

**PROJETO DE LEI Nº 051/2011**

**DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO PARA PERMUTAR  
TERRENOS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO COM ÀREA DE  
TERRENO DE LAURO VIVALDE COMARELLA E OUTROS.**

O Prefeito Municipal de Venda Nova do Imigrante, Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 25 da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte:

**LEI:**

EXERCÍCIO: 2011

DATA: 08/09/11 Hora: 14:50

REG. Nº: 1585

RESPONS.: *Artur Lisoni* *Presidente*



Art. 1º- Fica o Prefeito Municipal autorizado a proceder a permuta de duas áreas de lotes de terreno sem benfeitorias, sendo os de nº05 da quadra 02, medindo 300,00m<sup>2</sup> (trezentos e metros quadrados), registrado sob o nº1875, livro 2-I, folhas 075 e o de nº06 da quadra 02, medindo 300,00m<sup>2</sup> (trezentos e metros quadrados), registrado sob o nº1876, livro 2-I, folhas 076, de propriedade do Município, ambos com frente para a Rua São Joaquim, no Bairro Vila da Mata, conforme croquis de situação e certidões de registro em anexo, por outra área com 559,00m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta e nove metros quadrados), localizada entre as Avenidas Domingos Perim e a Avenida Antonio Roberto Feitosa, em confrontação com Servidão de Passagem que dá acesso à Rodoviária desta Cidade e com área pertencente à herdeiros de Américo Comarella, representada pela área de nº07, da planta em anexo, pertencente à Lauro Vivalde Comarela, Bianca Ventorim Comarela e Giovanni Ventorim Comarela.

Art.2º- A área recebida em permuta pelo Município, será transformada em área pública, para reabertura e transformação da Servidão de Passagem em rua, servindo de ligação entre as Avenidas Domingos Perim e Antonio Roberto Feitosa, único acesso à rodoviária desta cidade.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário.

Venda Nova do Imigrante, 29 de agosto de 2011.

*Dalton Perim*  
**DALTON PERIM**  
Prefeito Municipal

Venda Nova do Imigrante, 29 de agosto de 2011

DO: GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO  
IMIGRANTE

AOS: SENHORES VEREADORES E PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

**JUSTIFICATIVA**  
PROJETO DE LEI Nº 051/2011

Senhor presidente e senhores vereadores,

Há vários anos o Município efetuou a compra de dois lotes no Bairro Vila da Mata, onde pretendia construir prédio público ou creche, fato que não ocorreu, tendo efetuado no local uma construção em madeira, que serviu por alguns anos para uso do IDAF neste Município.

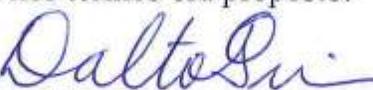
Ocorre que os lotes em questão não foram efetivamente utilizados para prédios públicos ou creche, vez que estes foram edificadas em outras áreas mais adequadas, estando portanto ociosos, ou seja, sem uso efetivo pelo Município.

Quanto a área que se pretende receber na permuta, localizada em região nobre da cidade, onde parte da mesma já vem sendo usada como acesso à Rodoviária desta Cidade, embora em caráter precário, dependendo da reabertura da servidão para transformá-la em uma rua e assim permitir que a rodoviária continue funcionando para atendimento à população, além de resolver parte dos problemas de trânsito de veículos no centro da cidade, especialmente quanto a aqueles que saindo do comércio local se dirigem para o trevo da BR.

Diante do que se apresenta, vê-se que a nova área a ser recebida na permuta, será muito mais útil ao uso da população, além de resolver um problema que poderá se agravar se for fechado o acesso de ônibus para a rodoviária.

Para melhor clareza quanto ao valor dos referidos imóveis, estamos anexando o laudo de avaliação efetuado por profissional habilitado, onde comprova inclusive, que a área a ser recebida pelo Município é mais valiosa que os dois lotes oferecidos na permuta, onde os lotes foram avaliados em R\$432.804,57 e a área a ser recebida foi avaliada em R\$512.216,88.

Assim, ante ao exposto, venho pedir mais uma vez o apóio dos nobres Edis na aprovação do projeto nos termos ora proposto.

  
DALTON PERIM  
Prefeito Municipal





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

Registro de Imóveis, Registro de Torrens,  
Direitos Reais sobre Imóveis, Penhor, Títulos e  
Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de  
Pessoas Jurídicas e Protestos.

Av. Domingos Perim, 234, Salas 102/103  
CEP: 29.375-000 – Venda Nova do Imigrante-ES  
Telefone: (0xx)28.3546-1547

**CERTIDÃO**

VALIDADE: 30 DIAS

*Eleutério Conrado Paste*  
*Oficial*

*Ângelo Valentim Paste-Substituto*

*Nilzete Ferreira de Lima Jardim*

*Débora Meneguetti Morete*

*Escreventes*

ELEUTÉRIO CONRADO PASTE, Oficial e  
Tabelião do Registro Geral de Imóveis,  
Penhor, Títulos e Documentos, Alienação  
Fiduciária, Registro de Pessoas Jurídicas,  
Protestos e demais anexos da Comarca de  
Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito  
Santo, por nomeação na forma da lei, etc.

