



Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

LAUDO DE PERÍCIA JUDICIAL

PROCESSO: 5003050-18.2022.8.08.0021

REQUERENTE: MUNICIPIO DE GUARAPARI

REQUERIDO: CLAUDIONOR VIEIRA DE MATTOS

JULHO DE 2025



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181



lucasgomesoa@gmail.com





SUMÁRIO

1.	SOLICITANTE	3
2.	ENDERÇO E DADOS DO IMÓVEL	3
3.	EQUIPE TÉCNICA	3
4.	OBJETO.....	3
5.	OBJETIVO	3
6.	VISTORIA	4
7.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
8.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	4
9.	METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO	4
10.	AVALIAÇÃO	4
11.	CONCLUSÃO	6
12.	DECLARAÇÃO DE AUTONOMIA PROFISSIONAL	8
13.	ENCERRAMENTO.....	9





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

1. SOLICITANTE

Nome: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E ESTADUAL, REGISTRO PÚBLICO E MEIO AMBIENTE, GUARAPARI/ES.

CNPJ: 27.476.100/0001-45

2. ENDERÇO E DADOS DO IMÓVEL

Localização:	Rua Argentina Barrense Vaillant	Área Terreno:	12.562,50m ²
Número:	3	Área Construída:	-
Unidades:	Q: Gleba, L: Gleba	Cidade:	Guarapari/ES
Bairro:	Meaípe/Núcleo de Meaípe	Ocupação:	Sem

3. EQUIPE TÉCNICA

- **LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES**
Engenheiro Civil
Pós-Graduado em Engenharia Diagnóstica, Avaliações e Perícias.
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444
Perito do juízo no processo.

4. OBJETO

O objeto desta presente perícia é um terreno baldio, localizado na Rua Argentina Barrense Vaillant, nº 3, lote 031, Q: Gleba, L: Gleba, Meaípe/Núcleo de Meaípe, Guarapari/ES, com área do terreno de 12.562,50m².

5. OBJETIVO

Este trabalho tem como objetivo conforme despacho do processo Num. 54324278 de realizar a vistoria no imóvel objeto desta lide, buscando identificar, localizar/individualizar/delimitar e a avaliar o imóvel a ser penhorado.

3-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

6. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 21 de maio de 2025, as 15h00min, acompanhado pelo representante, Eduardo Simões Vieira. Não compareceu nenhum representante do Requerido.

Durante a vistoria, todos os participantes puderam contribuir com as informações que entenderam pertinentes ao assunto, decorrendo de forma muito respeitosa por todos os presentes no momento.

7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Energia Elétrica: Não	Pavimentação: Não
Iluminação Pública: Não	Coleta de Lixo: Não
Rede de Água: Não	Telefone / Internet: Não
Rede de Esgoto Sanitário: Não	Comércio no Entorno: Não

8. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O solicitante apresentou, o espelho de cadastro, o cadastro imobiliário, e imagens de satélite da unidade demarcada.

9. METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO

Para realização deste laudo foi utilizado a NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, para a avaliação do imóvel foi utilizado a NBR 14.653 – 2, Avaliação de Bens, bem com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, se baseando pesquisa atual dos imóveis ofertados a venda no mercado.

10. AVALIAÇÃO

10.1 – Diagnóstico de Mercado:

O imóvel avaliando está inserido em uma região de expansão do município de Guarapari, recebendo novos empreendimentos imobiliários e comerciais e inclusive próximo a praia de Meáipe, que passou por alargamento da faixa de areia, tornando assim um atrativo para residencial e comercial da região.

4-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com





Conforme evidenciado na pesquisa, foram observados um número médio de oferta de terrenos, para uma demanda média, portanto sob o aspecto mercadológico, pode-se concluir que em condições normais o imóvel avaliando terá uma dificuldade de concretizar uma eventual comercialização.

10.2 - Pesquisa de Mercado (terreno):

A pesquisa realizada para a determinação do valor de mercado de compra e venda de terrenos na região em estudo foi efetuada por meio de consultas a anúncios, corretores de imóveis, proprietários e imobiliárias. Foram selecionados imóveis com características semelhantes na região e em seu entorno, considerando o período de junho de 2025. Como resultado dessa pesquisa, foram obtidos 49 elementos, dos quais 43 foram considerados na amostra utilizada neste modelo, conforme pode ser observado no Anexo II – Memória de Cálculo.

