



***MUNICÍPIO DE CARIACICA-ES***  
***Rua São Paulo Apostolo, bairro Tucum***

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE  
IMÓVEIS – VENDA**  
**IMÓVEL COMERCIAL –  
CARIACICA**

### FICHA RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO - LPA- FRIGORÍFICO CORELLA-240312	
Solicitante:	FRIGORIFERO CORELLA LTDA
Finalidade:	Determinação do valor de mercado
Endereço:	Rod. José Sette, Cariacica/ES
Matrícula:	67.757
Área do Terreno	21.069,21 m <sup>2</sup>
Área construída	0,00
RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	
Valor Terreno:	R\$ 5.880.000,00 (cinco milhões oitocentos e oitenta e mil reais).
Custo de reedição benfeitorias:	-
FC:	-
<b>Valor de Mercado de Compra e Venda:</b>	<b>R\$ 5.880.000,00 (cinco milhões oitocentos e oitenta e mil reais).</b>
<b>Classificação quanto a Liquidez:</b>	Médio
<b>Metodologia:</b>	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
<b>Tratamento de Dados:</b>	Inferência Estatística
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Leonardo Fernandes do Nascimento
Formação:	Engenheiro Civil
Crea:	ES 16100/D
CPF:	093.678.757-03
DADOS DA EMPRESA	
Razão Social:	Avaltech Engenharia de Avaliações LTDA ME
Crea:	ES 11255
CPNJ:	11.809.929/0001-82
Representante Legal:	Leonardo Fernandes do Nascimento
CPF:	093.678.757-03
INFORMAÇÕES RELEVANTES	
<p>- O valor apresentado neste laudo refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, nas atuais condições de uso;</p> <p>- O presente trabalho foi classificado como de <b>USO RESTRITO</b>, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros;</p>	

## SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO:	4
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	4
3. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO:	4
4. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO:	4
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:	5
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:	10
7. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):	11
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:	11
9. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS PARA VENDA:	11
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:	12
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	12
13. ENCERRAMENTO:	13
ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO	14
ANEXO II - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO	23
ANEXO III- MEMÓRIA DE CÁLCULO	32
ANEXO V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	50
ANEXO VI– DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	54
ANEXO VII – ART	55

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO:

FRIGORIFERO CORELLA LTDA

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor de Mercado correspondente a um terreno urbano com 21.069,21m<sup>2</sup> de área, sob a matrícula nº 67.757, Livro 2, 1º Ofício da 1ª Zona de Cariacica, situada na Rua São Paulo Apostolo, bairro Tucum Cariacica- ES.

## 3. DESCRIÇÃO SUMARIA DO BEM:

**Tipo do bem:** Terreno Urbano

**Descrição sumária dos bens:** trata-se de uma Terreno urbano com 21.069,21 m<sup>2</sup> de área, sob a matrícula, situada na Rua São Paulo Apóstolo, bairro Tucum Cariacica- ES.

**Área do Terreno:** 21.069,21 m<sup>2</sup>

## 4. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO:

As documentações apresentadas para a confecção do laudo foram:

- Informações contidas nos cadastros Imobiliários dos imóveis.

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO:

Segundo a NBR 14.653-1:2019, que trata dos procedimentos gerais para avaliação de bem, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa certa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;

A formação do valor de mercado de um bem se dá por suas características físicas (dimensões, topografia etc.) e atributos qualitativos (localização, tipologia etc.) e fatores negativos ou gravames que possam emperrar ou influenciar negativamente na sua liquidação (gravames documentais, instituição de servidões etc.). Todos esses pontos são levantados em pesquisa de mercado, com dados das transações e ofertas observadas na região, traduzidos em variáveis de interpretação matemáticas (números) para que, através de uma análise estatística, se interprete o comportamento e as condições do mercado vigente em uma expressão de função estatística que explica os fenômenos da região.

As informações obtidas junto ao mercado imobiliário local foram tomadas como de boa-fé; É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estaria(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, em condições de ser(em) imediatamente comercializado(s);

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653, e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas *in loco* na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

### 6.1. Caracterização da Região:

#### **Geográficas:**

O município de Cariacica está situado na região Metropolitana do Estado do Espírito Santo, com sua Sede distante 15,00 km da capital Vitória. O município é cortado pelas rodovias BR 101 e BR 262, as duas principais rodovias federais que atravessam o Estado do Espírito Santo. O município também é cortado pela rodovia estadual ES-080, que liga a região serrana do Espírito Santo à Grande Vitória e por ferrovias importantes como a Estrada de Ferro Vitória a Minas e a Estrada de Ferro Leopoldina.

#### **Demográficas:**

De acordo com o censo populacional do IBGE de 2021, Cariacica tem 386.495 habitantes, área territorial de 279,718 Km<sup>2</sup> e com uma densidade demográfica de 1.246,12 hab/Km<sup>2</sup>. Em relação ao relevo destaca-se o monte Mochuara que ao lado do Mestre Álvaro, na Serra, o Mochuara, em Cariacica, é o símbolo do município, como o Convento da Penha é o de Vila Velha. É habitat de diversas espécies ameaçadas de extinção, como o araquá-domato, o pau-d'alho, o cobí-da-terra, o cobí-da-pedra, o jequitibá e o jeriquitim.

#### **Econômicas:**

A economia da cidade é voltada para o setor terciário, comércio exterior e indústrias. O bairro de Campo Grande é o que concentra o maior contingente de lojas comerciais, sendo considerado o maior shopping a céu aberto do estado do Espírito Santo. É possível entrar em mais de 300 lojas em apenas uma rua, a Avenida Expedito Garcia, e achar diferentes produtos nas demais. Cariacica possui o "maior" porto seco da América Latina, além de várias empresas de logística. A cidade conta ainda com o Shopping Center

Moxuara do Grupo Sá Cavalcante localizado na BR-262/101 no bairro de São Francisco, sendo o primeiro shopping center do município.

Fica sediado neste município o Grupo Águia Branca, um dos maiores grupos empresariais do país. Também são destaques no município a fábrica da Coca-Cola, a empresa Arcelor Mittal Cariacica e o Grupo Coimex.

### **Caracterização da Microrregião:**

Tucum é um dos 101 bairros pertencentes a cidade de Cariacica no estado de Espírito Santo, existe no bairro atualmente aproximadamente 37 estabelecimentos comerciais distribuídos entre vários segmentos da cadeia do comércio, serviço, indústria dentre outros. O bairro é tangenciado pela Rodovia Governador José Henrique Sette.

O 7º Batalhão da polícia Militar do Estado de Espírito Santo está inserido no bairro Tucum, sendo uma vantagem, pois, agrega maior segurança no bairro, além disso, o bairro também conta com a 1ª CIA Batalhão de Polícia Militar Ambiental. Contudo, o bairro também possui uma Penitenciária Semiaberta de Cariacica.

A região conta com o Residencial Vila Diamante, empreendimento imobiliário elaborado pela MRV, agregando valor à região no qual o terreno está sendo avaliado.

O bairro possui melhoramentos públicos pertinentes como água tratada, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, pavimentação e drenagem. Conta com rede bancária, comércio de varejo, entre outros.

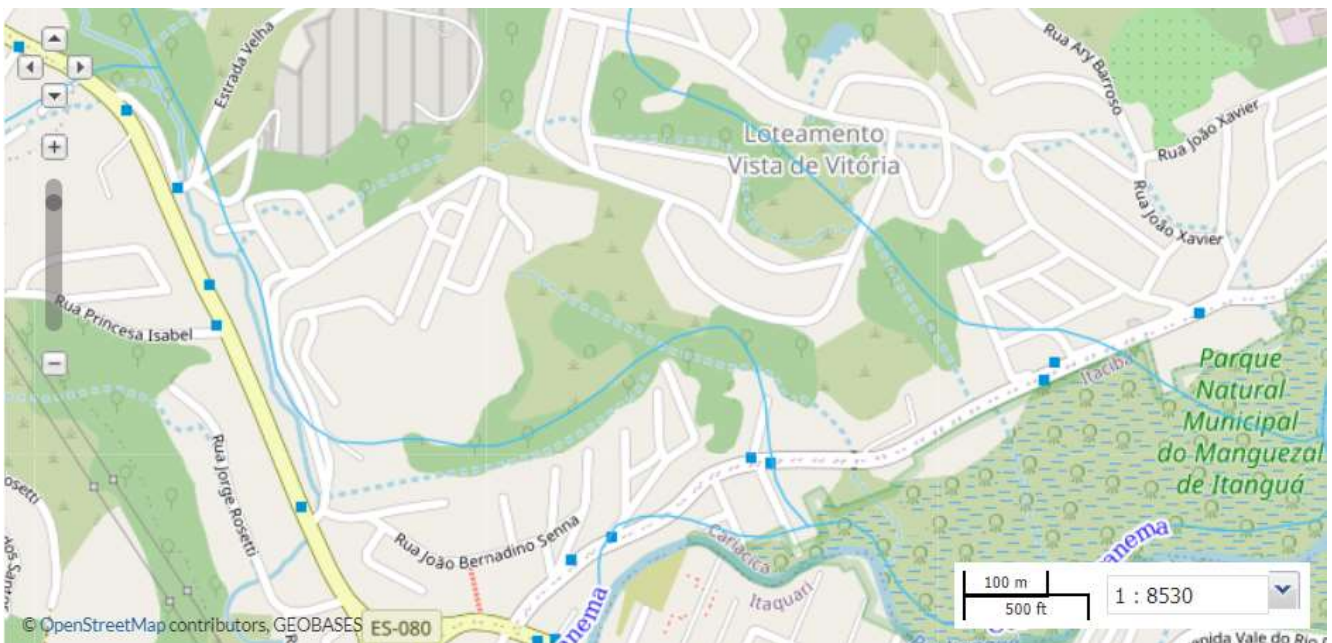
### **6.2. Caracterização do Terreno:**

O objeto desta avaliação trata-se de um correspondente a um terreno urbano com 21.069,21 m<sup>2</sup> de área situada na Rua São Paulo Apóstolo, bairro Tucum Cariacica- ES. A consistência do terreno é seca, com forte declive para o centro e cobertura vegetal densa.





Apesar de estar coberta por vegetação nativa não observamos na legislação vigente classificação da área em APP ou ZPA, nem nascentes e/ou trecho de drenagem, na carta cartográfica do IBGE, conforme podemos observar abaixo:



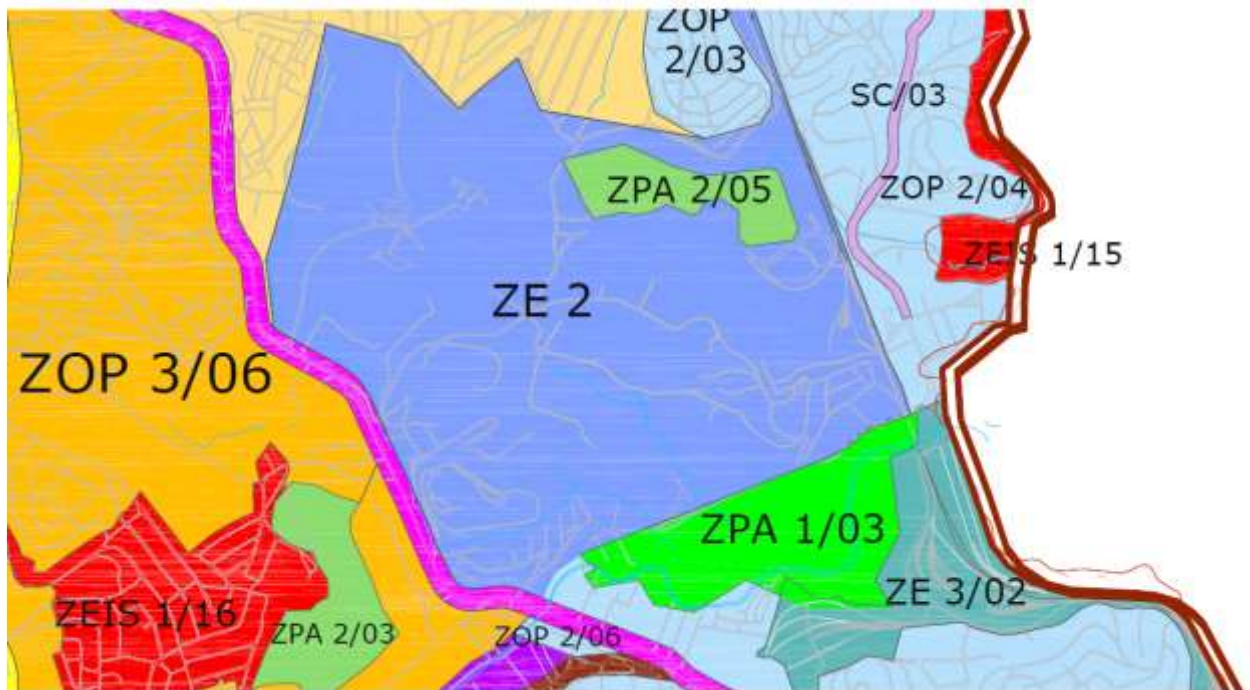
O imóvel está inserido em uma ZE 02 (zona Especial) que, conforme PDM de Cariacica é LEI COMPLEMENTAR Nº. 018/2007, Institui o Plano Diretor Municipal do Município de Cariacica, ANEXO 08 - TABELAS DE ÍNDICES URBANÍSTICOS, temos os seguintes índices:

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO										
USOS		ÍNDICES								
PERMITIDOS	TOLERADOS	CA MÁ XIMO	TO MÁ XIMA	TP MÍ NIMA	GABA RITO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO	
						FRE NTE	LATERA L	FUNDO S	TESTA DA MÍNIMA	ÁREA MÍNIMA
Residência   Unifamiliar		3,0	65%	10 %	3,0	3 m	1,5 até o 2º pavime nto com abertur a	Isento atende ndo às condiç ões de ilumina ção.	12m	360,0 0 m²
Residência   Multifamili ar		4,0	70%	10 %	4,0	3 m				
Misto		4,0	80%	10 %	4,0	Isent o				
Comercial, de serviço e institucion al de âmbito local  e bairros próximos		2,0	80%	5%	2,0	Isent o	No 3º pavime nto 1,5 + H/10			
Institucion al de âmbito Municipal e Regional			50%	10 %	3,0	5m				



Industrial I			80%	5%	2,0	3m	1,5 até o 2º pavimento com abertura	Isento atendendo às condições de iluminação.	12m	360,00 m²
Industrial II			60%	10%	3,0	5m	1,5m	1,5m		
Industrial III			50%	10%		5m	5m	3m	20m	1000,00 m²

Portanto é permitido as atividades descritas acima, apesar da região ter uso predominante de imóveis residenciais.



## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

### 6.1 Macroeconomia nacional e estadual

As perspectivas de crescimento de importantes economias no mundo melhoraram no primeiro trimestre de 2023, em relação ao que se esperava no fim do ano passado. Uma nova fonte de atenção, porém, surgiu com a quebra de bancos regionais nos Estados Unidos, seguida de dificuldades em bancos europeus. No entanto, o problema tem sido contornado e não impediu os bancos centrais de Estados Unidos e Europa de continuar aumentando suas taxas básicas de juros.

No Brasil, desde o último trimestre do ano passado, o comportamento dos indicadores setoriais indica desaceleração bastante disseminada da atividade econômica, e este quadro se manteve nos primeiros meses de 2023. O mercado de trabalho vem mostrando sinais de arrefecimento, caracterizado por leve aceleração da taxa de desocupação, refletindo a perda de dinamismo da população ocupada. Em contrapartida, o aumento dos rendimentos médios tem possibilitado o crescimento da massa salarial.

Os dados mais recentes mostram que o processo de desinflação da economia brasileira vem se consolidando nos últimos meses, embora tanto os índices de preços ao consumidor quanto as médias dos núcleos de inflação ainda se encontrem em patamares relativamente elevados. No *front* fiscal, após as contas públicas fecharem 2022 com números bastante positivos, a expectativa para o ano corrente é de redução do resultado primário do setor público consolidado.

É esperado que, no primeiro trimestre de 2023, o PIB brasileiro avance 1,2% na comparação, com ajuste sazonal, com o último trimestre de 2022, e tenha alta de 2,7% sobre o primeiro trimestre do ano passado. **Para o acumulado em 2023, o cenário considera que a economia se recupera progressivamente ao longo do ano, registrando crescimento de 1,4%. Apontamos, ainda, para uma expansão do PIB de 2,0% em 2024.**

Em relação ao mercado imobiliário, o preço dos imóveis residenciais à venda no país encerrou 2022 com alta de 6,16%, segundo dados do Índice FipeZap. O resultado fica acima da inflação ao consumidor medida pelo IPCA/IBGE (+5,79%), bem como a variação do IGP-M/FGV (+5,45%). Trata-se da maior elevação anual registrada na série histórica do índice desde 2014, ano em que se apurou uma valorização de 6,70% nos preços de venda de imóveis residenciais.

O aumento de preço dos imóveis em todo o país pode ser explicado como reflexo dos anos anteriores (2020 e 2021) que tiveram um boom ocasionado pela chegada da pandemia de coronavírus. Pedro Tenório, economista do DataZAP+, explica que no período houve uma manutenção da taxa de juro em um patamar mais baixo, e consequentemente, uma taxa de financiamento mais atrativa. Somado a isso, a crise sanitária obrigou o consumidor a repensar sobre a moradia.

## 6.2 Diagnóstico mercado imobiliário local

<b>Demanda:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta		
<b>Número de ofertas:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto		
<b>Desempenho do mercado:</b>	<input type="checkbox"/> Recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido		
<b>Liquidez:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Alta		
<b>Absorção pelo mercado:</b>	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Demorada	<input type="checkbox"/> S/ perspectiva	
<b>Velocidade de absorção:</b>	<input type="checkbox"/> ≤ 6 meses	<input type="checkbox"/> 6-12 meses	<input type="checkbox"/> 12-24 meses	<input checked="" type="checkbox"/> > 24 meses	
<b>Fatores que afetam a liquidez do imóvel:</b>	<input type="checkbox"/> Valorizante			<input type="checkbox"/> Desvalorizante	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
<b>Informações complementares:</b> Nossa pesquisa de mercado buscou focar em imóveis semelhantes inseridos no perímetro urbano da sede municipal.					

## 8. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

<b>Metodologia empregada:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
<b>Tratamento de dados:</b>	Estatística inferencial – Software SisDEA.

## 9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

A especificação da avaliação segue o enquadramento nas tabelas 1, 2 e 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, disponíveis no ANEXO V:

<b>Fundamentação:</b>	<input type="checkbox"/> Grau I	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau III	<input type="checkbox"/> Sem fundamentação
<b>Precisão:</b>	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau III	<input type="checkbox"/> Sem Precisão

## 10. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADOS PARA VENDA:

<b>Número de dados coletados:</b>	99 dados
<b>Número de dados efetivamente utilizados:</b>	87 dados
<b>Período da pesquisa:</b>	Março 2023
<b>Variáveis utilizadas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Área Total</li> <li>● Topografia</li> <li>● RM(IBGE)</li> <li>● Comercial</li> </ul>

## 11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO PARA VENDA:

Aplicando os atributos do bem avaliando nas variáveis independentes ao modelo estatístico, conforme memória de cálculo disponível no ANEXO III obteve-se os seguintes resultados para o valor de mercado dos imóveis:

TERRENO	
<b>Atributos:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Área Total = 21.069,21</li> <li>● Topografia = 2,00</li> <li>● RM(IBGE) = 1.510,68</li> <li>● Comercial = 0</li> </ul>
<b>Valor unitário adotado:</b>	R\$ 279,05 <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> Mínimo do Campo de Arbítrio <input type="checkbox"/> Limite Inferior do Intervalo de Confiança <input checked="" type="checkbox"/> Estim. Tendência Central <input type="checkbox"/> Limite Superior do Intervalo de Confiança <input type="checkbox"/> Máximo do Campo de Arbítrio
<b>Valor total da avaliação, com arredondamento* permitido pela norma de 1%, importa em:</b>	<b>R\$ 5.879.311,74</b>

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

### 13. Determinação do valor dos imóveis:

Aplicando os atributos do bem avaliando nas variáveis independentes ao modelo estatístico, conforme memória de cálculo disponível no ANEXO III obteve-se os seguintes resultados para o valor de mercado das benfeitorias:

**R\$ 5.880.000,00 (cinco milhões oitocentos e oitenta e mil reais).**

\*a NBR 14653-1:2019, subitem 6.8.1 permite o arredondamento em até + 1% ou – 1%

\*a NBR 14653-1:2019, subitem 6.8.1 permite o arredondamento em até + 1% ou – 1% ANEXOS

Compõem o presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

- ANEXO I** – Relatório Fotográfico;
- ANEXO II** – Pesquisa de Dados de Mercado para Vendas de Lojas;
- ANEXO III** – Memória de Cálculo Resultado
- ANEXO IV** - gráficos do modelo estatístico para Venda de Lojas;
- ANEXO V** – Especificação da Avaliação para Venda de Loja;
- ANEXO VI**– Documentação do imóvel avaliando
- ANEXO VII** – ART.

#### 14. ENCERRAMENTO:

- Encerramos o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliações de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- O presente trabalho foi classificado como de **USO RESTRITO**, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros;
- Os Engenheiros Avaliadores do Presente Laudo gozam das prerrogativas Legais de atribuições profissionais inerentes à matéria constante deste documento, o que os torna independentes e compromissados com a inteira fidedignidade da apresentação deste documento;
- A opção de um valor diferente do que o avaliado no laudo caberá ao gestor da negociação a justificativa sendo essa uma decisão gerencial, que extrapola o universo técnico ao trabalho de avaliação, o que não implica em alteração ou justificativa por parte do avaliador.

Vila Velha, 12 de março de 2024.

#### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

---

Eng. LEONARDO FERNANDES DO NASCIMENTO  
CREA ES 16100/D IBAPE nº 286  
**AVALTECH ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
**CNPJ: 11.809.929/0001-82.**



# **ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Foto 1 – Vista do terreno.



Foto 2 – Vista do terreno.



Foto 3 – Vista do terreno.



Foto 4 – Vista do terreno.





Foto 5– Vista do Condomínio Vila Diamante



Foto 6– Vista do Condomínio Vila Diamante



Foto 7 – Vista do Condomínio Vila Diamante



Foto 8 – Vista do terreno.





Foto 9 – Vista do terreno.



Foto 10 – Vista do terreno.



Foto 11 – Vista do terreno.



Foto 12 – Vista do terreno.





Foto 13 – Vista do terreno.



Foto 14 – Vista do terreno.



Foto 15 – Vista do terreno.

## **ANEXO II - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO**



## 15) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Francelina Corrêa de Jesus	PRÓXIMO A EMP. LOREGENE	Dona Augusta	Gava
2		Rua do Cenáculo	próximo ao Shoppig Moxuara	Vila Palestina	MD Soluções
3		Avenida João Bonadiman		São Francisco	MD Soluções
4		BR 262		RIO BRANCO	Paulo
5		travessa Independência S/N		RIO BRANCO	Roccon
6		R. Zênite Gonçalves, 64		Dona Augusta	Antônio
7		Rodovia Leste Oeste		Morada de Santa Fé	Roccon
8		Rua João Bonadiman		Santa Barbara	Dyego
9		Rua Edgar Gonçalves		Dona Augusta	Nosso Lar
10		rua Bom Pastor		Campo Grande	P SALV
11		Rua Romana de Jesus		Morada de Santa Fé	Juceia
12		Rua Maria Corrêa de Azevedo		Dona Augusta	Lucimar Batista
13		Rua Edessa	Rua Niceia	Vila Palestina	ELIO
14		Rua Marcelino Rangel		Morada de Santa Fé	Naiara
15		Rua Goiania	Rua Fortaleza	RIO BRANCO	Valdeir
16		Av. Alice Coutinho Santos		Dona Augusta	Isaias
17		Rua Monte Castelo	frente 2 ruas	Vera Cruz	Rodrigo
18		Rua das Margaridas,	Quadra 17, Lotes 16 e 17	Santo Andre	Dayvison
19		Rua Itaguaçu		Morada de Santa Fé	Natanael
20		Rua Pio XII	á 50m do Cartório Alzira	Campo Grande	NOSSOLAR IMÓVEIS
21		R. Jarbas Gonçalves		Dona Augusta	Luiz
22		Rua Pio XII		Campo Grande	Flex Imóveis
23		Rua Otávio de Alcântara sn		Morada de Santa Fé	Aluizio
24		Rua Edgar Gonçalves, 407		Dona Augusta	Gava
25		Av Vandelino Santos, 352		Morada de Santa Fé	Gava
26		Rua Francelina Corrêa de Jesus	PRÓXIMO A EMP. LOREGENE	Dona Augusta	Visão
27	*	BR 262	Rua Getulio Vargas	Campo Grande	Lopes
28		BR 101 - próximo a antiga Coca Cola	Trevo Acesso a ES 080	Vila Prudêncio	Bruno
29		BR 101		Mucuri	Colunas
30		BR 101 / Rua Alfredo Antônio Ferreira		Porto de Cariacica	Colunas
31		Rua Antônio Roseti		Nova Valverde	Imóveis

32		ES 080		Tabajara	CIM
33		Rua Maria Siqueira Dias		Porto de Santana	Imóveis
34		BR 101 Contorno		Porto de Cariacica	Colunas
35		Rua Pres. Jucelino Kubitschek		Santana	Lorival
36		Avenida Castelo Branco		Maracanã	Luiz Corretor
37		Avenida Castelo Branco		Maracanã	Luiz Corretor
38		Rodovia Leste Oeste km 5		Rio Marinho	Marco Imóveis
39		Rodovia Leste Oeste km 5		Rio Marinho	Marco Imóveis
40		3km da Leste-Oeste Rua das Corolas		Alzira Ramos	Beto Rosa
41		Rod Contorno R. Aurélio Francisco Schwab		Porto Belo II	Bravim
42		Rua Henrique Rosseti		Jardim América	Juarez
43		Rua quatro		Maracanã	Ademar
44		lado Terca e Transilva Rod. do Contorno		Porto Engenho	Luzia
45		Rua Gonçalves Dias		Campo Belo	Multitec
46	*	ES 080- Rod. Gov. José Sette		Tucum	Vitória Imóveis
47		Av. Alice Coutinho		Vila Isabel	Edson
48		Rod. do Contorno/Estr. de Cangaiba		Planeta	Vitória Imóveis
49		Lateral Rod. Leste Oeste		Santa Catarina	Stanley
50		Trevo de Rio Marinho Descida pela Rod. Leste Oeste		Santa Catarina	Stanley
51		Trevo de Rio Marinho Rod. Leste Oeste		Santa Catarina	Stanley
52		Av. Alice Coutinho		São Conrado	Luzia
53		Rua Independência		Rio Branco	Afonso
54		BR 101 - Contorno		Tabajara	Bruno
55		Rua Alfredo Sá Rodrigues		Santa Bárbara	Marco
56		Rua Projetada próx. Posto de Saúde		Santa Bárbara	Devani
57		próx. campo society Shalon		Jardim América	Fábio
58		Rua Walfredo Ferreira Paiva		Rosa da Penha	Jefferson
59		Av. Espírito Santo		Jardim América	Betha
60		Av. Um próx OK		Maracanã	MD Soluções
61		Rodovia Br 262 km 3,5		Campo Grande	Atilio - Corretor de Imóveis

