



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM nº 5111

Imóvel Avaliando:

Área urbana localizado à Rodovia Miguel Curry Carneiro, S/N, Filomena, Nova Venécia - ES

Finalidade do Parecer: trata-se de execução de título extrajudicial com finalidade de avaliação de bem penhorado. tratando-se de uma área de terras urbanas situada na rod. miguel curry carneiro, matrícula nº 12.731 no rgi de nova venécia/es, medindo área de 15.731m², no município de nova venécia/es

Interessado: ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, PODER JUDICIÁRIO - NOVA VENÉCIA - 2ª VARA CÍVEL





Sumário

IMÓVEL AVALIANDO:	1
SUMÁRIO	2
FINALIDADE	3
IMÓVEL AVALIANDO	3
VISTORIA	4
CONTEXTO URBANO	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	4
METODOLOGIA UTILIZADA	5
PESQUISA DE MERCADO	6
EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	7
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO	9
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO	9
CONCLUSÃO	11
ANEXOS	12
FICHA DESCRITIVA DO IMÓVEL AVALIADO	31
CURRICULUM DO AVALIADOR	35



Processo: 0004736-60.2014.8.08.0038
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Fórum: NOVA VENÉCIA - 2ª VARA CÍVEL
Requerente: ESPOLIO DE DENILSON MIOTTO
Requerido: FABIANO FARIA

EXMO. Juiz DE DIREITO DR. Antônio Carlos Facheti Filho

Henrique Kruger Damasceno, Engenheiro Civil com registro no CREA-ES sob o nº 0042781/D domiciliado à Av. Vitória, 447, Apart 301, Centro - Nova Venécia/ES, na qualidade de Engenheiro Civil, designado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é trata-se de execução de título extrajudicial com finalidade de avaliação de bem, tratando-se de uma área de terras urbanas situada na Rod. Miguel Curry Carneiro, Matrícula nº 12.731 no RGI de Nova Venécia/ES, medindo área de 15.731m², no Município de Nova Venécia/ES, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de **FABIANO FARIA**, está localizado à Rodovia Miguel Curry Carneiro, S/N, Filomena, Nova Venécia - ES, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 12.731 (CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Comarca de Nova Venécia - Espírito Santos), nos seguintes termos:

*“área de terras urbanas, situada na Rod. Miguel Curry Carneiro, Zona Urbana, Município de Nova Venécia/ES.
Medindo área de 15.731m².”*



VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 29/02/2024.

Trata-se de uma Área de terras, localizado no perímetro Urbana de Nova Venécia/ES, com área total de 15.731,00 m².

A vistoria do imóvel deu-se início a vistoria no local marcado e no horário previsto, esteve presente no ato da vistoria as partes e seus advogados e seus respectivos auxiliares técnicos informados nos autos do processo. Nos dirigimos ao local do imóvel onde foi feita a vistoria no imóvel objeto deste processo.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

Imóvel Urbano, localizado às margens da Rodovia, o acesso se dá por pavimento asfáltico, próximo ao Centro Urbano do município de Nova Venécia/ES, área em expansão, com boas opções de investimentos.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Por se encontrar às margens de Rodovia, com fácil acesso, local em desenvolvimento, próximo ao centro urbano, comercial, escolas, postos de saúde, loteamentos, se tratando de área de terras com uma metragem grande, pode ser bom para determinados tipos de investimentos, porém isso também implica em dificuldades de comercialização, tendo em vista que a mesma possibilidade que o terreno da para investimentos diversos, o mercado não está assimilando altos valores de compra para terrenos, acredito que terá dificuldades de comercialização.



METODOLOGIA UTILIZADA

O **método comparativo direto de mercado** é uma das técnicas mais utilizadas para avaliação de imóveis no Brasil, especialmente no âmbito residencial e comercial. Essa técnica consiste em comparar o imóvel em análise com outros imóveis semelhantes que foram recentemente vendidos ou que estão disponíveis no mercado, a fim de estimar o valor justo do imóvel. O processo de avaliação envolve várias etapas, descritas a seguir:

1. **Definição do objetivo da avaliação:** Antes de iniciar a avaliação, é essencial definir o propósito da mesma, como venda, aluguel, seguro ou financiamento imobiliário.

2. **Coleta de dados:** O avaliador coleta informações sobre o imóvel em análise, como localização, área, idade, estado de conservação, infraestrutura e características construtivas. Além disso, é preciso reunir informações sobre imóveis comparáveis, como preços de venda ou aluguel e características semelhantes.

3. **Seleção de imóveis comparáveis:** Com base nos dados coletados, o avaliador seleciona imóveis com características semelhantes ao imóvel em análise. Esses imóveis devem ter sido transacionados recentemente ou estarem disponíveis no mercado, para que os preços sejam representativos das condições atuais do mercado imobiliário.

4. **Análise e ajustes:** O avaliador compara os imóveis selecionados com o imóvel em análise, considerando fatores como localização, tamanho, idade, estado de conservação e infraestrutura. Para cada característica, o avaliador pode aplicar ajustes aos preços dos imóveis comparáveis, de modo a refletir as diferenças entre eles e o imóvel em análise.

5. **Estimativa do valor:** Após os ajustes, o avaliador calcula a média ou mediana dos preços ajustados dos imóveis comparáveis. Esse valor é considerado uma estimativa do valor justo do imóvel em análise.

6. **Elaboração do laudo de avaliação:** Por fim, o avaliador elabora um laudo de avaliação contendo informações detalhadas sobre o imóvel em análise, os imóveis comparáveis, os ajustes realizados e a estimativa do valor justo.