CERTIFICA, e da fé, em atendimento ao OF/GAB/PMVNI/Nº 034/2009, que revendo os livros destinados ao "**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**", em seu poder, em Cartório, deles verificou constar matriculado sob o nº 1876 (mil e oitocentos e setenta e seis) de ordem, livro 2-I, folhas 076 (setenta e seis), de 24 de janeiro de 2005, **UM LOTE DE TERRENO URBANO**, de nº 06 (seis), da quadra nº 02 (dois), medindo 12,00 metros de frente; 12,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00 metros pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na "Rua Projetada B", no "Loteamento José Altoé", em Gramma, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada B, pelos fundos com o lote nº 13, pelo lado direito com o lote nº 07 e pelo lado esquerdo com o lote nº 05.= Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE, CNPJ/MF nº 31.723.497/0001-08, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Av. Evandir Américo Comarela, 751, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES.= **REGISTRO ANTERIOR:** nº R.1-2507 de ordem, Lº 2-L, Fls. 107, de 03.11.1993, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da cidade e comarca de Conceição do Castelo, ES (Desapropriação Amigável de 02.08.1993 – Valor CR\$ 10.000,00 e Re-Ratificação de 26.10.1993).= Obs.: O imóvel desta matrícula, desapropriado pelo Decreto Municipal nº 296/93, destina-se a construção de prédio público ou creche.= Venda Nova do Imigrante, E Santo, aos 24 (vinte e quatro), dias do mês de janeiro do ano de 2005 (dois mil e cinco).  
Oficial.= (a) Eleutério Conrado Paste.=////////////////////////////////////

C REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.=



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 COMARCA DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE  
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**

Registro de Imóveis, Registro de Torrens,  
 Direitos Reais sobre Imóveis, Penhor, Títulos e  
 Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de  
 Pessoas Jurídicas e Protestos.

Av. Domingos Perim, 234, Salas 102/103  
 CEP: 29.375-000 – Venda Nova do Imigrante-ES  
 Telefone: (0xx)28.3546-1547

**CERTIDÃO**

VALIDADE: 30 DIAS

*Eleutério Conrado Paste*  
*Oficial*

*Ângelo Valentim Paste-Substituto*  
*Nilzete Ferreira de Lima Jardim*  
*Débora Meneguetti Morete*  
*Escriturantes*

ELEUTÉRIO CONRADO PASTE, Oficial e  
 Tabelião do Registro Geral de Imóveis,  
 Penhor, Títulos e Documentos, Alienação  
 Fiduciária, Registro de Pessoas Jurídicas,  
 Protestos e demais anexos da Comarca de  
 Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito  
 Santo, por nomeação na forma da lei, etc.

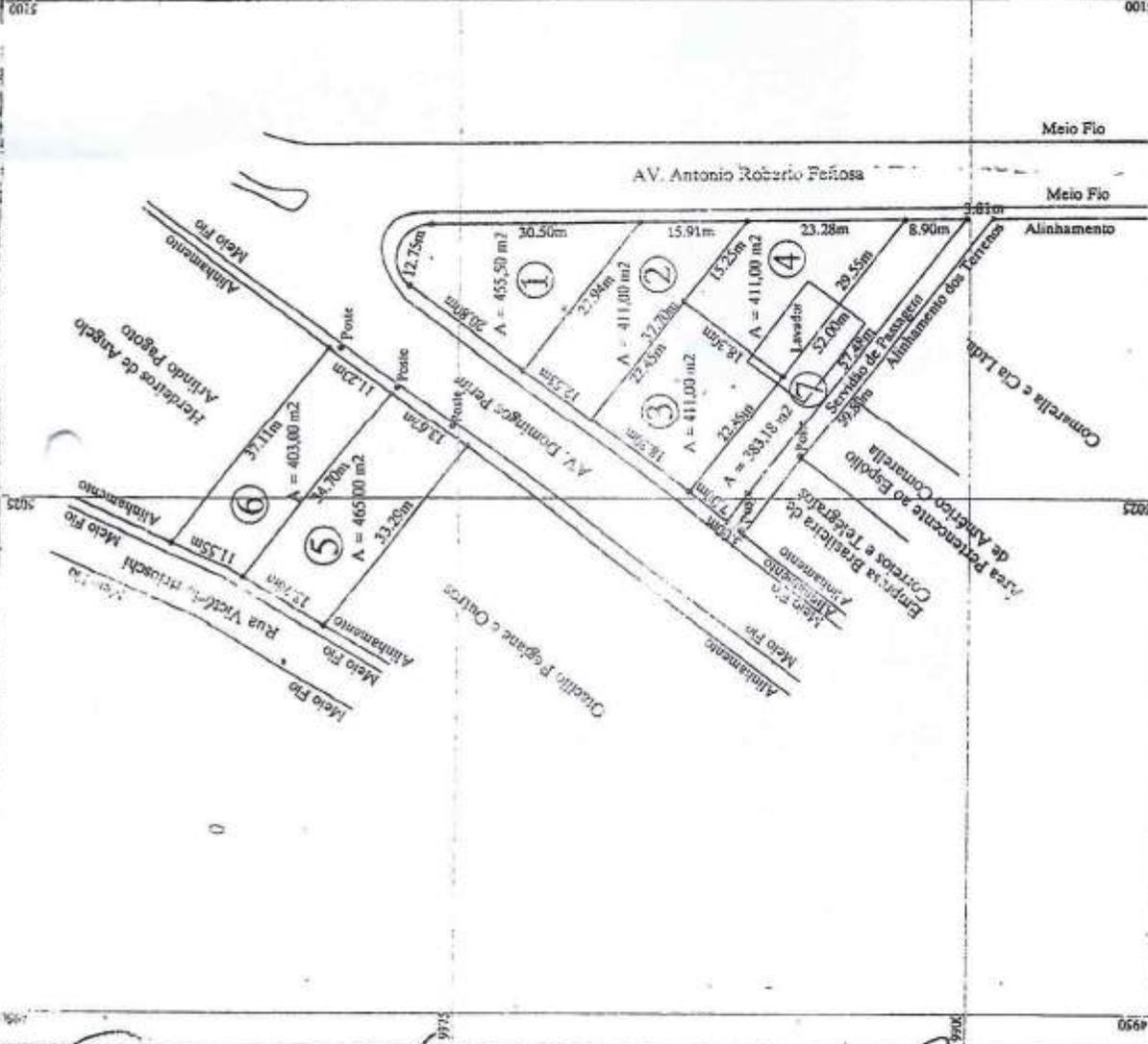
CERTIFICA, e da fé, em atendimento ao OF/GAB/PMVNI/Nº  
 034/2009, que revendo os livros destinados ao "REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS", em  
 seu poder, em Cartório, deles verificou constar matriculado sob o nº 1875 (mil e oitocentos e  
 setenta e cinco) de ordem, livro 2-I, folhas 075 (setenta e cinco), de 24 de janeiro de 2005,  
 UM LOTE DE TERRENO URBANO, de nº 05 (cinco), da quadra nº 02 (dois), medindo  
 12,00 metros de frente; 12,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00  
 metros pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 m² (trezentos metros  
 quadrados), sem benfeitorias, situado na "Rua Projetada B", no "Loteamento José Altoé",  
 em Gramma, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES, confrontando-se pela frente com a Rua  
 Projetada B, pelos fundos com o lote nº 14, pelo lado direito com o lote nº 06 e pelo lado  
 esquerdo com o lote nº 04.= Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE VENDA  
 NOVA DO IMIGRANTE, CNPJ/MF nº 31.723.497/0001-08, Pessoa Jurídica de Direito  
 Público, com sede na Av. Evandi Américo Comarela, 751, cidade de Venda Nova do  
 Imigrante, ES.= REGISTRO ANTERIOR: nº R.1-2506 de ordem, Lº 2-L, Fls. 106, de  
 03.11.1993, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da cidade e comarca de Conceição do  
 Castelo, ES (Desapropriação Amigável de 02.08.1993 – Valor CR\$ 10.000,00 e Re-  
 Ratificação de 26.10.1993).= Obs.: O imóvel desta matrícula, desapropriado pelo Decreto  
 Municipal nº 296/93, destina-se a construção de prédio público ou creche.= Venda Nova do  
 Imigrante, E. Santo, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de janeiro do ano de 2005 (dois mil e  
 cinco).= Oficial.= (a) Eleutério Conrado Paste.=////////////////////////////////////