62		Av. Nossa Senhora da Penha		Padre Gabriel	Multitec
63		R. dos Lírios		Santo André	Jorge Braga
64		Rua do Cenáculo		Vila Palestina	MD imobiliária
65		Rua Santa Maria		São Geraldo II	INVIX Imoveis
66		Rua Vasco da Gama		Parque Gramado	A2 assessoria imobiliária
67	*	Rua Antenor Caldas		Santa Bárbara	Rede Inova
68	*	Rua Alfredo Sá Rodrigues		Santa Bárbara	Pedro Lino
69		Rua das Cerejeiras		Parque Gramado	High class imobiliária
70		Rua Monte Carlo		Campina Grande	Jobz Imoveis
71		Av. Um		Maracanã	MD imobiliária
72		Rua Quatro		Maracanã	MD imobiliária
73		Rua Presidente Wencwslau		Alto Lage	MD imobiliária
74		Rua Engenheiro Abelha		Itaquari	Adelmar Izoton
75	*	Rua Paraguai		Jardim América	
76		Rua Amazonas		Jardim América	Adelmar Izoton
77		Rua José Romano		Rio Branco	Fabio Telles
78		Rua Alexandre Bonadman		Santa Bárbara	Danielle Andriolli
79		Rua Gavião		São Conrado	Jobz Imoveis
80		Rua Dom Pedro II		Campo Grande	Jobz Imoveis
81		Rua Hermes Santório		Jardim América	Rinamar imoveis
82		Rua Itapemirim		Vila Capixaba	Brazil imóveis
83		Rua Piauí		Jardim Campo Grande	Brazil imóveis
84		Rua Congonhas		Tiradentes	Rinamar imoveis
85	*	Rua Ceará		Jardim Campo Grande	Luis Quintanilha
86	*	Rua sagrada familia		Vila Palestina	Visão Imoveis
87		Rua Manoel Mongueta		Itaquari	MD Soluções
88		Rua Otávio Cardoso de Alcântara		Morada de Santa Fé	Nosso Lar Imoveis
89	*	Antonio Ferreira Borges		Cariacica	Pelegrine
90	*	Av. Alzira Ramos		Jardim Botanico	Masioli imoveis
91	*	Av. Brasil		Novo Horizonte	Inova Plataforma
92		Av. Padre Gabriel		Padre Gabriel	MD Soluções
93	*	Porto de Cariacica		Porto de Cariacica	Felipe imóveis
94	*	Rua Graciano Neves		Cariacica Sede	Ricardo
95		Rua H		Alzira Ramos	Villa Negocios
96		Rua Manoel Mingueta		Itaquari	MD Soluções
97		Rua Padre Gabriel		São Geraldo II	Gava Imoveis
98		Rua Strauss		Campo Grande	027 imoveis
99				Alzira Ramos	Raphael Brandão

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		99926-0020
2		3343-2050

3		3343-2050
4		3235-6565
5		99909-9166
6		99781-5953
7		99909-9166
8		99741-3976
9		99932-9711
10		
11		99952-7257
12		99943-3165
13		99999-3911
14		99864-8427
15		997757786
16		99962-4412
17		99949-2103
18		99964-2477
19		98139-8740
20		99932-9711
21		99664-9214
22		98133-2255
23		99896-1724
24		99926-0020
25		99926-0020
26		3395-1900
27	*	
28		99808-6928
29		3229-1819
30		27 3229-1819
31		99577-5549
32		3200-2120
33		99577-5549
34		27 3229-1819
35		99859-6755
36		99774-0014
37		99774-0014
38		(027) 3149-8989
39		(027) 3149-8990
40		(27) 99802-9743
41		(27) 99993-8287
42		(27) 3072-2166
43		27 98125-3586
44		27 99806-8014
45		(27) 99519.8049
46	*	(27) 99949.5583
47		(27) 99983.9370
48		(27) 99949.5583
49		(27) 9994-2278
50		(27) 9994-2279
51		(27) 9994-2280
52		27 99806-8014



53		(27) 997593059
54		(27) 99808.6928
55		(27) 3149.8989
56		27 99890.5232
57		27 99963.2255
58		27 99940.8984
59		27 3320.5151
60		(27) 99626-9944
61		3226-0124
62		(27) 99519-8048
63		(27) 99972-7951
64		(27) 99626-9944
65		(27) 99936-3636
66		(27) 99794-4512
67	*	(27) 3239-8267
68	*	(27) 3299-0002
69		(27) 3205-5050
70		(27) 99948-0350
71		(27) 99626-9944
72		(27) 99626-9944
73		(27) 99626-9944
74		(27) 98125-3586
75	*	(27) 99509-1824
76		(27) 98125-3586
77		(27) 99227-2683
78		(27) 99503-7796
79		(27) 99948-0350
80		(27) 99948-0350
81		(27) 99648-9363
82		(27) 3096-8616
83		(27) 3096-8616
84		(27) 99648-9363
85	*	(27) 99664-9214
86	*	(27) 3395-1900
87		(27) 99626-9944
88		(27) 3226-6444
89	*	(27) 3026-8100
90	*	(27) 3077-0500
91	*	(31) 3889-4765
92		(27) 99626-9944
93	*	(27) 99840-2207
94	*	(27)99943-5604
95		(27) 3062-4747
96		(27) 99626-9944
97		(27) 99903-3456
98		(27) 99933-0027
99		(27)99994-0335

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total	Topografia	RM (IBGE)	Comercial	BR	Data do Evento	Valor unitário
1		247,40	2,00	4.998,94	0	0	1	889,25
2		300,00	2,00	2.080,03	0	0	1	666,67
3		205,00	3,00	3.009,49	0	0	1	975,61
4		3.245,00	3,00	2.454,17	1	1	1	847,46
5		253,00	2,00	1.412,54	0	0	1	652,17
6		252,00	2,00	4.998,94	0	0	1	1.111,11
7		708,00	2,00	3.227,17	1	0	1	1.115,82
8		340,00	2,00	1.436,34	0	0	1	529,41
9		300,00	2,00	4.998,94	0	0	1	1.166,67
10		600,00	3,00	4.826,29	1	0	1	2.250,00
11		300,00	2,00	3.227,17	0	0	1	566,67
12		252,00	3,00	4.998,94	0	0	1	912,70
13		300,00	3,00	2.728,78	1	0	1	1.500,00
14		300,00	2,00	3.336,01	0	0	1	700,00
15		300,00	2,00	1.572,43	0	0	1	616,67
16		360,00	3,00	4.998,94	0	0	1	1.111,11
17		300,00	2,00	2.826,99	0	0	1	733,33
18		504,00	2,00	1.590,10	0	0	1	376,98
19		300,00	2,00	3.336,01	0	0	1	533,33
20		250,00	3,00	3.448,55	1	0	1	2.000,00
21		300,00	2,00	4.998,94	0	0	1	1.216,67
22		300,00	3,00	2.673,57	1	0	1	2.333,33
23		250,00	2,00	2.554,02	0	0	1	800,00
24		252,00	2,00	4.998,94	0	0	1	1.190,48
25		300,00	2,00	3.227,17	0	0	1	883,33
26		792,00	2,00	4.998,94	0	0	1	1.237,37
27	*	1.175,00	3,00	3.310,28	1	1	1	5.531,91
28		1.000,00	3,00	1.245,11	0	1	1	500,00
29		1.670,00	3,00	1.530,05	1	1	1	1.497,00
30		9.600,00	3,00	1.386,32	0	1	1	312,50
31		34.000,00	2,00	1.176,82	0	0	1	200,00
32		455,00	2,00	1.574,61	1	0	1	769,23
33		7.200,00	3,00	2.344,57	0	0	1	319,44
34		26.000,00	3,00	1.386,32	0	1	1	250,00
35		300,00	3,00	1.939,42	0	0	1	666,67
36		11.657,00	2,00	1.479,67	1	0	16	802,09
37		8.022,00	2,00	1.479,67	1	0	16	804,00
38		46.875,00	3,00	1.433,24	0	0	16	480,00
39		97.826,00	3,00	1.433,24	0	0	16	460,00
40		5.300,00	3,00	1.031,86	0	0	16	200,00
41		25.000,00	2,00	1.241,58	0	0	16	250,00
42		5.000,00	3,00	2.566,16	0	0	16	499,80
43		900,00	3,00	1.771,72	0	0	16	400,00
44		200.000,00	1,00	1.188,18	0	1	16	100,00
45		1.500,00	1,00	2.566,16	0	0	16	350,00
46	*	30.615,00	1,00	1.574,61	0	0	16	97,99
47		730,00	3,00	1.202,70	1	0	16	753,42

48		395.000,00	1,00	1.383,58	0	1	16	151,90
49		2.787,34	3,00	1.066,43	0	0	16	300,29
50		1.011,88	2,00	1.066,43	0	0	16	250,03
51		4.006,44	3,00	1.066,43	0	0	16	500,24
52		300,00	1,00	1.202,70	1	0	16	833,33
53		668,00	1,00	1.614,95	0	0	16	374,25
54		1.000,00	3,00	1.386,32	0	1	16	500,00
55		270,00	3,00	1.947,99	0	0	16	500,00
56		360,00	2,00	1.436,34	0	0	16	277,78
57		1.000,00	3,00	2.560,77	0	0	16	400,00
58		2.000,00	3,00	2.551,02	1	0	16	1.100,00
59		400,00	3,00	2.176,62	1	0	16	1.450,00
60		574,00	3,00	1.771,72	1	1	16	1.393,73
61		1.700,00	2,00	2.737,04	1	1	16	900,00
62		252,00	2,00	865,15	0	0	16	277,78
63		457,00	2,00	1.590,10	0	0	16	557,99
64		300,00	1,00	2.080,03	0	0	16	666,67
65		300,00	3,00	1.950,67	0	0	16	616,67
66		300,00	1,00	1.489,28	0	0	16	600,00
67	*	240,00	3,00	2.176,62	1	0	16	687,50
68	*	275,00	2,00	1.947,99	1	0	16	472,73
69		337,00	3,00	1.414,86	0	0	16	474,78
70		300,00	1,00	1.269,86	0	0	16	300,00
71		574,00	3,00	1.771,72	1	0	16	1.393,73
72		300,00	2,00	1.771,72	0	0	16	500,00
73		394,00	1,00	1.984,85	0	0	16	279,19
74		249,00	1,00	2.708,40	0	0	16	610,44
75	*	340,00	1,00	2.879,70	0	0	16	294,12
76		600,00	1,00	2.035,98	1	0	16	583,33
77		500,00	2,00	858,22	0	0	16	440,00
78		600,00	2,00	1.436,34	1	0	16	1.000,00
79		360,00	2,00	1.235,02	0	0	16	388,89
80		256,00	1,00	1.571,42	1	0	16	660,16
81		300,00	2,00	2.560,77	0	0	16	466,67
82		300,00	2,00	1.991,41	0	0	16	735,00
83		300,00	3,00	1.244,07	0	0	16	303,33
84		207,00	1,00	1.947,99	0	0	16	1.062,80
85	*	300,00	2,00	1.946,47	0	0	21	176,67
86	*	792,00	2,00	2.080,03	0	0	21	1.515,15
87		3.200,00	3,00	2.566,16	1	1	21	1.600,00
88		252,00	2,00	2.789,25	0	0	21	714,29
89	*	32.000,00	3,00	1.763,63	1	1	23	300,00
90	*	6.621,00	3,00	1.435,11	1	0	23	160,10
91	*	3.220,00	3,00	1.403,94	0	0	23	77,64
92		1.245,00	2,00	1.053,43	0	0	23	200,80
93	*	56.677,00	1,00	1.013,59	1	0	23	52,93
94	*	7.785,00	2,00	4.648,09	0	0	23	231,21
95		1.380,00	2,00	1.265,31	0	0	23	213,77
96		4.300,00	3,00	2.566,16	1	0	23	1.500,00
97		4.183,00	1,00	1.147,06	1	0	23	478,13

98		8.296,00	1,00	3.327,17	1	1	23	723,24
99		6.621,00	2,00	1.265,31	0	0	23	279,87



## **ANEXO III- MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**1) Pressupostos e Ressalvas – Memória e cálculo:**

Visto a falta de elementos suficientes, comparação utilizaremos o método evolutivo, que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através da conjugação de métodos. Primeiramente se obtém o valor do terreno, pelo método comparativo direto de mercado, depois consideramos o custo de reedição das benfeitorias, obtendo o valor do imóvel pela seguinte fórmula, segundo a NBR 14.653 Partes 2:

$VI = (VT + CB)$ ; onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

FC é o fator de comercialização;

CB é o custo da benfeitoria;

Nesta modelagem estatística partiu-se de uma amostra do mercado imobiliário de glebas urbanas compreendidos Campo Grande regiões do entorno, do município de Cariacica-ES, com um total de 99 dados coletados.

Conforme diretrizes da NBR 14.653 Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, item 8.2.1.4.1, os dados de mercado foram coletados juntamente com as atribuições que presumivelmente explicam a variação dos preços, e para a formulação das hipóteses de mercado que são significantes para a formação do valor utilizou-se das seguintes características:

- a) **Área Total:** variável quantitativa, expressa em metros quadrados, obtida pela indicação das fontes de informação, que quantifica a área do imóvel.
- b) **Topografia:** variável código alocado, que expressa o % (percentual) plano estimado da área de terreno, conforme a seguinte correlação: **Topografia Plano=3 AC/D=2 Irregular=1**
- c) **RM (IBGE):** variável proxy, expressa em R\$/m<sup>2</sup>, que quantifica a variação dos valores unitários em função da localização do imóvel. Obtida através de Rast do Google Earth, onde estão indicadas as rendas médias da população no município de Cariacica fornecidas pelo IBGE (2010).
- d) **Comercial:** variável dicotômica, tipo dummy, adimensional, que estuda a variação dos valores unitários em função do terreno estar localizado em área comercial (variável = 1) ou não estar localizado em área comercial (variável = 0). Foram considerados em área comercial, terrenos situados em regiões com uma grande concentração de lojas e/ou locais com alto fluxo de pessoas / veículos.