O método comparativo direto de mercado é amplamente utilizado no Brasil devido à sua simplicidade, flexibilidade e capacidade de fornecer estimativas confiáveis do valor dos imóveis, desde que os imóveis comparáveis sejam adequadamente selecionados e ajustados.

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 3 (três) imóveis com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Filomena		4.050,00	1.800.000,00	444,44
2	Filomena		3.654,00	2.000.000,00	547,35
3	Centro		2.073,00	800.000,00	385,91

* Preço tipo "Oferta"

Valor médio do imóvel avaliado = R\$ 7.224.220,30 *

*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 459,23) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (15.731,00 m²)



EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado, será considerado o fator de oferta igual a "0" (zero).

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de **10%** aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	Filomena		4.050,00	1.620.000,00	400,00
2	Filomena		3.654,00	1.800.000,00	492,62
3	Centro		2.073,00	720.000,00	347,32

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 1.239,93
	3

Média Aritmética = R\$ 413,31 / m²

Valor reduzido do imóvel avaliado = R\$ 6.501.798,27 *

**utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 413,31) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (15.731,00 m²)*



2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 0% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 0.00 e superiores à R\$ 0.00.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Quartos	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	Filomena		4.050,00	1.620.000,00	400,00
2	Filomena		3.654,00	1.800.000,00	492,62
3	Centro		2.073,00	720.000,00	347,32

Fórmula Média Ponderada =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$
----------------------------------	---

Média Ponderada =	$\frac{\text{R\$ 1.239,93}}{3}$
--------------------------	---------------------------------

Média Ponderada = R\$ 413,31 / m²



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
AVALIANDO

Valor do imóvel Avaliado = Área total do imóvel avaliado x Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliado = 15.731,00 m² x R\$ 413,31

Valor do imóvel avaliado = R\$ 6.501.798,27

Portanto:

Valor do Imóvel Avaliado

R\$ 6.501.798,27 (seis milhões, quinhentos e um mil setecentos e noventa e oito de reais e vinte e sete centavos)



CONCLUSÃO

Após realizar um estudo metucioso de propriedades que compartilham características essenciais e adicionais similares, empregando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, e fazendo um balanceamento criterioso das especificidades e qualidades dos dados coletados através de técnicas padronizadas de homogeneização que viabilizam a apuração do valor, tendo em vista as variadas oscilações e direcionamentos do Mercado Imobiliário, bem como as alterações e movimentações da economia, chega-se à conclusão de que **o Valor de Mercado do imóvel objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 6.501.798,27 (seis milhões, quinhentos e um mil setecentos e noventa e oito de reais e vinte e sete centavos).**

Validade do Parecer: Este documento terá validade de **180 dias** a partir da data de sua elaboração.

Nova Venécia/ES, 11 de junho de 2024.

Henrique Kruger Damasceno
Engenheiro Civil
CREA - ES nº 0042781/D
Av. Vitória, 447, Apart 301, Centro - Nova Venécia/ES
Fone: (27)99879-6777
E-mail: henriquekd.eng@gmail.com



ANEXOS

Anexo 1

**DESCRIÇÃO DETALHADA,
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E DOCUMENTOS
DO IMÓVEL AVALIANDO**



Ficha Descritiva do Imóvel Avaliado

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliado:

1.1 - Matrícula:

- Nº: **12.731**

- Cartório: **Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Nova Venécia - Espírito Santos**

1.2 - Proprietário:

- Nome: **FABIANO FARIA**

- Endereço: **Rua Bahia, 204**

- Complemento:

- Bairro: **Filomena**

- Município: **Nova Venécia**

- UF: **ES**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Área urbana**

- Agrupamento: Residencial/Comercial

- Utilização: **indefinida**

- Endereço: **Rodovia Miguel Curry Carneiro, S/N**

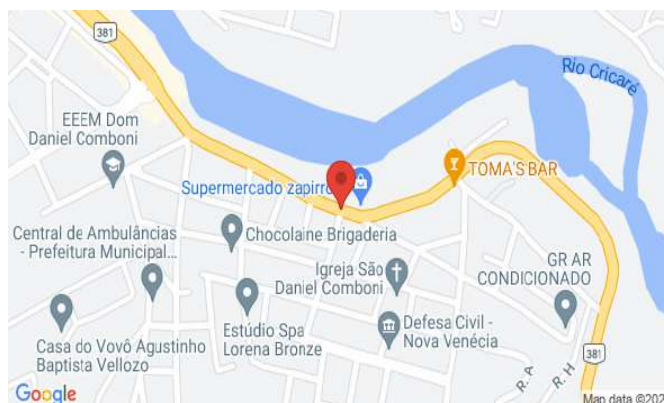
- Complemento: **Área de terras**

- Bairro: **Filomena**

- Município: **Nova Venécia**

- UF: **ES**

- **Mapa Localização:**



- Descrição do imóvel: **Área de terras urbanas, situada na Rod. Miguel Curry Carneiro, Zona Urbana, Município de Nova Venécia/ES. Terreno próximo ao leito de rio, com acesso pela Rodovia, com desnível e aterro. Medindo área de 15.731m².**

1.4 - Áreas:

- Área do Terreno: **15.731,00 m²**
- Área Real Total: **15.731,00 m²**

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, linhas de transporte público, TV a cabo,**

3 - Características do terreno:

- Topografia: **plana**
- Forma: **irregular**
- Proteção: **cerca de arame**
- Observações:



7 - Fotos



Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:





Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



8 – QUESITOS:

QUESITOS APRESENTADOS PELA PARTE EXEQUENTE:

- 1) Queira o Sr. Perito indicar a área total do imóvel, bem como descrever qual seria a área utilizável para construção no imóvel, conforme legislação, sobretudo ambiental, além de descrever a observância aos parâmetros de afastamento da via, calçadas e afins.
R: Conforme documento apresentado no processo a área total do bem avaliado é de 15.731m², quanto a área utilizável para construção deve se contratar um profissional qualificado para executar um projeto e analisar o que se pode ou não construir no local.
- 2) Queira o senhor perito informar se o imóvel deve observar regras específicas de afastamento da via, uma vez que localizado às margens da rodovia federal e do Rio Cricaré.
R: Sim, deve ser observado afastamento conforme PDM vigente no Município de Nova Venécia/ES, afastamento conforme diretrizes de construção às margens de Rodovias Estaduais e Federais.
- 3) Queira o senhor perito informar se o imóvel possui algum desnível, bem como se é necessário a realização de algum aterramento/ou terraplanagem.
R: O imóvel avaliando apresenta desníveis significativos, apresenta também aterro já executado, conforme dito pelo Executado, foi feito aterro com caminhão basculante e pá carregadeira. Porém ainda sim há necessidade de se fazer terraplanagem e aterros.
- 4) Queira o senhor perito informar se é permitida a realização de aterramento ou terraplanagem no imóvel, de forma total e/ou parcial.
R: Sim, desde que seguidas todas as normas e leis vigentes e com suas devidas licenças e autorizações.
- 5) Queira o senhor perito indicar o valor de mercado do metro quadrado do imóvel periciado, bem como a forma de apuração de tal valor.
R: Conforme avaliação mercadológica apresentado, o valor do metro quadrado do imóvel é de R\$413,31 reais.
- 6) Queira o senhor perito informar o valor do metro quadrado dos imóveis localizados na mesma região.
R: Conforme análise mercadológica e comparativa com imóveis de similitude o valor do metro quadrado em média encontrado foi de R\$413,31 reais.
- 7) Queira o senhor perito informar se o imóvel possui histórico de alagamento ou se encontra localizado em áreas de risco de alagamento.
R: Conforme pesquisa é analisado documentos no próprio processo, NÃO.



8) Queira o senhor perito informar se o imóvel se encontra às proximidades de algum empreendimento industrial e se tal fator influencia em seu preço/ou liquidez.

R: O imóvel se encontra próximo a residências e salão de festas, escolas. Comercio, postos de gasolina.

QUESITOS APRESENTADOS PELA PARTE EXECUTADO

1. Queira o Sr. Perito informar se conhece o imóvel periciado, à sua exata localização, em qual logradouro público e bairro está, e o que há próximo e no seu entorno na Região onde se encontra? Esclareça.

R: Rodovia Miguel Curry Carneiro, S/N, Filomena, no entorno se encontra escolas, residências, casa de festas, postos de gasolina, bares, colégios, Postos de Saúde

2. Poderia o Sr. Perito delimitar, detidamente, quais as dimensões do imóvel, tais como: **(i)** qual metragem possui à testada para do logradouro público em referência e para com o lado oposto para o Rio; **(ii)** em metros quadrados e lineares, contando-se da parte início ao final do imóvel, partindo-se no sentido saída para São Mateus-ES, qual é o tamanho e altura da parte aterrada em metros quadrados, e da parte não aterrada, e em que ano e mês foi iniciada e concluída e paralisada à obra de aterro; **(iii)** qual o tipo de material predominante foi utilizado para à obra de aterro, e se com esta obra estaria no nível do logradouro público atendido; **(iv)** qual a distância do imóvel partindo-se da sua cerca (divisa com o logradouro público) até à margem do Rio Cricaré; **(v)** como ponto de referência, qual a distância do imóvel até à Câmara de Vereadores de Nova Venécia; Esclareça?.

R: : **(i)** Aproximadamente 253m; **(ii)** Aproximadamente 8.500m² altura de aterro de aproximadamente 3m, parte não aterrada o restante da área. **(iii)** Conforme mencionado pelo próprio Executado, foi utilizado material proveniente de bota fora, entulhos e compactado com caminhão basculante e pá carregadeira. **(v)** 1.7km

3. Poderia o Sr. Perito esclarecer, sendo mais específico, o que há no entorno do imóvel, tais como exemplo: **(i)** se haveria escolas, em sendo positivo, quais e quantas seriam e distância do imóvel? **(ii)** Se haveriam postos de saúde, clínicas odontológicas e médicas assim como hospitais, em sendo positivo, quantos seriam e qual a distância para o imóvel? **(iii)** Se haveriam comércios, em sendo positivo, de que ramos, tipos e quantos seriam, e distância do imóvel? **(iv)** Se haveriam novos empreendimentos ao redor, em sendo positivo, quantos e quais tipos seriam, e distância do imóvel? Explique.

R: Já mencionado anteriormente



4. Constatam comprovantes às fls. dos autos de que o imóvel no passado já foi liberado para ser utilizado como sede de empresa de extração de areia, depósito e comércio. Dos documentos juntados nos Ids: 31359834- 31359840- 31360239, poderia o Sr. Perito esclarecer a veracidade ou não destas informações, detalhadamente, informando datas e da legalidade do negócio empresarial assim como das expedidas liberações para utilizar o imóvel e quando teria exercido estas atividades? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

5. Consta dos autos que a obra de aterro teria sido feita no imóvel no ano de 2011, juntadas licenciamentos pelo IEMA, o Instituto de Meio Ambiente do Estado, às fls. dos autos e Ids: 31359837- 31360215-24710151, poderia o Sr. Perito precisar se desde a época em que foi feito à obra do aterro, se àquele solo, à sua estrutura, seriam considerados como consolidados e firme para futuras obras, com estabilidade geológica para construções e empreendimentos? Explique.