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.=

NVA



Quadro de Áreas		
Lote	Área	Perímetro
1	455,50 m <sup>2</sup>	91,99 m
2	411,00 m <sup>2</sup>	94,08 m
3	411,00 m <sup>2</sup>	81,50 m
4	411,00 m <sup>2</sup>	86,38 m
5	465,00 m <sup>2</sup>	95,42 m
6	403,00 m <sup>2</sup>	94,59 m
7	559,00 m <sup>2</sup>	134,50 m



Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO Espólio de Américo Comarella		<b>EQUIPAMENTOS:</b> GPS SR 310 da Leica Estação Total Top 307 da Leica Software de Automação Topográfica Posição		<b>PROPRIETÁRIO:</b> Espólio de Américo Comarella	
<b>LOCAL:</b> Venda Nova do Imigrante - ES		<b>ENFERMEIRO:</b> R. Fausto Gonçalo Nº 43 B. Hupolaba - Guarapuaçu - ES sob. ar. galgheir@brtur.com.br Tel: 51 361 4416 - 96.23.941		<b>RESP. TÉCNICO:</b> Robson Galgheir	
<b>DESENHO:</b> Robson Galgheir		<b>FORMATO:</b> A3		<b>ESCALA:</b> 1 / 7500	
<b>TOPOGRAFO:</b> Robson Galgheir		<b>ÁREA:</b> 3.115,50 m <sup>2</sup>		<b>DATA:</b> Set. 2019	
<b>FRANCHA:</b> 01 / 01		<b>PERÍMETRO:</b> 337,18 m		<b>ARQUIVO:</b> espólio f comarc	



**PARECER TÉCNICO  
DE  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
DE  
IMÓVEIS URBANOS**

*SOLICITANTE: MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE.*

Venda Nova do Imigrante-ES, 19 de agosto de 2011.

## ÍNDICE

- 01 - INTRODUÇÃO**
- 02 - PRINCÍPIOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE**
- 03 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**
- 04 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
- 05 - PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS**
- 06 - IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**
- 07 - VISTORIA DOS IMÓVEIS**
- 08 - DESCRIÇÃO E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS**
- 09 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA**
- 10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS**
- 11 - ANEXOS**
- 12 - SELO CERTIFICADOR**
- 13 - ENCERRAMENTO**

## 01 - INTRODUÇÃO

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis. Contudo, o Corretor de Imóveis inscrito no *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, que é o caso do subscritor deste PTAM, tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

Por derradeiro, justifica-se a atuação do Corretor de Imóveis como Perito Avaliador vez que o mesmo convive diariamente com as demandas imobiliárias, tendo competência para determinar e identificar peculiaridades do mercado que não podem ser expressas através de cálculos inferenciais e regressões múltiplas.

## 02 - PRINCÍPIOS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADES

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica segue criteriosamente os seguintes princípios, ressalvas e limitações de responsabilidades descritas a seguir:

- a) O Corretor de Imóveis responsável pela emissão não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste parecer e tampouco dele auferir qualquer vantagem;
- b) As análises, opiniões e conclusões expressas no presente PTAM são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos; assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste PTAM;
- c) O Corretor de Imóveis responsável pela emissão não se responsabiliza por perdas ocasionais advindas da utilização dos dados e informações contidas neste PTAM;
- d) Este PTAM foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante; portanto, não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado sem autorização prévia e por escrito do Corretor de Imóveis responsável por sua emissão.
- e) No presente PTAM, o imóvel é considerado como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, débitos e embargos de qualquer natureza.

### 03 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

**MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE-ES**, com sede e prefeitura na Av. Evandi Américo Comarela, 385, Bairro Esplanada, Venda Nova do Imigrante-ES, inscrito no CNPJ sob n. 31.723.497/0001-08.

### 04 - OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Avaliação dos imóveis mencionados no item "06", para fins extrajudiciais, visando determinar o valor de mercado para fins patrimoniais.

### 05 - PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS

Imóveis descritos no sub-item "A" e "B" do item "06": **MUNICÍPIO DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE-ES**, com sede e prefeitura na Av. Evandi Américo Comarela, 385, Bairro Esplanada, Venda Nova do Imigrante-ES, inscrito no CNPJ sob n. 31.723.497/0001-08.