**2) Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	99
Dados utilizados no modelo:	87

### 3) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	205,00	395.000,00	394.795,00	10.834,32
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,22
RM (IBGE)	858,22	4.998,94	4.140,72	2.214,50
Comercial	0,00	1,00	1,00	0,28
Valor unitário	100,00	2.333,33	2.233,33	725,17

### 4) Estatísticas:

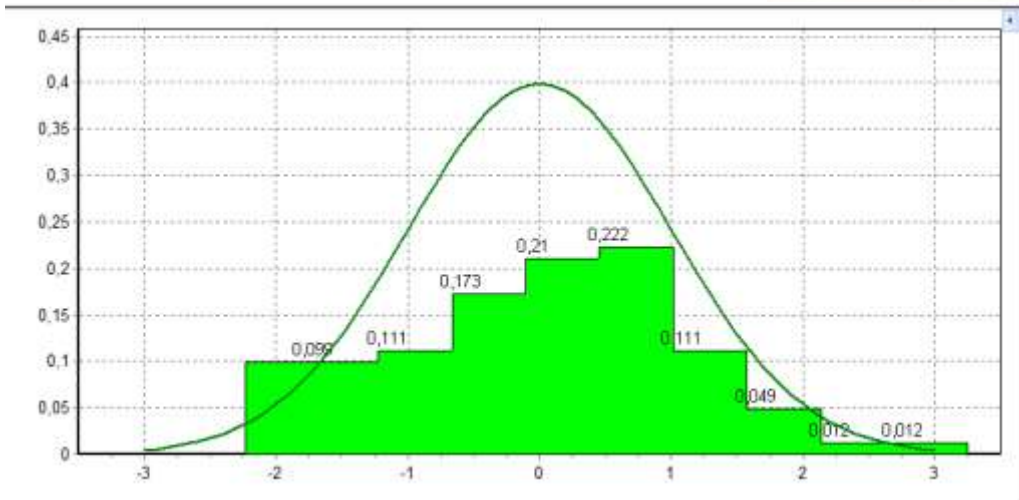
Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9003353 / 0,9057951
Coeficiente de determinação:	0,8106037
Fisher - Snedecor:	87,74
Significância do modelo (%):	0,00

O modelo estatístico proposto apresentou um forte coeficiente de determinação, na ordem de 81,06%. Para se testar a significância global de todos os parâmetros que participam de um modelo de regressão, utilizou-se o teste F de Snedecor, que leva em conta a razão entre a variância explicada pela variância não explicada pelo modelo, e o mesmo retornou um F Calculado de 87,74, o que denota ao modelo um alto poder de explicação, para uma significância de 0,01.

### 5) Normalidade dos resíduos:

O modelo proposto, a normalidade dos resíduos observada (069, 090, 97) tende-se a aproximar da distribuição Normal (68%, 90% e 95%) verificados entre os valores observados no mercado e os calculados pelo modelo.

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%



#### 6) Outliers do modelo de regressão:

Verificamos no modelo estatístico proposto *apresenta* dados Outlier, conforme podemos observar nos gráficos abaixo. Entretanto não observamos fatores relevantes que indicassem a relevância de sua exclusão, haja vista testes realizados em que demonstram que os mesmos não são pontos atípicos influentes (Distância de Cook).

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,30%

#### 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,79	6,91	-0,12	-1,7253%	-0,412090	0,00253300
2	6,50	6,33	0,18	2,7028%	0,618173	0,00172000
3	6,88	6,79	0,10	1,4216%	0,344187	0,00118300
4	6,74	7,07	-0,33	-4,8957%	-1,161032	0,01803500
5	6,48	6,10	0,38	5,8358%	1,330216	0,01314600
6	7,01	6,91	0,11	1,5384%	0,379493	0,00214800
7	7,02	7,26	-0,24	-3,4647%	-0,855207	0,00908100
8	6,27	6,08	0,20	3,1257%	0,689550	0,00298900
9	7,06	6,88	0,18	2,5279%	0,627929	0,00588900
10	7,72	7,71	0,01	0,0712%	0,019331	0,00000800
11	6,34	6,61	-0,27	-4,1910%	-0,934600	0,00590900
12	6,82	7,08	-0,27	-3,8908%	-0,932879	0,01544400
13	7,31	7,44	-0,12	-1,7045%	-0,438472	0,00262100
14	6,55	6,63	-0,08	-1,1519%	-0,265443	0,00050400
15	6,42	6,15	0,28	4,2875%	0,968867	0,00542500
16	7,01	7,04	-0,02	-0,3399%	-0,083847	0,00012500

17	6,60	6,52	0,08	1,1548%	0,268002	0,00039600
18	5,93	6,09	-0,16	-2,6773%	-0,558650	0,00141200
19	6,28	6,63	-0,35	-5,5327%	-1,221982	0,01068900
20	7,60	7,61	-0,01	-0,1115%	-0,029799	0,00001400
21	7,10	6,88	0,22	3,1037%	0,775536	0,00898300
22	7,76	7,42	0,33	4,2573%	1,161311	0,01830200
23	6,68	6,48	0,20	3,0647%	0,720588	0,00270500
24	7,08	6,91	0,18	2,4976%	0,622187	0,00577300
25	6,78	6,61	0,18	2,6272%	0,626878	0,00265900
26	7,12	6,76	0,36	5,0406%	1,262519	0,02621300
28	6,21	6,03	0,19	3,0304%	0,662428	0,00435000
29	7,31	6,86	0,46	6,2337%	1,603114	0,03334100
30	5,74	5,81	-0,07	-1,1602%	-0,234426	0,00064800
31	5,30	5,37	-0,07	-1,3990%	-0,260719	0,00112500
32	6,65	6,86	-0,21	-3,2315%	-0,755369	0,00692900
33	5,77	6,18	-0,41	-7,1862%	-1,457624	0,02576500
34	5,52	5,69	-0,17	-2,9886%	-0,580427	0,00581400
35	6,50	6,46	0,04	0,6736%	0,154062	0,00020000
36	6,69	6,41	0,27	4,0789%	0,959430	0,01446400
37	6,69	6,46	0,23	3,4133%	0,803167	0,00907600
38	6,17	5,63	0,54	8,7465%	1,899385	0,07941900
39	6,13	5,54	0,59	9,6158%	2,073772	0,12887000
40	5,30	5,70	-0,40	-7,5459%	-1,406305	0,02558800
41	5,52	5,44	0,08	1,3854%	0,269069	0,00102600
42	6,21	6,28	-0,07	-1,1228%	-0,245431	0,00068900
43	5,99	6,26	-0,27	-4,5400%	-0,956794	0,00634000
44	4,61	4,98	-0,38	-8,1444%	-1,319266	0,08783000
45	5,86	6,08	-0,22	-3,8246%	-0,788061	0,00815000
47	6,62	6,81	-0,18	-2,7413%	-0,638762	0,00730400
48	5,02	4,99	0,03	0,6278%	0,110922	0,00083600
49	5,70	5,80	-0,09	-1,6615%	-0,333392	0,00130000
50	5,52	5,75	-0,23	-4,1375%	-0,803580	0,00513700
51	6,22	5,75	0,46	7,4174%	1,621532	0,03155700
52	6,73	6,56	0,16	2,3884%	0,565009	0,00875100
53	5,92	5,89	0,04	0,6032%	0,125703	0,00016900
54	6,21	6,09	0,12	1,9326%	0,422457	0,00153300
55	6,21	6,47	-0,26	-4,1818%	-0,914128	0,00726900
56	5,63	6,07	-0,44	-7,8506%	-1,553801	0,01479200
57	5,99	6,48	-0,49	-8,2241%	-1,733205	0,02244500
58	7,00	7,16	-0,15	-2,2054%	-0,543253	0,00370600
59	7,28	7,26	0,02	0,2891%	0,074022	0,00007000
60	7,24	7,08	0,16	2,1741%	0,553658	0,00400700
61	6,80	7,05	-0,24	-3,5836%	-0,857458	0,00853200
62	5,63	5,79	-0,16	-2,9229%	-0,578512	0,00589500
63	6,32	6,10	0,22	3,4955%	0,777596	0,00284100
64	6,50	6,15	0,35	5,4156%	1,238633	0,01730500
65	6,42	6,46	-0,04	-0,5889%	-0,133083	0,00014900
66	6,40	5,94	0,46	7,1743%	1,614292	0,03312300
69	6,16	6,24	-0,08	-1,3113%	-0,284249	0,00087800
70	5,70	5,84	-0,13	-2,3317%	-0,467796	0,00320300

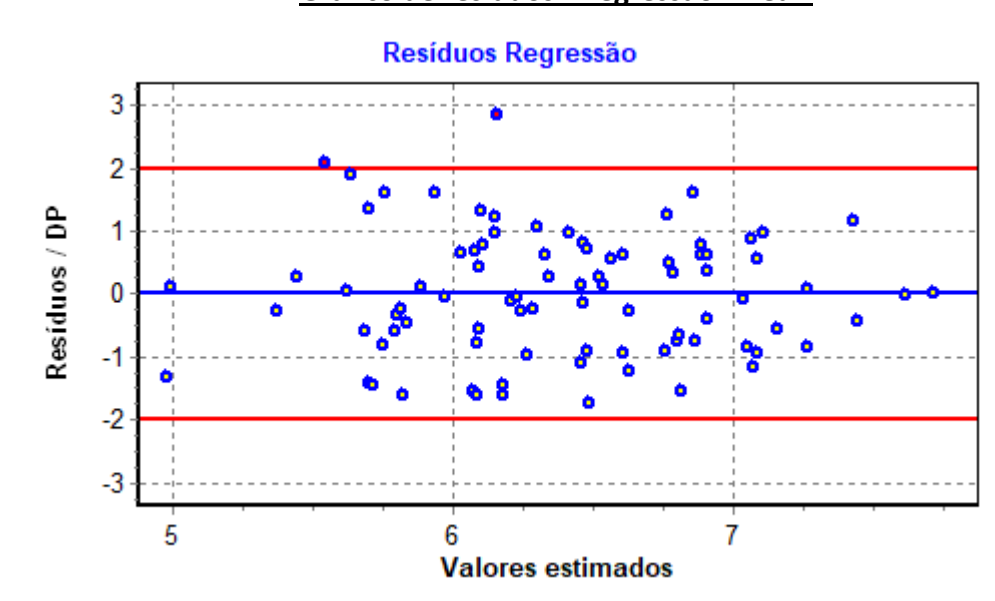


71	7,24	7,08	0,16	2,1741%	0,553658	0,00400700
72	6,21	6,22	-0,01	-0,1619%	-0,035389	0,00000600
73	5,63	6,09	-0,45	-8,0680%	-1,598278	0,02763100
74	6,41	6,34	0,07	1,1389%	0,256950	0,00084400
76	6,37	6,81	-0,44	-6,9642%	-1,560120	0,04767700
77	6,09	5,70	0,39	6,3481%	1,359124	0,02676000
78	6,91	6,77	0,14	2,0358%	0,494655	0,00305600
79	5,96	5,97	-0,01	-0,1572%	-0,032967	0,00000900
80	6,49	6,75	-0,26	-4,0354%	-0,921575	0,01991200
81	6,15	6,46	-0,31	-5,0926%	-1,100867	0,00595400
82	6,60	6,30	0,30	4,5602%	1,058647	0,00511200
83	5,71	6,18	-0,46	-8,0792%	-1,624053	0,03535400
84	6,97	6,15	0,81	11,6763%	2,862103	0,10014000
87	7,38	7,10	0,28	3,7322%	0,968542	0,01285200
88	6,57	6,53	0,04	0,5567%	0,128686	0,00009400
92	5,30	5,72	-0,41	-7,8071%	-1,456076	0,01676000
95	5,36	5,82	-0,45	-8,4788%	-1,600024	0,01395500
96	7,31	7,07	0,25	3,3886%	0,871686	0,01115300
97	6,17	6,20	-0,03	-0,5648%	-0,122577	0,00037100
98	6,58	6,80	-0,21	-3,2125%	-0,743957	0,02007500
99	5,63	5,62	0,01	0,1941%	0,038458	0,00001100

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

O gráfico de resíduos apresentou-se com uma nuvem de dispersão aleatória, caracterizando a homocedasticidade.

**Gráfico de resíduos - Regressão Linear:**



7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
-------------------	--------------------	--------------------	----------------	---

Explicada	28,366	4	7,091	87,739
Não Explicada	6,628	82	0,081	
Total	34,993	86		

**8) Equação de regressão - Relação de crescimento Variável Independente x Dependente:**

A amostragem do mercado colhida, juntamente com as hipóteses formuladas, foi através da metodologia científica da regressão linear, com o auxílio do software SIDEA 1.64, obteve-se então o seguinte Modelo Estatístico para avaliação de imóveis localizados nessa região, que nos retornou a seguinte Função de Regressão e estimativas:

• **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +1,836207795 - 0,125236196 * \ln(\text{Área total}) + 0,1763941671 * \text{Topografia} + 0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}) + 0,7625321507 * \text{Comercial}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +5,785666969 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +6,272705717 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +6,531390558 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

Conforme podemos observar, nem todos os atributos foram considerados para o modelo estatístico proposto, sendo apenas 04 variáveis explicativas efetivamente utilizadas.

Espera-se que a variável dependente (Valor unitário) siga certa lógica quanto ao seu crescimento ou decréscimo em função das variáveis explicativas, efetivamente utilizadas no modelo estatístico proposto:

**a) Área Total:** relação inversa de crescimento, pois quanto maior a área espera-se que o unitário de venda diminua.

**b) Topografia:** relação direta de crescimento devido a imóvel planos (100%) não apresentarem necessidades de cortes e/ou aterrou ou mesmo obras de contenção, logo possuem valores unitários superiores de venda a terrenos com acives / declives, principalmente terrenos acidentados.

c) **RM (IBGE):** relação direta de crescimento, estimando que imóveis com mais bem situados em locais onde a população possua uma melhor renda média apresentem valores superiores de venda.

d) **Comercial:** relação direta de crescimento, devido a terrenos situados em locais que sejam propícios a atividade comercial, apresentam valores superiores de venda no mercado local.

A variável “Frente” e “Topografia” não foram aproveitadas devido à alta correlação e/ou comportamento inverso ao esperado. Variando em função das equações disponíveis, isto é, apresenta comportamento inverso ou alta significância.