R: Conforme dito pelo próprio requerente, o aterro foi feito de maneira considerada por esse engenheiro de forma errada, pois o mesmo disse que usou de qualquer material para o aterro, e um aterro de qualidade precisa de um material de qualidade e com as devidas camadas e compactação de acordo com normas específicas e com acompanhamento de um engenheiro responsável, para uma análise de qualidade desse aterro será necessário ensaios do solo compactado, o mesmo não é objeto desta avaliação, devendo as partes contratar esse serviço de empresa ou laboratório capacidade.

6. Mediante os pareceres e Laudos juntados nos Ids: 24734405- 24734087- 24710151- 25089799- 31098038- 31098027- 31360207- 24764093-24710151, poderia o Sr. Perito esclarecer se com estes comprovantes poderia se afirmar se o imóvel seria seguro e livre de alagamento e/ou área de risco, com estabilidade geológica para construções/empreendimentos, esclarecendo ainda quem teria emitido os documentos dos indicados Ids e qual seu conteúdo?

Explique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

7. Em análise aos documentos dos autos nos Ids: 24734405- 24764093- 31098043- 31098047- 31360213- 31360208- 3135984524710151, poderia o Sr. Perito relatar, detalhadamente, no intuito de esclarecimentos ao pretensão Laudo, o que constataram nestes



documentos, responda mencionando às datas que foram feitos e por quem e/ou Órgãos, e se no imóvel houve, ou haveria, desde às datas informadas nos referidos documentos até o presente, algum tipo de vegetação e/ou nativa, isto é, além da vegetação à margem do Rio, e qual a sua metragem estaria a partir da margem do Rio? Explique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

8. Em complemento ao quesito anterior, que o Sr. Perito detalhadamente informe como está atualmente o imóvel em relação a parte de suposta vegetação e de que tipo constante no imóvel, e seu manejo de tratos se estaria bem cuidado ou não? Esclareça.

R: A margem do rio existe alguma vegetação que foi plantada no local, conforme fotos no laudo de avaliações, não a vegetação no restante da área do imóvel avaliando.

9. Mediante os documentos acostados nos autos, e nos Ids: 31359834- 31359837- 31359843- 31359845- 31360801- 31361410- 31098043- 24734935- 24734414- 24734422- 24734411- 24734408- 24734087- 24764093-24710151, poderia o Sr. Perito esclarecer: **(i)** se no trecho em que está localizado o imóvel também haveria em andamento a Municipalização do trânsito? **(ii)** Em acaso sendo positivo à resposta, os documentos dos indicados Ids se referem a quê? **(iii)** O trecho compreendido em referência do imóvel seria Municipal, Federal ou Estadual (ex: Avenida, Rua, via, DER ou DNIT)? **(iv)** Em caso de absorção e municipalização do trânsito nos trechos (Ids 24734414- 24734422), qual a distância em metros que se deve respeitar de calçadas (passeio) e supostas faixas de domínio, isto contar-se-ia a partir de qual ponto? **(v)** Com a resposta, caso haja esta exigência, o imóvel estaria com a metragem de calçada ou de faixa de domínio assim adentrar em quantos metros no imóvel, isto mediante base da documentação aludida, e seria ou não a partir do meio fio do logradouro público e da cerca instalada no imóvel como ponto de referência? Explique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

10. Das informações nos documentos juntados sobre municipalização do trânsito dos trechos referidos, o Sr. Perito poderia esclarecer se o PDM - Plano Diretor Municipal, da *1Lei Complementar nº 06 de 09 de abril de 2008, se àquelas vias públicas a partir de então obedeceria, ou não, o sistema de faixas de domínio ou o de calçadas do PDM que fala o



artigo 52? Com a resposta, aplicar-se-ia à metragem observada às calçadas do PDM, ou não? Com a resposta, qual a metragem do meio fio a fora? Esclareça.

(*1(<https://novavenecia.camarasempapel.com.br/Arquivo/Documents/legislacao/html/C62008.html?identificador=34003700390036003A004C00>))

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

11. Mediante os documentos acostados nos autos, e nos Ids: 31359834- 31359837- 31359843- 31359845- 31360801- 31361410- 31098043- 24734935- 24734414- 24734422- 24734411- 24734408- 24734087- 24764093-24710151, poderia o Sr. Perito esclarecer se o imóvel atendido pelo logradouro público porventura possuiria toda infraestrutura de equipamentos públicos? Em sendo positiva a resposta, poderia descrever quais seriam estas infraestruturas de equipamentos públicos? Com a resposta, poderia indicar desde que época e data o imóvel é atendido por estas infraestruturas? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

12. O Município de Nova Venécia-ES conta com seu PDM – Plano Diretor Municipal, *1Lei Complementar nº 06 de 09 de abril de 2008, observando o seu 25 e seguintes, poderia o Sr. Perito informar se seria na hipótese considerado eixo comercial o logradouro público do endereço do imóvel, e para que serviriam e às diretrizes relativas aos eixos comerciais? Esclareça.

R: Como consta no PDM o entorno do logradouro está classificado como **EC – EIXO COMERCIAL**, as diretrizes servem para basicamente nos guiar sobre o que deve ou não ser feito no território municipal.

