



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
2025**

Laudo nº 001/2025

Quadra 23 - Lote 02- Loteamento Bairro Anchieta – Anchieta/ES

1

Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.



Autenticar documento em <https://anchieta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003800350032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Documento digital, verifique em: <https://anchieta.essencialopms.com.br/governo-digital.html#!/portal/>
Identificador: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

SUMÁRIO

1. INTERESSADO.
2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.
3. OBJETIVO.
4. PROPRIETÁRIO.
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.
7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.
8. METODOLOGIA UTILIZADA.
9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.
10. GRAU DE PRECISÃO.
11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.
12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.
13. CONCLUSÃO.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

1 – INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA.

2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor Patrimonial.

3 – OBJETIVO:

Determinar o justo valor de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

4 – PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA.

CNPJ: 27.142.694/0001-58.

5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Recebemos através do Patrimônio Imóvel, por meio do protocolo 9515/2024, solicitação para emissão de laudo de avaliação imobiliária, referente ao valor do imóvel, após desmembramento/remembramento denominado lote 02, da quadra 23, do loteamento Anchieta de propriedade do Município de Anchieta, localizado na Rodovia Governador Dias Lopes, Bairro Nova Esperança, Município de Anchieta-ES.

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de levantamento topográfico efetuado pela PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA.

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

Para fugir às finalidades precípuas desde trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 – Localização

Avenida Anchieta, nº 50, Bairro Centro, Município de Anchieta-ES.

Coordenadas:

S: 20°47'57.92"S

W: 40°38'31.69"O



Imagem 01: Foto aplicativo google Earth 2024.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

6.2 – Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rodovia Governador Dias Lopes.

6.3 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: vias pavimentadas, redes de água luz, telefone, internet e coleta de lixo.

De acordo com o Plano Diretor Municipal do Município de Anchieta – PDM, e o mapa de zoneamento urbano municipal, a região é classificada como AEIS 4 = Área Especial de Interesse Social 4.



Imagem 02: Mapa Macrozoneamento Urbanístico – Fonte PDM.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

6.4 – Descrição do Imóvel

6.4.1 – Descrição do Perímetro

Lote 02, Quadra 23 do Loteamento Bairro Anchieta com área de 6.165,38m².

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0, de coordenadas N 7.699.198,381 m e E 329.095,435 m, situado na Rua Gov. Dias Lopes, com os seguintes azimutes e distâncias: 136°38'46" e 11,73 m até o vértice 1, de coordenadas N 7.699.189,853 m e E 329.103.487 m; 131°31'15" e 11,80 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.699.182,032 m e E 329.112,320 m; 133°32'05" e 14,87 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.693 171,793 m e E 7.699.169,755 m e E 329.124,707 m; 132°20'49" e 23,91 m até o vértice 5, de coordenadas N 7.699.153,649 m e E 329.142,378 m; 134°01'33" e 33,49 m até o vértice 6, de coordenadas N 7.699.130,378 m e E 329.166,455 m; 268°13'52" e 0,24 m até o vértice 7, de coordenadas N 7.699.130,370 m e E 7.699.130,238 m e E 329.166.113 m; 223°50'25" e 23,91 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.699.112,995 m e E 329.149,555 m; 220°57'27" e 0,13 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.699.112,899 m e E 329.149,471 m; 153°54'31" e 0,30 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.699.112,627 m e E 329.149,604 m; 276°56'39" e 28,39 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.699.116,059 m e E 329.121,426 m; 275°54'16" e 9,52 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.699.117,038 m e E 329.111,959 m; 7°33'57" e 2,24 m até o vértice 14, de coordenadas N 7.699.119,259 m e E 329.112,254 m; 244°47'41" e 0,22 m até o vértice 15, de coordenadas N 7.699.119,167 m e E 329.112,058 m; 277°19'31" e 17,93 m até o vértice 16, de coordenadas N 7.699.121,453 m e E 329.094,273 m; 276°57'44" e 12,00 m até o vértice 17, de coordenadas N 7.699.122,908 m e E 329.082,358 m; 274°40'55" e 6,40 m até o vértice 18, de coordenadas N 7.699.123,431 m e E 329.075,975 m; 281°05'49" e 3,56 m até o vértice 19, de coordenadas N 7.699.124,116 m e E 329.072,481 m; 276°57'01" e 16,12 m até o vértice 20, de coordenadas N 7.699.126,066 m e E 329.056,484 m; 267°58'24" e 1,35 m até o vértice 21, de coordenadas N 7.699.126,018 m e E 329.055,133