**9) Testes de Hipóteses:**

Testada a hipótese dos regressores serem nulos, a mesma foi rejeitada num nível de significância de:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	-6,43	0,00
Topografia	x	4,11	0,01
RM (IBGE)	ln(x)	9,04	0,00
Comercial	x	11,08	0,00
Valor unitário	ln(y)	3,11	0,26

**10) Correlações parciais isoladas:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,06	-0,35	0,05	-0,46
Topografia	x2	0,06	0,00	0,07	0,10	0,27
RM (IBGE)	x3	-0,35	0,07	0,00	0,07	0,63
Comercial	x4	0,05	0,10	0,07	0,00	0,57
Valor unitário	y	-0,46	0,27	0,63	0,57	0,00

**11) Correlações Parciais:**

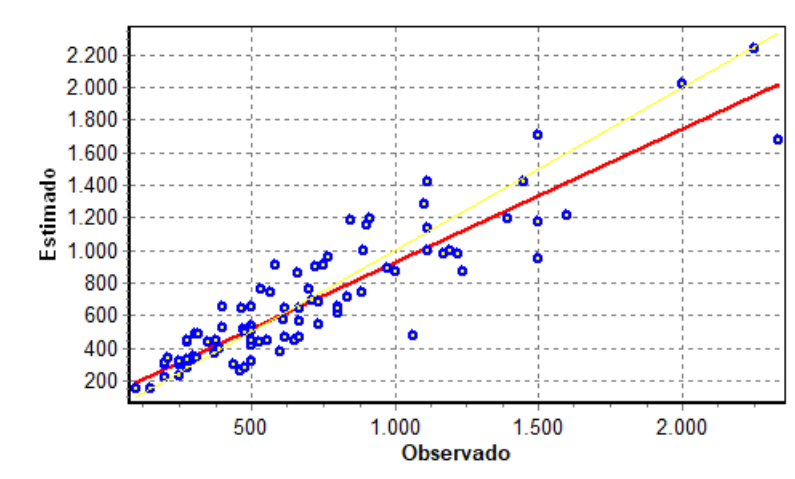
Quanto às correlações isoladas não observamos nenhuma alta correlação entre as variáveis, o que representa uma autonomia de explicação para cada variável proposta em face do valor unitário.

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,30	0,20	0,48	0,58
Topografia	x2	0,30	0,00	0,23	0,27	0,41
RM (IBGE)	x3	0,20	0,23	0,00	0,51	0,71
Comercial	x4	0,48	0,27	0,51	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,58	0,41	0,71	0,77	0,00

**12) Aderência:**

Quando observamos no gráfico valor estimado (eixo y) x preço observado (eixo x) as duas retas quase sobrepostas (retas originalmente nas cores amarela e abobora) e situadas entre os dados de mercado, podemos afirmar que o modelo está bem ajustado, ou seja, os preços e valores estimados estão coerentes.

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**



No gráfico acima podemos observar que no modelo proposto que as retas não estão totalmente justapostas, entretanto, não existe restrição técnica de ordem estatística que impeça que o modelo não seja bom para avaliar outros imóveis que não pertençam à amostra.

### 13) Projeção do Terreno:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	226,35	245,41	255,53	8,43%	
Valor Médio	247,19	268,00	279,05	-	III
Valor Máximo	269,94	292,66	304,73	9,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua São Paulo Apostolo, bairro	-
Complemento		-
Bairro	Tucum Cariacica- ES.	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	21.069,21	Não
Topografia	2,00	Não
RM (IBGE)	1.510,68	Não
Comercial	0,00	Não

# **ANEXO VI - RESULTADOS E GRÁFICOS DO MODELO ESTATÍSTICO**



### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Leonardo Fernandes
Modelo:	Terrenos Campo Grande e Região
Data do modelo:	Terça-feira, 12 de março 2024
Tipologia:	Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	99
Dados utilizados no modelo:	87

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa		Sim
RM (IBGE)	Numérica	Quantitativa	Renda Média conforme IBGE	Sim
Comercial	Numérica	Dicotomica		Sim
BR	Numérica	Dicotomica		Não
Data do Evento	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	205,00	395.000,00	394.795,00	10.834,32
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,22
RM (IBGE)	858,22	4.998,94	4.140,72	2.214,50
Comercial	0,00	1,00	1,00	0,28
Valor unitário	100,00	2.333,33	2.233,33	725,17

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9003353 / 0,9057951
Coeficiente de determinação:	0,8106037
Fisher - Snedecor:	87,74
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,30%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	28,366	4	7,091	87,739
Não Explicada	6,628	82	0,081	
Total	34,993	86		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +1,836207795 - 0,125236196 * \ln(\text{Área total}) + 0,1763941671 * \text{Topografia} + 0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}) + 0,7625321507 * \text{Comercial}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +5,785666969 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +6,272705717 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +6,531390558 * e^{(-0,125236196 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,1763941671 * \text{Topografia})} * e^{(+0,6350507338 * \ln(\text{RM (IBGE)}))} * e^{(+0,7625321507 * \text{Comercial})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-6,43	0,00
Topografia	x	4,11	0,01
RM (IBGE)	$\ln(x)$	9,04	0,00
Comercial	x	11,08	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	3,11	0,26

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,06	-0,35	0,05	-0,46
Topografia	x2	0,06	0,00	0,07	0,10	0,27
RM (IBGE)	x3	-0,35	0,07	0,00	0,07	0,63
Comercial	x4	0,05	0,10	0,07	0,00	0,57
Valor unitário	y	-0,46	0,27	0,63	0,57	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,30	0,20	0,48	0,58
Topografia	x2	0,30	0,00	0,23	0,27	0,41
RM (IBGE)	x3	0,20	0,23	0,00	0,51	0,71
Comercial	x4	0,48	0,27	0,51	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,58	0,41	0,71	0,77	0,00

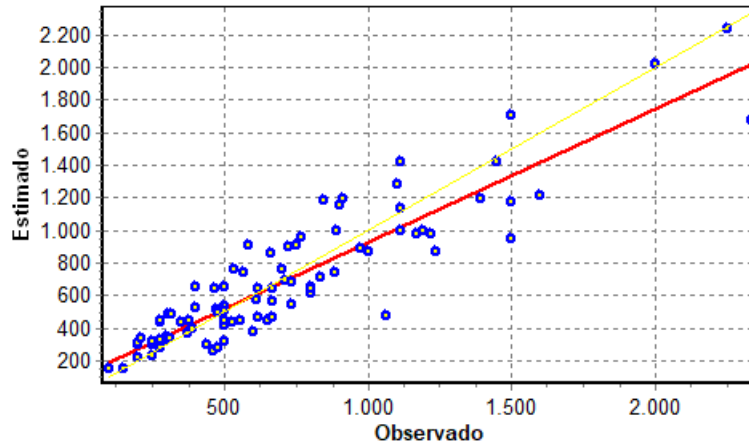
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

ado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,79	6,91	-0,12	-1,7253%	-0,412090	0,00253300
2	6,50	6,33	0,18	2,7028%	0,618173	0,00172000
3	6,88	6,79	0,10	1,4216%	0,344187	0,00118300
4	6,74	7,07	-0,33	-4,8957%	-1,161032	0,01803500
5	6,48	6,10	0,38	5,8358%	1,330216	0,01314600
6	7,01	6,91	0,11	1,5384%	0,379493	0,00214800
7	7,02	7,26	-0,24	-3,4647%	-0,855207	0,00908100
8	6,27	6,08	0,20	3,1257%	0,689550	0,00298900
9	7,06	6,88	0,18	2,5279%	0,627929	0,00588900
10	7,72	7,71	0,01	0,0712%	0,019331	0,00000800
11	6,34	6,61	-0,27	-4,1910%	-0,934600	0,00590900
12	6,82	7,08	-0,27	-3,8908%	-0,932879	0,01544400
13	7,31	7,44	-0,12	-1,7045%	-0,438472	0,00262100
14	6,55	6,63	-0,08	-1,1519%	-0,265443	0,00050400
15	6,42	6,15	0,28	4,2875%	0,968867	0,00542500
16	7,01	7,04	-0,02	-0,3399%	-0,083847	0,00012500
17	6,60	6,52	0,08	1,1548%	0,268002	0,00039600
18	5,93	6,09	-0,16	-2,6773%	-0,558650	0,00141200
19	6,28	6,63	-0,35	-5,5327%	-1,221982	0,01068900
20	7,60	7,61	-0,01	-0,1115%	-0,029799	0,00001400
21	7,10	6,88	0,22	3,1037%	0,775536	0,00898300
22	7,76	7,42	0,33	4,2573%	1,161311	0,01830200
23	6,68	6,48	0,20	3,0647%	0,720588	0,00270500
24	7,08	6,91	0,18	2,4976%	0,622187	0,00577300
25	6,78	6,61	0,18	2,6272%	0,626878	0,00265900
26	7,12	6,76	0,36	5,0406%	1,262519	0,02621300
28	6,21	6,03	0,19	3,0304%	0,662428	0,00435000
29	7,31	6,86	0,46	6,2337%	1,603114	0,03334100
30	5,74	5,81	-0,07	-1,1602%	-0,234426	0,00064800
31	5,30	5,37	-0,07	-1,3990%	-0,260719	0,00112500
32	6,65	6,86	-0,21	-3,2315%	-0,755369	0,00692900
33	5,77	6,18	-0,41	-7,1862%	-1,457624	0,02576500
34	5,52	5,69	-0,17	-2,9886%	-0,580427	0,00581400
35	6,50	6,46	0,04	0,6736%	0,154062	0,00020000
36	6,69	6,41	0,27	4,0789%	0,959430	0,01446400
37	6,69	6,46	0,23	3,4133%	0,803167	0,00907600
38	6,17	5,63	0,54	8,7465%	1,899385	0,07941900
39	6,13	5,54	0,59	9,6158%	2,073772	0,12887000
40	5,30	5,70	-0,40	-7,5459%	-1,406305	0,02558800
41	5,52	5,44	0,08	1,3854%	0,269069	0,00102600

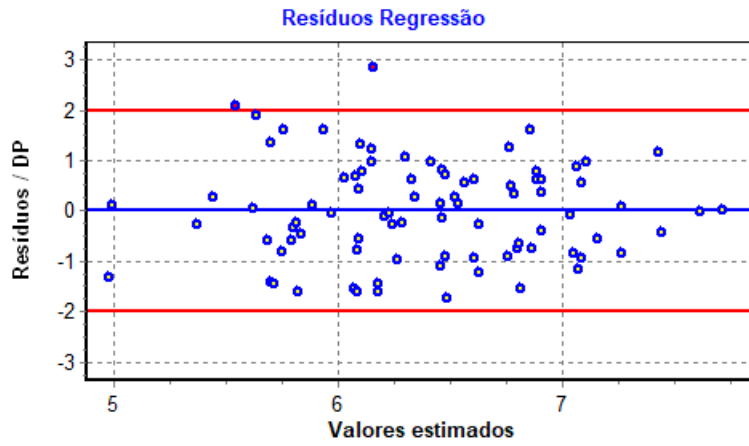
42	6,21	6,28	-0,07	-1,1228%	-0,245431	0,00068900
43	5,99	6,26	-0,27	-4,5400%	-0,956794	0,00634000
44	4,61	4,98	-0,38	-8,1444%	-1,319266	0,08783000
45	5,86	6,08	-0,22	-3,8246%	-0,788061	0,00815000
47	6,62	6,81	-0,18	-2,7413%	-0,638762	0,00730400
48	5,02	4,99	0,03	0,6278%	0,110922	0,00083600
49	5,70	5,80	-0,09	-1,6615%	-0,333392	0,00130000
50	5,52	5,75	-0,23	-4,1375%	-0,803580	0,00513700
51	6,22	5,75	0,46	7,4174%	1,621532	0,03155700
52	6,73	6,56	0,16	2,3884%	0,565009	0,00875100
53	5,92	5,89	0,04	0,6032%	0,125703	0,00016900
54	6,21	6,09	0,12	1,9326%	0,422457	0,00153300
55	6,21	6,47	-0,26	-4,1818%	-0,914128	0,00726900
56	5,63	6,07	-0,44	-7,8506%	-1,553801	0,01479200
57	5,99	6,48	-0,49	-8,2241%	-1,733205	0,02244500
58	7,00	7,16	-0,15	-2,2054%	-0,543253	0,00370600
59	7,28	7,26	0,02	0,2891%	0,074022	0,00007000
60	7,24	7,08	0,16	2,1741%	0,553658	0,00400700
61	6,80	7,05	-0,24	-3,5836%	-0,857458	0,00853200
62	5,63	5,79	-0,16	-2,9229%	-0,578512	0,00589500
63	6,32	6,10	0,22	3,4955%	0,777596	0,00284100
64	6,50	6,15	0,35	5,4156%	1,238633	0,01730500
65	6,42	6,46	-0,04	-0,5889%	-0,133083	0,00014900
66	6,40	5,94	0,46	7,1743%	1,614292	0,03312300
69	6,16	6,24	-0,08	-1,3113%	-0,284249	0,00087800
70	5,70	5,84	-0,13	-2,3317%	-0,467796	0,00320300
71	7,24	7,08	0,16	2,1741%	0,553658	0,00400700
72	6,21	6,22	-0,01	-0,1619%	-0,035389	0,00000600
73	5,63	6,09	-0,45	-8,0680%	-1,598278	0,02763100
74	6,41	6,34	0,07	1,1389%	0,256950	0,00084400
76	6,37	6,81	-0,44	-6,9642%	-1,560120	0,04767700
77	6,09	5,70	0,39	6,3481%	1,359124	0,02676000
78	6,91	6,77	0,14	2,0358%	0,494655	0,00305600
79	5,96	5,97	-0,01	-0,1572%	-0,032967	0,00000900
80	6,49	6,75	-0,26	-4,0354%	-0,921575	0,01991200
81	6,15	6,46	-0,31	-5,0926%	-1,100867	0,00595400
82	6,60	6,30	0,30	4,5602%	1,058647	0,00511200
83	5,71	6,18	-0,46	-8,0792%	-1,624053	0,03535400
84	6,97	6,15	0,81	11,6763%	2,862103	0,10014000
87	7,38	7,10	0,28	3,7322%	0,968542	0,01285200
88	6,57	6,53	0,04	0,5567%	0,128686	0,00009400
92	5,30	5,72	-0,41	-7,8071%	-1,456076	0,01676000
95	5,36	5,82	-0,45	-8,4788%	-1,600024	0,01395500
96	7,31	7,07	0,25	3,3886%	0,871686	0,01115300
97	6,17	6,20	-0,03	-0,5648%	-0,122577	0,00037100
98	6,58	6,80	-0,21	-3,2125%	-0,743957	0,02007500
99	5,63	5,62	0,01	0,1941%	0,038458	0,00001100

16) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

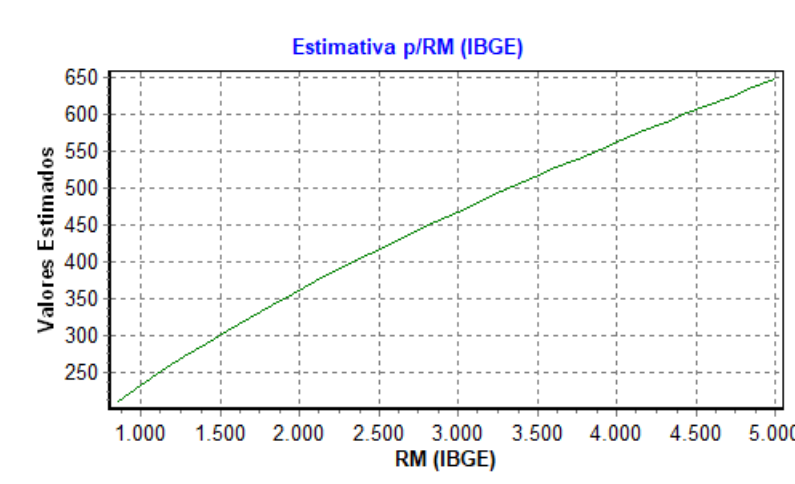
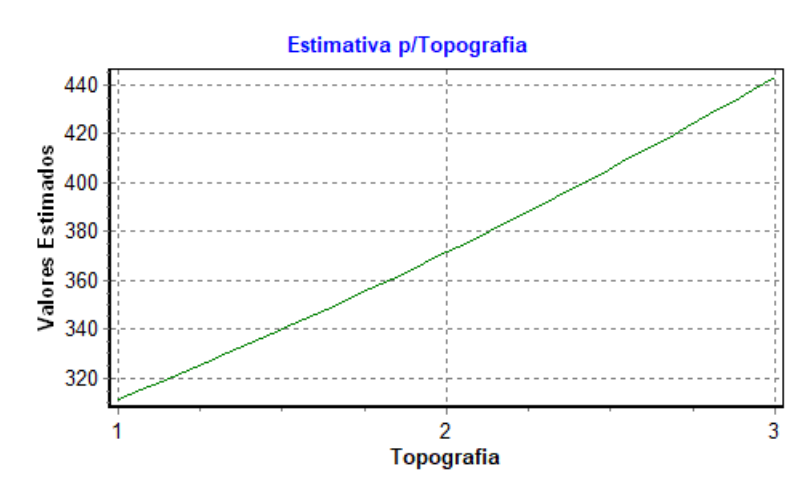
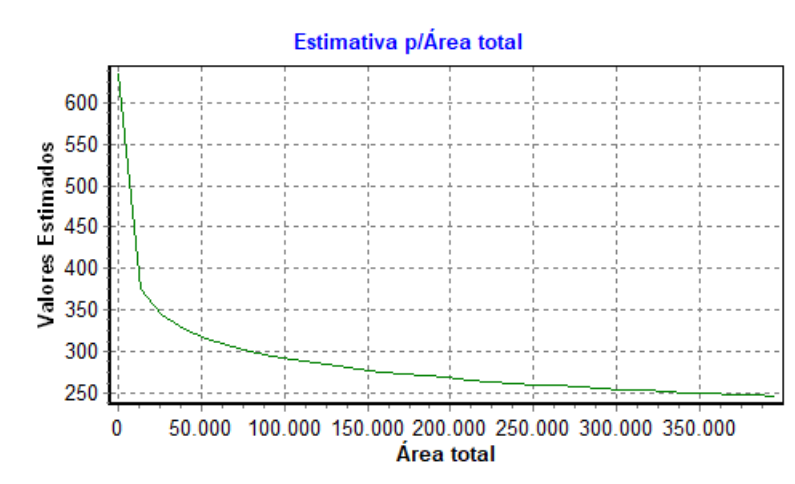


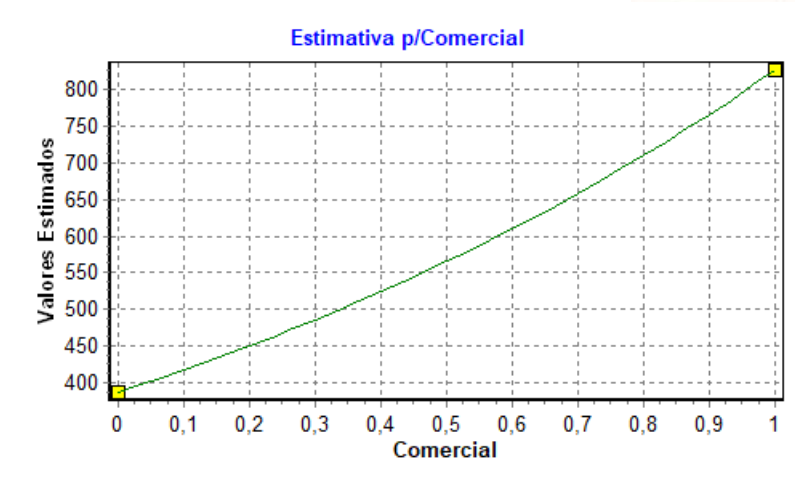
**Resíduos da Regressão Linear**





17) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	226,35	245,41	255,53	8,43%	
Valor Médio	247,19	268,00	279,05	-	III
Valor Máximo	269,94	292,66	304,73	9,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua São Paulo Apostolo, bairro	-
Complemento		-
Bairro	Tucum Cariacica- ES.	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	21.069,21	Não
Topografia	2,00	Não
RM (IBGE)	1.510,68	Não
Comercial	0,00	Não

# **ANEXO V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Grau de fundamentação:**

Segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos:

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características 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	3
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	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	3



			amostral, para a referida variável	simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

**Tabela 1 – Enquadramento dos laudos 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 com os demais no mínimo no grau III	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Logo, **Grau de Fundamentação II**, (Segundo A.B.N.T. norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos).

#### Grau de Precisão

Grau de precisão dos dados de mercado, modelo adotado e da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude máxima do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40 %	≤ 50 %

**Tabela de Grau de precisão da estimativa de valor do método comparativo direto de dados de mercado.**

Segundo ABNT norma NBR 14.653- Parte 2: Imóveis Urbanos- Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear; Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa de tendência central ficou abaixo dos 30 %, logo, **Grau de Precisão III**, (Segundo ABNT norma NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos), Tabela 5, Item 9.2.3.

# **ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**  
**DA SEDE DO JUÍZO DE VILA VELHA DA COMARCA DA CAPITAL**

*Lucy De Oliveira Ruy*  
 Tabeliã e Oficiala

Livro 246-A Fls.200/202V

ESCRITURA PÚBLICA DE  
 COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI  
 FAZEM: **EUSTÁQUIO MARTINS  
 BRAGA** E SUA ESPOSA **MARIA  
 BRANCA ROSA DA CUNHA  
 MARTINS**, COMO OUTORGANTES  
 VENDEDORES, E **FRIGORÍFICO  
 CORELLA LTDA**, COMO  
 OUTORGADA COMPRADORA, NA  
 DECLARADA FORMA ABAIXO:



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

S A I B A M quantos este público instrumento virem, que aos nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e um (09/02/2021), nesta Cidade, Município de Vila Velha, Comarca da Capital, Estado do Espírito Santo, neste Cartório, sito à Rua Cabo Aylson Simões, nº 385, Centro, Vila Velha-ES, compareceram perante mim TABELIÃO SUBSTITUTO, partes entre si justas e convencionadas, a saber: de um lado como OUTORGANTES VENDEDORES: **EUSTAQUIO MARTINS BRAGA**, brasileiro, suinocultor, natural de Piscamba-Jequeri-MG, nascido em 27/10/1962, filho de Expedito Martins e de Maria das Dores Martins, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02606064370-DETRAN/MG, e nela consta o documento de identidade nº M6694875-SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 537.408.666-91, com endereço eletrônico: granjavalegre@hotmail.com, e sua esposa **MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS**, brasileira, comerciante, natural de Sericita-MG, nascida em 05/01/1963, filha de Pertino Raimundo e de Maria Araújo de Jesus, portadora da Carteira de Identidade nº MG-2.678.056-PCEMG e inscrita no CPF sob o nº 447.393.036-04, não possui endereço eletrônico, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Santana, nº 07, Centro, Jequeri-Minas Gerais, de

Nº 005.829





passagem por esta Cidade; e de outro lado como OUTORGADA COMPRADORA: **FRIGORÍFICO CORELLA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o número 26.762.497/0001-79, com sede à Rua São Paulo dos Apóstolos, nº 16, Lote A2, Tucum, Cariacica-ES, endereço eletrônico: [contabilidade@corella.com.br](mailto:contabilidade@corella.com.br), neste ato representada por seu sócio **EDVALDO SILVEIRA PATEZ**, brasileiro, casado, empresário, natural de Nanuque-Minas Gerais, nascido em 18/03/1959, filho de Sivaldo Silveira Patez e Joelita Ferreira Gomes, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00931837978-DETRAN/ES e nela consta o documento de identidade 910204-SSP/ES e inscrito no CPF sob o nº 289.730.976-87, com endereço eletrônico: [vado@corella.com.br](mailto:vado@corella.com.br), residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, nº 581, Bloco 01, apartamento 1001, Enseada do Suá, Vitória-ES.; as presentes pessoas, reconhecidas e identificadas como as próprias por mim TABELIÃO SUBSTITUTO, mediante a verificação dos documentos apresentados e acima consignados, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Pelos Outorgantes Vendedores me foi dito que são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, foro, pensão, hipotecas legais, inclusive impostos, da Área de terreno denominada **ÁREA "A1"**, medindo **21.069,21m<sup>2</sup>** (vinte e um mil, sessenta e nove metros e vinte e um decímetros quadrados), situado no Bairro TUCUM, Município de Cariacica/ES, confrontando-se com a **ÁREA "A5"** do P56 ao PO8 em 26,99m, com a Rua São Paulo Apóstolo do P08 ao P09 em 13,36m, em três segmentos com a área "A2" do P09 ao P40A, que somados medem 160,35m, com a Rua "E" do P40A ao P41 em 87,02m, em dois segmentos com a Rua "F" do P41 ao P42A, que somados medem 26,74m, em três segmentos com Ana Cristina Lacurte de Moraes, do P42A ao P45, que somados medem 162,77m, em onze segmentos com a área do Estado do Espírito Santo do P45 ao P56, que somados medem 245,37m, perfazendo o perímetro de 722,60m; devidamente registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis 1º Ofício da 1ª Zona de Cariacica-ES, no livro 2, matrícula 67.757. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cariacica/ES sob a inscrição imobiliária nº 34144-31-98-0001-000, com valor venal do ano em referencia (2021) de R\$ 2.268.064,66 (dois milhões, duzentos e sessenta e oito mil, sessenta e quatro reais e sessenta e seis centavos). Que assim possuindo a referida propriedade se acham contratados com a Outorgada Compradora para vender-lhe pelo preço certo e ajustado de **RS 335.810,00 (trezentos e trinta e cinco mil oitocentos e dez reais)**, pagos em 02 de fevereiro de 2021, através de TED, para o Banco do Brasil S/A, Agência 02215-Jequeri-MG, conta corrente nº 10.707-7, em nome de EUSTAQUIO MARTINS BRAGA. Pela Outorgada Compradora por seu representante legal me foi dito que na verdade





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**  
**DA SEDE DO JUÍZO DE VILA VELHA DA COMARCA DA CAPITAL**  
*Lucy De Oliveira Ruy*  
*Tabeliã e Oficiala*

Livro 246-A Fls.201/202V

se acha contratada com os Outorgantes Vendedores sobre a presente compra, aceitando-a pelo preço antes mencionado, aos Outorgantes Vendedores, e por estes são recebido, contado e achado certo, dizendo que do preço por eles recebido dão à Outorgada Compradora, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais requerer em tempo algum por motivo da presente venda. Pelos Outorgantes Vendedores me foi dito que prometem fazer boa, firme e valiosa, a presente venda, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, pondo a Outorgada Compradora a par e a salvo de quaisquer dúvidas ou reclamações futuras, se comprometendo a responder pela evicção de direito se chamados à autoria, transmitindo à Outorgada Compradora, toda posse, domínio, direito e ação que tinham e exerciam na propriedade ora vendida, tudo por bem desta escritura e da cláusula *constituti*, do que dou fé. As partes requerem e autorizam o Oficial do Cartório de Registro Geral de Imóveis 1º Ofício de Cariacica-ES, proceder os registros e/ou averbações necessários ou convenientes ao registro da presente escritura. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - Inter-Vivos: ITBI - O comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis será apresentado ao Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, por ocasião do registro da presente escritura, nos termos do art. 550 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo. Foram apresentadas e ficam arquivadas neste Cartório as Certidões Negativas Fiscais: I) - GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual - MOD. 2. Certidão nº 20200000598490. Identificação do Requerente: CPF nº 537.408.666-91. Autenticação eletrônica: 0022.7631.20C0.B12B. Emitida em 28/12/2020, válida até 28/03/2021. Certidão nº 20200000598500. Identificação do Requerente: CPF nº 447.393.036-04. Autenticação eletrônica: 0021.1B31.20C0.B19B. Emitida em 28/12/2020, válida até 28/03/2021. II) - PODER JUDICIÁRIO - JUSTIÇA DO TRABALHO. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS. Nome: EUSTAQUIO MARTINS BRAGA. CPF: 537.408.666-91. Certidão nº: 34708456/2020. Expedição: 28/12/2020, às 12:39:57. Validade: 28/06/2021 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição. Nome: MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS. CPF: 447.393.036-04. Certidão nº: 34708500/2020. Expedição: 28/12/2020, às**

Nº 005.828





14:40:34 Validade: 25/06/2021- 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição. III) - **MINISTÉRIO DA FAZENDA - PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL - SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL.**

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO.** Nome: EUSTAQUIO MARTINS BRAGA. CPF: 537.408.666-91. Esta Certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014. Emitida às 02:59:06 do dia 01/08/2020, válida até 28/01/2021. Código de controle da certidão: 9EAB.AA3B.A2C0.F8C0.

