,16
	8	5,14	5,24	-0,09	-1,87%	-0,22
	9	5,00	4,98	0,02	0,51%	0,05
	10	5,12	5,32	-0,20	-3,96%	-0,49
	11	4,57	4,91	-0,33	-7,41%	-0,51
	12	4,61	5,00	-0,38	-8,34%	-0,62
	13	5,04	5,33	-0,28	-5,63%	-0,67
	14	5,93	6,14	-0,20	-3,48%	-1,13
	15	5,88	6,07	-0,18	-3,19%	-0,97
	16	5,75	6,14	-0,38	-6,62%	-1,93
	17	6,04	6,30	-0,26	-4,41%	-1,68
	19	6,00	6,32	-0,31	-5,25%	-1,97
	20	5,63	5,86	-0,23	-4,09%	-0,95
	21	5,04	5,19	-0,15	-2,98%	-0,33
	22	5,92	6,05	-0,12	-2,15%	-0,66
	23	4,72	4,91	-0,19	-4,05%	-0,31
	24	5,70	5,92	-0,21	-3,81%	-0,95
	25	5,58	5,74	-0,16	-2,86%	-0,60
	28	5,11	5,32	-0,21	-4,16%	-0,51
	29	5,34	5,59	-0,24	-4,62%	-0,77
	30	6,09	6,13	-0,04	-0,78%	-0,28
	31	6,68	6,75	-0,07	-1,06%	-0,76
	34	6,50	6,33	0,16	2,52%	1,32
	35	6,73	6,70	0,02	0,34%	0,25
	36	5,62	5,25	0,36	6,49%	1,11
	37	6,71	6,47	0,23	3,50%	2,26
	38	5,97	5,63	0,34	5,72%	1,50
	39	5,87	5,74	0,13	2,27%	0,58

	Data	Resíduo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	1	-1,29	0,31%	2,22%	0,23%
	2	-1,59	0,21%	3,35%	0,09%
	3	-0,33	0,05%	0,14%	0,05%
	4	-1,50	0,25%	2,99%	0,14%
	5	0,42	0,04%	0,23%	0,03%
	6	0,00	0,10%	0,00%	0,10%
	7	-0,30	0,13%	0,12%	0,13%
	8	-0,48	0,25%	0,30%	0,25%
	9	0,12	0,42%	0,02%	0,44%
	10	-1,01	0,27%	1,36%	0,23%
	11	-1,69	1,27%	3,79%	1,17%
	12	-1,92	1,17%	4,89%	1,03%
	13	-1,42	0,36%	2,66%	0,28%
	14	-1,03	0,13%	1,40%	0,08%
	15	-0,94	0,09%	1,16%	0,05%
	16	-1,90	0,03%	4,79%	-0,15%
	17	-1,33	0,23%	2,34%	0,15%
	19	-1,58	0,19%	3,28%	0,08%
	20	-1,15	0,00%	1,75%	-0,06%
	21	-0,75	0,36%	0,75%	0,35%
	22	-0,63	0,12%	0,53%	0,11%
	23	-0,95	0,93%	1,20%	0,92%
	24	-1,08	0,01%	1,56%	-0,04%
	25	-0,80	0,00%	0,84%	-0,03%
	28	-1,06	0,28%	1,49%	0,23%
	29	-1,23	0,07%	2,01%	0,00%
	30	-0,23	0,29%	0,07%	0,29%
	31	-0,35	1,42%	0,16%	1,47%
	34	0,82	0,98%	0,88%	0,99%
	35	0,11	1,55%	0,01%	1,61%
	36	1,82	0,00%	4,39%	-0,16%
	37	1,17	1,50%	1,82%	1,49%
	38	1,71	0,17%	3,85%	0,03%
	39	0,66	0,09%	0,58%	0,07%

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Data	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	41	6,07	5,92	0,14	2,47%	0,79
	42	5,80	5,74	0,06	1,08%	0,26
	43	6,92	6,79	0,12	1,80%	1,56
	44	7,21	7,04	0,17	2,44%	2,89
	45	7,03	6,99	0,04	0,59%	0,61
	47	7,22	7,14	0,07	1,08%	1,34
	48	6,59	6,47	0,11	1,80%	1,08
	49	6,76	6,72	0,04	0,63%	0,48
	50	6,77	6,73	0,03	0,54%	0,41
	51	6,26	6,14	0,12	1,97%	0,80
	52	6,32	6,30	0,02	0,36%	0,16
	53	7,24	7,17	0,07	0,99%	1,26
	54	5,58	5,32	0,25	4,59%	0,79
	55	5,63	5,34	0,28	5,09%	0,91
	56	5,80	5,50	0,30	5,24%	1,14
	57	5,90	5,74	0,15	2,68%	0,70
	58	5,71	5,70	0,01	0,19%	0,04
	59	5,99	5,74	0,24	4,09%	1,14
	60	5,88	5,70	0,18	3,07%	0,78
	61	5,79	5,74	0,05	0,91%	0,22
	62	6,10	5,74	0,36	5,94%	1,79
	63	6,10	5,85	0,25	4,12%	1,31
	64	5,29	5,11	0,18	3,53%	0,44
	65	7,19	7,07	0,12	1,69%	2,00
	67	5,99	6,12	-0,13	-2,18%	-0,73
	68	6,07	6,16	-0,09	-1,50%	-0,54
	69	6,27	6,16	0,11	1,84%	0,76
	70	6,24	6,14	0,09	1,52%	0,61
	71	4,49	4,11	0,38	8,48%	0,37
	72	4,31	4,07	0,24	5,72%	0,21
	73	4,19	4,02	0,17	4,05%	0,13
	74	4,03	4,00	0,03	0,75%	0,02
	75	4,02	3,95	0,07	1,74%	0,04
	76	3,84	3,93	-0,08	-2,14%	-0,05

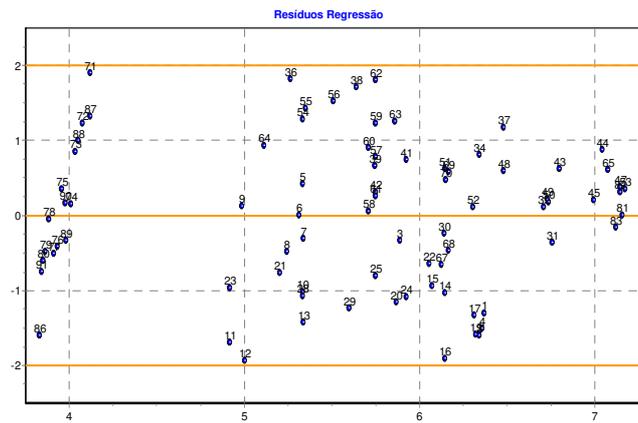
	Data	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	41	0,75	0,26%	0,74%	0,25%
	42	0,31	0,05%	0,13%	0,04%
	43	0,62	2,12%	0,51%	2,18%
	44	0,88	3,17%	1,02%	3,25%
	45	0,20	2,49%	0,05%	2,59%
	47	0,39	3,19%	0,20%	3,30%
	48	0,59	1,20%	0,46%	1,23%
	49	0,21	1,65%	0,06%	1,71%
	50	0,18	1,67%	0,04%	1,73%
	51	0,62	0,54%	0,50%	0,54%
	52	0,11	0,63%	0,01%	0,66%
	53	0,35	3,27%	0,16%	3,39%
	54	1,28	0,00%	2,17%	-0,08%
	55	1,43	0,00%	2,71%	-0,10%
	56	1,52	0,05%	3,05%	-0,06%
	57	0,79	0,11%	0,82%	0,08%
	58	0,05	0,01%	0,00%	0,01%
	59	1,22	0,18%	1,98%	0,11%
	60	0,90	0,10%	1,08%	0,06%
	61	0,26	0,04%	0,09%	0,04%
	62	1,81	0,31%	4,34%	0,16%
	63	1,26	0,31%	2,09%	0,24%
	64	0,93	0,11%	1,15%	0,07%
	65	0,61	3,08%	0,49%	3,18%
	67	-0,65	0,18%	0,56%	0,17%
	68	-0,45	0,26%	0,27%	0,26%
	69	0,58	0,55%	0,44%	0,56%
	70	0,47	0,50%	0,29%	0,50%
	71	1,91	1,46%	4,80%	1,34%
	72	1,23	1,99%	2,01%	1,99%
	73	0,85	2,37%	0,95%	2,43%
	74	0,15	2,96%	0,03%	3,07%
	75	0,35	3,00%	0,16%	3,11%
	76	-0,41	3,72%	0,22%	3,85%

	Data	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	77	3,80	3,90	-0,10	-2,65%	-0,06
	78	3,87	3,88	-0,00	-0,21%	-0,00
	79	3,76	3,85	-0,09	-2,54%	-0,05
	80	3,72	3,84	-0,11	-3,17%	-0,06
	81	7,15	7,15	0,00	0,03%	0,03
	82	7,20	7,14	0,06	0,89%	1,10
	83	7,09	7,12	-0,03	-0,43%	-0,49
	86	3,50	3,82	-0,31	-9,10%	-0,16
	87	4,38	4,11	0,26	6,02%	0,24
	88	4,24	4,04	0,20	4,72%	0,16
	89	3,91	3,97	-0,06	-1,68%	-0,04
	90	4,00	3,97	0,03	0,86%	0,02
	91	3,68	3,83	-0,14	-4,03%	-0,08

	Dat	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	77	-0,50	3,89%	0,33%	4,03%
	78	-0,04	3,61%	0,00%	3,75%
	79	-0,47	4,09%	0,30%	4,23%
	80	-0,59	4,24%	0,46%	4,38%
	81	0,01	2,94%	0,00%	3,05%
	82	0,32	3,13%	0,13%	3,24%
	83	-0,15	2,69%	0,03%	2,79%
	86	-1,59	5,31%	3,35%	5,38%
	87	1,32	1,79%	2,29%	1,77%
	88	1,00	2,21%	1,32%	2,24%
	89	-0,32	3,45%	0,14%	3,58%
	90	0,17	3,07%	0,03%	3,19%
	91	-0,74	4,42%	0,72%	4,56%

Análise dos Resíduos

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Da	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	21	100,98	148,44	-47,46	-47,00%	-0,62
	25	317,32	464,77	-147,45	-46,46%	-1,93
	20	97,16	136,40	-39,24	-40,39%	-0,51
	1	33,33	45,87	-12,54	-37,62%	-0,16
	11	411,40	565,94	-154,54	-37,56%	-2,02
	28	405,16	555,61	-150,45	-37,13%	-1,97
	13	426,36	576,46	-150,10	-35,20%	-1,96
	22	155,83	207,10	-51,27	-32,90%	-0,67
	80	90,00	61,42	28,57	31,74%	0,37
	45	277,08	192,30	84,77	30,59%	1,11
	26	421,16	549,78	-128,62	-30,54%	-1,68
	71	450,00	312,96	137,03	30,45%	1,79
	10	448,80	581,85	-133,05	-29,64%	-1,74
	47	395,03	280,52	114,50	28,98%	1,50
	38	210,17	269,19	-59,02	-28,08%	-0,77
	65	333,33	245,80	87,52	26,25%	1,14
	29	280,50	353,31	-72,81	-25,95%	-0,95
	64	280,00	210,08	69,91	24,96%	0,91
	33	300,00	372,97	-72,97	-24,32%	-0,95
	37	166,67	206,25	-39,58	-23,74%	-0,51
	2	80,00	61,42	18,57	23,21%	0,24
	23	378,02	464,80	-86,78	-22,95%	-1,13
	63	266,67	206,25	60,41	22,65%	0,79
	19	168,30	206,25	-37,95	-22,55%	-0,49
	72	450,00	349,70	100,29	22,28%	1,31
	81	75,00	58,57	16,42	21,89%	0,21
	68	400,00	312,96	87,03	21,75%	1,14
	32	112,20	135,87	-23,67	-21,10%	-0,31
	46	823,33	650,79	172,53	20,95%	2,26
	24	359,12	433,36	-74,24	-20,67%	-0,97
	3	70,00	57,27	12,72	18,18%	0,16
	34	266,67	312,96	-46,29	-17,36%	-0,60
	73	200,00	165,83	34,16	17,08%	0,44
	69	360,60	300,80	59,79	16,58%	0,78

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Data	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
21	-1,92	0,90%	0,50%	0,91%
25	-1,90	0,08%	4,90%	-0,11%
20	-1,69	0,92%	0,34%	0,94%
1	-1,59	1,33%	0,03%	1,38%
11	-1,59	0,00%	5,39%	-0,22%
28	-1,58	0,00%	5,11%	-0,21%
13	-1,50	0,00%	5,08%	-0,21%
22	-1,42	0,61%	0,59%	0,61%
80	1,91	0,96%	0,18%	0,99%
45	1,82	0,17%	1,62%	0,11%
26	-1,33	0,00%	3,73%	-0,15%
71	1,81	0,01%	4,24%	-0,16%
10	-1,29	0,00%	3,99%	-0,15%
47	1,71	0,00%	2,96%	-0,11%
38	-1,23	0,38%	0,78%	0,36%
65	1,52	0,06%	1,73%	-0,00%
29	-1,15	0,16%	1,19%	0,12%
64	1,43	0,16%	1,10%	0,12%
33	-1,08	0,12%	1,20%	0,07%
37	-1,06	0,56%	0,35%	0,57%
2	1,32	1,02%	0,07%	1,06%
23	-1,03	0,01%	1,70%	-0,05%
63	1,28	0,20%	0,82%	0,17%
19	-1,01	0,55%	0,32%	0,56%
72	1,26	0,01%	2,27%	-0,08%
81	1,23	1,05%	0,06%	1,09%
68	1,22	0,00%	1,71%	-0,06%
32	-0,95	0,83%	0,12%	0,86%
46	1,17	1,49%	6,72%	1,28%
24	-0,94	0,02%	1,24%	-0,02%
3	1,00	1,08%	0,03%	1,13%
34	-0,80	0,20%	0,48%	0,19%
73	0,93	0,42%	0,26%	0,43%
69	0,90	0,02%	0,80%	-0,00%

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Da	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	30	155,83	181,21	-25,38	-16,28%	-0,33
	53	1.363,63	1.142,73	220,89	16,19%	2,89
	6	40,00	46,41	-6,41	-16,04%	-0,08
	82	66,67	56,22	10,44	15,66%	0,13
	43	666,67	565,72	100,94	15,14%	1,32
	66	366,67	312,96	53,70	14,64%	0,70
	76	400,00	455,82	-55,82	-13,95%	-0,73
	50	433,33	372,97	60,35	13,92%	0,79
	31	373,99	424,98	-50,99	-13,63%	-0,66
	89	41,67	46,91	-5,24	-12,58%	-0,06
	48	357,02	312,33	44,68	12,51%	0,58
	52	1.015,00	895,73	119,26	11,75%	1,56
	60	527,77	466,21	61,55	11,66%	0,80
	74	1.333,33	1.180,10	153,22	11,49%	2,00
	57	733,33	650,79	82,53	11,25%	1,08
	78	533,33	474,88	58,44	10,95%	0,76
	86	45,00	49,78	-4,78	-10,63%	-0,06
	17	171,41	188,79	-17,38	-10,13%	-0,22
	88	43,08	47,40	-4,32	-10,03%	-0,05
	77	433,33	474,88	-41,55	-9,59%	-0,54
	79	514,28	467,54	46,73	9,08%	0,61
	85	46,88	50,92	-4,04	-8,62%	-0,05
	14	224,40	206,25	18,14	8,08%	0,23
	56	1.370,55	1.267,66	102,88	7,50%	1,34
	40	800,00	858,75	-58,75	-7,34%	-0,76
	62	1.400,00	1.303,06	96,93	6,92%	1,26
	12	336,60	359,88	-23,28	-6,91%	-0,30
	4	50,00	53,39	-3,39	-6,79%	-0,04
	84	56,00	52,20	3,79	6,77%	0,04
	16	194,79	207,10	-12,31	-6,32%	-0,16
	91	1.350,00	1.265,72	84,27	6,24%	1,10
	51	333,33	312,96	20,36	6,10%	0,26
	70	330,00	312,96	17,03	5,16%	0,22
	39	441,55	463,06	-21,51	-4,87%	-0,28

	Data	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	30	-0,75	0,61%	0,14%	0,63%
	53	0,88	8,12%	11,01%	8,00%
	6	-0,74	1,28%	0,00%	1,33%
	82	0,85	1,10%	0,02%	1,15%
	43	0,82	0,56%	2,30%	0,49%
	66	0,79	0,02%	0,65%	-0,00%
	76	-0,65	0,00%	0,70%	-0,02%
	50	0,75	0,00%	0,82%	-0,03%
	31	-0,63	0,01%	0,58%	-0,00%
	89	-0,59	1,27%	0,00%	1,32%
	48	0,66	0,03%	0,45%	0,01%
	52	0,62	3,24%	3,21%	3,24%
	60	0,62	0,11%	0,85%	0,08%
	74	0,61	7,61%	5,30%	7,71%
	57	0,59	0,90%	1,53%	0,88%
	78	0,58	0,12%	0,77%	0,09%
	86	-0,50	1,25%	0,00%	1,30%
	17	-0,48	0,54%	0,06%	0,56%
	88	-0,47	1,26%	0,00%	1,31%
	77	-0,45	0,00%	0,38%	-0,01%
	79	0,47	0,08%	0,49%	0,06%
	85	-0,41	1,23%	0,00%	1,29%
	14	0,42	0,33%	0,07%	0,34%
	56	0,39	8,24%	2,39%	8,49%
	40	-0,35	1,33%	0,77%	1,35%
	62	0,35	8,76%	2,12%	9,04%
	12	-0,33	0,05%	0,12%	0,05%
	4	-0,32	1,21%	0,00%	1,26%
	84	0,35	1,17%	0,00%	1,22%
	16	-0,30	0,44%	0,03%	0,46%
	91	0,32	7,89%	1,60%	8,15%
	51	0,31	0,06%	0,09%	0,06%
	70	0,26	0,06%	0,06%	0,06%
	39	-0,23	0,00%	0,10%	0,00%