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

m; 278°06'01" e 10,80 m até o vértice 22, de coordenadas N 7.699.127,541 m e E 329.044,438 m; 276°59'39" e 11,43 m até o vértice 23, de coordenadas N 7.699.128,932 m e E 329.033,095 m; 277°06'07" e 10,15 m até o vértice 24, de coordenadas N 7.699.130,187 m e E 329.023,020 m; 320°35'26" e 0,63 m até o vértice 25, de coordenadas N 7.699.130,673 m e E 329.022,621 m; 349°26'44" e 0,60 m até o vértice 26, de coordenadas N 7.699.131,262 m e E 329.022,511 m; 28°38'28" e 0,97 m até o vértice 27, de coordenadas N 7.699.132,110 m e E 7.699.139,694 m e E 329.031,183 m; 47°17'14" e 10,90 m até o vértice 29, de coordenadas N 7.699.147,089 m e E 329.039,193 m; 54°51'05" e 3,30 m até o vértice 30, de coordenadas N 7.699.148,988 m e E 329.041,891 m; 46°56'41" e 45,61 m até o vértice 31, de coordenadas N 7.699.180,125 m e E 329.075,216 m; 47°31'10" e 12,29 m até o vértice 32, de coordenadas N 7.699.188,423 m e E 329.084,278 m; 48°14'59" e 14,96 m até o vértice 0, de coordenadas N 7.699.198,381 m e E 329.095,435 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas, distâncias, azimutes e áreas estão calculadas no Sistema de Projeção Cartográfica UTM, vinculadas ao Sistema Geodésico de Referência SIRGAS2000.

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Devido ao potencial turístico, concomitante aos investimentos ao entorno da Samarco Mineração, o local apresenta enorme atratividade para negociação de imóvel, com um desempenho alto de transações imobiliárias, portanto, a liquidez do imóvel é considerada como alta, estando o desempenho do mercado alto.

8 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local que ofertam ou transacionaram imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: *“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”*.

8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

8.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

9 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

TABELA 3 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.				

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II dois pontos, do Grau III três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 06 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

TABELA 4 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3.2 – ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, consequentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

10 - GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – GRAUS DE PRECISÃO NOS CASOS DE MODELO DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

11 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

Os fatores utilizados na correção foram os fatores: **Fator Oferta, Fator Transposição, , Fator Influência da Topografia.**

Fator Oferta (Fo) - A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator Oferta:

- Transação = 1,00
- Oferta = 0,90 ou 0,95

Geralmente, os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados devido à elasticidade de preço por parte do vendedor que tende a ceder no curso da negociação. Deve ser aferido por meio de uma contínua observação de mercado. Este fator é utilizado de forma direta na planilha Tratamento por fatores de homogeneização.

Em valores captados como “Ofertas” (possibilidade de superestima e margem de negociação). Redução de 5% a 10%, ou seja, multiplicar os valores unitários por redutores, de 0,95 ou 0,90. Em valores captados como “Vendas” tendem a ser reduzidos por motivos fiscais, no entanto, após certa ponderação podem ser mantidos ou multiplicados por 1,0.

FATOR TRANSPOSIÇÃO (Ft)

Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação:

$Ft = Ia/Ic$, onde:

11

Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.



Autenticar documento em <https://anchieta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003800350032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Documento digital, verifique em: <https://anchieta.essencialopms.com.br/governo-digital.html#!/portal/>
Identificador: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

$$Ft = \frac{Ia}{Ic}$$

Ft = Fator Transposição

Ia = índice local do avaliando

e Ic = índice local dos comparativos

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos através da ficha espelho do IPTU da Prefeitura Municipal de Anchieta. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização do imóvel pesquisado.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela Prefeitura através de pesquisas de mercado, visando à cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Segundo a NBR 14653-2, a localização indica a situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência. Refere-se assim às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, uma vez que, por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

Após consultas a planta de valores genéricos, foi constatado que os índices fiscais praticados pelo setor de IPTU da Prefeitura Municipal de Anchieta estão desatualizados/defasados, desta forma, adotaremos por situação de paradigma por meio de “pontuação percentual” uma escala de pontuação de acordo com a região de influência do imóvel avaliando, com o objetivo de determinar por pesquisa o polo de maior valor no mapa urbano (ponto de 100%). Nota: também denominada Fator de Localização é atribuída à melhor e pior localização.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