10.3 – Tratamento de Dados (terreno):

Após a identificação das características do imóvel avaliando e da definição do objetivo da avaliação, foi realizada uma pesquisa de mercado, visando identificar imóveis com características similares, de modo a permitir a aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)**, conforme estabelece a **ABNT NBR 14.653**.

Para o tratamento dos dados, foi empregado um modelo estatístico, com o intuito de considerar os atributos mais significativos na formação do valor de mercado. Nesse processo, analisaram-se estatisticamente as variáveis envolvidas, sendo definidos os regressores com maior representatividade.

Após o tratamento, procedeu-se à verificação dos Pressupostos Básicos, em conformidade com a **ABNT NBR 14.653 – Parte 2: Imóveis Urbanos**, especialmente o **item 8.2.1.4.3** e o **Anexo A.2 – Pressupostos Básicos, assegurando a validade estatística do modelo**.

Todos os elementos considerados, bem como a memória de cálculo detalhada, encontram-se apresentados no **Anexo II – Memória de Cálculo**, possibilitando a verificação e reprodutibilidade dos resultados obtidos.





10.4 – Variáveis Adotadas (terreno):

Área Total (m ²)	12.562,50
Renda Média IBGE	2.464,32
Vocação	1,00
Infraestrutura	1,00

10.5 – Benfeitorias:

O imóvel não possui benfeitorias.

10.6 – Resultado:

Valor Unitário:

Mínimo (12,67%)	272,94
Médio	312,55
Máximo (14,51%)	357,90

Valor Total:

Mínimo (12,67 %)	3.428.755,21
Médio	3.926.352,98
Máximo (14,512%)	4.496.164,58

Foi considerado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido aos elementos utilizado serem apenas elementos de oferta, portando conforme permitido em norma foi utilizado o valor de R\$ 3.428.755,21.

11. CONCLUSÃO

Após a realização de vistoria técnica no imóvel, constatou-se que o imóvel objeto desta perícia se trata de uma área de terra medindo 12.562,50m², fazendo divisa pela frente com o córrego Meaípe, lateral direita com Espólio de Dante Michelinei, pelo lado esquerdo com o Deolindo Vieira e pelos fundos com o Espólio de Dante Michelinei.

O acesso ao imóvel foi realizado pela rua Muqui, após passar a ponte do Córrego Meaípe entrou na primeira rua a direita paralelo ao Córrego Meaípe, percorrendo até a estação de tratamento de esgoto da Cesan, conforme imagens a seguir.





Imagem 01



Rua de Acesso ao imóvel.

Imagem 02



Vista do imóvel em vermelho e Estação da Cesan em amarelo.





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

Com a identificação do imóvel foi relacionado suas características para realização da avaliação, conforme demonstrado neste laudo, portando o valor de mercado do imóvel é de:

Valor do Imóvel: R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais).

Obs.: O valor final foi arredondado conforme NBR 14.653, que limita o arredondamento em + ou - 1%.

12. DECLARAÇÃO DE AUTONOMIA PROFISSIONAL

O signatário, não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesses nos bens envolvidos neste laudo.

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo signatário.
- b) Os honorários profissionais do Engenheiro, não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões do laudo.
- c) O signatário, não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesses nos bens envolvidos neste laudo.
- d) O Engenheiro, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo, e dela auferem qualquer vantagem.
- e) No melhor conhecimento e critério do Engenheiro, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, é baseado em dados, diligências, pesquisas e levantamento verdadeiros e corretos.
- f) Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia usada, que afetam as análises opiniões ou regulamentos próprios.
- g) O signatário assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia, incluída as implicativas para o exercício da sua honrosa função, precipuamente estabelecida em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- h) No laudo apresentado, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

8-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

- i) Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE-ES – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Espírito Santo.

13. ENCERRAMENTO

O Engenheiro signatário deste Laudo de Constatação se coloca à disposição dos interessados para esclarecimentos que se fizerem necessários. O presente Laudo é sigiloso e confidencial, sua divulgação depende do contratante.