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

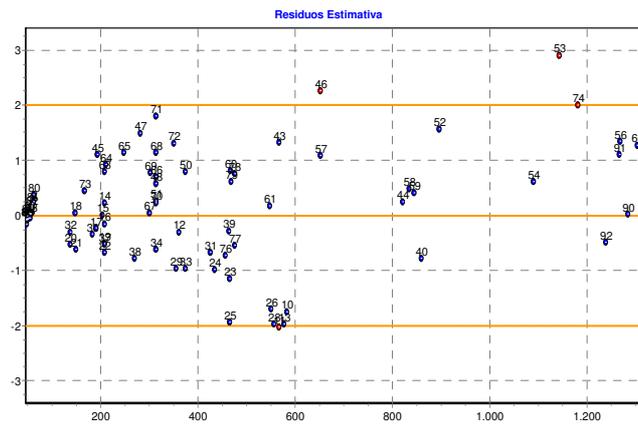
SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

	Dat	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa
	58	870,64	833,73	36,90	4,23%	0,48
	54	1.136,36	1.089,73	46,62	4,10%	0,61
	59	875,00	843,07	31,92	3,64%	0,41
	5	55,00	53,13	1,86	3,38%	0,02
	92	1.200,00	1.237,50	-37,50	-3,12%	-0,49
	83	56,67	54,97	1,69	2,99%	0,02
	18	149,56	145,73	3,82	2,55%	0,05
	44	838,57	819,44	19,12	2,28%	0,25
	61	558,82	546,16	12,65	2,26%	0,16
	67	303,41	300,13	3,27	1,08%	0,04
	87	48,08	48,48	-0,40	-0,84%	-0,00
	90	1.285,70	1.282,92	2,77	0,21%	0,03
	15	202,58	202,48	0,09	0,04%	0,00

	Dat	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
	58	0,21	1,86%	0,30%	1,93%
	54	0,20	4,69%	0,49%	4,87%
	59	0,18	1,90%	0,23%	1,97%
	5	0,17	1,18%	0,00%	1,23%
	92	-0,15	5,56%	0,31%	5,78%
	83	0,15	1,17%	0,00%	1,22%
	18	0,12	0,64%	0,00%	0,67%
	44	0,11	1,61%	0,08%	1,67%
	61	0,11	0,18%	0,03%	0,18%
	67	0,05	0,11%	0,00%	0,12%
	87	-0,04	1,23%	0,00%	1,28%
	90	0,01	6,84%	0,00%	7,13%
	15	0,00	0,41%	0,00%	0,43%

Análise dos Resíduos

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo
1	6,10657735	6,36622853	-0,25965118	-4,25
2	6,01956597	6,33849769	-0,31893171	-5,29
3	5,81889528	5,88578769	-0,06689241	-1,14
4	6,05528406	6,35692062	-0,30163656	-4,98
5	5,41343017	5,32910279	0,08432738	1,55
6	5,31113487	5,31067986	0,00045500	0,00
7	5,27192205	5,33322770	-0,06130565	-1,16
8	5,14405834	5,24063986	-0,09658151	-1,87
9	5,00769765	4,98177435	0,02592329	0,51
10	5,12574810	5,32910279	-0,20335469	-3,96
11	4,57635910	4,91561834	-0,33925924	-7,41
12	4,61492247	5,00019728	-0,38527481	-8,34
13	5,04876566	5,33322770	-0,28446203	-5,63
14	5,93494710	6,14161190	-0,20666479	-3,48
15	5,88365659	6,07157189	-0,18791530	-3,19
16	5,75991072	6,14154383	-0,38163310	-6,62
17	6,04301280	6,30952956	-0,26651675	-4,41
19	6,00428205	6,32007476	-0,31579271	-5,25
20	5,63657372	5,86736476	-0,23079103	-4,09
21	5,04876566	5,19966908	-0,15090341	-2,98
22	5,92422905	6,05206535	-0,12783629	-2,15
23	4,72028299	4,91173435	-0,19145136	-4,05
24	5,70378247	5,92151102	-0,21772855	-3,81
25	5,58601193	5,74608946	-0,16007752	-2,86
28	5,11601581	5,32910279	-0,21308698	-4,16
29	5,34791672	5,59544908	-0,24753235	-4,62
30	6,09029126	6,13786901	-0,04757775	-0,78
31	6,68461172	6,75548436	-0,07087263	-1,06
34	6,50229517	6,33811592	0,16417925	2,52
35	6,73169806	6,70862572	0,02307233	0,34
36	5,62430627	5,25906279	0,36524348	6,49
37	6,71335709	6,47819592	0,23516116	3,50
38	5,97896171	5,63666286	0,34229884	5,72
39	5,87779180	5,74408847	0,13370332	2,27
41	6,07149956	5,92151102	0,14998853	2,47

Dado	Resíduo/DP	Distância de Cook
1	-1,29	0,0231
2	-1,59	0,0336
3	-0,33	0,0041
4	-1,50	0,0308
5	0,42	0,0016
6	0,00	0,0000
7	-0,30	0,0008
8	-0,48	0,0018
9	0,12	0,0003
10	-1,01	0,0097
11	-1,69	0,0473
12	-1,92	0,0841
13	-1,42	0,0193
14	-1,03	0,0109
15	-0,94	0,0100
16	-1,90	0,0372
17	-1,33	0,0228
19	-1,58	0,0323
20	-1,15	0,0476
21	-0,75	0,0045
22	-0,63	0,0048
23	-0,95	0,0148
24	-1,08	0,0315
25	-0,80	0,0039
28	-1,06	0,0107
29	-1,23	0,0106
30	-0,23	0,0005
31	-0,35	0,0011
34	0,82	0,0179
35	0,11	0,0001
36	1,82	0,0275
37	1,17	0,0481
38	1,71	0,0185
39	0,66	0,0027
41	0,75	0,0149

Consulting Eng.º Avaliações Soluções Patrimoniais

SisRen Windows 1.98_Regressão Linear/Redes Neurais

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo
42	5,80913299	5,74608946	0,06304353	1,08
43	6,92264389	6,79763966	0,12500422	1,80
44	7,21790554	7,04118320	0,17672233	2,44
45	7,03558545	6,99369104	0,04189440	0,59
47	7,22296739	7,14492897	0,07803842	1,08
48	6,59759580	6,47819592	0,11939988	1,80
49	6,76922857	6,72591115	0,04331741	0,63
50	6,77422388	6,73706142	0,03716245	0,54
51	6,26866058	6,14465319	0,12400738	1,97
52	6,32582741	6,30292079	0,02290662	0,36
53	7,24422751	7,17247102	0,07175649	0,99
54	5,58601193	5,32910279	0,25690914	4,59
55	5,63478960	5,34752572	0,28726387	5,09
56	5,80913299	5,50452436	0,30460863	5,24
57	5,90446226	5,74608946	0,15837280	2,68
58	5,71508502	5,70422446	0,01086056	0,19
59	5,99146454	5,74608946	0,24537508	4,09
60	5,88776931	5,70647503	0,18129427	3,07
61	5,79909265	5,74608946	0,05300319	0,91
62	6,10924758	5,74608946	0,36315812	5,94
63	6,10924758	5,85710023	0,25214734	4,12
64	5,29831736	5,11100617	0,18731119	3,53
65	7,19543485	7,07336179	0,12207305	1,69
67	5,99146454	6,12210535	-0,13064080	-2,18
68	6,07149956	6,16307612	-0,09157656	-1,50
69	6,27914037	6,16307612	0,11606424	1,84
70	6,24276786	6,14749976	0,09526810	1,52
71	4,49980967	4,11787492	0,38193475	8,48
72	4,31748811	4,07038276	0,24710535	5,72
73	4,19975507	4,02941198	0,17034309	4,05
74	4,03724497	4,00686414	0,03038082	0,75
75	4,02535169	3,95524707	0,07010462	1,74
76	3,84759114	3,93030275	-0,08271161	-2,14
77	3,80666249	3,90775491	-0,10109242	-2,65
78	3,87286629	3,88124395	-0,00837766	-0,21

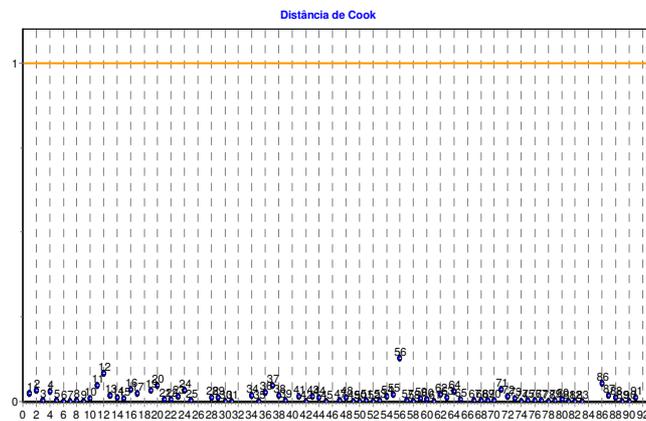
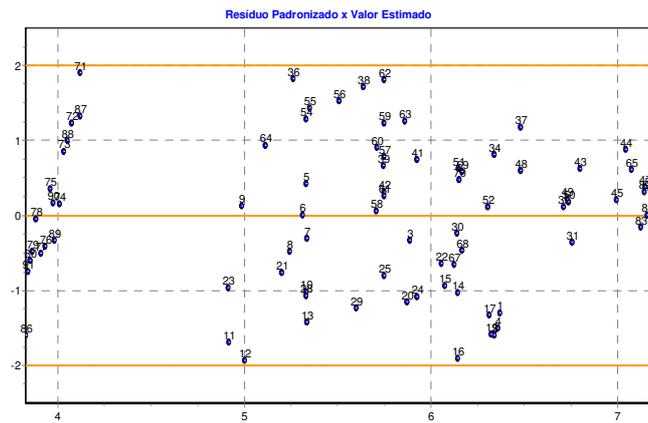
Dado	Resíduo/DP	Distância de Cook
42	0,31	0,0006
43	0,62	0,0144
44	0,88	0,0128
45	0,20	0,0008
47	0,39	0,0019
48	0,59	0,0124
49	0,21	0,0004
50	0,18	0,0003
51	0,62	0,0039
52	0,11	0,0003
53	0,35	0,0015
54	1,28	0,0156
55	1,43	0,0205
56	1,52	0,1291
57	0,79	0,0038
58	0,05	0,0000
59	1,22	0,0093
60	0,90	0,0049
61	0,26	0,0004
62	1,81	0,0204
63	1,26	0,0133
64	0,93	0,0305
65	0,61	0,0056
67	-0,65	0,0044
68	-0,45	0,0021
69	0,58	0,0033
70	0,47	0,0023
71	1,91	0,0357
72	1,23	0,0158
73	0,85	0,0081
74	0,15	0,0002
75	0,35	0,0016
76	-0,41	0,0025
77	-0,50	0,0040
78	-0,04	0,0000

Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo
79	3,76305885	3,85869611	-0,09563726	-2,54
80	3,72978144	3,84836120	-0,11857976	-3,17
81	7,15905859	7,15689466	0,00216393	0,03
82	7,20785987	7,14340179	0,06445807	0,89
83	7,09007683	7,12085395	-0,03077711	-0,43
86	3,50645789	3,82581336	-0,31935547	-9,10
87	4,38202663	4,11787492	0,26415171	6,02
88	4,24849524	4,04783491	0,20066032	4,72
89	3,91202300	3,97779491	-0,06577191	-1,68
90	4,00733318	3,97286484	0,03446833	0,86
91	3,68887945	3,83771491	-0,14883545	-4,03

Dado	Resíduo/DP	Distância de Cook
79	-0,47	0,0043
80	-0,59	0,0069
81	0,01	0,0000
82	0,32	0,0013
83	-0,15	0,0003
86	-1,59	0,0543
87	1,32	0,0171
88	1,00	0,0108
89	-0,32	0,0013
90	0,17	0,0003
91	-0,74	0,0112

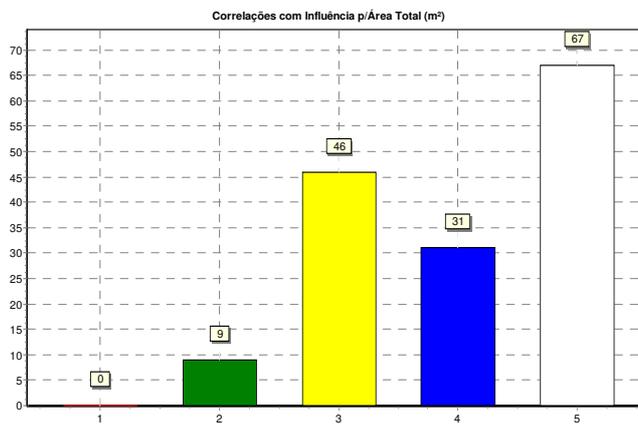
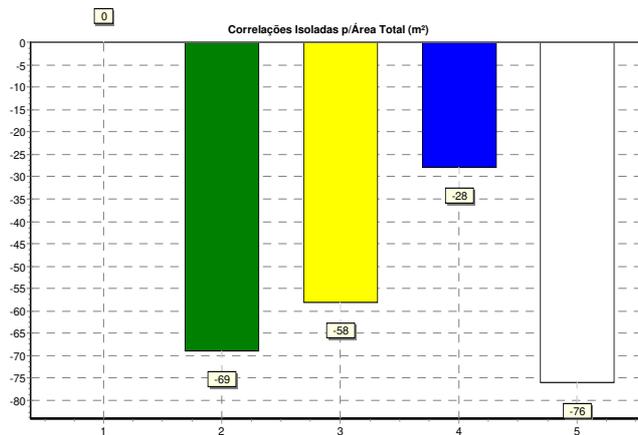
Análise dos Resíduos

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



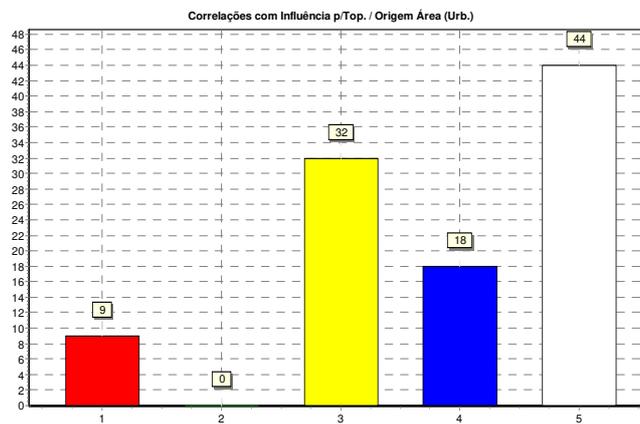
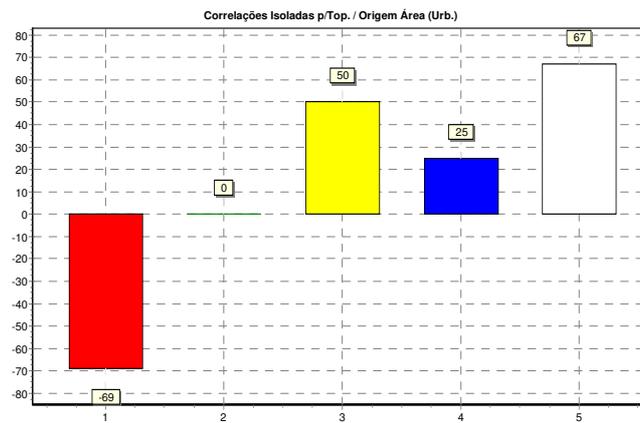
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



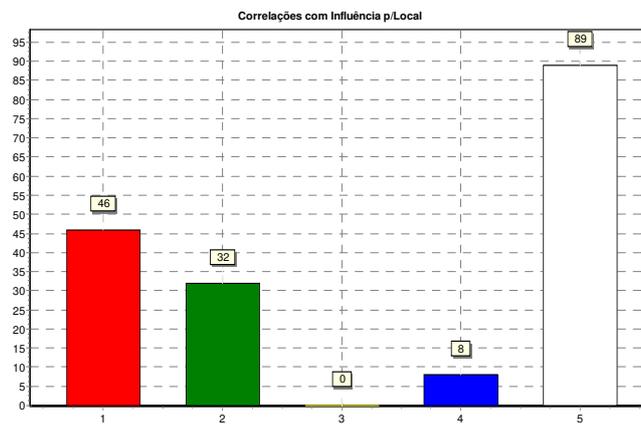
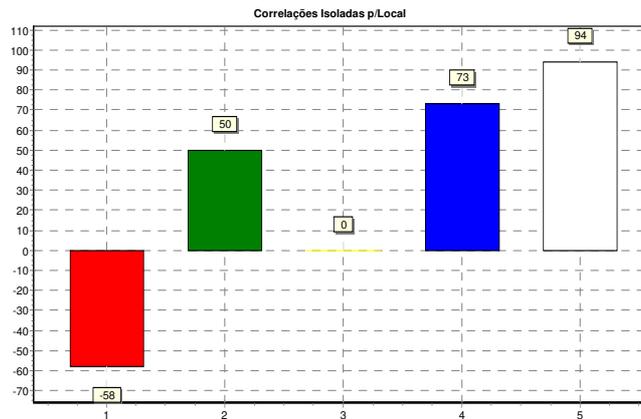
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