Fator Influência da Topografia (Fit) – A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em alicive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Para fundamentação destes valores adotaremos a tabela abaixo:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Ao relacionarmos o fator de Topografia do imóvel avaliando com o fator de topografia do imóvel pesquisado, estamos estabelecendo uma comparação entre estes imóveis.

$$Fit = \frac{\text{Fator topografia do Imóvel Avaliando}}{\text{Fator Topografia do Imóvel Pesquisado}}$$

O que prevê a NBR 14653-2:





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos**

2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis

3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o **grau de fundamentação II**, que considera uma amostra de **05 referências**.

Todas as ofertas são atuais quanto ao tempo que foi elaborado esta avaliação e se localizam nas proximidades do lote avaliando.

13 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento.

Campo de Arbítrio é definido pelas normas de avaliação da ABNT como a faixa dentro da qual o engenheiro avaliador pode decidir.

No presente caso, essa faixa foi calculada com base na distribuição "T" de Student, dentro de um nível de confiabilidade de 80% e 5 (n-1) graus de liberdade.

A engenharia de avaliações utiliza a **distribuição "t" de Student**, com intervalo de confiança de 80% como ferramenta para tal cálculo. Para o caso em estudo, onde o número de elementos da amostra (n) é 5 e o grau de liberdade é 4 (n-1), o valor "t" é extraído da Tabela de Valores de Percentis da Distribuição t de Student é:

t= 1,533

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado

14

Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.



Autenticar documento em <https://anchieta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003800350032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Documento digital, verifique em: <https://anchieta.essencialopms.com.br/governo-digital.html#!/portal/>
Identificador: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

os imóveis, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de venda de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBITRAMENTO PARA o VALOR DO IMÓVEL : O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Devido ao grau de precisão ter atingido III, utilizaremos a amplitude de 10% em torno da estimativa central			
		área m2	6.165,38
	Vr. Mínimo	249,12	R\$ 1.535.902,78
	Vr. Médio	276,80	R\$ 1.706.558,64
	Vr. Máximo	304,48	R\$ 1.877.214,51

Obs: Valor arredondado para R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais) dentro da permissão normativa de 1% de variação.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

14 – CONCLUSÃO

Ante o exposto foi adotado o valor de **R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)**, como o valor mais representativo de mercado correspondente ao terreno, objeto da presente avaliação.

O presente laudo foi elaborado constando 16 (dezesesseis) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada e dois anexos na parte final.

Anchieta, 07 de janeiro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

CNPJ: 27.142.694/0001-58

Secretaria de Infraestrutura Municipal

ANEXO I





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 – PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

Amostra nº	1	07/01/2025
Endereço:	Rodovia Governador Dias Lopes	
Bairro	Benevente	Cidade: Anchieta UF: ES
Fonte/Telefone	RE MAX PERFORMACE - https://es.olx.com.br/sul-do-espirito-santo/terrenos/terreno-de-1-900m-em-benevente-anchieta-proximo-do-centro-e-da-praia-1316803490?lis=listing_1100	
Terreno (m2)	1900,00	Status Oferta
Preço de Venda	R\$ 500.000,00	R\$/m2 R\$ 263,16
Obs.: Rua com pavimentação, topografia plana.		

Amostra nº	2	07/01/2025
Endereço:	Rodovia Governador Dias Lopes	
Bairro	Bairro Loteamento Anchieta	Cidade: Anchieta UF: ES
Fonte/Telefone	Wesley Ernesto - (28) 99935-9180	
Terreno (m2)	2100,00	Status Oferta
Preço de Venda	R\$ 900.000,00	R\$/m2 R\$ 428,57
Obs.: Rua com pavimentação, topografia declive 10%		

Amostra nº	3	07/01/2025
Endereço:	Rua Professora Patrícia Roffes	
Bairro	Bairro Loteamento Anchieta - lote 23 quadra 19	Cidade: Anchieta UF: ES
Fonte/Telefone	RE MAX Maravilha - https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-anchieta-360m2-venda-RS100000-id-2755798655/	
Terreno (m2)	360,00	Status Oferta
Preço de Venda	R\$ 100.000,00	R\$/m2 R\$ 277,78
Obs.: Rua com pavimentação, topografia Plana		

Amostra nº	4	07/01/2025
Endereço:	Rua Professora Patrícia Roffes - lote 63 quadra 16	
Bairro	Bairro Loteamento Anchieta	Cidade: Anchieta UF: ES
Fonte/Telefone	RE MAX Maravilha - https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-anchieta-es-360m2-id-2755072228/	
Terreno (m2)	360,00	Status transacionado
Preço de Venda	R\$ 110.000,00	R\$/m2 R\$ 305,56
Obs.: Rua com pavimentação, topografia Plana.		