13. Mediante estas informações dos documentos comprovantes dos autos e pelo PDM de Nova Venécia-ES, *1Lei Complementar Municipal nº 006/08, em seu “*CAPÍTULO VI - DO SISTEMA VIÁRIO – DA HIERARQUIZAÇÃO E DAS DIRETRIZES VIÁRIAS*”, o artigo 52 também precede sobre vias arteriais estruturantes de setor urbano consolidado, onde poderiam ocorrer em novos empreendimentos internos ao perímetro urbano, caracterizando-se pela concentração de usos lindeiros destinados ao comércio e prestação de serviços. Poderia o Sr. Perito esclarecer melhor estas engenharias e funções que por via direta se refletiram na avaliação do imóvel e se teriam havido pelo teor do referido artigo 52? Justifique. Com a resposta, poderia responder se o logradouro público do endereço do imóvel da lide se amoldaria à situação? Justifique.



R: Não é o objetivo desta avaliação analisar e dar parecer sobre diretrizes de construções, edificações, cabe ao proprietário se certificar das condições para tal.

14. Na data de 30/12/2021 foi publicada a Lei nº 14.285 de dezembro de 2021, que alterou a Lei Federal de Parcelamento de Solo nº 6.766/79, e o Código Florestal Brasileiro Lei nº 12.651/2012, em especial no inciso XXVI, do artigo 3º, especificando os critérios de caracterização de área urbana consolidada. Poderia o Sr. Perito, com base nos documentos juntados e fundamentos, assim como à realidade de fato do imóvel, se esta área de terras obrado de aterro atenderia todos os critérios para sua caracterização como área urbana consolidada? Explique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo. Quanto à área ser urbana, sim, está inserida no perímetro urbano do município de Nova Venécia.

15. Pela alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.285 de dezembro de 2021, poderia o Sr. Perito esclarecer os critérios para caracterização de “área urbana consolidada”? Explique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo tão quanto analisar leis.

16. Verifica-se no Id 24735425, comprovante no documento Ata do CONDEMA, de que à SEMMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente estaria liberando imóveis com às idênticas características do imóvel da lide, utilizando à SEMMA os fundamentos das alterações legislativas da Lei Federal nº 14.285/2021, à exemplo do público e notório terreno localizado no “Morro do Cebolas”, do Sr. Ralfi Calatroni, obra de um prédio publicamente no Centro da Cidade já bem adiantada, distante há 70 metros da margem do Rio Cricaré, o que estaria em tese dentro de APP – área de preservação permanente, teria constado à SEMMA que àquele imóvel no “Morro do Cebolas” teria “perdido sua função ambiental”. Diante destes entendimentos, de tudo visto, esclareça o Sr. Perito se foi correta a liberação pela SEMMA e do CONDEMA do referido imóvel informado como paradigma ao imóvel da lide? Justifique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar e dar parecer sobre as diretrizes de construções, edificações, Leis.



17. Verifica-se no Id 24735425, comprovante no documento Ata do CONDEMA, de que à SEMMA teria contratado a Universidade UFES para elaborar um diagnóstico socioambiental a fim de embasar/orientar a determinação das faixas não edificáveis para cada trecho de margem dos cursos hídricos da sede no Município, mediante esta informação, poderia o Sr. Perito responder em que fase estaria esta contratação com à UFES a elaborar referido diagnóstico? Esclareça. Com a resposta, em qual tempo previsto ficaria pronto este diagnóstico? Justifique. Com este O diagnóstico beneficiaria o imóvel da lide em algo? Justifique.

R: Não é o objetivo desta avaliação.

18. Ainda pelo Plano Diretor do Município, *1Lei Complementar nº 06 de 09 de abril de 2008, foi instituída a Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA, que, em seus artigos 30 e 31, em confronto com a alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.285 de dezembro de 2021, a Lei Federal de Parcelamento de Solo nº 6.766/79, e o Código Florestal Brasileiro Lei nº 12.651/2012, especialmente no seu artigo 3º, no inciso XXVI, cúmulo ao revogado inciso II do *caput* do artigo 47 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, em cúmulo à Resolução CONAMA nº

302, de 20 de março de 2002, no artigo 2º, inciso V, com a Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002, no artigo 2º, inciso XIII, considerando ainda o julgamento pelo TJES do acordão paradigma do imóvel descrito no Id 31098043, comprovante nos documentos constatando sobre ausência de biodiversidade e de vegetação, estabilidade geológica, esclareça Sr. Perito, consoante todas estas legislações, antigas e recentes, vigentes no passado e novas mudanças, estudos, pareceres, laudos, paradigmas de outros imóveis indicados que foram liberados, e entendimentos jurisprudenciais trazidos, se o imóvel da lide teria ainda alguma característica como suposta “Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA”, ou se estaria definitivamente caracterizado como “área urbana consolidada”, atualmente definida pela alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.285 de dezembro de 2021? Com a resposta, poderia precisar definir desde que data e época o imóvel da lide estaria caracterizado como área urbana consolidada? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta avaliação.

19. Com base nesses questionamentos, responda Sr. Perito se o imóvel da lide estaria totalmente antropizado e como área urbana consolidada indicando desde de que data e época? Com a resposta, se porventura haveria circulação de alguma fauna, e que por ventura



abalasse algum atrito/dano ao meio ambiente no local por se tratar de lote terreno urbano? Com a resposta, se haveria significativos danos ambientais com alteração da paisagem ou geraria segurança, também para os munícipes, valorização e melhorias de cunho urbanístico com a instalação de novos empreendimentos naquele imóvel? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta.