Imóvel descrito no sub-item "C" do item "06": **LAURO VIVALDI COMARELA**, brasileiro, separado judicialmente, residente e domiciliado na Av. Domingos Perim, 1056, Providência, Venda Nova do Imigrante-ES, inscrito no CPF sob n. 114.002.347-00; **BIANCA VENTORIM COMARELA**, brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliada em São João de Viçosa, Venda Nova do Imigrante-ES, inscrita no CPF sob n. 096.460.487-65; **GIOVANNI VENTORIM COMARELA**, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado em São João de Viçosa, Venda Nova do Imigrante-ES, inscrito no CPF sob n. 114.083.397-90.

### 06 - IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Imóvel "A":** Um lote de terreno urbano de n. 05 (cinco), da quadra n. 02 (dois), medindo 12,00 metros de frente; 12,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00 metros pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 metros quadrados, situado na "Rua Projetada B", atual Rua São Joaquim, no "Loteamento José Altoé", Bairro Grama, Venda Nova do Imigrante-ES, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada B, pelos fundos com o lote n. 14, pelo lado direito com o lote n. 06 e pelo lado esquerdo com o lote n. 04, matriculado sob n. 1875, de ordem, livro 2-I, fls. 75, no Cartório de Registro de Imóveis de Venda Nova do Imigrante-ES, conforme certidão em anexo.

**Imóvel "B":** Um lote de terreno urbano de n. 06 (seis), da quadra n. 02 (dois), medindo 12,00 metros de frente; 12,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00 metros pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 metros quadrados, situado na "Rua Projetada B", atual Rua São Joaquim, no "Loteamento José Altoé", Bairro Grama, Venda Nova do Imigrante-ES, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada B, pelos fundos com o lote n. 13, pelo lado direito com o lote n. 07 e pelo lado esquerdo com o lote n. 05, matriculado sob n. 1876, de ordem, livro 2-I, fls. 76, no Cartório de Registro de Imóveis de Venda Nova do Imigrante-ES, conforme certidão em anexo.

**Imóvel "C":** Um lote de terreno urbano de n. 07 (sete), medindo e confrontando 7,00 metros com a Av. Domingos Perim, 8,90 metros com a Av. Antonio Roberto Feitosa, 57,48 pelo lado direito com servidão de passagem e 52,00 metros com os lotes 03 (três) e 04 (quatro), perfazendo uma área de 599,00 metros quadrados, conforme levantamento topográfico planimétrico elaborado pelo engenheiro Robson Gagner, em anexo.

#### **07 - VISTORIA DOS IMÓVEIS**

A vistoria dos imóveis foi realizada em 15 de agosto de 2011, das 12:30 h. às 15:30 h, com a realização de levantamento fotográfico, que auxiliou posteriormente na determinação dos valores dos imóveis.

#### **08 - DESCRIÇÃO E ANÁLISE MERCADOLÓGICA DOS IMÓVEIS**

Por ocasião da vistoria, foram visualizados os imóveis avaliados, bem como ruas e imóveis vizinhos, o que possibilitou uma análise do padrão local.

Os imóveis descritos nos sub-itens "A" e "B" do item "06", possuem área plana, localizados em área residencial, com rua pavimentada e de tráfego moderado de veículos, com rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone e internet.

O imóvel descrito no sub-item "C" do item "06", possui área plana, possuindo dois acessos, ou seja, pela Av. Domingos Perim e Av. Antônio Roberto Feitosa, na região central de Venda Nova do Imigrante-ES, paralelo a BR 262, com características predominantemente comerciais, podendo ser utilizado também para uso residencial, em esquina com duas ruas e tráfego intenso de veículos, com rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone e internet.

#### **09 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Para avaliação do imóvel fora utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado relativos a imóveis semelhantes ou assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. São selecionados alguns elementos de pesquisa e opiniões diversas, e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

A utilização deste método permite a definição do valor do imóvel considerando as diferentes flutuações e tendências do mercado imobiliário.

### 10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

Considera-se avaliação o conjunto de operações que leva a determinação técnica do valor de um imóvel, ou do direito sobre o mesmo, e é sempre feita em função do valor a vista, num determinado instante, forma única, qualquer que seja a finalidade da avaliação, considerando um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesses na compra e/ou venda que interfiram no valor do imóvel.

Havendo necessidade urgente em comercialização, descaracteriza-se o mercado de natureza livre, o que pode influenciar o preço a ser maior ou menor em relação ao avaliado tecnicamente.

Para avaliar os imóveis em questão fora feita uma pesquisa de mercado, tendo sido consultados profissionais da área imobiliária e verificação de preço de imóveis na região.

Assim, foram coletados dados referente a imóveis assemelhados, o que evitou a correção para homogeneização das amostras, garantindo maior confiabilidade.

Todavia, os imóveis avaliados diferem-se nas características e finalidades; assim, fora procedida primeiro a avaliação dos lotes descritos no sub-item "A" e "B" do item "06", e, ato contínuo, a avaliação do lote descrito no sub-item "C" do item "06".