Amostra nº	5	07/01/2025
Endereço:	Rua Professora Patrícia Roffes - Lote 62 Quadra 16	
Bairro	Bairro Loteamento Anchieta	Cidade: Anchieta UF: ES
Fonte/Telefone	RE MAX Maravilha - https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-anchieta-es-360m2-id-2755798558/	
Terreno (m2)	360,00	Status Oferta
Preço de Venda	R\$ 110.000,00	R\$/m2 R\$ 305,56
Obs.: Rua com pavimentação, topografia plana.		





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

FONTE 01:

29/06 às 02:02



R\$ 500.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 1.000

(27) 3376- Exibir telefone

Chat

Ativar número de celular para enviar mensagens, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

PROFISSIONAL
RE/MAX Re Max Performance

Na OLX desde setembro de 2021

Anchieta

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

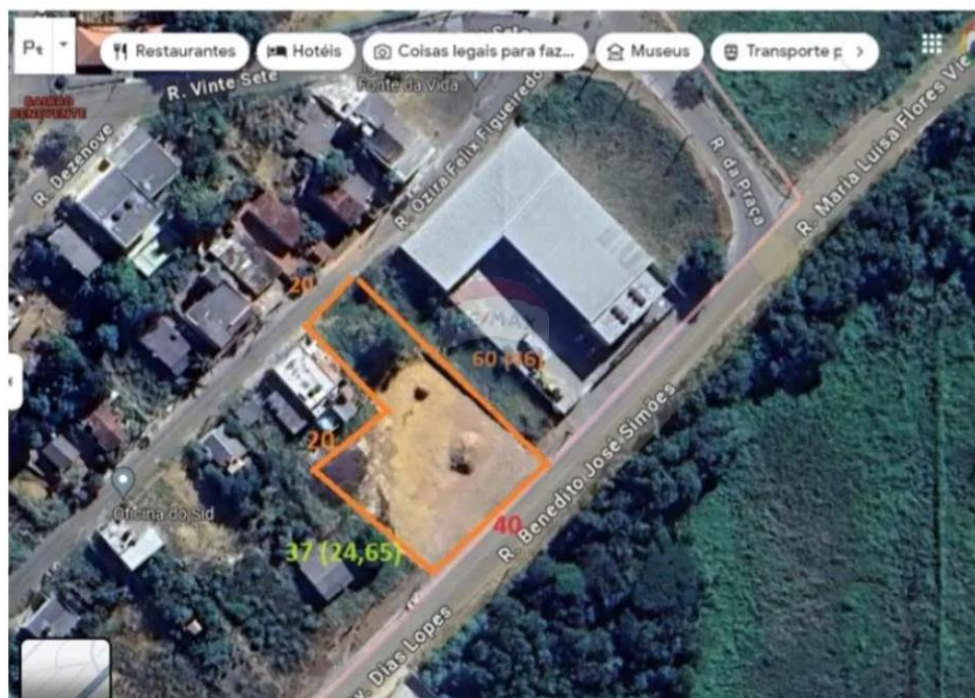
E-mail

Terreno de 1.900m² em Benevente - Anchieta, próximo do Centro e da Praia

Código do anúncio: 62014... ver número 4

APRO logo

Excelente oportunidade de investimento em Benevente, Anchieta! Terreno com 1900 metros quadrados, localizado em um município com grande crescimento habitacional e retomada industrial pulsante.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

FONTE 02:



FONTE 03:

Destaque

Venda / ES / Lotes/Terrenos à venda em Anchieta

Venda: **R\$ 100.000**

Condomínio: não informado IPTU: não informado

360 m² ✓ Quintal Espaço verde / Parque

Endereço: Rua Professor Patrícia Roffes, 321 - Anchieta - ES

Explore a localização do imóvel

RE/MAX MARAVILHA
Creci 13753-J-ES

★ Nenhuma classificação

🏠 15 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.