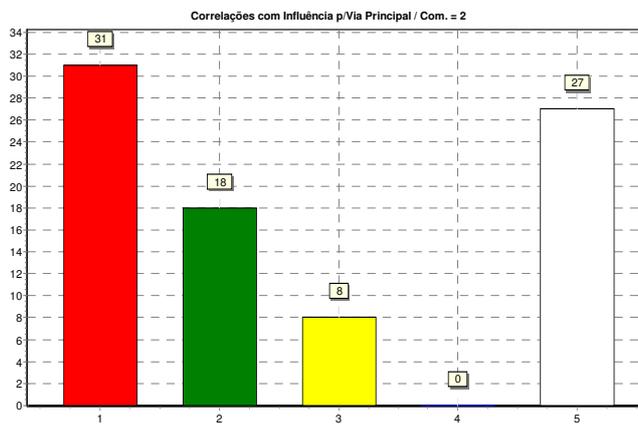
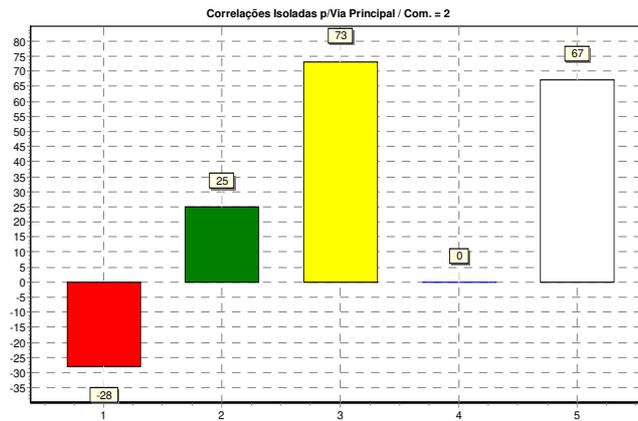
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



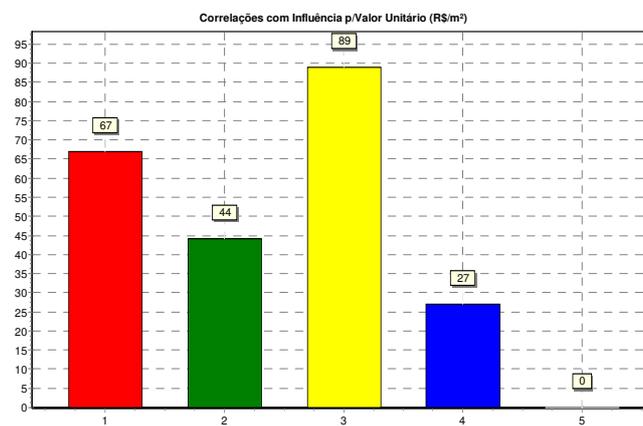
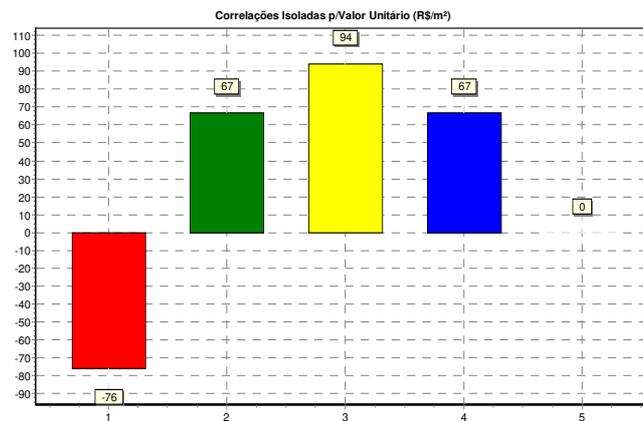
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



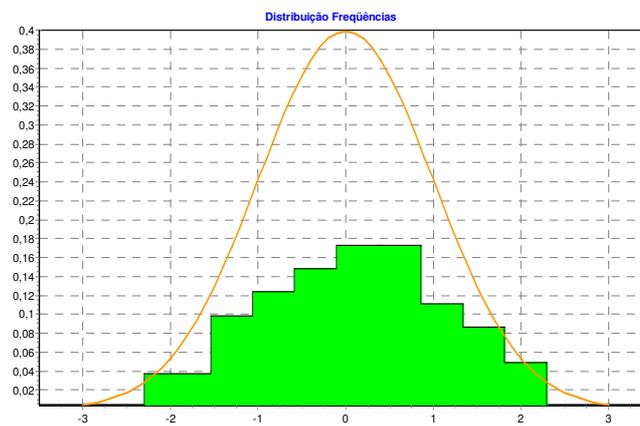
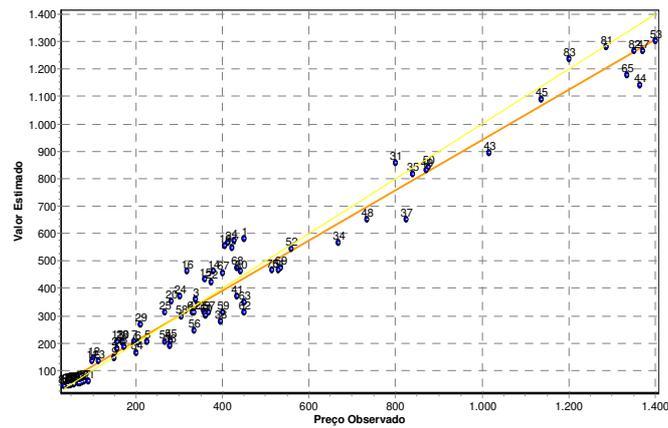
Correlações Isoladas e com Influência

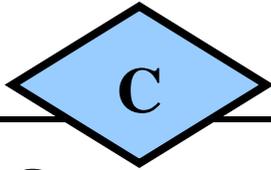
Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)



Testes de Aderência

Modelo : CV - Áreas, Lotes e Terrenos - Aracruz (ES)





Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

/

LOCALIZAÇÃO DAS GLEBAS

/

ÁREAS DE TERRENO

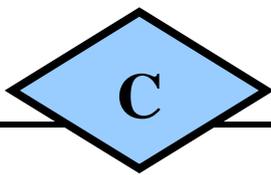
/

PERFIS DE ELEVAÇÃO

/

ESTIMATIVAS

(BENFEITORIAS / ÁREA TOTAL)



Imóveis Avaliando / Glebas / Áreas de Terreno

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)

Áreas Totais (m²) Glebas / Áreas de Terreno Urbanas:

Área 1 medindo 27,49985ha / Área 2 medindo 27,49985ha

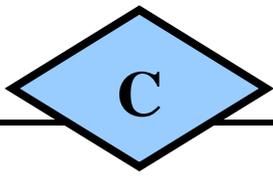
Área 1 + Área 2 = 54,9997ha. Área (PMA) medindo 5,1082ha.

Área Total medindo 54,9997ha + 5,1082ha = 60,1079ha (601.079,00m²)

Endereço (Imóveis Avaliando): Rodovia ES-010, S/N.º

Barra do Riacho, Município de Aracruz/ES.



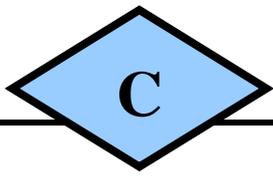


Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



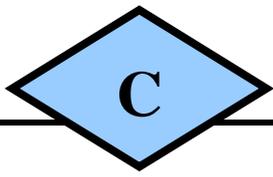


Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



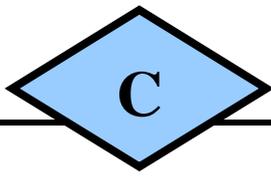


Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



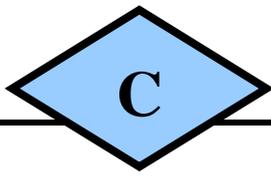


Acesso aos Imóveis Avaliando / Ocupação Circunvizinha / ES-010



Acesso aos Imóveis Avaliando / Ocupação Circunvizinha / ES-010



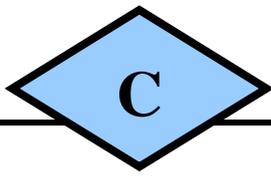


Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



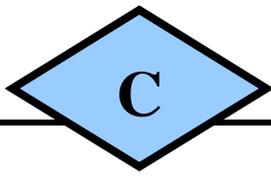


Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



Vista Parcial dos Imóveis Avaliando



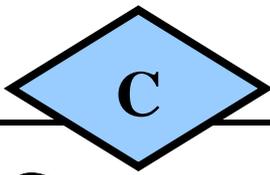


Acesso aos Imóveis Avaliando / Ocupação Circunvizinha / ES-010



Acesso aos Imóveis Avaliando / Ocupação Circunvizinha / ES-010

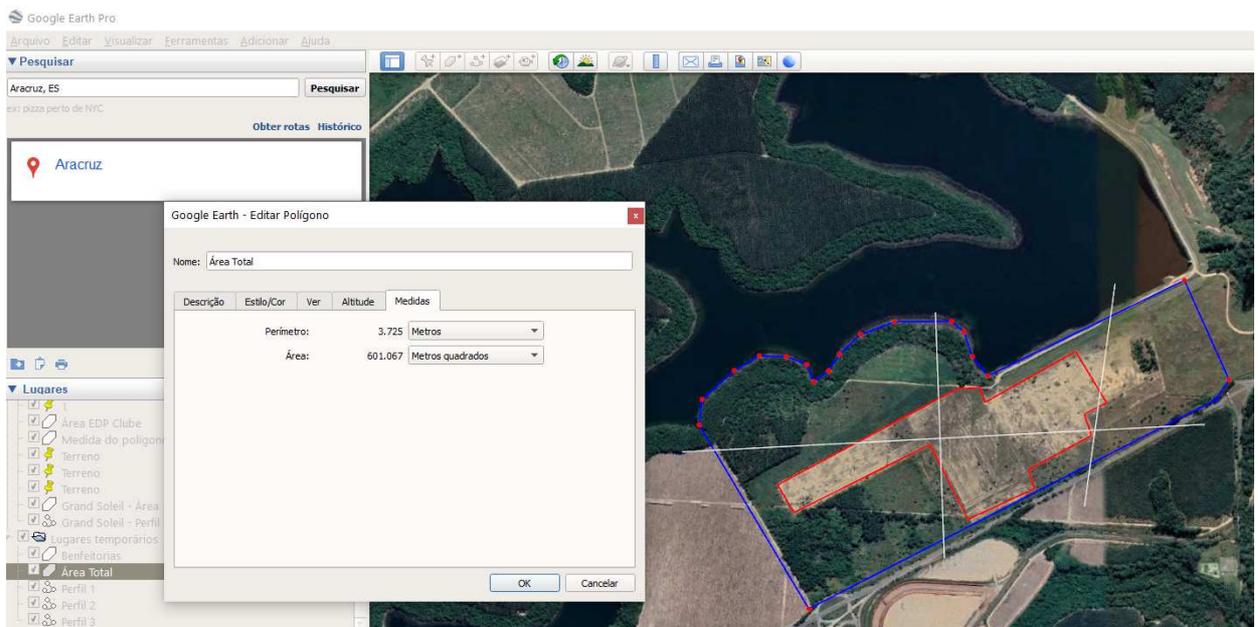


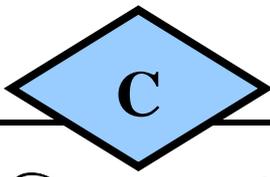


Consulting Engenharia

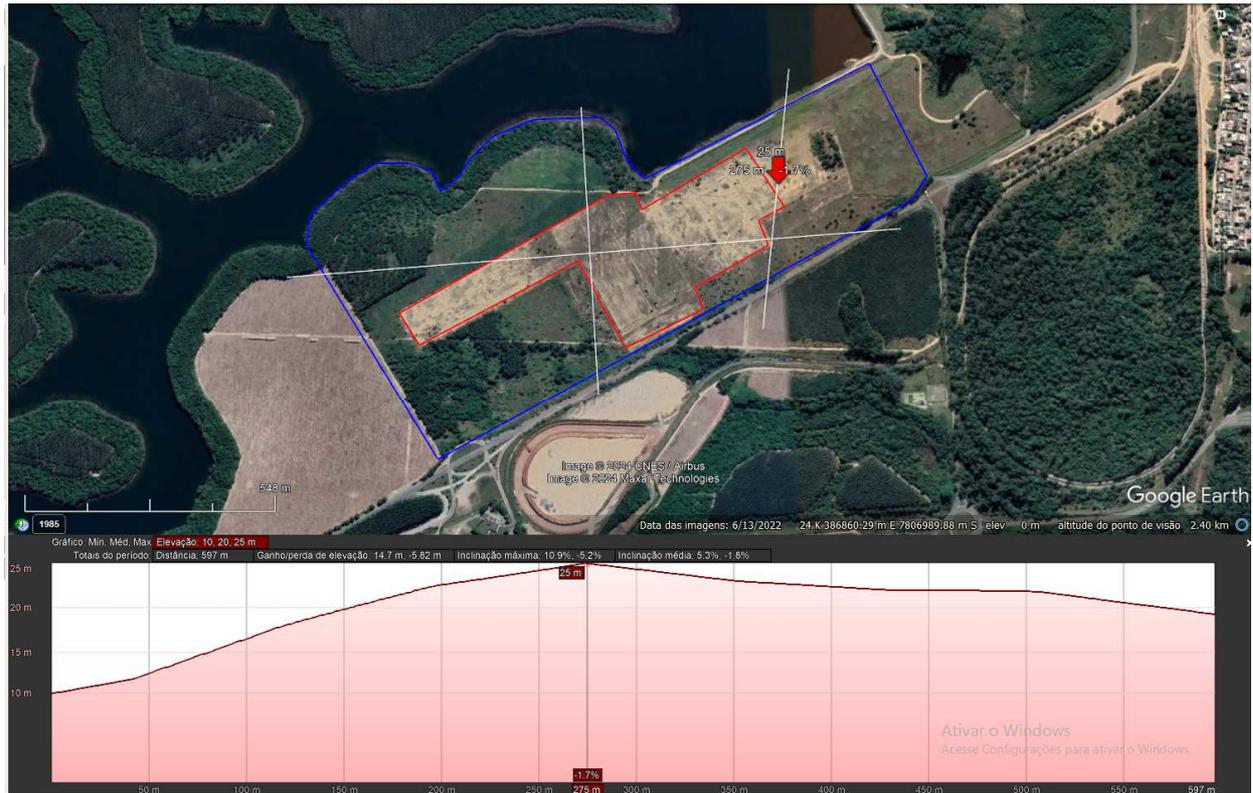
**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)**

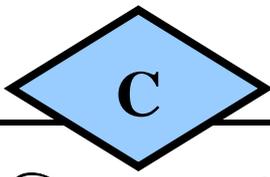
GOOGLE EARTH PRO





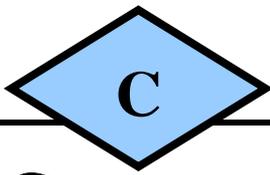
**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)
Perfil de Elevação – GOOGLE EARTH PRO**



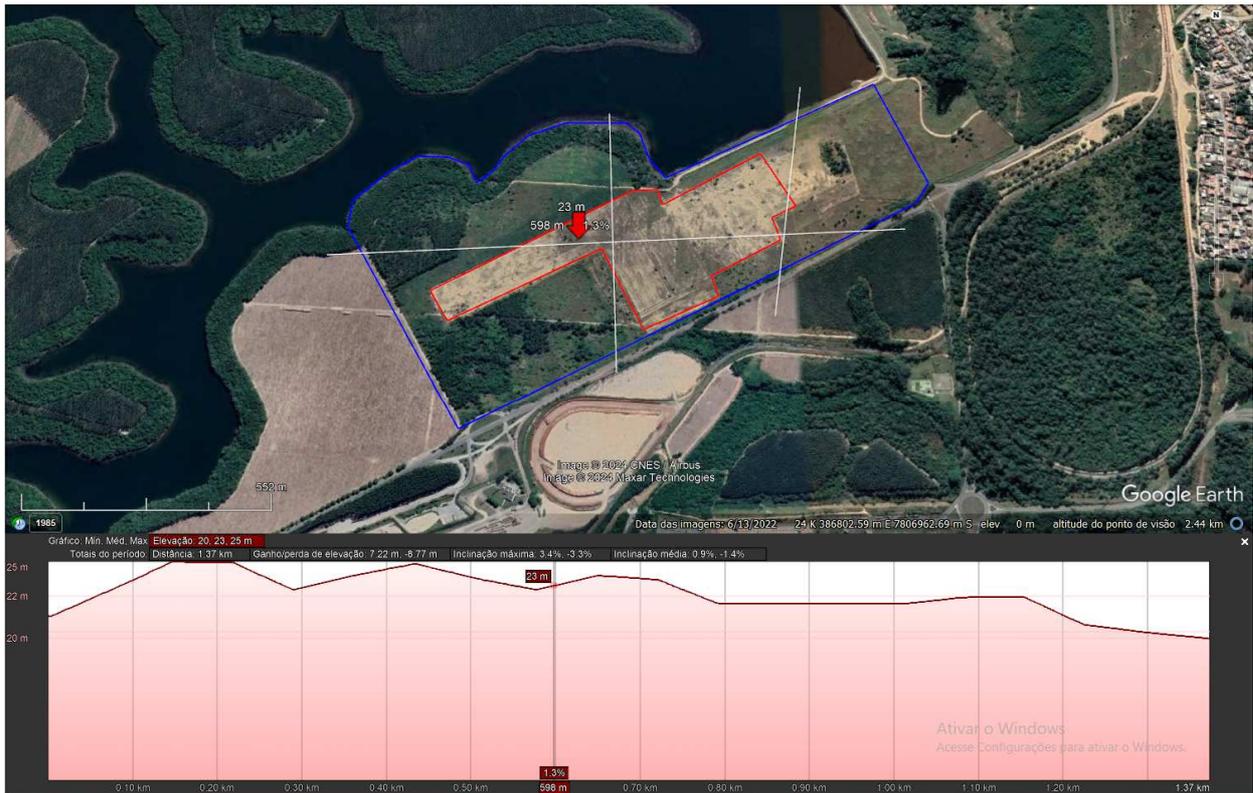


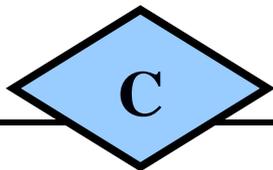
**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)
Perfil de Elevação – GOOGLE EARTH PRO**