Em relação aos lotes descritos no sub-item "A" e "B" do item "06", foram separadas 04 (quatro) amostras que mais se assemelham ao imóvel avaliando, a saber:

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	VALOR R\$	VALOR R\$/M2
Lote com área de 335,00 metros quadrados, situado na Rua Goiás, sn, Vila da Mata, Venda Nova do Imigrante	Bianca Bossoes Profilo	200.000,00	597,01
Lote com área de 408,00 metros quadrados, situado na Rua do Café, sn, Vila da Mata, Venda Nova do Imigrante	Gilmar Dela Costa de Souza	220.000,00	539,21
Lote com 325,25 metros quadrados, situado na Rua Goiás, sn, Vila da Mata, Venda Nova do Imigrante	Antônio Gilmar Furlan	230.000,00	707,14
Lote com área de 300,00 metros quadrados, situado na Rua do Café, sn, Vila da Mata, Venda Nova do Imigrante	Eudes Ângelo Perim	180.000,00	600,00

Ato contínuo, fora determinada a média aritmética das amostras, na razão R\$/M<sup>2</sup>, chegando-se ao valor de R\$ 610,84 (seiscentos e dez reais, oitenta e quatro centavos), através do cálculo:

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{soma do R\$/M}^2 \text{ das quatro amostras}}{04} = \text{R\$ } \frac{2.443,36}{04} = \text{R\$ } 610,84$$

Por conseguinte, fora determinado o valor dos imóveis descritos no sub-item "A" e "B" do item "06", chegando-se a cifra de **R\$ 432.804,57 (quatrocentos e trinta e dois mil, oitocentos e quatro reais, cinqüenta e sete centavos)**, utilizando-se a tabela de desvalorização ou valorização / fator testada, tomando-se 12,00 m (doze metros) como testada de referência e testada existente de 24,00 m (vinte e quatro metros), aplicando-se uma valorização de 18,09%, através do cálculo:

$$\text{Valor do imóvel} = (\text{área do terreno (m}^2) \times \text{média aritmética}) + \text{fator testada}$$

$$\text{Valor do imóvel} = (600,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 610,84) + 18,09\%$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 366.504,00 + 18,09\%$$

$$\text{Valor do imóvel} = \text{R\$ } 432.804,57$$

Em relação ao lote descrito no sub-item "C" do item "06", foram separadas 03 (três) amostras que mais se assemelham ao imóvel avaliando, a saber:

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	VALOR R\$	VALOR R\$/M2
Lote com área de 360,00 metros quadrados, situado na Av. Domingos Perim, sn, Providência, Venda Nova do Imigrante	Cérgio Monhol	360.000,00	1.000,00
Lote com área de 260,00 metros quadrados, situado na Av. Lorenzo Zandonadi, sn, Vila Betânea, Venda Nova do Imigrante	Luciano Batista Mauro	300.000,00	1.153,84
Lote com 300,00 metros quadrados, situado na Av. Beira Rio, sn, São Pedro, Venda Nova do Imigrante-ES	Valtuir Ventorim	380.000,00	1.266,66

Ato contínuo, fora determinada a média aritmética das amostras, na razão R\$/M<sup>2</sup>, chegando-se ao valor de R\$ 1.140,16 (um mil, cento e quarenta reais e dezesseis centavos), através do cálculo:

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{soma do R\$/M}^2 \text{ das três amostras}}{03} = \text{R\$ } \frac{3.420,50}{03} = \text{R\$ } 1.140,16$$

Por conseguinte, fora determinado o valor do imóvel descrito no sub-item "C" do item "06", chegando-se a cifra de **R\$ 512.216,88 (quinhentos e doze mil,duzentos e dezesseis reais e oitenta e oito centavos)**, utilizando-se a tabela de desvalorização ou valorização / fator testada, tomando-se 12,00 m (doze metros) como testada de referência e

testada média existente de 8,00 m (oito metros), aplicando-se uma desvalorização de 10%, bem como tabela de desvalorização / fator profundidade, tomando-se 25,00 (vinte e cinco metros) como profundidade de referência e profundidade média existente de 55,00 m (cinquenta e cinco metros), aplicando-se também uma desvalorização de 15%, através do cálculo:

*Valor do imóvel = (área do terreno (m<sup>2</sup>) x média aritmética) - fator testada - fator profundidade*

*Valor do imóvel = (599,00 m<sup>2</sup> x R\$ 1.140,16) - 10% - 15%*

*Valor do imóvel = R\$ 682.955,84 - 25%*

*Valor do imóvel = R\$ 512.216,88*

Finalmente, com base nas opiniões coletadas e procedidas as indispensáveis diligências, levando em consideração a situação do mercado imobiliário local e as características dos imóveis, entende o Corretor de Imóveis/Perito Avaliador, subscritor deste, que os imóveis descritos nos sub-itens "A" e "B" do item "06", possuem valor de R\$ 432.804,57 (quatrocentos e trinta e dois mil, oitocentos e quatro reais, cinquenta e sete centavos), e o imóvel descrito no sub-item "C" do item "06", possui valor de R\$ 512.216,88 (quinhentos e doze mil,duzentos e dezesseis reais e oitenta e oito centavos), estimados na data da vistoria e com margem de limite superior e inferior no percentual de 5% (cinco por cento).

## 11 - ANEXOS

- 01) *Curriculum Vitae* do Corretor de Imóveis/Perito Avaliador.
- 02/05) Certidões
- 06) Levantamento topográfico.
- 07/08) Levantamento fotográfico.

## 12 - SELO CERTIFICADOR

O Selo Certificador afixado ao lado assegura que o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica fora elaborado por Corretor de Imóveis devidamente habilitado e inscrito no CNAI - Cadastro nacional de Avaliadores Imobiliários.



## 13 - ENCERRAMENTO

O corpo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é composto de 17 (dezessete) páginas, todas de um lado só, incluindo capa e anexos, rubricadas pelo Corretor de Imóveis *in fine* assinado, que coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos por ventura necessários.

Venda Nova do Imigrante-ES, 19 de agosto de 2011.