20



Autenticar documento em <https://anchieta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003800350032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Documento digital, verifique em: <https://anchieta.essencialopms.com.br/governo-digital.html#!/portal/>
Identificador: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

FONTE 04:

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

14 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ES / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Anchieta

Venda

R\$ 110.000

Condomínio não informado IPTU não informado

360 m² Espaço verde / Parque

Endereço

Rua Professor Patrícia Roffes, 192 - Anchieta - ES

[Explore a localização do imóvel](#)

RE/MAX MARAVILHA

CRECI: 13763-J-ES

Nenhuma classificação

15 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Renann Albani

86renann@gmail.com

Telefone

Envie uma mensagem

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#) - [Termos de uso](#)

[Editar perfil](#)

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, RS

FONTE 05:

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda

[Criar conta](#) [Entrar](#)

22 fotos Mapa

Compartilhar Favoritar

Terrenos, Lotes e Condomínios à Venda / ES / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Anchieta

Venda

R\$ 110.000

Condomínio não informado IPTU não informado

360 m² Espaço verde / Parque

Endereço

Rua Professor Patrícia Roffes, 190 - Anchieta - ES

[Explore a localização do imóvel](#)

RE/MAX MARAVILHA

CRECI: 13763-J-ES

Nenhuma classificação

15 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Renann Albani

86renann@gmail.com

Telefone

Envie uma mensagem

Controle sua privacidade

Nosso site usa cookies para melhorar a navegação.

[Política de Privacidade](#) - [Política de Cookies](#) - [Termos de uso](#)

[Editar perfil](#)

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, RS

21

Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.



Autenticar documento em <https://anchieta.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003800350032003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.
Documento digital, verifique em: <https://anchieta.essencialopms.com.br/governo-digital.html#!/portal/>
Identificador: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

1.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO									
FONTES	VALORES				FATORES				
	Preço	Área	Valor m²/m²	Fp	Flocalização	Fárea	F Top	Fhom	VALOR AJUSTADO
FONTE 01	500.000,00	1.900,00	263,16	0,90	3,00	1,0000	1,00	0,90	236,84
FONTE 02	900.000,00	2.100,00	428,57	0,90	1,00	1,0000	1,00	0,81	347,14
FONTE 03	180.000,00	360,00	277,78	0,90	1,00	1,0000	1,00	0,81	250,00
FONTE 04	110.000,00	360,00	305,56	0,90	1,00	1,0000	1,00	0,90	275,00
FONTE 05	130.000,00	360,00	305,56	0,90	1,00	1,0000	1,00	0,90	275,00

n = 5

TESTE DE SEMELHANÇA DOS ATRIBUTOS						
FONTES	FATORES					Atributo semelhante entre 0,00 e 0,20
	Fp	Flocalização	Fárea	F Top	Fhom	
FONTE 01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	sim
FONTE 02	0,90	1,00	1,00	0,90	0,81	sim
FONTE 03	0,90	1,00	1,11	1,00	0,90	sim
FONTE 04	0,90	1,00	0,99	1,00	0,90	sim
FONTE 05	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	sim

Conclusão: Os dados de mercado contidos na amostra possuem os atributos semelhantes ao imóvel avaliado

Tratamento Estatístico
Amostra homogeneizada e ordenada:

FONTE 01	236,84
FONTE 02	347,14
FONTE 03	250,00
FONTE 04	275,00
FONTE 05	275,00

Distribuição das Frequências
 $k = 1 + 3,3 \log n$
 $k = 1 + 3,3 \log 5$
 $k = 1 + 2,31$
 $k = 3,31$ — considerar $k = 3,00$
 $i = A/N$
 $A = 347,14 / 250$
 $A = 97,14$
 $i = 97,14 / 3$
 $i = 32,38$

Quadro de Frequência					
Classe	Intervalo	Frequência	Frequência %	Média	
1	347,14	314,76	1	20,00%	330,95
2	314,76	282,38	0	0,00%	298,57
3	282,38	250,00	5	80,00%	266,13

Fonte	Valor (RS)	$(X_i - \bar{X})^2$	$(X_i - \bar{X})^2$
FONTE 01	236,84	39,95	1.598,09
FONTE 02	347,14	70,35	4.949,14
FONTE 03	250,00	76,80	7.180,98
FONTE 04	275,00	4,80	3,23
FONTE 05	275,00	1,80	3,23
$\bar{X} = 276,80$			7.265,47