20. Considerando o doc. anexo precedente do TJES autos nº 0006440-25.2007.8.08.0048 (048070064406), julgado na data de 18/03/2008, e juntado outro acordão do imóvel paradigma no Id 31098043, referente ao imóvel do Sr. AGIRO WESTPHOL, localizado na cabeceira da Ponte Primeira no Centro de Nova Venécia, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0001607-18.2012.8.08.0038 (038120016076), julgado por unanimidade na data de 07/02/2022, pela Quarta Câmara Cível do TJES, entendeu:

“É de curial sabença que muitos municípios deste Estado são cortados por rios que compõem o mapa hidrográfico capixaba. De igual modo, sabe-se que o desenvolvimento das cidades acaba sendo influenciado pelo curso dessas descargas fluviais”, (...), “No Município de Nova Venécia, como não poderia ser diferente, há diversas construções erigidas às margens do Rio Cricaré, elementos que além de desafiarem a própria natureza local, ainda importam em preocupação para os gestores públicos”, (...), “Ocorre que em muitos casos nessas áreas estão encravados os centros comercial e financeiro das cidades, bem como conglomerados habitacionais que exigem muito cuidado do gestor público para tomada de qualquer ação, máxime por conta dos impactos de ordem econômica e social que podem ocasionar no cotidiano dos munícipes” (...), “Registre-se que nesses casos nem sempre a aplicação fria e distante da legislação será capaz de dirimir o objeto de controvérsia, devendo o exegeta valer-se também dos princípios que devem nortear todo o ordenamento jurídico para encontrar o melhor caminho a ser seguido”, (...), “Outrossim, é possível perceber que a construção citada acompanha limites já existentes de outros imóveis que margeiam o rio, não havendo u destaque para essa obra em específico, a ponto de exigir-se a demolição apenas dela”, (...), “próprio IEMA, órgão ambiental estadual de competente atuação, fora categórico em apontar que a situação do recorrente seria idêntica à vivida por tantos outros munícipes e que eventual determinação de demolição impactaria negativamente a vida destes, seja no aspecto de habitacional ou financeiro, oportunidade em que ponderou pela compensação do eventual dano por uma outra via”, (...), “Ademais, penso que afasta-se da razoabilidade a escolha de determinados munícipes para a demolição de obras enquanto outros ainda poderão gozar de idêntica estrutura, perpetrando eventual dano ambiental aos olhos do Poder Público”, (...),



*“Como o próprio magistrado apontou na sentença, **os municípios convivem com a referida situação por muito tempo e nunca se queixaram, mormente porque esse tipo de construção é comum, característico na região, assim como em muitas outras cidades capixabas, o que demonstra a necessidade de um maior debate sobre a questão habitacional em regiões ribeirinhas e não apenas sobre um imóvel erigido de forma irregular**”, (...), “o caso em tela diferencia-se de outras situações por estarmos diante de um município que originou-se à beira do rio”,*

(...), “Na situação aqui tratada, como bem ressaltado pela e.

*Relatora, deve ser considerado que **o Município de Nova Venécia se desenvolveu às margens do Rio Cricaré, sem adoção das políticas públicas devidas, já havendo inúmeras outras construções em idêntica situação, sendo necessário tratar o caso com ponderação**”, (...), “Em casos semelhantes, singularizados pela presença de **ocupação histórica** pela população que dera origem a **zonas urbanas consolidadas e antropizadas**, a jurisprudência não tem chancelado a pretensão de demolição, sobretudo quando a retirada pontual e isolada de uma edificação não surtir efeitos significativos ao meio ambiente, haja vista que as adjacências do local remanesceriam edificadas”, (...), “**Ademais, há a possibilidade de adoção de medidas de compensação pelo construtor da edificação, o que, acredito, trará maior vantagem para a região**”; (grifei)*

No mesmo quesito, partindo destes paradigmas e dos entendimentos Judiciais ao caso, que o Sr. Perito esclareça se o imóvel da lide sendo após adquirido por quem venha se interessar e implantar empreendimento(s) de geração de riquezas, empregos, receitas, impostos, cumprindo obviamente às condicionantes comumente impostas para todos pelos Órgãos competentes, se o imóvel como está, parado, uma enorme área de terras urbana praticamente no Centro da Cidade, se acaso atenderia melhor a função ambiental ou social da propriedade, se por ventura vier a ser dado lugar a construção de empreendimentos naquele imóvel? Elucide.

R: Não é o objetivo desta avaliação determinar qual seria a melhor função do imóvel.

21. Insistindo acrescentar ao quesito anterior, mediante tudo analisado e embasado em comprovantes juntados aos autos, assim como à SEMMA vem liberando outros imóveis dizendo “*ter perdido sua função ambiental*”, teria o imóvel da lide igualmente alguma função ambiental, digo melhor, teria sido esta superada pela função social da propriedade, como geradora de riquezas e instalação de novos empreendimentos, bens de consumo, ressaltando os paradigmas das liberações feitas pela SEMMA aqui demonstradas e o entendimento das



legislações e jurisprudência paradigma do quesito anterior? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta avaliação determinar qual seria a melhor função do imóvel.

22. As mudanças na Legislação transferiram para os Municípios a legislar sobre o distanciamento das áreas de APP dos cursos d'água localizados às suas margens. Considerando a Lei Federal de Parcelamento de Solo nº 6.766/79, no artigo 4º, no inciso III-B, de que *“ao longo das águas correntes e dormentes, as áreas de faixas não edificáveis deverão respeitar a lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento de planejamento territorial e que definir e regulamentar a largura das faixas marginais de cursos d'água naturais em área urbana consolidada”*, temos pelo artigo 98, da **1Lei Complementar nº 006/2008*, expressa de que seriam de 15 metros à área de margem a preservar para dentro do terreno. Responda Sr. Perito, já que houve essa transferência legal discricionária para os Municípios, se o artigo 98 poderia ser aplicado a direcionar a distância de 15 metros a resguardar nesse limite para obrar às margens do Rio? Esclareça.

R: Não é o objetivo desta avaliação.