**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)
Perfil de Elevação – GOOGLE EARTH PRO**

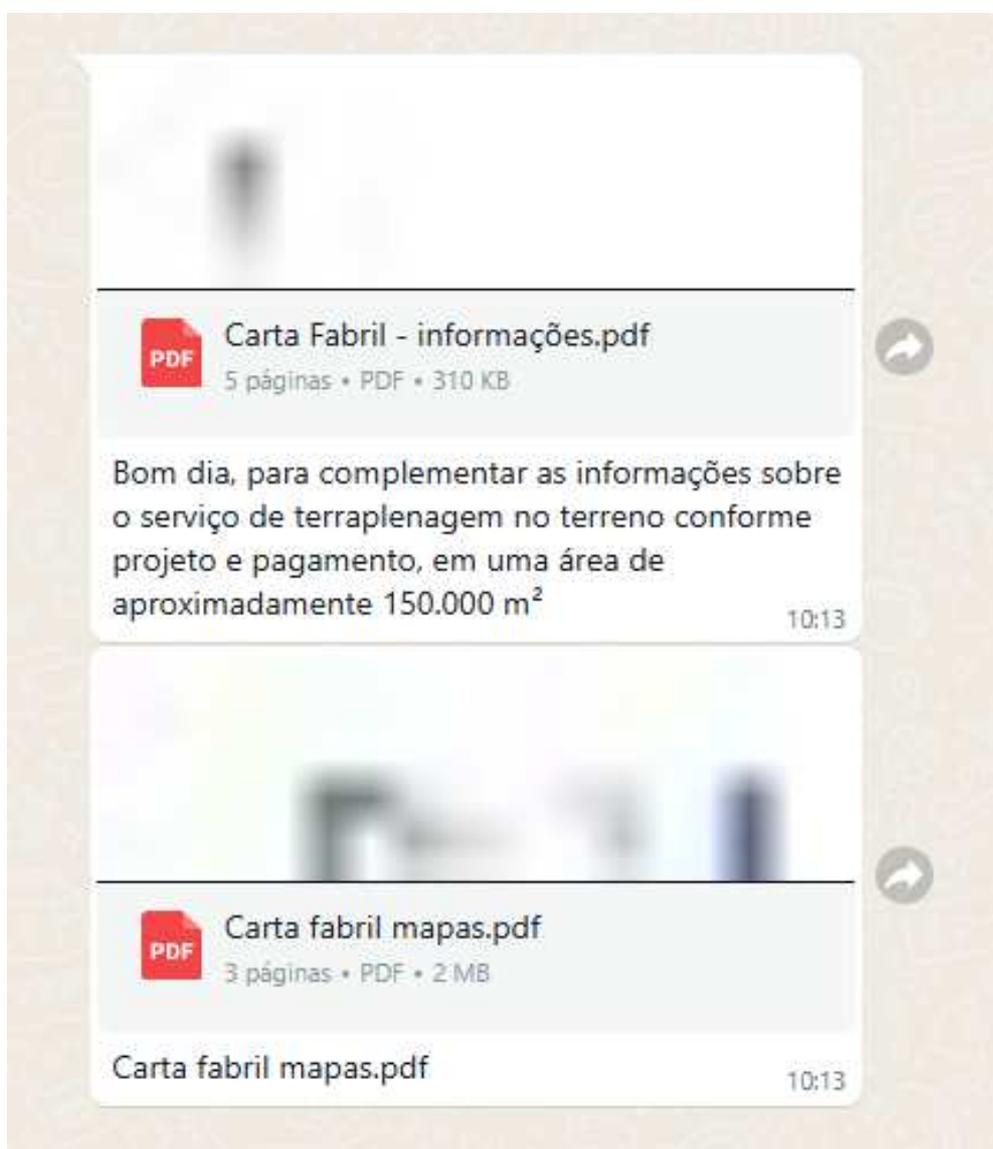


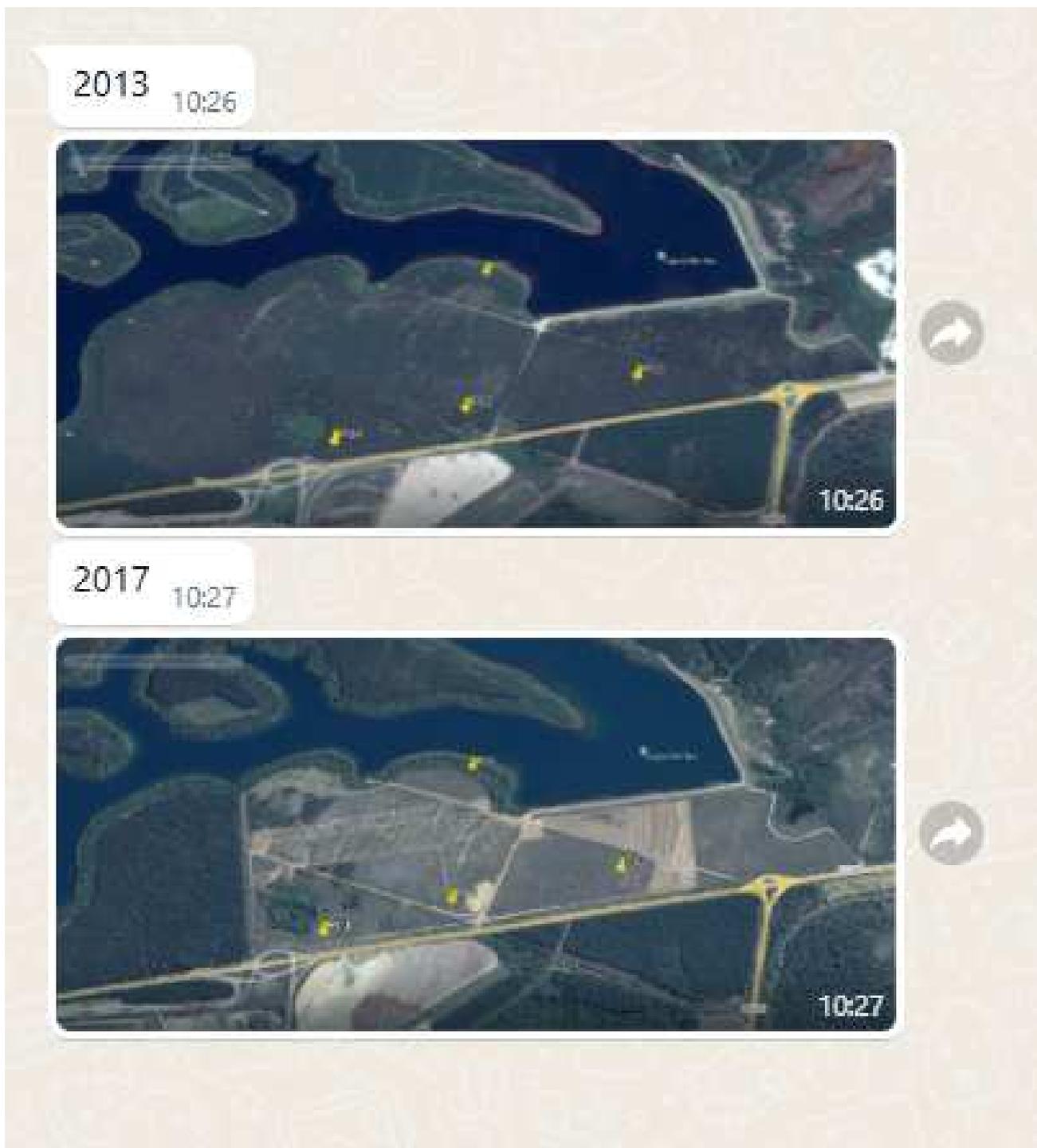
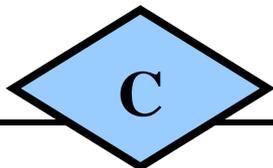


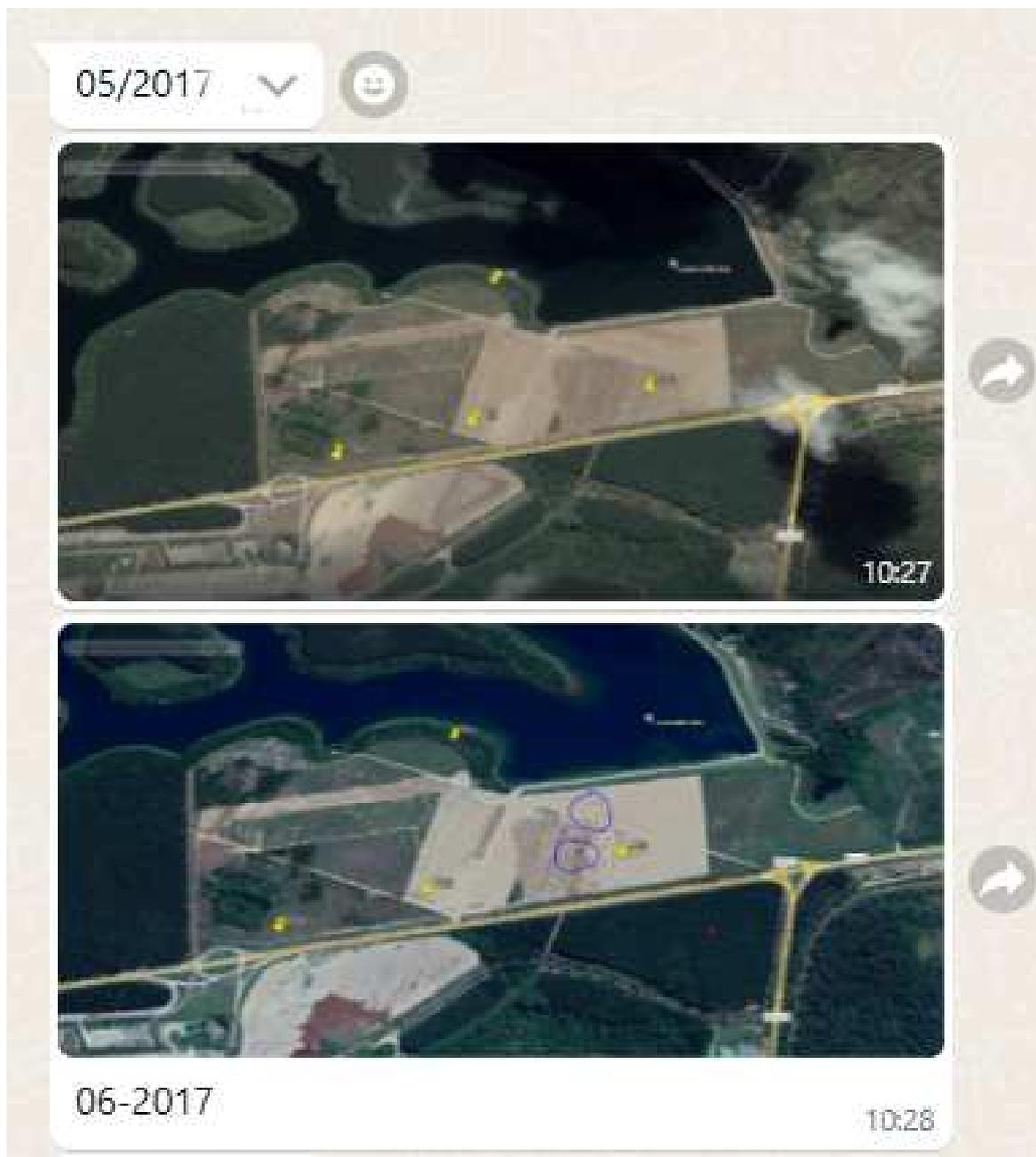
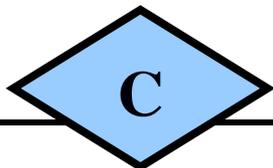
BENFEITORIAS

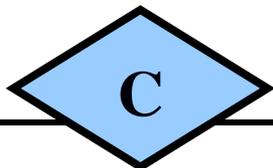
Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, medindo aproximadamente / estimadamente 150.000,00m², sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Informações referentes às Benfeitoras (Área, Serviços, etc.), fornecidas pelo Solicitante / Interessado, sendo as mesmas estimadas no local e através do Programa Google Earth Pro, sem o uso de instrumentos de precisão, apenas para efeito de Avaliação.

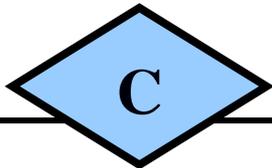
Existência sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2 de vestígios de execução de Cercas, porém, na vistoria constata-se que tal Benfeitorias encontra-se em Ruim Estado de Conservação e Utilização.



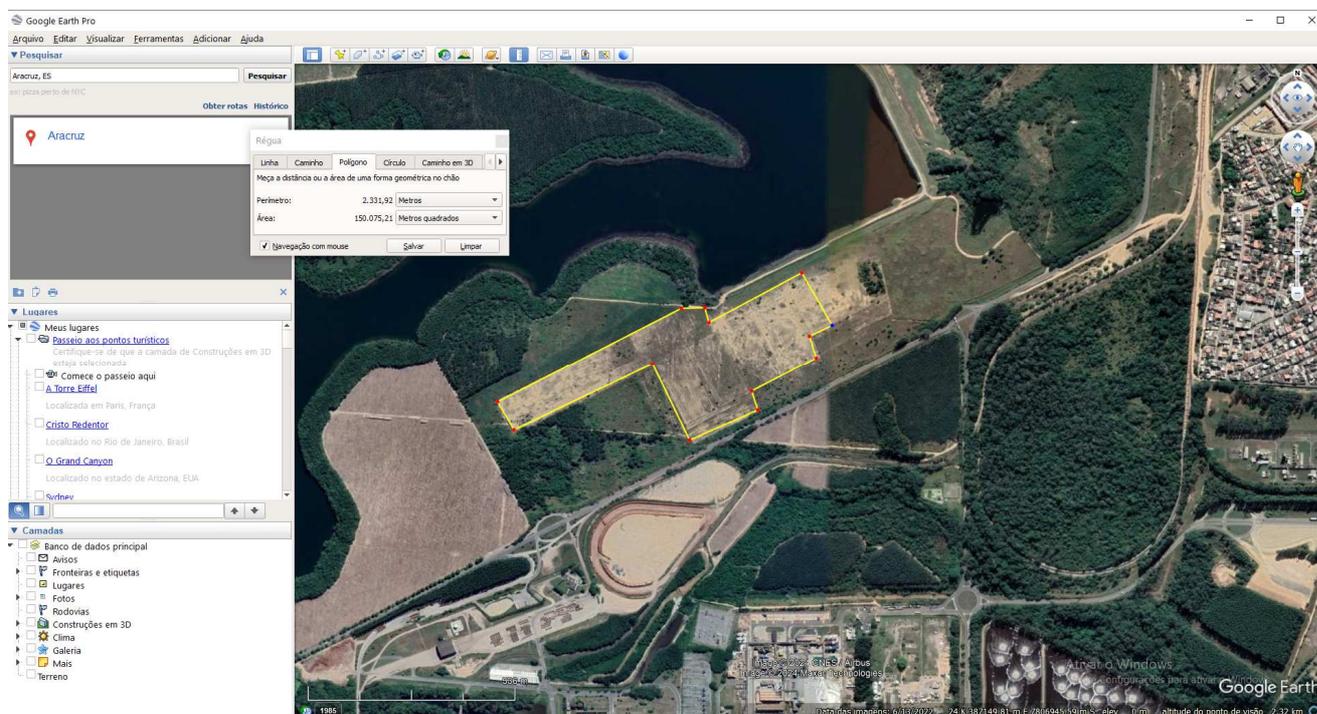


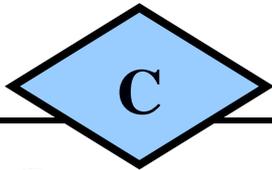




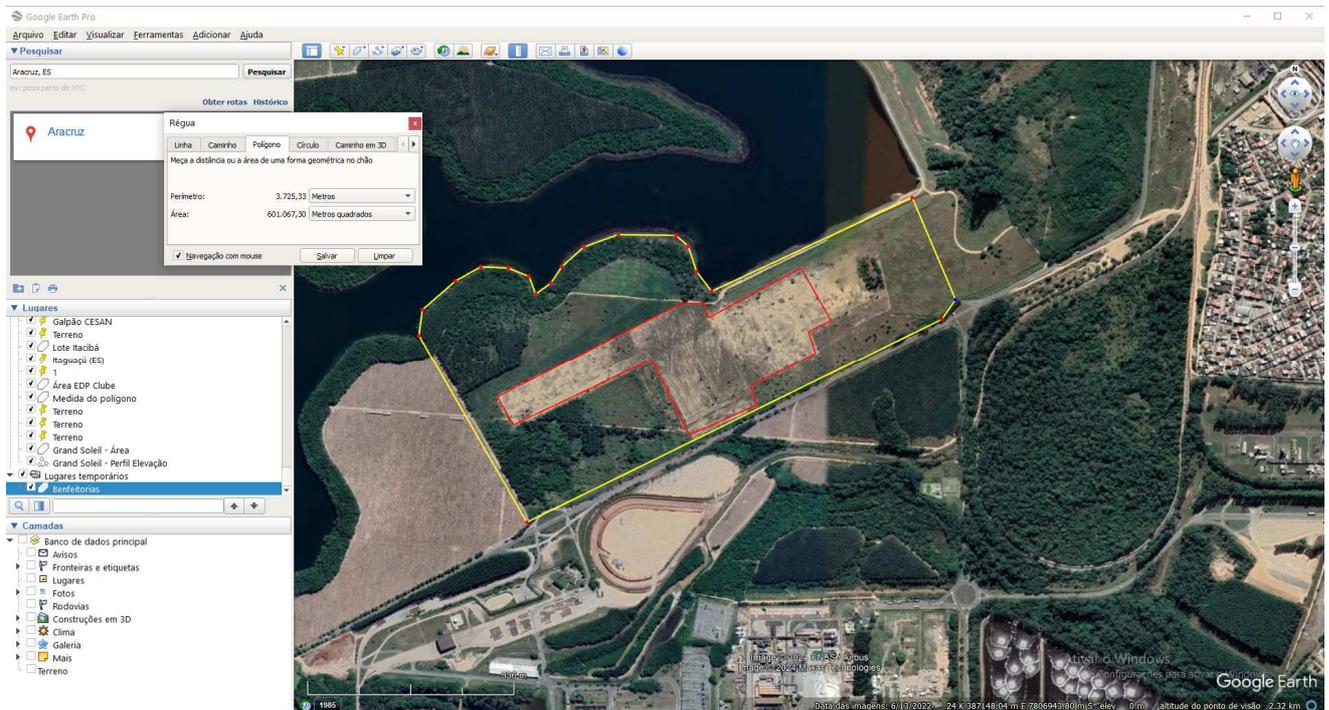


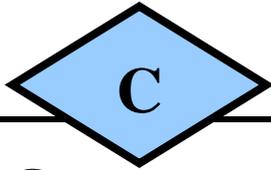
ESTIMATIVA – ÁREA BENFEITORIAS





ESTIMATIVA DA ÁREA TOTAL





Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 4

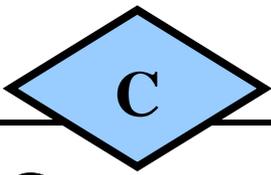
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