**MINISTÉRIO DA FAZENDA - PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL - SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO.** Nome: MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS. CPF: 447.393.036-04. Esta Certidão refere-se exclusivamente à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991. Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014. Emitida às 12:39:05 do dia 28/12/2020, válida até 26/06/2021. Código de controle da certidão: 83D5.931B.B0DA.4464. IV) - **Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens.** CPF: 537.408.666-91. Nome: **EUSTAQUIO MARTINS BRAGA.** Resultado: Negativo. Código HASH: dc9f.8444.8074.5d3c.b5b6.40c3.1aad.bell.ae56.5273. Data e hora da pesquisa: 09/02/2021 às 15:19:04. CPF: 447.393.036-04. Nome: **MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS.** Resultado: Negativo. Código HASH: Código HASH: 589e.6926.b203.495a.8460.6f51.32e9.e593.fdda.2a6e. Data e hora da pesquisa: 09/02/2021 às 15:20:52.

V) **Prefeitura Municipal de Cariacica – Estado do Espírito Santo – MUNICIPAL** - A Compradora por seu representante legal, dispensa a apresentação da Certidão Negativa da Fazenda Pública Municipal, na forma do artigo 1º, parágrafo 2º do Decreto nº 93240/86, assumindo a responsabilidade por eventuais débitos existentes sobre o imóvel objeto desta escritura. VI) - **CERTIDÃO NEGATIVA DO RGI** - Emitida em 29 de janeiro de 2021 pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis 1º Ofício - 1ª Zona de Cariacica-ES, certificando que o imóvel constante desta escritura está livre e desembaraçado de todos e quaisquer Ônus Reais e Citação de Ação Real ou Pessoal Reipersecutória. (as.)





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS**  
**DA SEDE DO JUÍZO DE VILA VELHA DA COMARCA DA CAPITAL**  
*Lucy De Oliveira Ruy*  
*Tabeliã e Oficiala*

Livro 246-A Fls.202/202V


Rodrigo Pereira-Escrevente Autorizado. Os Outorgantes Vendedores, declaram sob penas de responsabilidades Civil e Criminal que não possuem Ações Reais ou Pessoais, Reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, bem como não há contra eles Outorgantes nenhum feito ajuizado fundado em ações reais ou pessoais que envolva o imóvel ora alienado. As partes contratantes declaram não serem pessoas politicamente expostas, bem como estarem cientes de que a presente transação será comunicada à Unidade de Inteligência Financeira - UIF - COAF, conforme Provimento do CNJ nº 88/2019, de 1º de Outubro de 2019. A Declaração sobre Operações Imobiliárias referentes a este instrumento será enviada a Secretaria da Receita Federal no prazo previsto pela Instrução Normativa RFB nº 1.112 de 28 de dezembro de 2010, alterada pela Instrução Normativa RFB nº 1193 de 15 de setembro de 2011 e Instrução Normativa RFB nº 1.239 de 17 de janeiro de 2012. Todos os interessados declaram neste ato, estarem cientes de que, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da data da lavratura deste instrumento, sem que as partes faltantes tenham complementado o ato com a aposição de suas assinaturas, a escritura será declarada incompleta e, por conseguinte, tornada sem efeito, conforme preconiza caput do artigo 627 do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo. Assim convencionados pediram-me que lhes fizesse a presente escritura em minhas notas, o que foi feito, sendo-lhes lida por mim TABELIÃO SUBSTITUTO, em alta voz, dispensando a presença das testemunhas instrumentárias, de acordo com o disposto no parágrafo 5º do artigo 215 do Código Civil Brasileiro, acharam conforme, aceitaram reciprocamente e assinaram-na. Foram recebidos neste ato os emolumentos devidos pelo presente instrumento, conforme tabela de emolumentos firmada pelo Tribunal de Justiça do Espírito Santo para o ano em exercício: Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização: 024620.FPR2014.10657. Emolumentos do ato: (Tab: 07, Item: IV, Letra A + Tab: 03, Item: IX, R\$ 5.401,87) + (FUNEPJ - Lei Complementar 257/02 - ATO 677/02, R\$ 540,22) + (FADESPES, R\$ 270,11) + (ISS, R\$ 108,03) + (FUNEMP, R\$ 270,11) + (FUNCAD, R\$ 270,11) = R\$ 6.860,45. Eu, DYONIZIO RUY JUNIOR, TABELIÃO SUBSTITUTO, a fiz digitar, conferi, subscrevo e assino em público e raso do que dou fé. EM TESTº (sinal

Nº 005.827





público DA VERDADE. (ass.) DYONIZIO RUY JUNIOR, TABELIÃO SUBSTITUTO.  
(ass.) EUSTAQUIO MARTINS BRAGA. (ass.) MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA  
MARTINS. (ass.) EDVALDO SILVEIRA PATEZ representando FRIGORÍFICO  
CORELLA LTDA. Eu, Edmara Falcão Gama Soares,  
Escrevente Autorizada, que a fiz trasladar nesta mesma data, subscrevo e assino em público e  
raso do que dou fé. EM TESTO ( EF ) DA VERDADE.

  
EDMARA FALCÃO GAMA SOARES

Escrevente Autorizada

Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo Selo Digital de Fiscalização 024620.FPR2014.10657
Emolumentos: R\$ 5.401,87 Encargos: R\$ 1.458,58 Total: R\$ 6.860,45
Consulte autenticidade em <a href="http://www.tjes.jus.br">www.tjes.jus.br</a>



Edmara Falcão Gama Soares

*Edmara Falcão Gama Soares*  
Escrevente Autorizada

### Cartório do 1º Ofício da 2º Zona

Av. Mário Gurgel, 5353 - Sala 301 - Torre B - Shopping Moxuara - São Francisco - Cariacica - ES  
CEP 29145-910 - E-mail: [cartorio@cartri2zona.com.br](mailto:cartorio@cartri2zona.com.br)

Registro de Imóveis - Protocolo nº 2888 em 04/05/2021

Natureza: Escritura Pública - Compra e Venda

**Anotações:**

R-2/2.469 em 26/05/2021.



Eloine Liberato Laurett Schmidt

Escrevente Substituta

Emol.	Encargos	Correio	Editais	Total
3.418,90	1.025,76	0,00	0,00	4.444,66

Selo: 161943.MHQ2004.02016

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







**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Cartório de Imóveis de Cariacica - ES**  
**Luiz Claudio da Rocha - Oficial**  
**CERTIDÃO**

Ficha: 01  
2469  
CERT



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
**2ª ZONA DE CARIACICA/ES**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**2.469**  
Ficha  
**01F**

**IMÓVEL: ÁREA DE TERRENO DENOMINADA DE "ÁREA A1", MEDINDO 21.069,21M² (VINTE E UM MIL, SESSENTA E NOVE METROS E VINTE E UM DECÍMETROS QUADRADOS), SITUADO NO BAIRRO TUCUM, MUNICÍPIO DE CARIACICA/ES, CONFRONTANDO-SE COM A "ÁREA A5" DO P56 AO P08 EM 26,99M, COM A RUA SÃO PAULO APOSTOLO DO P08 AO P09 EM 13,36M, EM TRÊS SEGMENTOS COM A "ÁREA A2" DO P09 AO P40A, QUE SOMADOS MEDEM 160,35M, COM A RUA "E" DO P40A AO P41 EM 87,02M, EM DOIS SEGMENTOS COM A RUA "F" DO P41 AO P42A, QUE SOMADOS MEDEM 26,74M, EM TRÊS SEGMENTOS COM ANA CRISTINA LACOURTE DE MORAIS DO P42A AO P45, QUE SOMADOS MEDEM 162,77M, EM ONZE SEGMENTOS COM A ÁREA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO DO P45 AO P56, QUE SOMADOS MEDEM 245,37M, PERFAZENDO O PERÍMETRO DE 722,60M, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO GEODÉSICA:**

ÁREA A1						
Vértices		Azimute	Distância	Coordenadas		Confrontações
				E	N	
P56	P08	54°35'19"	26,99	355.953,559	7.752.879,199	Área A5
P08	P09	54°35'19"	13,36	355.964,444	7.752.886,938	Rua São Paulo Apóstolo
P09	P78A	90°37'39"	65,05	356.029,488	7.752.886,226	
P78A	P77	8°28'22"	76,25	356.040,722	7.752.961,643	Área A2
P77	P40A	13°31'33"	19,05	356.045,178	7.752.980,164	
P40A	P41	108°20'16"	87,02	356.127,782	7.752.952,785	Rua "E"
P41	P42	205°26'33"	10,86	356.123,119	7.752.942,983	
P42	P42A	207°07'45"	15,88	356.116,879	7.752.928,852	Rua "F"
P42A	P43	207°07'45"	32,02	356.101,276	7.752.900,352	
P43	P44	205°58'16"	8,97	356.097,350	7.752.892,292	Ana Cristina Lacourte de Moraes
P44	P45	154°29'10"	121,78	356.149,803	7.752.782,391	
P45	P46	238°08'15"	8,24	356.142,808	7.752.778,043	
P46	P47	246°02'24"	11,40	356.132,390	7.752.773,413	
P47	P48	255°11'29"	8,44	356.124,229	7.752.771,256	
P48	P49	263°15'15"	8,56	356.115,727	7.752.770,250	
P49	P50	274°43'56"	11,92	356.103,850	7.752.771,234	
P50	P51	293°10'22"	93,52	356.017,876	7.752.808,033	Área do Estado do Espírito Santo
P51	P52	296°17'09"	8,31	356.010,422	7.752.811,715	
P52	P53	308°05'52"	37,25	355.981,107	7.752.834,699	
P53	P54	310°35'09"	17,08	355.968,137	7.752.845,811	
P54	P55	296°37'23"	14,15	355.955,483	7.752.852,154	
P55	P56	295°29'55"	26,50	355.931,564	7.752.863,562	

Área = 21.069,21m² / Perímetro = 722,60m  
 Coordenadas Georreferenciadas, DATUM SIRGAS2000, Sistema UTM, Meridiano Central 39° WGr/EGr.

**PROPRIETÁRIOS:** EUSTAQUIO MARTINS BRAGA, brasileiro, suinocultor, portador da identidade n.º M6.694.875-SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 537.408.666-91, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com **MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS**, brasileira, comerciante, portadora da identidade n.º MG-2.678.056-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n.º 447.393.036-04, residentes e domiciliados na Avenida Santana, n.º 09, Centro, Município de Jequeri/MG.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro n.º 02, matrícula n.º 67.757, de ordem do Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Município de Cariacica/ES. DOU FÉ. Cariacica/ES, 24 de maio de 2021.

**SUBSTITUTA:** ( ) Scaletty Pereira Darros. Título prenotado sob o n.º 2.887, em 04 de maio de 2021. GRP.

Selo: 161943.MHQ2004.02123, Emolumentos: R\$ 25,53, Funepj: R\$ 2,56, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 1,28, ISSLR\$ 1,28, Funemp: R\$ 1,28, Fúncad: R\$ 1,28.

**AV.001 - 2.469 - Em 24/05/2021. Procede-se a esta averbação com base na Ficha de**

Protocolo nº 2.868

Continua no verso.

Consulte a autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br) - Selo: 161943.MHQ2004.02123

Av. Mario Gurgel, nº 5353, sala 301, Torre B, Shopping Moxuara, Bairro São Francisco, Cariacica, ES

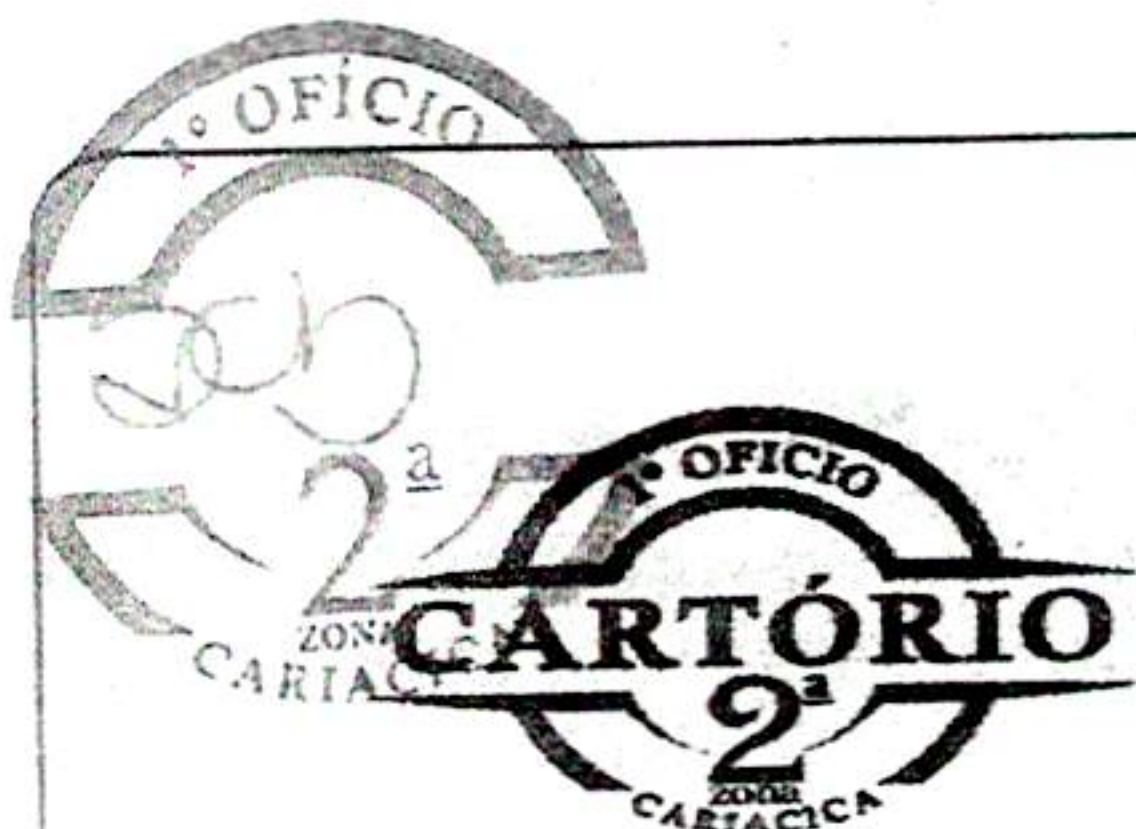
E-mail: [rgi@cartrgi2zona.com.br](mailto:rgi@cartrgi2zona.com.br)

