



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES

CREA:ES-8081/D

DAYANE GUEDES DE MORAIS

CREA:ES 042705/D



SUMÁRIO

Identificação das partes	3
	3
Finalidade do laudo	3
	3
Objetivo da avaliação	4
	4
Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	4
	4
Identificação e caracterização do imóvel avaliando	5
Infraestrutura Urbana	5
Característica dos imóveis:	6
Valores	7
Determinação do valor dos imóveis	7
ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA	9



1. Identificação das partes

1.1. Requerente:

- 1.1.1. Nome: Município de Iúna
- 1.1.2. Endereço: Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 58
- 1.1.3. Município/Estado: Iúna/ES
- 1.1.4. CEP: 29.390-000

1.2. Proprietário

- 1.2.1. **Nome:** Município de Iúna
- 1.2.2. **Endereço:** Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 58
- 1.2.3. **Município/Estado:** Iúna/ES
- 1.2.4. **CEP:** 29.390-000

2. Finalidade do laudo

2.1. Informar o valor de mercado dos imóveis contidos no Anexo I, situados na Avenida Antônio Augusto de Oliveira, bairro Ferreira Vale no município de Iúna/ES.



3. Objetivo da avaliação

3.1. O presente laudo de avaliação, tem por finalidade informar o valor dos lotes especificados em anexo I, compondo-se de áreas variando entre 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) e 420,00 m² (quatrocentos e vinte metros quadrados), para posterior alienação.

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

4.1. É consignado que o laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação (certidões individuais dos lotes), em informações constatadas in loco na vistoria aos imóveis, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

4.2. Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada pelos técnicos durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por agentes imobiliários locais, portanto, são premissas aceitas como corretas.



4.3. Constatou-se que os imóveis avaliados passaram por raspagem/limpeza e movimentação de terra para melhor identificação dos lotes e criação de servidão que dará acesso à reserva municipal. Além disso, insta ressaltar que por oportunidade e conveniência da administração pública, os lotes foram recentemente desdobrados e, portanto, faz-se necessário nova avaliação.

4.4. Não foi identificado restrição ambiental com relação a reserva Jovelino Nunes. E, a partir de análises técnicas do plano diretor municipal Lei Nº 2182/2008 e suas alterações, especificamente a Lei Nº 2.580/2015, não constatou-se a presença de Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) internamente aos lotes neste laudo especificado.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1. Infraestrutura Urbana

5.1.1. Os imóveis em questão são servidos por toda infraestrutura urbana, uma vez que se localiza em área nobre com ruas pavimentadas, iluminação pública, coletas de lixo, esgotamento sanitário, redes de drenagem pluvial, rede de distribuição de água e próximo à serviços públicos de educação, recreação, saúde e segurança.



6. Característica dos imóveis:

QUADRA 46							
Lote	Frente (m)	Fundos (m)	Lat. Dir. (m)	Lat. Esq. (m)	Meio de Quadra/ Esquina	Topografia	Área (m ²)
478	15,00	15,00	25,00	25,00	Meio de quadra	Plano (por meio de movimentação de terra)	375,00
443	14,00	14,00	30,00	30,00	Meio de quadra	50% Plano/frontal lote (por meio de movimentação de terra) 50 % Acidentada/fundos lote (sendo necessário movimentação de terra para se tornar plano)	420,00
429	14,00	14,00	30,00	30,00	Meio de quadra	50% Plano/frontal lote (por meio de movimentação de terra) 50 % Acidentada/fundos	420,00



						lote (sendo necessário movimentação de terra para se tornar plano)	
415	14,00	14,00	30,00	30,00	Meio de quadra	50% Plano/frontal lote (por meio de movimentação de terra) 50 % Acidentada/fundos lote (sendo necessário movimentação de terra para se tornar plano)	420,00
402	14,00	14,00	30,00	30,00	Meio de quadra	50% Plano/frontal lote (por meio de movimentação de terra) 50 % Acidentada/fundos lote (sendo necessário movimentação de terra para se tornar plano)	420,00



7. Valores

Os valores seguem no Laudo de Avaliação do Imóvel – parte 2.

8. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

8.1. São partes integrantes deste Laudo de Avaliação os seguintes Anexos:

8.1.1. Anexo I: Identificação dos imóveis avaliandos;

8.1.2. Anexo II: Amostras;

8.1.3. Anexo III: Relatório fotográfico dos imóveis;

8.1.4. Anexo IV: Planta de situação dos imóveis.

Iúna/ES, 31 de janeiro de 2023.

Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.		Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.
____ Assinado digitalmente ____		____ Assinado digitalmente ____
DAYANE GUEDES DE MORAIS		ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES



Assessor Técnico Especializado CREA ES 042705/D - Matrícula nº 308865		Engenheiro Agrimensor CREA: ES-8081/D
--	--	--



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO I

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS



IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Nº do Lote	Matrícula
478	14.500
443	14.497
429	14.496
415	14.495
402	14.494



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO II

AMOSTRA

PESQUISA DE MERCADO

Amostras	Data da coleta	Endereço	Informante	Oferta(1)/ Transação(2)	Área do terreno (m²)	Valor do Imóvel (R\$)
01	30/01/24	Av. Antônio Augusto Oliveira 326, Iúna/ES	Sérgio L. Amorim de Castro	2	189,00	380.000,00
02	30/01/24	R. Des. Epaminondas Amaral 171 e Av. Antônio Augusto Oliveira, Iúna/ES	Jeferson Miranda	2	510,00	800.000,00
03	30/01/24	R. Des. Epaminondas Amaral 187 e Av. Antônio Augusto Oliveira, Iúna/ES	Jeferson Miranda	2	553,00	800.000,00
04	29/01/24	R. Des. Epaminondas Amaral 195 e Av. Antônio Augusto	Vandimar da Costa Amorim	2	720,00	700.000,00



		Oliveira, Iúna/ES				
05	30/01/24	Av. Antônio Augusto Oliveira, Iúna/ES	Município de Iúna	2	180,00	396.000,00
06	29/01/24	Av. Antônio Augusto Oliveira, Iúna/ES	Sérgio L. Amorim de Castro	1	165,00	270.000,00

Iúna/ES, 31 de janeiro de 2023.



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



Figura 1 - Avenida Antônio Augusto de Oliveira.



Figura 2 - Avenida Antônio Augusto de Oliveira.



Figura 3 - Bem avaliando.



Figura 4 - Bem avaliando.



Figura 5 – Bem avaliando.



Figura 6 – Bem avaliando.



Figura 7 – Bem avaliando.



Figura 8 – Bem avaliando.



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO IV

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



235.550

NQ



Rua Rafael de Vargas Ribeiro
232 244 255 268 280 306

364
376
388

402
415
429
443

450 463
478
493
508

525
539

554
569
584
599
614
629
657
669

Rua José Amorim de Castro

Rua Laurentino de Freitas

Travessa Luíza F. de Freitas

Rua Desembargador E. Amaral
Rua José Bonifácio

7.748.300

7.748.125

Unidade: Metros

PLANTA DE QUADRA

Planta de Situação



Distrito:	1	Zona:	3	Quadra:	46
-----------	----------	-------	----------	---------	-----------

Unidade Federativa:	Espirito Santo	Município:	Iúna
---------------------	-----------------------	------------	-------------

Distrito:	Sede	Bairro:	Ferreira Valle
-----------	-------------	---------	-----------------------

Área da Quadra:	12505,186 m²	Quantidade de imóveis:	28 Imóveis
-----------------	--------------------------------	------------------------	-------------------

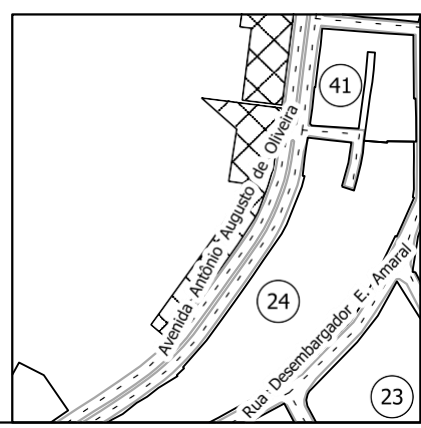
Escala: **1:1.750**

Data:

Folha:

Formato da Folha:

Identificador: af43b7d3c58b3d545e2b420b3f3e1839



Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: af43b7d3c58b3d545e2b420b3f3e1839

Documento assinado por:

Dayane Guedes de Moraes	Dayane Guedes de Moraes
CPF: 14714905724	
Email Verificado: gestao.assessor3@iuna.es.gov.br	
IP: 2804:a84:438d:7d00:9990:ccfc:1000:a5a5 Data: 07/02/2024 09:42:38	

Erivelton Alexandre Almeida de Moraes	Erivelton Alexandre Almeida de Moraes
CPF: 07155755702	
Email Verificado: eriveltonalmeida2@hotmail.com	
IP: 2804:a84:412b:1f00:e1eb:7b91:539e:9b55 Data: 15/02/2024 10:19:11	

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 20/02/2024 15:57:30