/

ZONEAMENTO URBANO

/

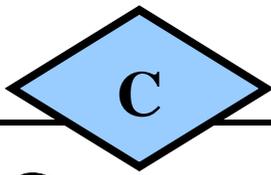
PLANO DIRETOR MUNICIPAL



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

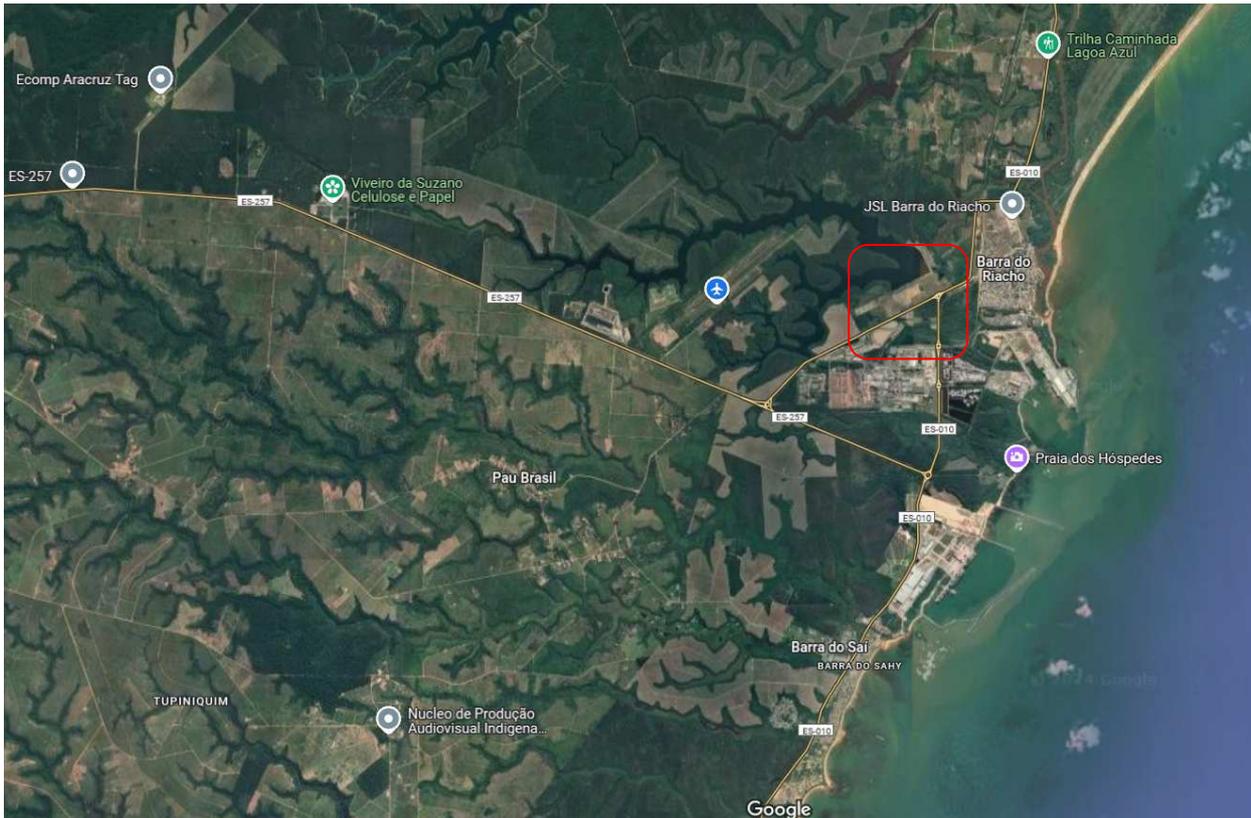
Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)

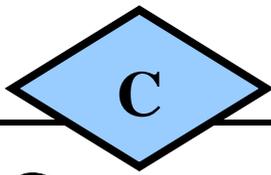




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)





Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

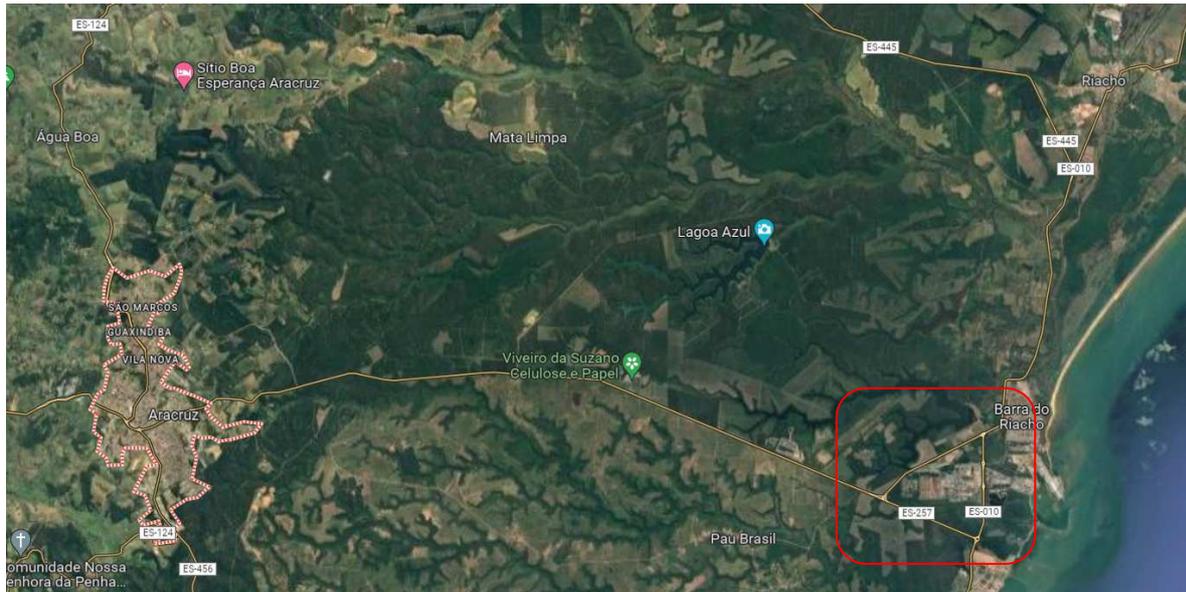
Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

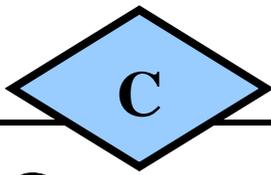
www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)**





Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

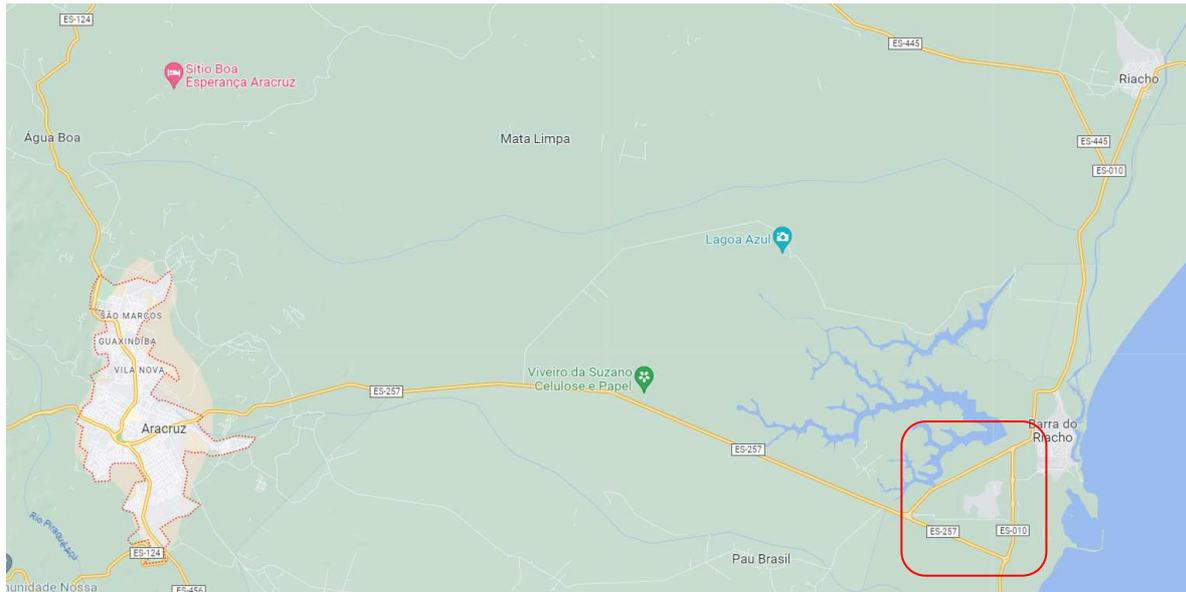
Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

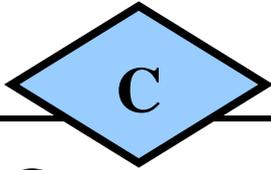
www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

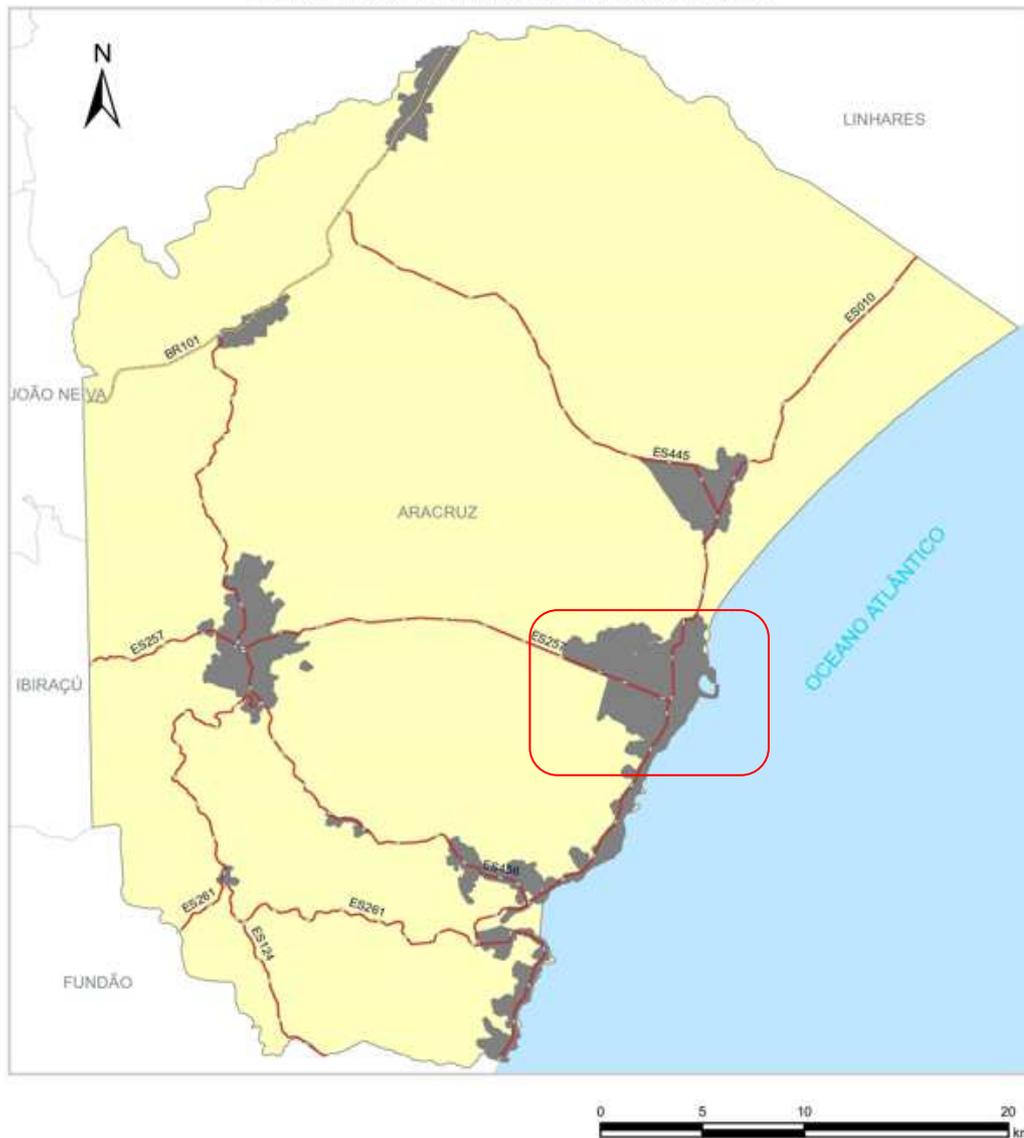
**Glebas / Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 e
Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES)**





PERÍMETRO URBANO

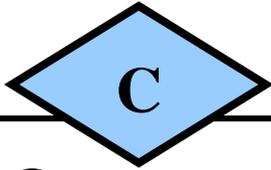
Anexo 03 a - Localização Geral PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul
Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

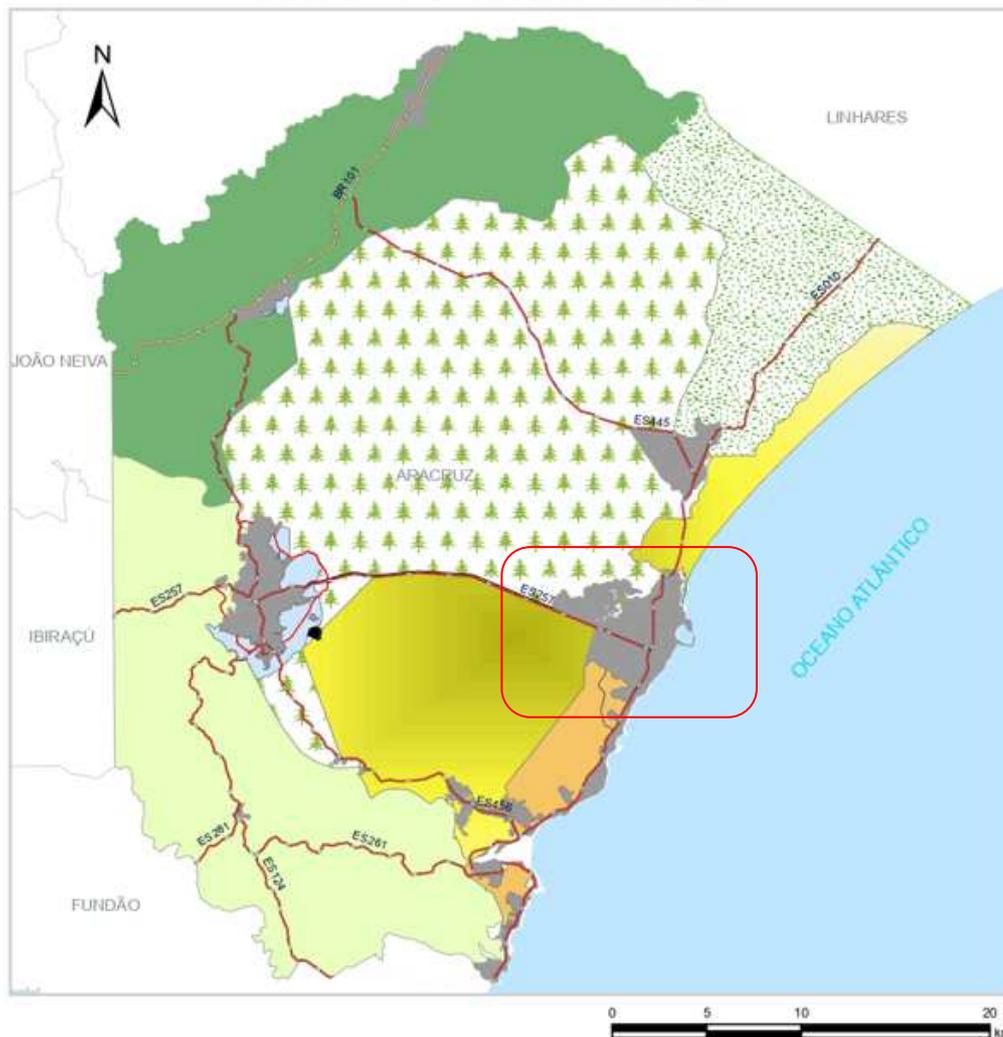
-  Rodovia Estadual
-  Município de Aracruz
-  Rodovia Federal
-  Perímetro Urbano
-  Demais Municípios