Telefone: (27) 3343-5117



0693085





**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO**  
**2ª ZONA DE CARIACICA/ES**  
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

**2.469**

Ficha

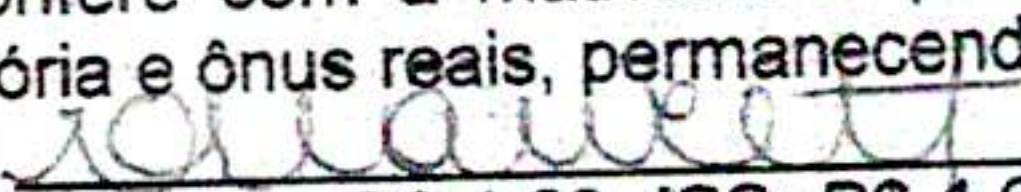
**01V**

Lançamento - Exercício 2021, emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Cariacica/ES, em consonância com o artigo 176, II, 3, "b", da Lei n.º 6.015/73, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na municipalidade sob o ID FÍSICO N.º 83675298 e INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 34144-31-98-0001-000. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Scaletty Pereira Darros. Título prenotado sob o n.º 2.887, em 04 de maio de 2021. GRP.  
Selo: 161943.MHQ2004.02015 Emolumentos: R\$ 57,02, Funepj: R\$ 5,71, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 2,85, ISS: R\$ 2,85, Funemp: R\$ 2,85, Funcad: R\$ 2,85.

**R.002 - 2.469** - Em 26/05/2021. Procede-se a este registro em conformidade com a Escritura Pública de **COMPRA E VENDA** lavrada no Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas da Sede do Juízo do Município de Vila Velha/ES, no livro n.º 246-A, às fls. 200/202v, em 09 de fevereiro de 2021, para constar que os proprietários, antes qualificados, venderam o imóvel objeto da presente matrícula para **FRIGORIFICO CORELLA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 26.762.497/0001-79, com sede na Rua São Paulo dos Apóstolos, n.º 16, Lote A2, Bairro Tucum, Município de Cariacica/ES, representada por seu sócio **Edvaldo Silveira Patez**, brasileiro, casado, empresário, portador da Identidade n.º 910.204-SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o n.º 289.730.976-87, residente e domiciliado na Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, n.º 581, Bloco 01, apt.º 1001, Bairro Enseada do Suá, Município de Vitória/ES, pelo valor de R\$ 335.810,00 (trezentos e trinta e cinco mil e oitocentos e dez reais). Foi apresentado: a) Certidão de Quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, conforme Guia de Transmissão protocolada sob o n.º 144/2021, emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Cariacica/ES, onde consta que o imóvel objeto da presente matrícula foi avaliado para fins fiscais no valor de R\$ 4.700.000,00. Consta na Escritura: a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 01/08/2020, válida até 28/01/2021, em nome do outorgante vendedor **Eustáquio Martins Braga**, antes qualificado; b) Emitida a DOI. Faz parte do presente registro todo teor contido na escritura, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia Imobiliária. DOU FÉ. SUBSTITUTA: ( ) Scaletty Pereira Darros. Título prenotado sob o n.º 2.888, de 04 de maio de 2021. GRP.  
Selo: 161943.MHQ2004.02016, Emolumentos: R\$ 3.372,98, Funepj: R\$ 337,30, Farpen: R\$ 0,00, Fadespes: R\$ 168,65, ISS: R\$ 168,65, Funemp: R\$ 168,65, Funcad: R\$ 168,65.

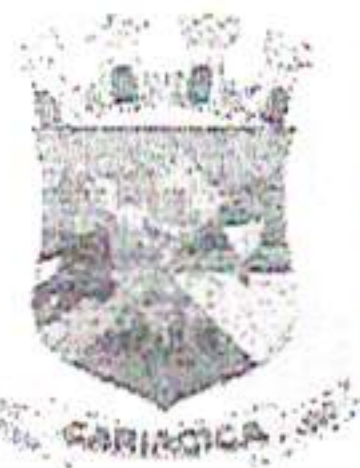
Eloine Liberato Lauretti Schmidt  
Escrivente Substituta

Protocolo nº 2.868

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão confere com a matrícula arquivada, e que nela não consta nenhuma citação de ação real, pessoal, reipersecutória e ônus reais, permanecendo em nome do adquirente até a presente data. Dou fé. Cariacica/ES, 26/05/2021.  Luiz Claudio da Rocha - Oficial. Emolumento: R\$ 31,94, Funepj: R\$ 3,21, Fadespes: R\$ 1,60, ISS: R\$ 1,60, Funemp R\$ 1,60, Funcad: R\$ 1,60, Total: R\$ 41,55. **VÁLIDA POR 30 DIAS.**



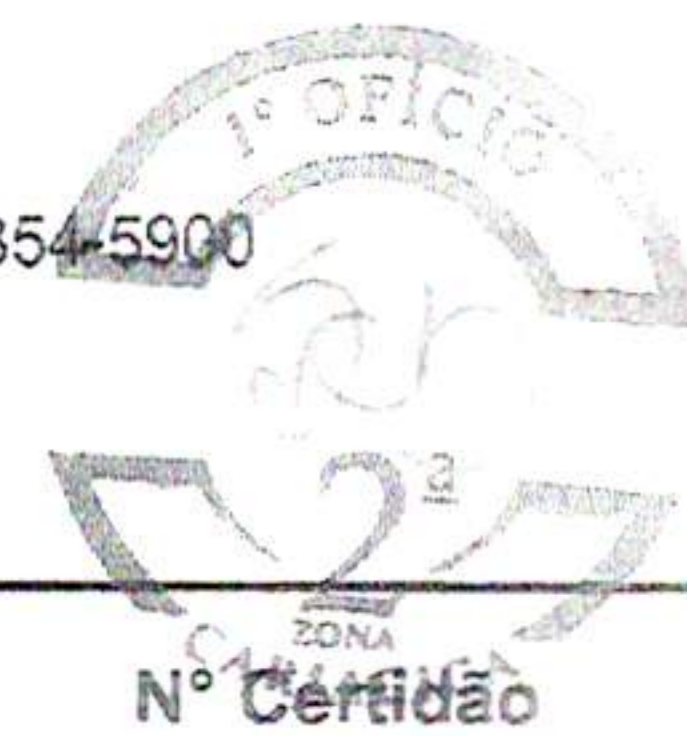




# PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA

AVENIDA MÁRIO GURGEL, 2502 - CEP 29151-900 - ALTO LAGE - FONE (27) 3354-5900

## Secretaria Municipal de Finanças Certidão de Quitação de ITBI



<b>Nº do Protocolo</b> 144 / 2021	<b>Id Físico</b> 83675298	<b>Inscrição Imobiliária</b> 34144-31-98-0001-000	<b>Data Entrada</b>	<b>Id Guia</b> 10874425	<b>Nº Certidão</b>
--------------------------------------	------------------------------	------------------------------------------------------	---------------------	----------------------------	--------------------

### Endereço do Imóvel

Endereço **29152-395 - SÃO PAULO APOSTOLO, 0**  
 Quadra \*  
 Bairro

### Inscrições Imobiliárias

### Informações do Cadastro

UsoFruto **Não**  
 Natureza da Transação **Venda e Compra** Fracao **100,0000**  
 Vlr Parte Financiada Percentual Avaliado  
 Vlr Parte Não Financiada Aliquota % **2,00**  
 Observação **MATRÍCULA 67.757 - TELEFONE 99890-1027 - EMAIL altairzanotti@gmail.com**

Crc Adquirente	Nome	CPF/CNPJ Adquirente
304469	FRIGORIFICO CORELLA LTDA	26.762.497/0001-79
Crc Transmittente	Nome Transmittente	CPF/CNPJ
212049	EUSTAQUIO MARTINS BRAGA	537.408.666-91
286566	MARIA BRANCA ROSA DA CUNHA MARTINS	447.393.036-04

### Base de Cálculo

<b>Valor da Aquisição</b> 335.810,00	<b>Valor da Avaliação (Base de Calculo)</b> 4.700.000,00	<b>Valor Pago</b> 94.029,30	<b>Data Pagamento</b> 29/04/2021
-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

A Fazenda Pública Municipal certifica, que o débito oriundo do lançamento de ITBI 23979, gerado em decorrência da Declaração de Transmissão de imóvel acima detalhada, foi comprovadamente quitado.  
 Observação:  
 Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal de cobrar os valores apurados após a expedição desta certidão, provenientes de irregularidades da declaração.  
 Certidão emitida com base no art. 76, § 2º (esta escrito &2º), da LC 027/2009, de 30/12/2009, Código Tributário Municipal.  
 Certidão emitida gratuitamente.  
 Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Emitido por: KAVAREJAO

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet no endereço [www.cariacica.es.gov.br](http://www.cariacica.es.gov.br)

Código de Autenticidade: **ZIIHQ-ZWFBI** CARIACICA, 30 de Abril de 2021

Certidão emitida

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CARIACICA  
SECRETARIA DAS FINANÇAS

29151-900 - AVENIDA MÁRIO GURGEL ALTO LAGE CARIACICA ES



FICHA DE LANÇAMENTO

Inscrição Cadastral 34144-31-98-0001-000

Exercício 2021

Dados Gerais do Proprietário

Proprietário <b>EUSTAQUIO MARTINS BRAGA</b>	CNPJ/CPF 537.408.666-91	CRC 212049
Compromissário	CNPJ/CPF	CRC

Dados Gerais do Imóvel

Inscrição Quadra <b>34144-31-98</b>	Código Log. <b>100004394</b>	IdFísico <b>83675298</b>
Logradouro <b>29152-395 - RUA SÃO PAULO APÓSTOLO, 0</b>	<b>TERRITORIAL</b>	Quadra/Lotes * / A1
Bairro/Loteamento <b>TUCUM / TUCUM</b>		Matrícula

Local de Entrega

Endereço de Entrega <b>29152-395 - RUA SAO PAULO APOSTOLO, 0</b>	<b>TERRITORIAL</b>	
Bairro <b>TUCUM</b>	Cidade <b>CARIACICA</b>	Estado <b>ES</b>

Dados Gerais do Terreno

Isenção/Imunidade	Limitação Benfeitoria	Profundidade
Patrimônio	Topografia <b>Irregular</b>	Testada
Forma <b>Irregular</b>	Terreno Ocupado	
Situação	Uso do Imóvel	

Dados Gerais da Construção

Tipo Construção	Pintura Externa	Instalação Sanitária
Estrutura	Pintura Interna	Esquadrias
Cobertura	Forro	Pé Direito
Revestimento Externo	Piso	Vão
Revestimento Interno	Instalação Elétrica	Est. Conservação

Equipamentos Urbanos

Água	Pavimentação <b>Com</b>	Arborização <b>Sem</b>	Trans. Coletivo
Esgoto	Telefone	Topografia	Semáforo
Iluminação <b>Com</b>	Meio Fio <b>Com</b>	Pedologia <b>Coefficiente-1</b>	
Rede Elétrica <b>Com</b>	Limpeza Urbana <b>Com</b>	Coleta Lixo <b>Com</b>	
Guia Sarjeta	Galeria	Acesso <b>condução</b>	

Lançamentos

V. Venal Terreno <b>2.268.064,66</b>	V. Venal Edificação <b>0,00</b>	V. Venal Excesso <b>0,00</b>
Área do Terreno <b>21.069,20</b>	Área Edificada <b>0,00</b>	Valor Venal Imóvel <b>2.268.064,66</b>
Profundidade <b>1,00</b>	M² Construção <b>0,000</b>	Total Área Edificada <b>0,00</b>
Fator Testada <b>0,0000</b>	Conservação <b>0,00</b>	Qtd. Edificações <b>0</b>
Situação Quadra <b>1,00</b>	Sub-Tipo <b>0,00</b>	Pontuação <b>0,00</b>
Topografia <b>0,900</b>	Localização <b>0,00</b>	Fator Equipamento <b>1,80</b>
Fração Ideal <b>1,0000</b>	Fator Predial <b>0,000</b>	Fator Territorial <b>0,000</b>
Forma <b>0,85</b>		Alíquota: <b>0,00</b>
M² Terreno <b>97,72</b>		
Gleba <b>0,68</b>		

Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona

Av. Mário Gurgel, 5353 - Sala 301 - Torre B - Shopping Moxuara - São Francisco - Cariacica - ES  
CEP 29145-910 - E-mail: cartorio@cartori2zona.com.br

Registro de Imóveis - Protocolo nº 2887 em 04/05/2021

Natureza: Abertura de Matrícula

Anotações:

M-0/2.469, AV-1/2.469 em 24/05/2021.

Joine Liberato Laurett Schmidt  
Escrevente Substituta

Emol.	Encargos	Correio	Edital	Total
128,47	38,65	70,92	0,00	238,04

Selo: 161943.MHQ2004.02015

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





## **ANEXO VII – ART**