**EidiANO J. Mauro**  
Corretor de Imóveis/Perito Avaliador  
CRECI/ES 4731-F  
CNAI 1345

**ANEXO 01:****CURRICULUM VITAE****01 - DADOS PESSOAIS**

Nome: Eidiano José Mauro  
Filiação: Adil Mauro e Maria de Lourdes Coutinho Mauro  
Naturalidade: Cachoeiro de Itapemirim-ES  
Nacionalidade: Brasileira  
Estado Civil: Casado  
Data de Nascimento: 05/06/1976  
End. residencial: Rua das Palmeiras, 18, Centro, Venda Nova do imigrante-ES  
site: [www.mauro-imoveis.com](http://www.mauro-imoveis.com)  
e-mail: [eidiano.mauro@hotmail.com](mailto:eidiano.mauro@hotmail.com); [contato@mauroimoveis.com](mailto:contato@mauroimoveis.com)  
Tel: +55 28 9921-1178

**02 - DOCUMENTOS**

Carteira de Identidade: 1.148.873 Órgão Emissor: SSP/ES  
Título Eleitoral: 163818214/30 Zona: 40 Seção: 14  
CPF 034.524.957-79  
OAB/ES 8961  
CRECI-ES 4731-F  
CNAI 1345

**03 - ATIVIDADES PROFISSIONAIS**

- Técnico em Contabilidade, inscrito no CRC/ES sob o nº 2037-P4, atuando de 20/04/94 à 31/12/96, em Venda Nova do Imigrante-ES.
- Estagiário de Advogado, inscrito na OAB/ES sob o nº 2389-E, atuando de 11/07/97 à 31/12/98, em Venda Nova do Imigrante-ES.
- Advogado inscrito na OAB/ES sob o nº 8961 em 15/12/1999, com escritório na Av. Evandi Américo Comarela, 299, sala 01, Centro, Venda Nova do Imigrante-ES.
- Corretor de Imóveis inscrito no CRECI/ES sob o nº 4731-F em 05/04/2006 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob nº 1345 em 18/03/2008, com escritório na Rua das Palmeiras, 18, loja 03, Centro, Venda Nova do Imigrante-ES.

## ANEXO 02: CERTIDÕES.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
COMARCA DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CARTÓRIO AG FOFÍCIO  
de Imóveis, Registro de Torrens,  
Direito Real sobre Imóvel, Penhor, Títulos e  
Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de  
Pessoas Jurídicas e Protestos.

---

*Eleutério Conrado Paste*  
Oficial  
*Angelo Valentim Paes-Substituto*  
*Nilzete Ferreira de Lima Jardim*  
*Débora Meneguim Narete*  
Escriturários

Av. Domingos Perim, 234, Salas 102/103  
CEP: 29.375-000 – Venda Nova do Imigrante-ES  
Telefone: (0xx)28.3546-1547

### CERTIDÃO

VALIDADE: 30 DIAS

ELEUTÉRIO CONRADO PASTE, Oficial e Tabelião do Registro Geral de Imóveis, Penhor, Títulos e Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de Pessoas Jurídicas, Protestos e demais anexos da Comarca de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo, por nomeação na forma da lei, etc.

DECLARA, e da fé, em atendimento ao OF/GAB/PMVNI/Nº 034/2009, que revendo os livros destinados ao "REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS", em seu poder, em Cartório, dele verificou constar matriculado sob o nº 1875 (mil e oitocentos e setenta e cinco), de ordem nº 14, folhas 075 (setenta e cinco), de 24 de janeiro de 2005, UM LOTE DE TERRENO URBANO, de nº 05 (cinco), da quadra nº 02 (dois), medindo 12,00 metros de frente; 18,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00 metros pelo lado esquerdo, pertencendo uma área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), sem preferência aliado na "Rua Projetada B", no "Loteamento José Altoé", em Gramma, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada B, pelos fundos com o lote nº 14, pelo lado direito com o lote nº 06 e pelo lado esquerdo com o lote nº 04 = Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE - CNJ/MP nº 31.723.497/0001-08, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Av. Evandro Américo Comarela, 751, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES. = REGISTRO ANTERIOR: nº R.1-2506 de ordem, Lº 2-L, Fls. 106, de 03.11.1993 do Cartório de Registro Geral de Imóveis da cidade e comarca de Conceição do Castelo, ES (Desapropriação Amigável de 02.08.1993 – Valor CR\$ 10.000,00 e Re-Ratificação de 16.11.1997) = Objeto: Imóvel desta matrícula, desapropriado pelo Decreto Municipal nº 295/93, para a construção de prédio público ou creche = Venda Nova do Imigrante, E. Santo, aos 2º (dois mil e quatro) dias do mês de janeiro do ano de 2005 (dois mil e cinco). = Oficial: = (a) Eleutério Conrado Paste. =/\*\*\*\*\*

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. =

**ANEXO 03: CERTIDÕES.**



Certidão de Verdade desta cidade, Município e Comarca de  
 Venda Nova do Imigrante, no Estado de Espírito Santo, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de  
 fevereiro do ano de 2009 (2009), em favor de = Bu. Eleutério Conrado Paste, Oficial que a  
 digitei, subscrevi e assino. =

**CANTORIO DE ESCRITURAS**  
 ELEUTÉRIO CONRADO PASTE  
 Diretor - Titular  
 ANGELO VALERIO DE OLIVEIRA  
 Nº 2575 - Venda Nova, 2009  
 DEPT. RA. MENEGUET, 1500  
 29.375-000