MACROZONEAMENTO

MACROZONA DE ADENSAMENTO PRIORITÁRIO

Anexo 2 - Macrozoneamento
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ

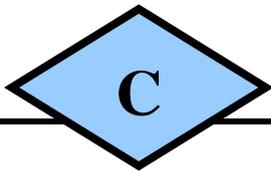


Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul

Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

Rodovia Estadual	Macrozona de Ocupação Condicionada I - Sede e Guaraná	Demais Municípios
Rodovia Federal	Macrozona de Ocupação Condicionada II - Litoral	UC (APA - Área de Proteção Ambiental)
Macrozoneamento	Macrozona_Agroindustrial_e_de_Interesse_Ambiental	UC (RVS - Refúgio de Vida Silvestre)
Eixo Estruturante	Macrozona_de_Uso_Sustentável_III_-_Rio_Piraque-Açu	Aterro Sanitário
Eixo de Dinamização - ED	Macrozona_de_Uso_Sustentável_II_-_Rural	
Macrozona Território Indígena	Macrozona_de_Uso_Sustentável_I_-_Rio_Riacho	
Macrozona de Adensamento Prioritário	Recuo Viário	



Consulting Engenharia S/S LTDA

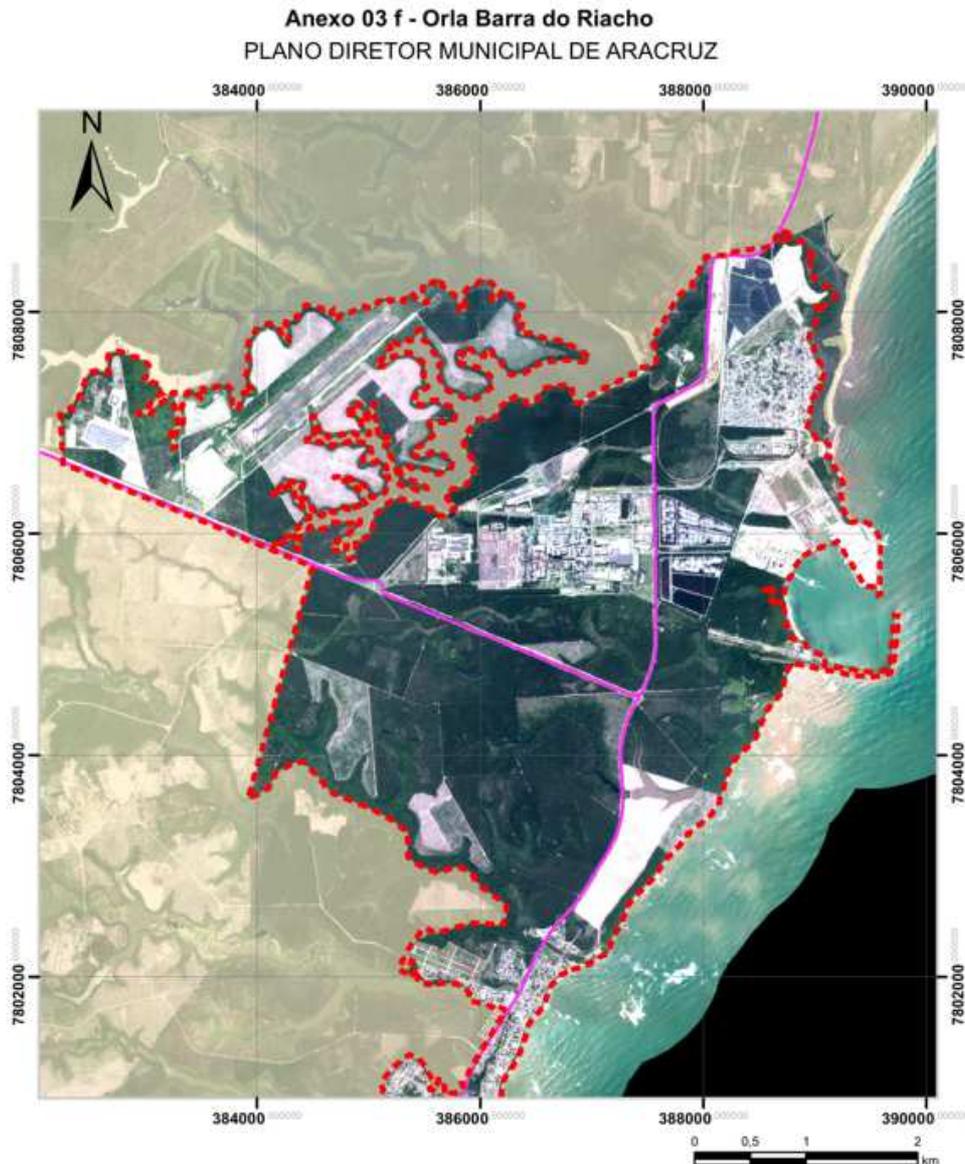
CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

REGIÃO DE BARRA DO RIACHO / RODOVIA ESTADUAL ES-010



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul

Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

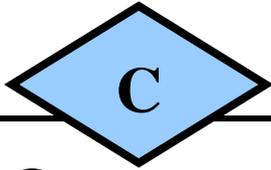
- Perimetro Urbano
- Rodovia Estadual
- Rodovia Federal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
Secretaria de Planejamento, Orçamento
e Gestão



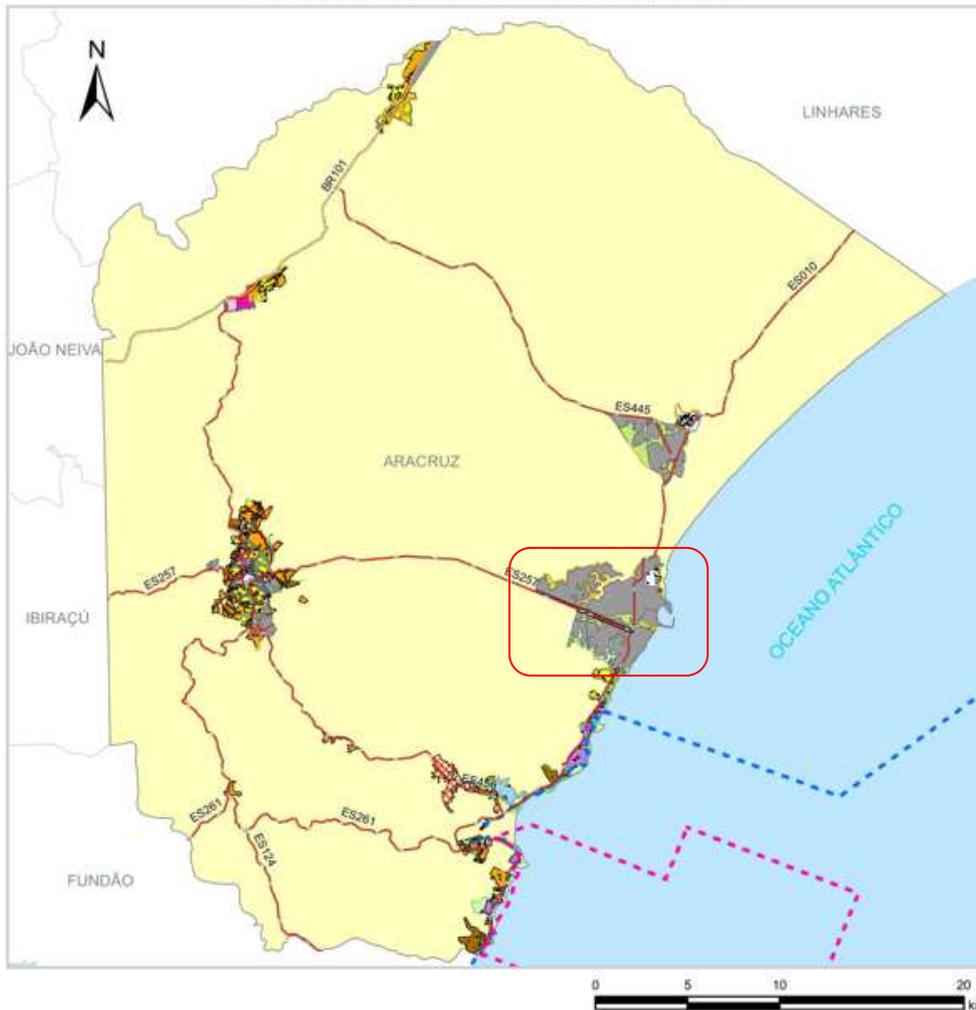
FUNDAÇÃO SÃO JOÃO BATISTA
Acessoria Técnica



ZONEAMENTO / ZE – ZONA EMPRESARIAL

ZPA 3 – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3

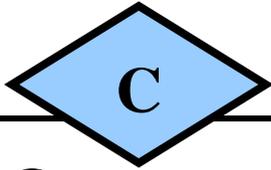
Anexo 05 a - Localização Geral
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul
Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

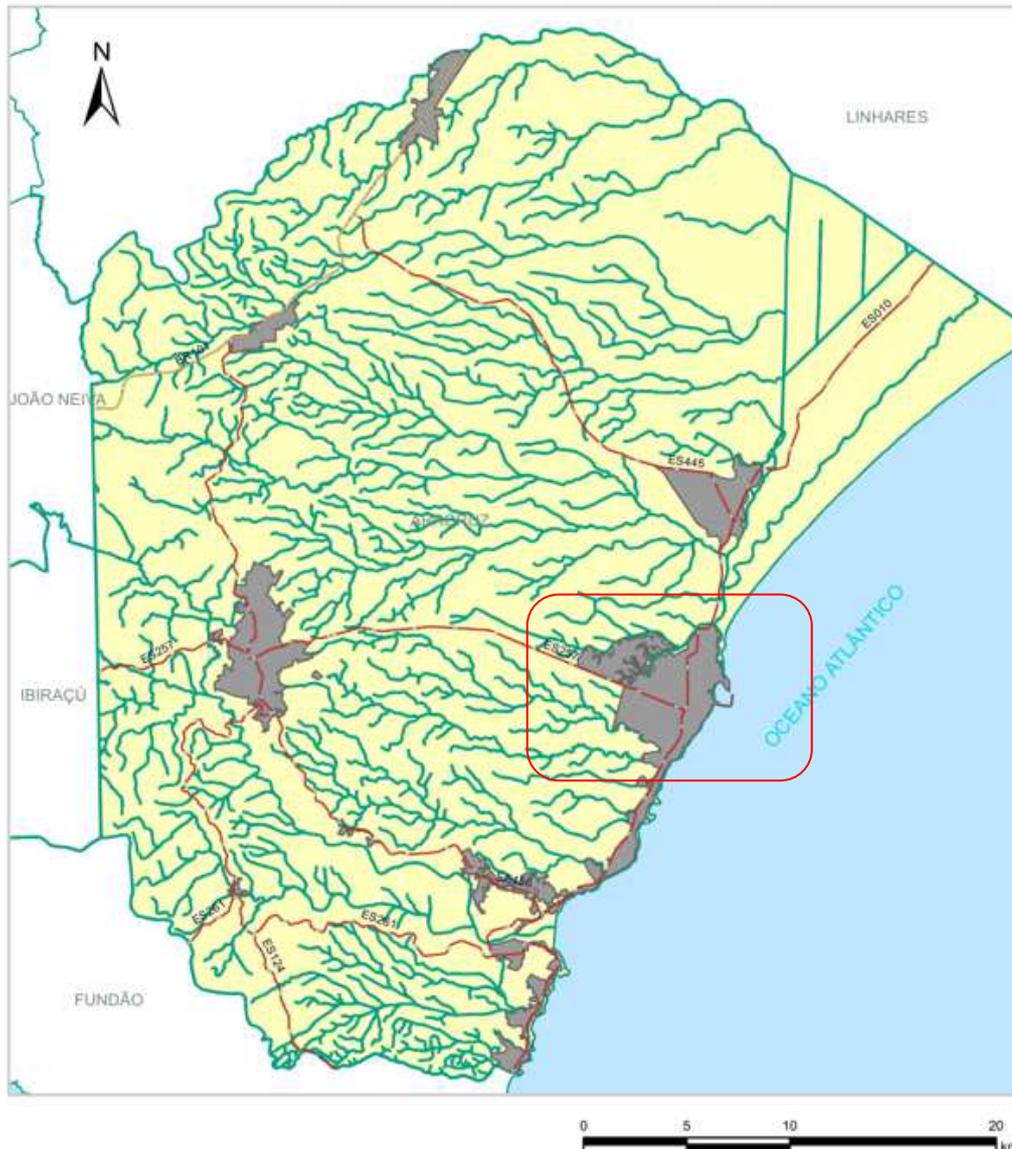
Legenda

Rodovia Estadual	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	Zona de Projeto Especial 1 - ZPE 1
Rodovia Federal	Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3	Zona de Projeto Especial 2 - ZPE 2
Eixo Estruturante - EE	Zona Turística - ZT	Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA 1
Eixo de Dinamização - ED	Zona de Interesse Histórico - ZIH	Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA 1_Fora_Preamar
Recuo Viário	Zona de Intervenção Urbanística 1 - ZIU 1	Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA 2
UC (APA - Área de Proteção Ambiental)	Zona de Intervenção Urbanística 2 - ZIU 2	Zona de Proteção Ambiental 3 - ZPA 3
UC (RVS - Refúgio de Vida Silvestre)	Zona de Intervenção Urbanística 3 - ZIU 3	Zona de Proteção Ambiental 4 - ZPA 4
Zona Empresarial - ZE	Zona de Ocupação Controlada - ZOC	Demais Municípios
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	Zona de Ocupação Preferencial - ZOP	Município de Aracruz



ZONEAMENTO AMBIENTAL / HIDROGRAFIA

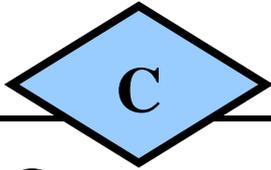
Anexo 05 b - Zoneamento Ambiental
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul
Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

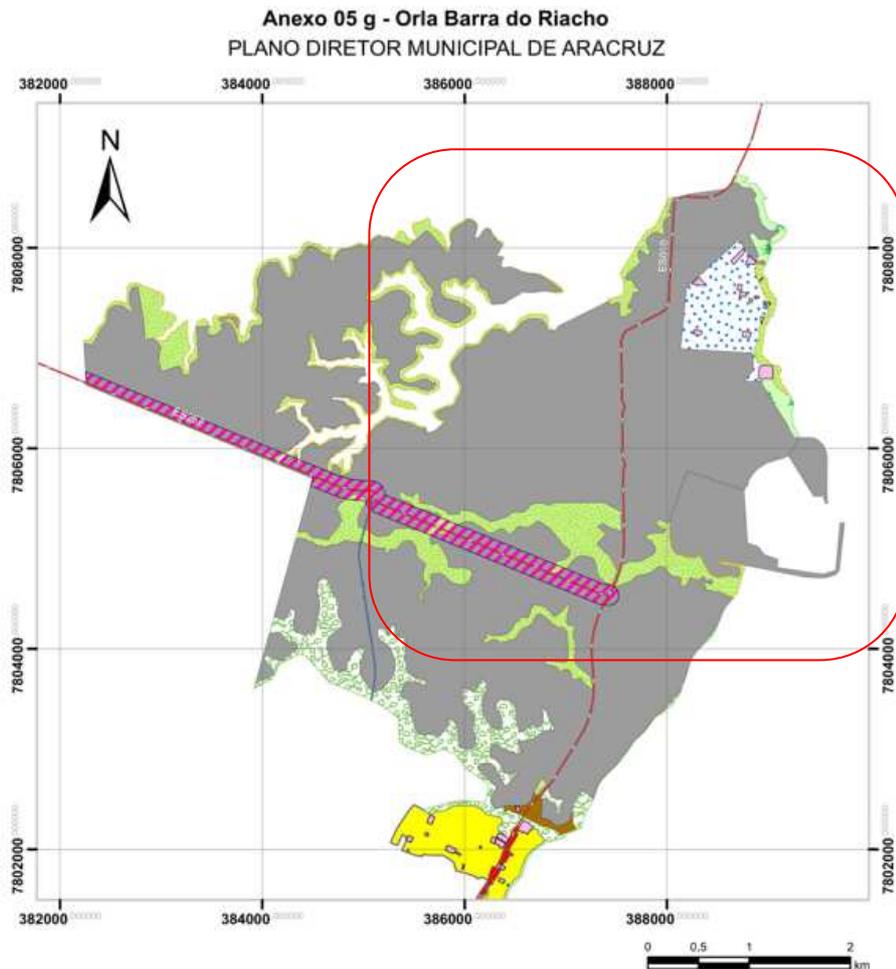
Legenda

-  Rodovia Estadual
-  Rodovia Federal
-  Zoneamento Ambiental - Hidrografia
-  Demais Municípios