Desvio padrão (S)	
$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$	42,63

$C.V. = \frac{S}{\bar{X}}$	0,154013942	15,40%
----------------------------	-------------	--------

Como $C.V. > 15\%$ é necessário avaliar a existência de elementos suspeitos da amostra

A engenharia de avaliações utiliza a distribuição "t" de Student, com intervalo de confiança de 80% como ferramenta para tal cálculo. Para o caso em estudo, onde o número de elementos da amostra (n) é 5 e o grau de liberdade é 4 (n-1), o valor "t" é extraído da Tabela de Valores de Percentis da Distribuição t de Student é:

t = 1,533

Considerando: $\bar{X} = 276,80$ (média)
 $S = 42,63$ (desvio padrão)

Amplitude do Intervalo de Confiança		
Intervalo de confiança $L(80\%) = \bar{X} \pm \frac{S \cdot t}{\sqrt{n-1}}$ n: nº de fontes avaliadas X: média amostral t: t de student	Limite Inferior	244,12
	Limite Superior	298,88

Grau de Precisão
A partir da amplitude, extraímos o grau de precisão

$AP = \frac{LS - LI}{\bar{X}}$	$AP = \frac{276,91 - 225,88}{256,30}$	19,78%
--------------------------------	---------------------------------------	--------

PARA DE ARBITRAMENTO PARA O VALOR DO IMÓVEL: O campo de arbitrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação. Devido ao grau de precisão ter atingido III, utilizaremos a amplitude de 10% em torno da estimativa central			
	área m²	6.165,38	
Vr. Mínimo	249,12	R\$ 1.535.902,78	
Vr. Máximo	276,80	R\$ 1.796.554,64	
Vr. Máximo	304,48	R\$ 1.877.214,51	

Saneamento Amostral pelo Método de CHAUVENET

Para o número de dados = 5 pela tabela de Chauvenet, temos:

Calcula-se D (superior) = (maior valor - média) / desvio padrão
Calcula-se D (inferior) = (média - menor valor) / desvio padrão

1,65 < 1,65
0,94 < 1,65

Conclusão: O resultado demonstra que não existe elemento de valor acima do D/S crítico permitindo-se manter todos os elementos do modelo.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