23. Em se tratando de diagnóstico socioambiental, que é documento técnico para auxiliar no desenvolvimento sustentável do município, pois tem como foco a identificação de áreas prioritárias para conservação e delimitação das áreas de preservação permanente em área urbana consolidada, em atenção a seu instituto, responda Sr. Perito, se todos os fatos e muitos documentos juntados nos autos serviram como embasamento para substituição e parâmetro como diagnóstico socioambiental do imóvel e seu entorno? Justifique.

R: Não é o objetivo desta avaliação analisar, resumir ou dar veracidade a documentos já inseridos nos autos do processo.

24. Mediante os questionamentos e fundamentos, em se tratando de área urbana consolidada, responda o Sr. Perito, em relação a distância para construir as margens dos rios, córregos, cursos d'água, conforme estabelecido na Lei Federal de Parcelamento de Solo nº 6.766/79, no inciso III-B, do artigo 4º, poderia ser aplicado a faixa de 15 metros do artigo 98, do Plano Diretor Municipal Lei Complementar nº 006/2008? Justifique.

R: Não é o objetivo desta avaliação.

25. Atento ao artigo 2º, inciso I, da Resolução do CONSEMA nº 001, de 19 de março de 2008, cúmulo no artigo 2º, artigo 3º, no inciso III, da **2Instrução Normativa nº 12*, de 18 de setembro de 2008 (doc. anexo), no seu *“ANEXO I”* de *“ATIVIDADES PASSÍVEIS DE LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO”*, do *“Grupo II. Uso e Ocupação do Solo, Energia e*



Saneamento”, da Atividade do item “II.18. Terraplanagem, corte, aterro, áreas de empréstimo e, ou bota fora, exceto para fins de ocupação residencial em lotes urbanos. (N)”, que prevê a questão do procedimento Simplificado, no caso, para o empreendimento de Aterro que foi feito no imóvel da lide, responda Sr. Perito, se a obra de aterro seria considerada de baixo impacto ambiental? Justifique.

***2<https://iema.es.gov.br/instrucao-normativa-no-12-de-18-de-setembro-de-2008#:~:text=INSTRU%C3%87%C3%83O%20NORMATIVA%20N%C2%BA%2012%2C%20DE%2018%20DE%20SETEMBRO%20DE%202008,-INSTRU%C3%87%C3%83O%20NORMATIVA%20N&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20classifica%C3%A7%C3%A3o%20de,relacionados%20ao%20licenciamento%20ambiental%20simplificado.>**

R: Não é o objetivo desta avaliação.

26. É público e notório de que com o passar dos anos novos avanços tecnológicos e novas obras e infraestruturas vão sendo utilizadas e construídas para melhorias no cotidiano da sociedade, sob estes argumentos, igualmente público e notório em nossa Região, responda Sr. Perito, se tanto no Município de Nova Venécia, quanto especificamente na Região onde está o imóvel da lide, se acaso foram realizadas melhorias ou benfeitorias, citando às que por ventura tenham ocorrido essas melhorias e mudanças, responda desde que data e época, e se seriam significativas para valorização da Região e conseqüentemente do imóvel? Esclareça.

R: Todo empreendimento de sucesso que for planejado, executado em uma determinada região pode sim trazer benefícios aos proprietários de imóveis, comércios, indústrias daquela região.

27. Na petição do Id 24694593, constante de 45 páginas, no paginador de fls. 19/21, indicou-se outro imóvel na mesma Região, quase vizinho, segundo o link colacionado à fl. 21 da petição, está localizado no mesmo Bairro Filomena, à Rua “L”, área de 3.654m², e no local de fato deste referido imóvel existem publicamente duas placas só que à beira do volumoso barranco pelo lado da Avenida Belo Horizonte, como estando o imóvel à venda. Por este paradigma, responda Sr. Perito, quais as vias públicas que dão acesso à adentrar neste imóvel paradigma? Justifique. Com a resposta, o paradigma imóvel confrontaria com a Avenida Belo Horizonte? Com a resposta, acaso positiva resposta, seria possível acessá-lo (o imóvel paradigma) adentrando pela Avenida Belo Horizonte? Justifique. Com a resposta, o imóvel paradigma seria todo aproveitado o seu solo, ou não (estabilidade geológica)?



Justifique. Com a resposta, poderia o Sr. Perito informar qual seria o valor do metro quadrado do imóvel paradigma e do valor por metro quadrado levando principalmente em conta acaso fosse necessário descontar algum espaço se porventura não aproveitável? Justifique. Responda Sr. Perito a quantos metros distante está este imóvel paradigma do imóvel da lide do ora Peticionante? Justifique.

R: Vide amostras de imóveis na análise mercadológica.

28. Considerando em paradigma a avaliação do imóvel da lide com o indicado imóvel acima o da Rua "L", no seu parecer, responda Sr. Perito se o imóvel da lide teria, ou não, melhores condições de valor por metro quadrado, pelas suas peculiaridades, tais como localização, acesso, infraestrutura, documentação, etc., isto em comparativo com o imóvel paradigma o da Rua "L"? Justifique.

R: Vide amostras de imóveis na análise mercadológica.

29. Foram juntados Laudos de Avaliações nos Ids: 24734055- 25752444- 25752448- 26007266- 26007276- 24733502- 24764093, consignando que avaliando o imóvel na média liquidez entre R\$500,00 e R\$ 480,00 o metro quadrado. Responda Sr. Perito, se os profissionais avaliadores estariam muito bem ou não qualificados para avaliar o imóvel? Justifique. Com a resposta, às avaliações feitas estariam dentro da média e correta de mercado, considerando as particularidades do imóvel avaliado? Justifique. Com a resposta, considerando à publicamente divulgada pela mídia e notória, a perda do poder de compra e desvalorização acentuada da moeda, o "Real", frente à instabilidade do mercado, esclareça o Sr. Perito, se consideraria diminuir, aumentar ou manter os valores avaliados pelos outros profissionais? Justifique.