ZONEAMENTO / ZE – ZONA EMPRESARIAL

ZPA 3 – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul

Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

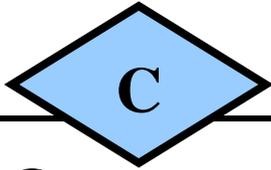
Rodovia Estadual	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	Zona de Projeto Especial 1 - ZPE 1
Rodovia Federal	Zona Especial de Interesse Social 3 - ZEIS 3	Zona de Projeto Especial 2 - ZPE 2
Eixo Estruturante - EE	Zona Turística - ZT	Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA 1
Eixo de Dinamização - ED	Zona de Interesse Histórico - ZIH	Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA 1_Fora_Preamar
Recuo Viário	Zona de Intervenção Urbanística 1 - ZIU 1	Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA 2
UC (APA - Área de Proteção Ambiental)	Zona de Intervenção Urbanística 2 - ZIU 2	Zona de Proteção Ambiental 3 - ZPA 3
UC (RVS - Refúgio de Vida Silvestre)	Zona de Intervenção Urbanística 3 - ZIU 3	Zona de Proteção Ambiental 4 - ZPA 4
Zona Empresarial - ZE	Zona de Ocupação Controlada - ZOC	
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	Zona de Ocupação Preferencial - ZOP	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
Secretaria de Planejamento, Orçamento
e Gestão

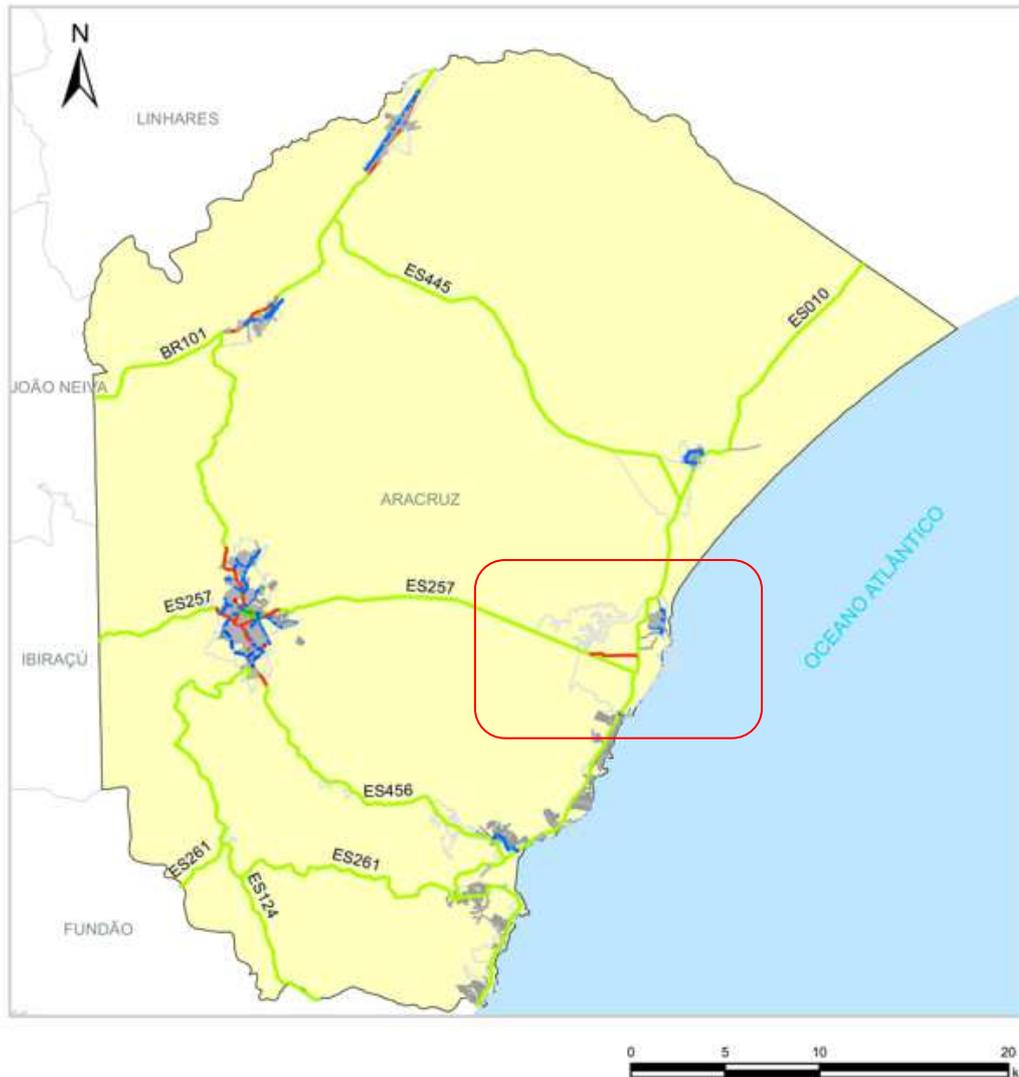


FUNDAÇÃO SÃO JOÃO BATISTA
Assessoria Técnica



CLASIFICAÇÃO DAS VIAS / EIXOS / RODOVIAS

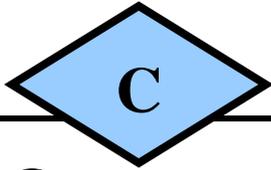
Anexo 07 a - Localização Geral
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ



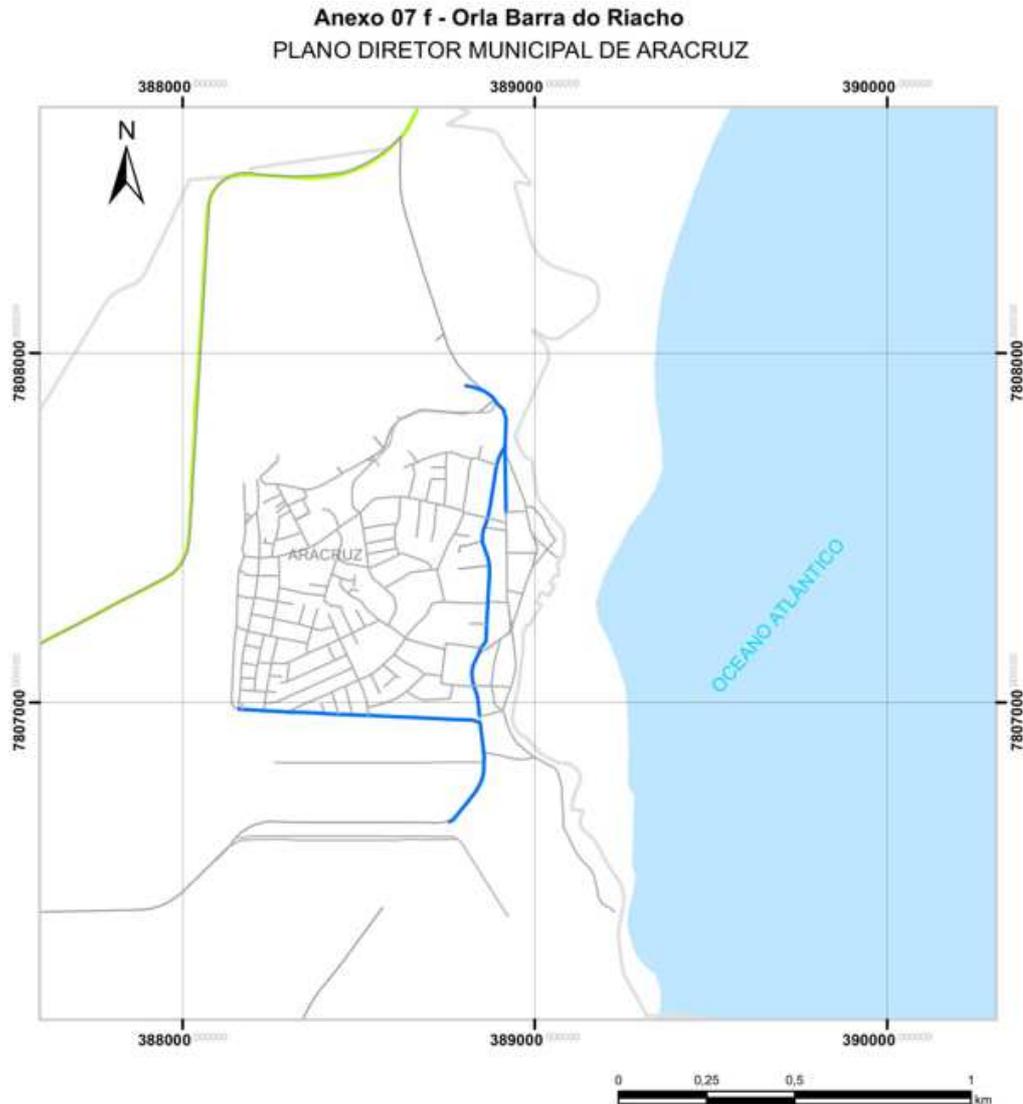
Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul
Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

— Arterial	--- Coletora Prop.	□ Demais Municípios	■ Município de Aracruz
--- Coletor Proj Bin	... Eixo a estudar	— Rodovias	
— Coletora	— Local	□ Perimetro Urbano	



REGIÃO DE BARRA DO RIACHO



Informações Cartográficas: Sistema de Coordenadas UTM / Datum: SIRGAS 2000 / Zona 24 K - Sul

Dados Cartográficos: Limite Municipal - Instituto Jones dos Santos Neves / Projetos - PMA

Legenda

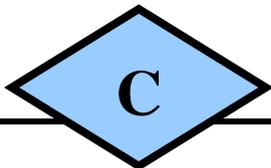
— Arterial	--- Coletora Prop.	□ Demais Municípios
--- Coletor Proj Bin	... Eixo a estudar	— Rodovias_es
— Coletora	— Local	□ Perimetro_Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ
Secretaria de Planejamento, Orçamento
e Gestão



FUNDAÇÃO SÃO JOÃO BATISTA
Acessoria Técnica



ÍNDICES URBANÍSTICOS / PLANO DIRETOR MUNICIPAL

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ

ANEXO 06/10 - TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS
ZONA EMPRESARIAL

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO											
USOS ⁽¹⁾		ÍNDICES									
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁXIMO ⁽⁴⁾	TO MÁXIMA	TP MÍNIMA	GABARITO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO ⁽²⁾	AFASTAMENTOS MÍNIMOS ⁽³⁾			PARCELAMENTO	
							FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Atividades do Grupo 1 e 2		2,0	60%	20%	3	—	5m	1,5m + h/10	3m	20m	700m ²
Atividades do Grupo 3							10m				

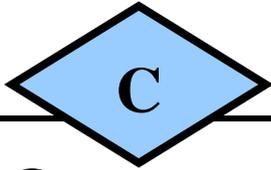
(1) - Nos casos de duas ou mais atividades com usos distintos ocupando o mesmo lote ou gleba deverá ser tomado como parâmetro os índices urbanísticos da atividade com menor coeficiente de aproveitamento, exceto nos casos de uso misto.

(2) - No caso de edificações com meio subsolo a altura total da edificação poderá ser acrescida de 1,5m.

(3) - Para o cálculo do afastamento lateral e fundos considera-se (h) a distância da laje do térreo a laje do último pavimento.

(4) - Ficam definidos para todos os usos permitidos e tolerados o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo 0,15 e o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1.

(5) - Nos casos em que a zona se sobrepõe a UC. APA Costa das Algas, as construções deverão ter, no máximo, 03 pavimentos; sendo estas condicionadas a aprovação pelo órgão gestor da referida UC.



LEI N.º 4.497, DE 15/07/2022.

ALTERA A LEI N.º 4.317, DE 05 DE AGOSTO DE 2020, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

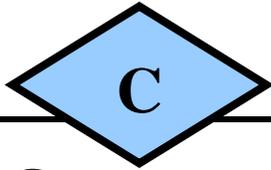
Art. 7º O art. 126 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 126. No caso de uma Zona indicada como de Proteção Ambiental (ZPA), mas cujas características naturais não a configurem como tal, serão permitidos ajustes de Zonas de Proteção Ambiental – ZPA identificadas nesta lei, mediante Estudo Técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, ou equivalente, que apresente maior detalhamento dos limites da ZPA, após manifestação técnica da Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM, avaliação da Comissão Técnica do Plano Diretor Municipal – CTPDM e aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal- CPDM.”

Art. 13. O § 3º do art. 202 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º As glebas a serem parceladas limítrofes as Zonas de Proteção Ambiental - ZPA estabelecidas nesta lei poderão ser objeto de ajustes nos limites da ZPA, conforme orientações definidas no artigo 126 desta Lei, após

demonstração por meio de levantamentos planialtimétricos detalhado e relatório técnico emitido por responsável técnico, que as características naturais, destas áreas limítrofes, não a configuram como tal, o qual será apreciado pela Secretaria de Meio Ambiente que poderá recomendar ou não a aprovação do empreendimento pelo Conselho do Plano Diretor Municipal - CPDM.”



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

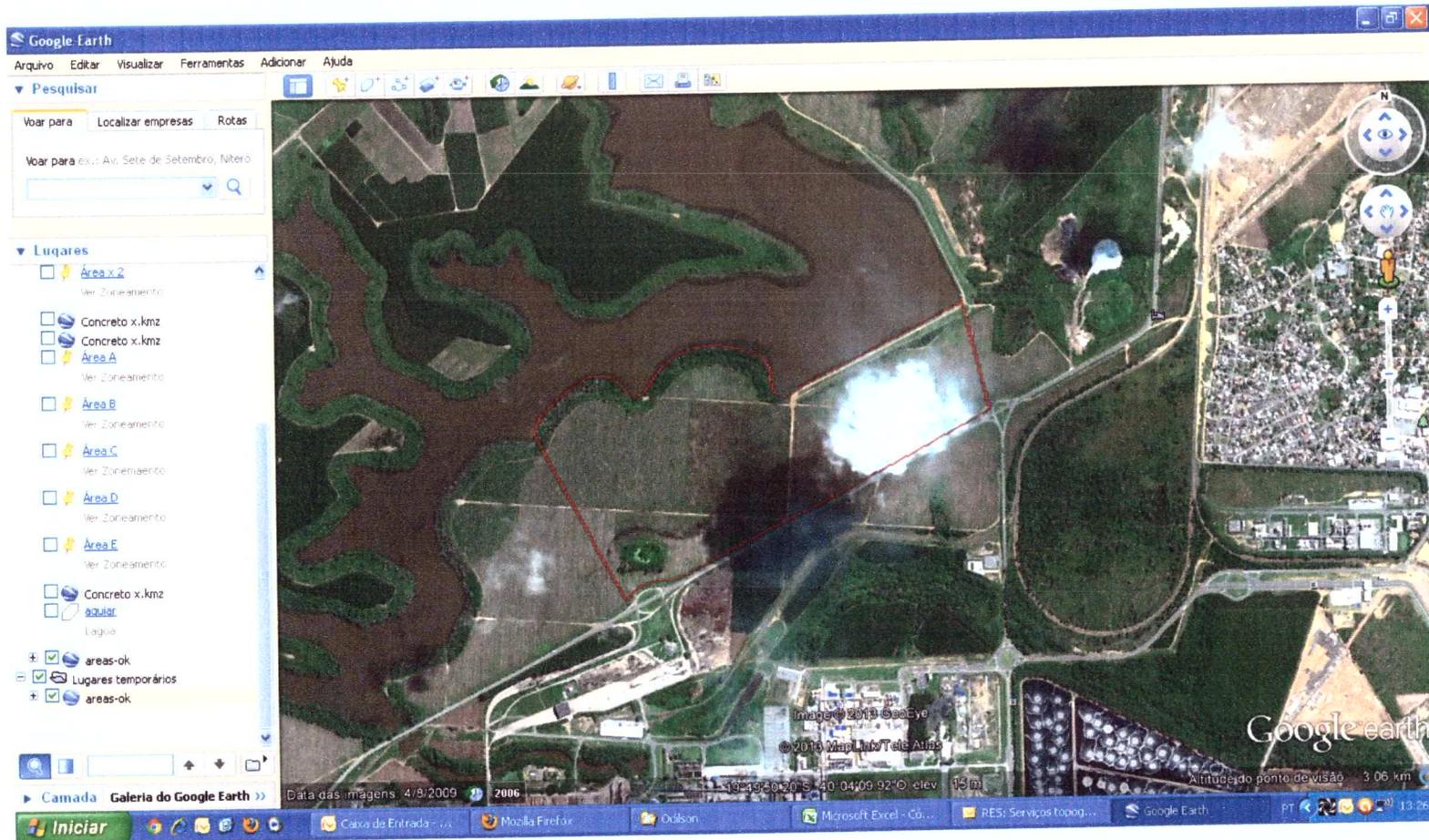
Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