= ESTE =  DA VERDADE =  
  
 = BU. CONRADO PASTE  
 OFICIAL

## ANEXO 04: CERTIDÕES.

	<p>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL COMARCA DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE ESTADO DO ESPÍRITO SANTO</p>	
<p><b>TERMINO DO OFÍCIO</b> de Imóveis, Registro de Torrens, Direito Real sobre Imóveis, Penhor, Títulos e Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de Pessoas Jurídicas e Protestos</p>		<p>Av. Domingos Perim, 234, Salas 102/103 CEP. 29.375-000 – Venda Nova do Imigrante-ES Telefone: (0xx)28.3346-1547</p>
<p><i>Membro Exonerado e este Ofício</i> <i>Angelo Valentin Pastre Substituto</i> <i>Milzete Ferreira de Lima Jardim</i> <i>Sérgio de Jesus Moutinho</i> <i>Escriturários</i></p>		<p><b>CERTIDÃO</b></p>
		<p>VALIDADE: 30 DIAS</p>
		<p>ELEUTÉRIO CONRADO PASTE, Oficial e Tabelião do Registro Geral de Imóveis, Penhor, Títulos e Documentos, Alienação Fiduciária, Registro de Pessoas Jurídicas, Protestos e demais anexos da Comarca de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo, por nomeação na forma da lei, etc.</p>
<p>CERTIFICA, e da fé, em atendimento ao OF/GAB/PMVNI/Nº 034/2009, que recebeu os dados destinados ao "REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS", em seu poder, em Cartório, onde verificou constar matriculado sob o nº 1876 (mil e oitocentos e setenta e seis) de ordem de nº 2- folhas 076 (setenta e seis), de 24 de janeiro de 2005, UM LOTE DE TERRA em terreno, de nº 06 (seis), da quadra nº 02 (dois), medindo 12,00 metros de frente; 12,00 metros pelos fundos; 25,00 metros pelo lado direito e 25,00 metros pelo lado esquerdo, perfazendo uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situação de Rua projetada B", no "Loteamento José Altoé", em Grama, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada B, pelos fundos com o lote nº 05 e pelo lado direito com o lote nº 07 e pelo lado esquerdo com o lote nº 05 = <del>Propriedade</del> PREFEITURA MUNICIPAL DE VENDA NOVA DO IMIGRANTE, inscrita no nº 28.723.497/0001-08, Pessoa Jurídica de Direito Público, com sede na Av. Avenida Antônio Carneiro, 751, cidade de Venda Nova do Imigrante, ES = REGISTRO ANTERIOR nº 2-1-2507 de ordem, Lº 2-L, Fls. 107, de 03.11.1993, do Cartório do Registro Geral de Imóveis da cidade e comarca de Conceição do Castelo, ES (Desapropriação Anterior nº 2-08 1993 - Valor CRS 10.000,00 e Re-Ratificação de 26.10.1953) = <del>Propriedade</del> <u>desapropriado pelo Decreto Municipal nº</u> <u>296/93, destinado a construção de prédio público ou creche</u> = Venda Nova do Imigrante, E. Santo, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de janeiro do ano de 2005 (dois mil e cinco) = Oficial = <u>Eleutério Conrado Paste</u> =</p>		
<p>REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ =</p>		

**ANEXO 05: CERTIDÕES.**



Declaro que a presente escritura pública, nesta cidade, Município e Comarca de Venda Nova do Imigrante, no Estado de Espírito Santo, aos 27 (vinte e sete) dias do mês de fevereiro do ano de 2006, foi lavrada e assinada pelo Sr. Elenério Conrado Paste, Oficial que a digitei, subscrevi e assino =

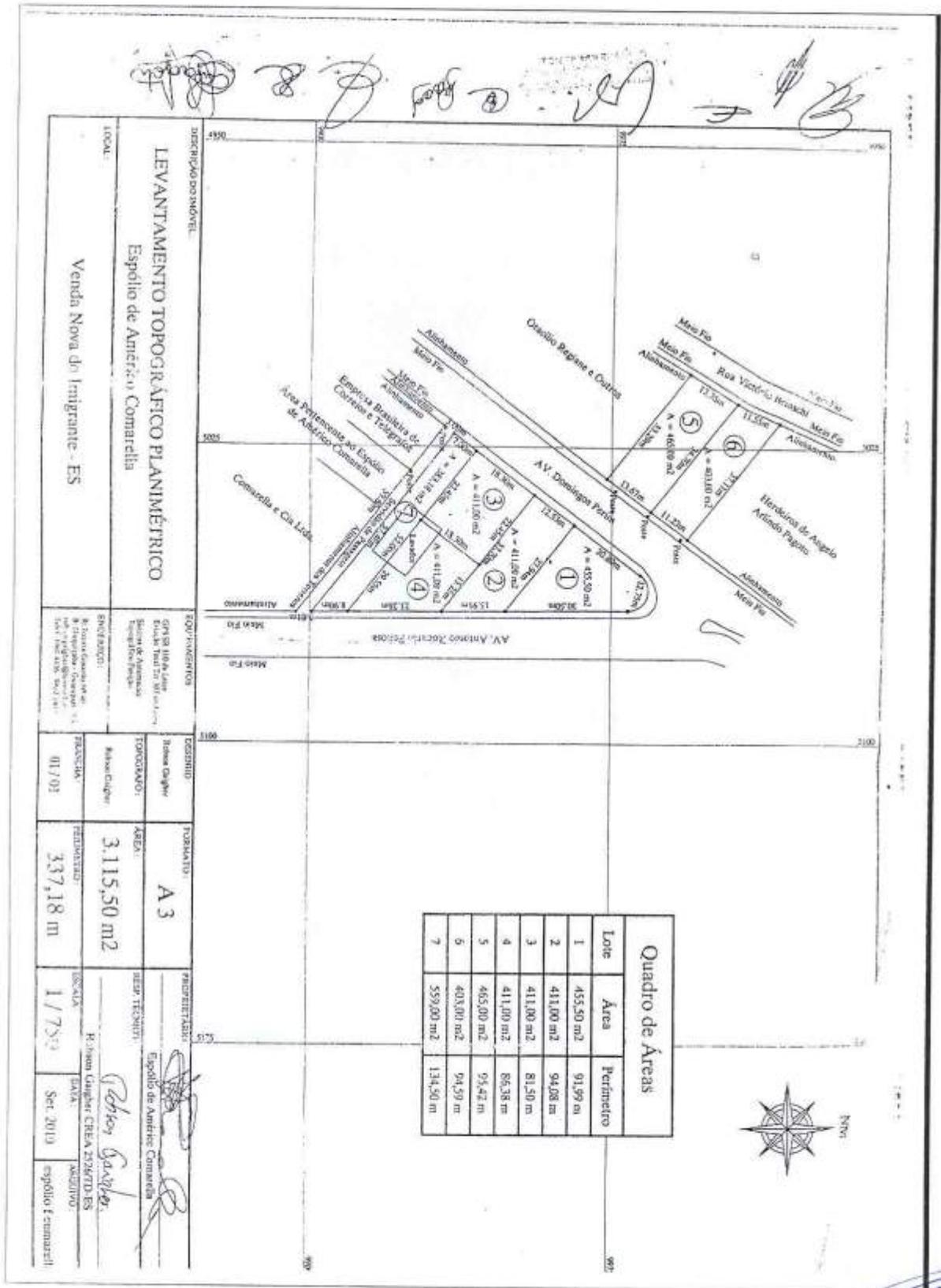
**CARTÓRIO DO**  
ELENÉRIO CONRADO PASTE  
ANGELINA VALGOMI  
NILZETE F. DELIBERATO  
DEBORA MENDES