R: Não cabe a esse perito avaliar outros profissionais.

30. Mediante todas estas informações, de tudo visto, somado aos adminículos e conhecimentos do Sr. Perito, considerando ainda a realidade atual, alterações legislativas e normativos, paradigmas trazidos, Princípios da Razoabilidade e Proporcionalidade, se o imóvel periciado, em sua visão técnica, seria passível de liberação para construções? Esclareça.

R: Sim, seguindo as normas e leis vigentes.

31. Do que o Sr. Perito conhece da Região de Nova Venécia e adjacências, esclareça se porventura existem, ou não, ofertas de muitos outros imóveis na Região comparativo ao



imóvel da lide, considerando sua relevância, às suas proporções de tamanho, e demais particularidades? Explique.

R: Vide amostras de imóveis na análise mercadológica.

32. Poderia o Sr. Perito esclarecer se o imóvel da causa, por suas características, se amoldaria em que tipo de classificação de investimento imobiliário, comercialmente falando, para opção de investimento, à exemplo, como sim ou não, de propícia área comercial? Justifique.

R: Não cabe a esse Perito definir quaisquer tipos de classificação, investimento que possa ser aplicado no imóvel avaliando.

33. Em caso de necessidade de correções na estrutura do imóvel periciado, em caso de exigência de requerimento pelo licenciamento ambiental para liberação, considerando o teor do artigo 91 do PDM-Plano Diretor Municipal, *1Lei Complementar nº 06 de 09 de abril de 2008, poderia ser aplicado ao caso em sendo necessário pelos futuros propícios adquirentes do imóvel? Justifique.

R: Não é o objetivo desta avaliação determinar qual seria a melhor função do imóvel.



COMPARATIVOS

Anexo 2

**DESCRIÇÃO DETALHADA
DAS AMOSTRAS DOS
IMÓVEIS COMPARADOS**



Amostra 1

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Urbano**
- Fonte de Pesquisa: **Corretor Imóveis Carlos Simões - 27 99652-6858**
- Bairro: **Filomena**
- Município: **Nova Venécia**
- UF: **ES**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **4.050,00 m²**

2 - Características da edificação: **Terreno próximo ao imóvel avaliando, com área de 4050m² localizado a aproximadamente 500m do terreno avaliando, com acesso pavimentado, frente com a Rua L.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 1.800.000,00**

5 - Data da vistoria: 5 de junho de 2024



Amostra 2

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Urbano**
- Fonte de Pesquisa: **Corretor Imóveis Carlos Simões - 27 99652-6858**
- Bairro: **Filomena**
- Município: **Nova Venécia**
- UF: **ES**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **3.654,00 m²**

2 - Características da edificação: **Terreno próximo ao imóvel avaliando, com área de 3654m² localizado a aproximadamente 500m do terreno avaliando, com acesso pavimentado, frente com a Rua L e Av. Vitória.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 2.000.000,00**

5 - Data da vistoria: 2 de junho de 2024



Amostra 3

1 - Identificação e caracterização do imóvel:

1.1 - Situação e localização:

- Tipo: **Terreno Urbano**

- Fonte de Pesquisa: **Corretor Imóveis Menegusse Imóveis - 9 8112 7651 / 9 9958**

0012

- Endereço/URL:

<https://www.menegusseimoveis.com.br/imovel/3194292/terreno-urbano-venda-nova-venecia-es-centro>

- Bairro: **Centro**

- Município: **Nova Venécia**

- UF: **ES**

1.2 - Áreas:

- Área Real Total: **2.073,00 m²**

2 - Características da edificação: **TERRENO À VENDA Localizado na Avenida Vitória - Ao lado da Mecânica do Jacó, Terreno ESCRITURADO.**

3 - Peças, benfeitorias, e outras características do imóvel:

4 - Preço (Oferta): **R\$ 800.000,00**

5 - Data da vistoria: 3 de junho de 2024



CURRICULUM DO AVALIADOR

Nome: Henrique Kruger Damasceno

Qualificação: Engenheiro Civil

CREA-ES nº: 0042781/D

Formação Profissional: Engenheiro Civil.

Experiência Profissional:

Engenheiro Civil

- . Reformas de escolas municipais, reformas, manutenção predial de escolas municipais;
- . Orçamentos para licitação, visitas técnicas, planilhas de custos, cronogramas;
- . Gerenciamento e administração de contratos.
- . Medições de serviços para emissão de fatura;
- . Acompanhamentos e cobrança de pagamento;
- . Fiscalização obras públicas;
- . Vistorias, laudos periciais em áreas de risco para Defesa Civil;
- . Vistorias, laudos periciais em edificações públicas para Defesa Civil;
- . Vistorias, laudos periciais em edificações residenciais para Defesa Civil;

Serviços de Engenharia de Avaliação e Perícias:

- . Hilton Chisté Junior - Avaliação de imóvel comercial.
- . Gilmar Luis Malacarne Campos Dell Orto – Advogado - Avaliação de terreno.
- . Sergio Maciel Zanela - Avaliação de imóvel residencial.
- . Contabilidade Chisté - Avaliação de imóvel comercial; residencial; terrenos.
- . Miriele Oliveira Silva - Avaliação de terreno.
- . Marlete Miguel Ferrari De Oliveira - Avaliação de terreno.

Endereço: Av. Vitória, 447, Apart 301, Centro - Nova Venécia/ES

Telefone: (27)99879-6777

E-mail: henriquekd.eng@gmail.com