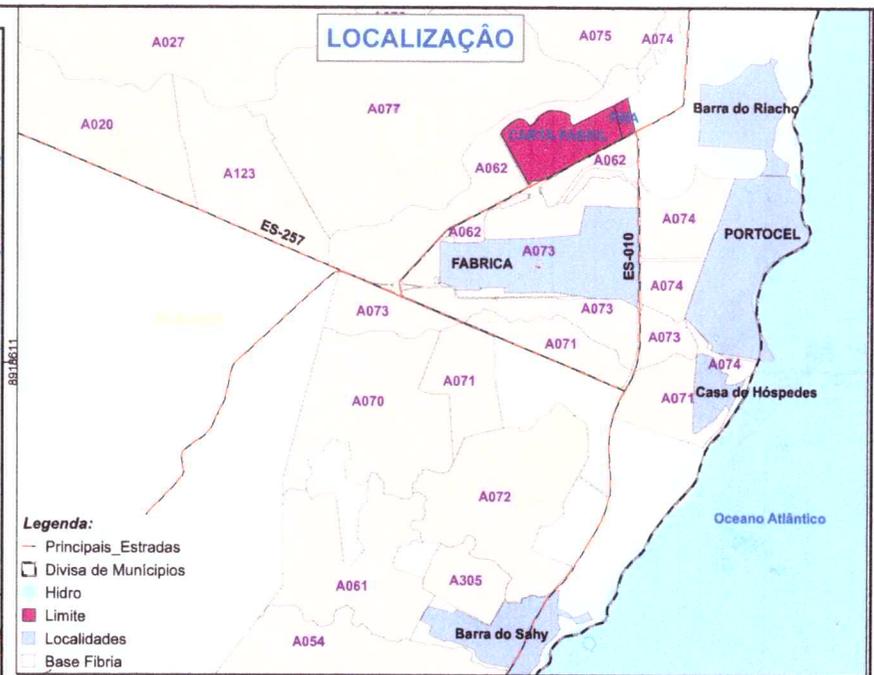
Consulting Engenharia

ANEXO 5

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



*Mapa de Uso Atual
24/05/2013*



- Legenda:**
- Principais Estradas
 - Divisa de Municípios
 - Hidro
 - Limite
 - Localidades
 - Base Fábria

- Legenda:**
- Estradas
 - Hidrografia
 - Estradas: 3,7550 Ha
 - Estágio Inicial: 6,9467 Ha
 - Pasto Sujo Ralo: 3,0427 Ha
 - Eucalipto: 46,3635 Ha
 - LIMITE_CARTA FABRIL: 54,9997 Ha
 - LIMITE_PMA: 5,1082 Ha
 - Limite_Divisa2(sem a PMA): 54,9997 Ha

ZENON ALVES DA SILVA
 CREA - MG Nº 89471/D
 CREA - BA VISTO Nº 23294
 Escala Gráfica
 0 37,5 75 150 225 300 Metros
 Projeção Universal Transversa de Mercator
 Datum Horizontal SIRGAS 2000 UTM - Fuso: 24S



MAPA DE USO ATUAL - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Proprietário:			
CARTA FABRIL E PMA			
Local:			
FÁBRICA - BARRA DO RIACHO - ARACRUZES			
Área Total:	Escala:	Data Edição:	Arquivo:
60,1079 Ha	1:7.500	04/05/2012	Fábri\ID\DIVERSOS\Carta Fabril_PROJ_A062\Mapa1\Carta Fabril_PROJ_A062\Mapa2.mxd



AVES E MAMÍFEROS

HERPETOFAUNA

ENTOMOFAUNA

Legenda

- Limite do e...
- AID 1000 m



CARTA GOIAS IND. E COM. DE PAPEIS S.A.
AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Sao Goncalo/RJ Cep: 24.755-030 Tel: 55-21-21392929
CNPJ: 03.752.385/0006-46 IE: 77936173
www.grupocartafabril.com.br
Email para NFE: nfe@cartafabril.com.br

Fornecedor: NIB FERRAGENS LTDA
CNPJ: 03.860.297/0001-53 IE: 082044996
Endereço: RUA ROSANGELA LOZER FERNANDES S/N GALPAO
Município: ARACRUZ UF: ES Cep: 29.192-510
Telefone:
Contato: Email:

Codigo: 026368/01

Pedido de Compras: 135860

Moeda: REAL

Emissao: 26/08/2015

Item	TES	Código	Descrição	UM	Qtde	Vir.Unit.	IPI (%)	Valor Total	Entrega	C.C.	S.C.
0001	478	SV3000007	SERVICO ATIVO IMOBILIZADO	PC	1,00	219.050,0000	0,00	219.050,00	14/12/2015	1731188	099540

Observações: supressao vegetal de 12,5 hectares de rebrota de eucaliptos

Valor Mercadorias:	219.050,00				
IPI:	0,00	ICMS:	0,00		
Descontos:	0,00				
Frete:	0,00	Despesas:	0,00	Seguro:	0,00
Valor Total com Impostos:	219.050,00				

Local de Entrega: AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Local de Cobrança: AV. FUED MOYSES NR. 10

SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030
SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030

Natureza: 203905 - ATIVO SERVICOS

Obs. do Frete: Sem Frete

Prazo Pagamento: PG 9X INT 30D

Comprador: Fabio Lins de Vasconcelos

Tel.: (21)2159-9209 / 996431716

Email: forlando@cartafabril.com.br

Aprovadores: Charles Jorge Ferreira [Ok] - Victor Coutinho [Ok] - VPLS [Ok] - Jose

Nota: 1) Encaminhar o arquivo XML correspondente a Nota Fiscal, impreterivelmente, para o e-mail nfe@cartafabril.com.br
2) So aceitaremos a mercadoria se na sua Nota Fiscal constar o numero do nosso Pedido de Compras.

188



CARTA GOIAS IND. E COM. DE PAPEIS S.A.
AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Sao Goncalo/RJ Cep: 24.755-030 Tel: 55-21-21392929
CNPJ: 03.752.385/0006-46 IE: 77936173
www.grupocartafabril.com.br
Email para NFE: nfe@cartafabril.com.br

Fornecedor: DEMUNER TUBETELTDA P
CNPJ: 18.902.746/0001-56 IE: 082984212
Endereço: EST DE SANTA JULIA, S/N
Município: SAO ROQUE DO CA UF: ES Cep: 29.665-000
Telefone:
Contato: Email:

Codigo: 026369/01

Pedido de Compras: 135861

Moeda: REAL

Emissao: 26/08/2015

Item	TES	Código	Descrição	UM	Qtde	Vlr.Unit.	IPI (%)	Valor Total	Entrega	C.C.	S.C.
0001	478	SV3000007	SERVICO ATIVO IMOBILIZADO	PC	1,00	410.950,0000	0,00	410.950,00	12/10/2015	1731188	099542

Observações: instalacao de cercas conforme indicado no desenho 20130-0001

Valor Mercadorias:	410.950,00				
IPI:	0,00	ICMS:	0,00		
Descontos:	0,00				
Frete:	0,00	Despesas:	0,00	Seguro:	0,00
Valor Total com Impostos:	410.950,00				

Local de Entrega: AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Local de Cobrança: AV. FUED MOYSES NR. 10

SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030
SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030

Natureza: 203905 - ATIVO SERVICOS

Prazo Pagamento: PG 9X INT 30D

Comprador: Fabio Lins de Vasconcelos

Tel.: (21)2159-9209 / 996431716

Obs. do Frete: Sem Frete

Email: forlando@cartafabril.com.br

Aprovadores: Charles Jorge Ferreira [Ok] - Victor Coutinho [Ok] - VPLS [Ok] - Jose

Nota: 1) Encaminhar o arquivo XML correspondente a Nota Fiscal, impreterivelmente, para o e-mail nfe@cartafabril.com.br
2) So aceitaremos a mercadoria se na sua Nota Fiscal constar o numero do nosso Pedido de Compras.

189
68F



CARTA GOIAS IND. E COM. DE PAPEIS S.A.
AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Sao Goncalo/RJ Cep: 24.755-030 Tel: 55-21-21392929
CNPJ: 03.752.385/0006-46 IE: 77936173
www.grupocartafabril.com.br
Email para NFE: nfe@cartafabril.com.br

Fornecedor: DEMUNER TUBETELTDA S/A
CNPJ: 18.902.746/0001-56 IE: 082984212
Endereço: EST DE SANTA JULIA, S/N
Município: SAO ROQUE DO CA UF: ES Cep: 29.665-000
Telefone:
Contato: Email:

Codigo: 026369/01

Pedido de Compras: 144064

Moeda: REAL

Emissao: 18/02/2016

Item	TES	Código	Descrição	UM	Qtde	Vlr.Unit.	IPI (%)	Valor Total	Entrega	C.C.	S.C.
0001	478	SV3000007	SERVICO ATIVO IMOBILIZADO	PC	1,00	74.225,0000	0,00	74.225,00	28/03/2016	1731188	105446

Observações: serv adicionais realizados p empresa demuner ref aopc 135861

Valor Mercadorias:	74.225,00				
IPI:	0,00	ICMS:	0,00		
Descontos:	0,00				
Frete:	0,00	Despesas:	0,00	Seguro:	0,00
Valor Total com Impostos:	74.225,00				

Local de Entrega: AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Local de Cobrança: AV. FUED MOYSES NR. 10

SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030
SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030

Natureza: 203905 - ATIVO SERVICOS

Obs. do Frete: Sem Frete

Prazo Pagamento: 3XC/ENT30%30%40

Comprador: Fabio Lins de Vasconcelos

Tel.: (21)2159-9209 / 996431716

Email: forlando@cartafabril.com.br

Aprovadores: Sabrina Silva Damasceno [Ok] - Victor Coutinho [Ok] - VPLS [Ok] - Jose Carlos Coutinho [??] - Jose Carlos Coutinho [Ok] -

Nota: 1) Encaminhar o arquivo XML correspondente a Nota Fiscal, impreterivelmente, para o e-mail nfe@cartafabril.com.br
2) So aceitaremos a mercadoria se na sua Nota Fiscal constar o numero do nosso Pedido de Compras.

06/1



CARTA GOIAS IND. E COM. DE PAPEIS S.A.
AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Sao Goncalo/RJ Cep: 24.755-030 Tel: 55-21-21392929
CNPJ: 03.752.385/0006-46 IE: 77936173
www.grupocartafabril.com.br
Email para NFE: nfe@cartafabril.com.br

Fornecedor: DEMUNER TUBETELTDA SPP
CNPJ: 18.902.746/0001-56 INSC: 082984212
Endereço: EST DE SANTA JULIA, S/N
Município: SAO ROQUE DO CA UF: ES Cep: 29.665-000
Telefone:
Contato: Email:

Codigo: 026369/01

Pedido de Compras: 151569

Moeda: REAL

Emissao: 06/07/2016

Item	TES	Código	Descrição	UM	Qtde	Vir.Unit.	IPI (%)	Valor Total	Entrega	C.C.	S.C.
0001	478	SV3000007	SERVICO ATIVO IMOBILIZADO	PC	1,00	34.970,0000	0,00	34.970,00	01/07/2016	1731188	112966

Observações: aditivo do servico de destoca do terreno de aracruz - fornec

Valor Mercadorias:	34.970,00	
IPI:	0,00	ICMS: 0,00
Desconto:	0,00	ICMS ST: 0,00
Frete: 0,00	Despesas: 0,00	Seguro: 0,00
Valor Total com Impostos:	34.970,00	

Local de Entrega: AV. FUED MOYSES NR. Nr. 10
Local de Cobrança: AV. FUED MOYSES NR. 10

SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030
SAO GONCALO - RJ - CEP 24755-030

Natureza: 204003 - PROJ INDUST - OBRAS CIVIS

Obs. do Frete: Sem Frete

Prazo Pagamento: A VISTA

Comprador: Sisle Mendes de Souza

Tel.: (21) 2159-9204 / 99731-0715

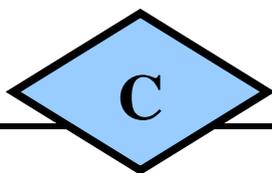
Email: ssouza@cartafabril.com.br

Aprovadores: Charles Jorge Ferreira [Ok] - Bruno Ribeiro Farias [Ok] - Victor Coutinho [Ok] -

Pagto Antecipado:

Nota: 1) Encaminhar o arquivo XML correspondente a Nota Fiscal, impreterivelmente, para o e-mail nfe@cartafabril.com.br
2) So aceitaremos a mercadoria se na sua Nota Fiscal constar o numero do nosso Pedido de Compras.

(Handwritten signature and initials)



ANEXO 6

BIBLIOGRAFIA

- ✓ **Software SisRen Windows – Versão 1.98**
Sistema de Regressão Múltipla / Redes Neurais
Pelli Engenharia Ltda

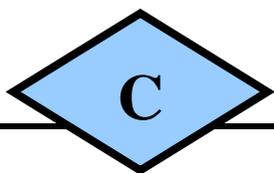
- ✓ **Estatística Inferencial aplicada em Avaliação de Imóveis**
(Curso de Pós-Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações)
(Vitória/ES – Maio 2000)

- ✓ **Inferência Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliações**
(Curso de Pós-Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações)
(Vitória/ES – Maio 2000)

- ✓ **Inferência Estatística Aplicada à Engenharia de Avaliações**
(Curso de Pós-Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações)
(Vitória/ES – Maio 2000)

- ✓ **NBR 14653–1 / 2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**

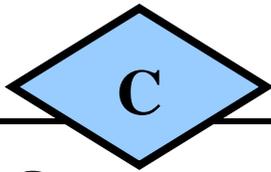
- ✓ **NBR 14653–2 / 2011 – Avaliação de bens – Parte 2 / 11: Imóveis Urbanos**



ANEXO 6

BIBLIOGRAFIA

- ✓ Consultas a **Corretores de Imóveis, Imobiliárias e a Proprietários de Imóveis Urbanos** situados na **Cidade e Município da Aracruz (ES)**
 - ✓ **Princípios de Engenharia de Avaliações**
(Eng.º Alberto Lélío Moreira - 4ª edição - Editora PINI)
- ✓ **Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica**
(Eng.º Rubens Alves Dantas)
 - ✓ **Econometria Básica**
(Damodar N. Gujarati)
- ✓ **SINDUSCON / ES – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Espírito Santo**



Consulting Engenharia S/S LTDA

CREA 4.552 – RF

Avaliações e Perícias de Engenharia / Soluções Patrimoniais

www.consulting.eng.br

Consulting Engenharia

ANEXO 7

ART

ANOTAÇÃO DE

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

5. Observações.

Prestação de Serviço Técnico de Engenharia/Arquitetura. Avaliação, A.B.N.T. NBR 14.653 (Avaliação de Bens), Partes 1 e 2/11 (Procedimentos Gerais/Imóveis Urbanos). Determinação de Valor de Mercado de Compra e Venda de Glebas/Áreas de Terreno Urbanas 1 e 2 / Área PMA (Prefeitura Municipal de Aracruz/ES). Não há Edificações construídas / existentes sobre os Imóveis. Existência de Benfeitorias / Serviços executados sobre parte das Glebas / Áreas de Terreno 1 e 2, sendo: Serviço de Terraplanagem / Destoca e Supressão Vegetal. Vestígios de Cerca em Ruim Estado / Sem Valor / Não Avaliada. Endereço: Ver Dados do Serviço. Dispensa de Licitação N.º 21/2024. Ordem de Serviço/Fornecimento N.º 765/2024. Processo N.º 29082/2024. Contrato N.º 302/2024.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço

0820240415472

ART Individual

1. Responsável Técnico

ANDERSON SILVA MARTINS FERREIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0805148736

Registro: ES-006917/D

Registro: 4552

Empresa contratada: CONSULTING ENGENHARIA S/S LTDA



2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ/ES**

CPF/CNPJ: 27142702000166

Rua: AVENIDA MOROBÁ

Nº: S/N.º

Complemento: -----

CEP: 29192733

Cidade: ARACRUZ

UF: ES

Bairro: MOROBÁ

Telefone: 2732961092

Contrato: 302/2024

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$10.000,00

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: ROD. ES-010 (ÁREAS DE TERRENO URB. 1 E 2 E ÁREA PMA)

Nº: S/N.º

Complemento: ----- Bairro: BARRA DO RIACHO

Quadra ----- Lote -----

Cidade: ARACRUZ

UF: ES

CEP: 29197500

Data de início: 13/09/2024

Prev. Término: 08/11/2024

Coord. Geogr.: 19°49'45.4"S, 40°04'45.3"W

Proprietário: CARTA FABRIL (CARTA GOIÁS IND. E COM. DE PAPÉIS S.A.) / PM

CPF/CNPJ: 03752385000646

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 0

Nº Pavimento(s): 0

Dimensão/Quantidade: 601079

Unidade de medida: M2

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

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

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

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

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

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

5. Observações

PREST. SERVIÇO TÉCNICO DE ENG./ARQ. AVALIAÇÃO, A.B.N.T. NBR 14.653 (AVAL. DE BENS), PARTES 1 E 2/11 (PROCED. GERAIS E IMÓVEIS URBANOS). DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DE GLEBAS/ÁREAS DE TERRENO URBANAS 1 E 2 E ÁREA PMA (PREF. MUN. DE ARACRUZ/ES). NÃO HÁ EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS. EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS/SERVIÇOS EXECUTADOS (SERVIÇO DE TERRAPLANAGEM, DESTOCA E SUPRESSÃO VEGETAL) SOBRE PARTE DOS IMÓVEIS. VESTÍGIOS DE CERCA (RUIM ESTADO/SEM VALOR/NÃO AVALIADA). ENDEREÇO: VER DA

6. Declarações

ANDERSON SILVA MARTINS
FERREIRA:01997045702

Assinado de forma digital por ANDERSON
SILVA MARTINS FERREIRA:01997045702
Dados: 2024.11.22 15:54:45 -03'00'

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____ de _____ de _____

Local	Data
ANDERSON SILVA MARTINS FERREIRA:01997045702	Assinado de forma digital por ANDERSON SILVA MARTINS FERREIRA:01997045702 Dados: 2024.11.22 15:55:34 -03'00'
ANDERSON SILVA MARTINS FERREIRA - CPF: 01997045702	
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARACRUZ/ES - CPF/CNPJ: 27142702000166	

9. Informações

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

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

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



Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em: 22/11/2024

Data de pagamento: 22/11/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 3632840000074157