ESTO É A VERDADE =

  
ELENÉRIO CONRADO PASTE  
OFICIAL



**ANEXO 06: LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO.**



**ANEXO 07: LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.**

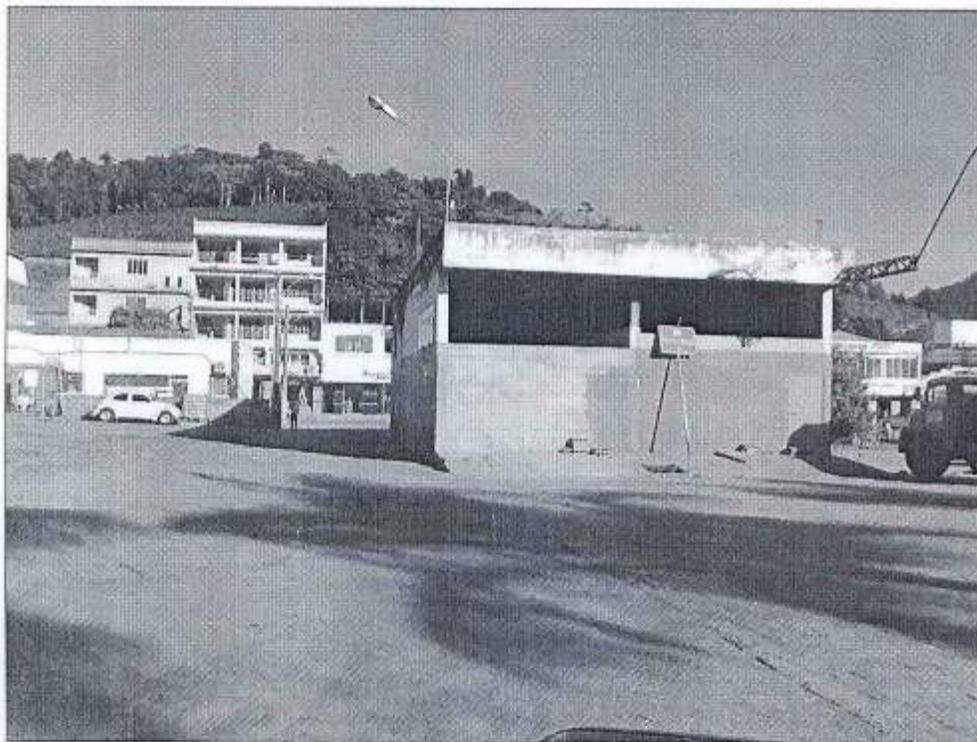


Imóvel descrito no sub-item "A" do item "06".

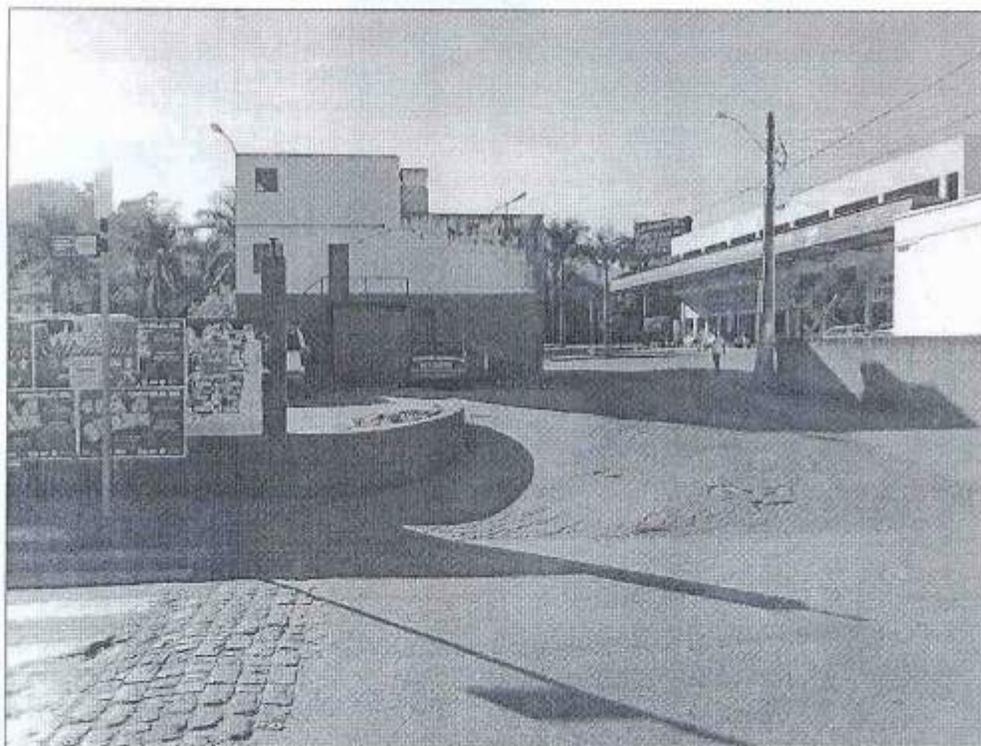


Imóvel descrito no sub-item "B" do item "06".

**ANEXO 08: LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.**



Imóvel descrito no sub-item "C" do item "06".



Imóvel descrito no sub-item "C" do item "06".