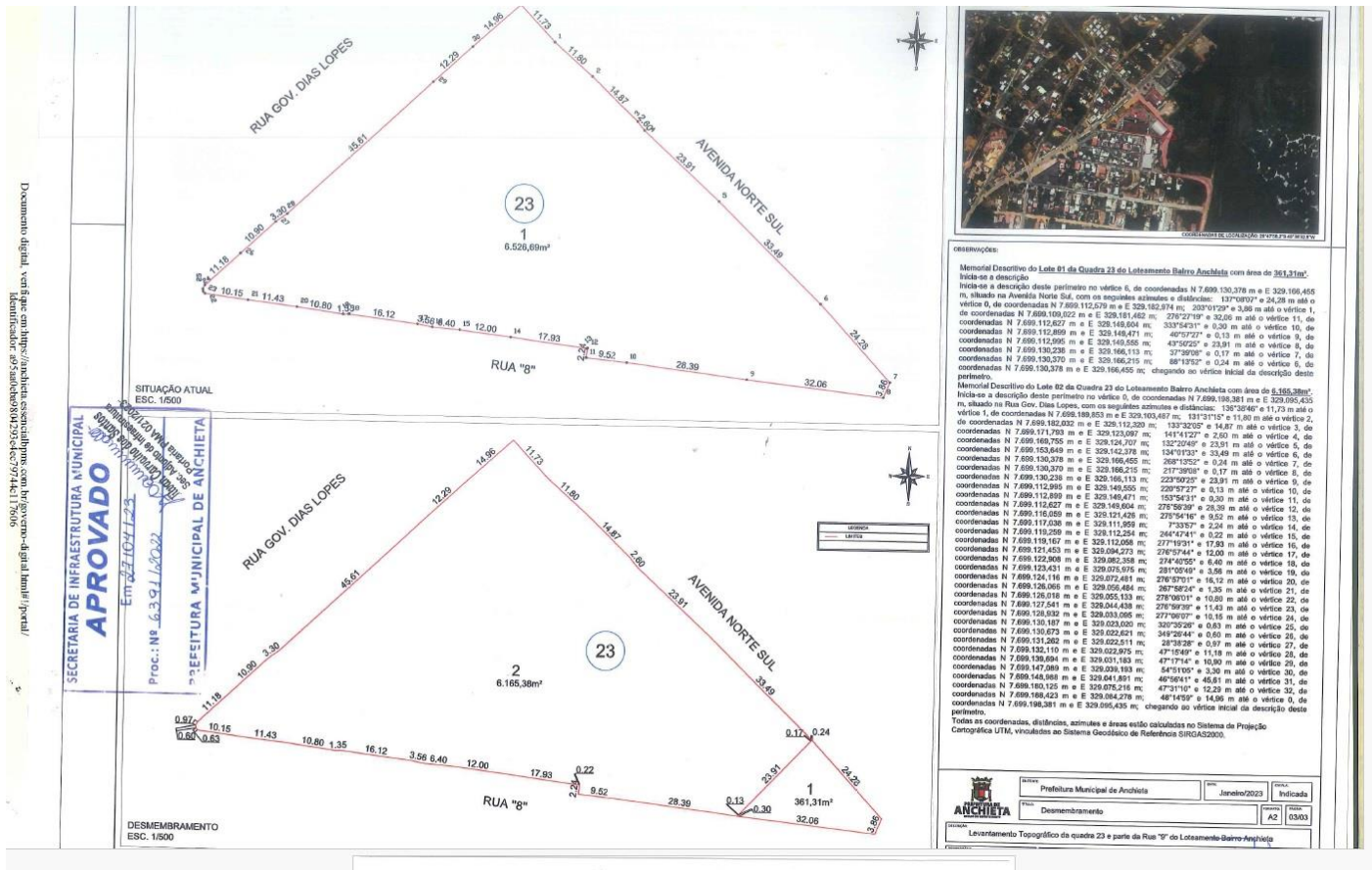
ANEXO II

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal

ANEXO III

FOTOS





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA
CNPJ: 27.142.694/0001-58
Secretaria de Infraestrutura Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA

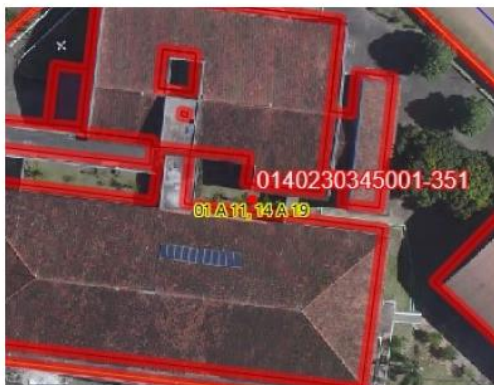
ADM. -

Dados do Imóvel

Inscrição: 0140230345001-351
Logradouro: DA MESQUITA
Bairro: ANCHIETA
Quadra: 023 Lote: 01 A 11, 14 A 19 Número: 0
Sub-lote 000012
Distrito: ANCHIETA | CASTELHANOS | GUANABARA
Área Lote Declarada: 5904 Área Construída Declarada: 3119,5
Área Lote Aferida: 6118,39 Área Construída Aferida: 3403,35

Proprietário

Contribuinte: MUNICIPIO DE ANCHIETA/ES
Logradouro: RODOVIA GOVERNADOR MARIO COVAS
Bairro: VILA RESIDENCIAL ANCHIETA
Complemento: SN
Cidade: ANCHIETA CEP: 29230-000



Rua F, s/nº, Quadra 18, Bairro Portal de Anchieta, Anchieta – ES CEP. 29230-000
Tel.: (28) 3536-1755; 3536-2787; 3536 3675.



Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 4cdb92f66192caa58df444b9bfe16b27

Documento assinado por:

Adrine Salarolli Cetto	
CPF: 13524744761	
Email Verificado: adrine.pma.eng@hotmail.com	
IP: 191.241.72.190	Data: 07/01/2025 14:10:05

Bruna Teixeira Alves Silva Barcelos	
CPF: 12077647795	
Email Verificado: bruna.tasilva@hotmail.com	
IP: 2804:56c:a08e:d700:4007:3491:13d6:ad43	Data: 07/01/2025 14:12:31

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 07/01/2025 14:13:21