Encerro o presente trabalho, que se compõe de 09 folhas, digitadas em computador, de um só lado, sendo esta última datada e assinada e 04 (três) anexos, totalizando 32 folhas, sendo:

- ANEXO I - Relatório Fotográfico;
- ANEXO II - Memória de Cálculo
- ANEXO III - Documentação Fornecida;
- ANEXO IV - ART.

Vitória, ES, 06 de julho de 2025.

Lucas Gomes De Oliveira Alves

Responsável Técnico

Engenheiro Civil

Pós-Graduado em Eng. Diagnóstica de Avaliações e Perícias

Membro Titular do IBAPE-ES: 444

CREA-ES: 46.688/D





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181



lucasgomesoa@gmail.com



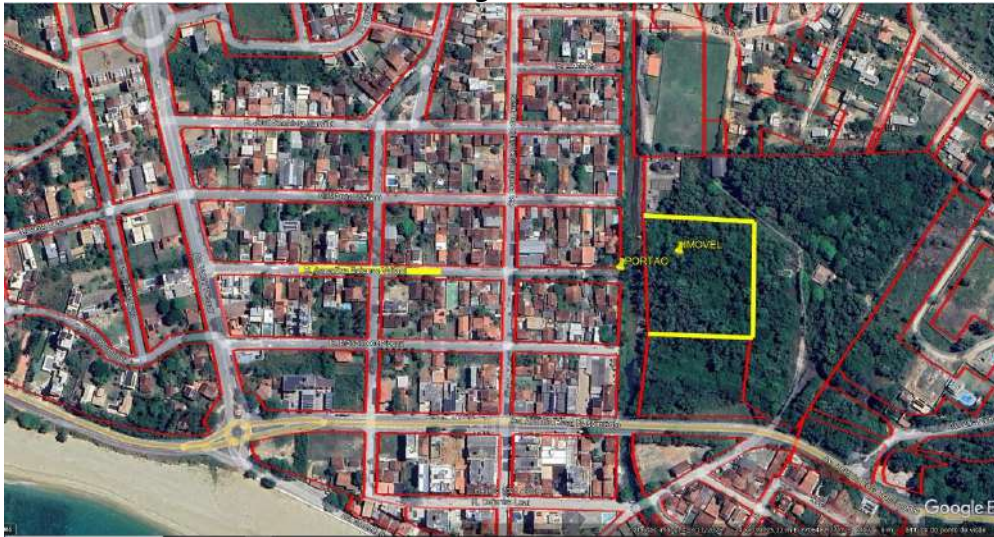
Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 10



Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

Fotografia 01



Vista de Satélite da localização do Terreno.

Fotografia 02



Acesso 01 ao terreno, rua Argentina Barrense Vaillant.

11-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 11



Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

Fotografia 03



Vista do acesso ao terreno.

Fotografia 04



Vista do acesso ao terreno.

12-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasmgomesoa@gmail.com



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 12



Fotografia 05



Vista do acesso ao terreno.

Fotografia 06



Vista do acesso ao terreno.





Fotografia 07



Vista do acesso ao terreno.

Fotografia 08



Acesso 02 ao terreno, rua Muqui.





Fotografia 09



Vista do acesso ao terreno.

Fotografia 10



Vista do acesso ao terreno.





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

16-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 16



1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	ENG. LUCAS GOMES
Modelo:	PROC. 0004595 - MARCELO x EDNILZA
Data do modelo:	sexta-feira, 27 de dezembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	49
Dados utilizados no modelo:	43

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Vocação	Numérica	Dicotomica	Tipo de vocação do imóvel (Residencial = 1,00 = , Comercial = 2,00)	Sim
Infra	Numérica	Dicotomica	Tipo de Infraestrutura da região(sem/parcial = 1,00, Completa = 2,00)	Sim
Topografia	Numérica	Dicotomica	Tipo de topografia do imóvel (AC/DC = 1,00, Plano = 2,00)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	240,00	23.051,00	22.811,00	2.028,93
Renda	1.140,77	2.683,09	1.542,32	2.033,19
Vocação	1,00	2,00	1,00	1,21
Infra	1,00	2,00	1,00	1,60
Valor unitário	200,00	1.500,00	1.300,00	906,13

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9312689 / 0,9134430
Coefficiente de determinação:	0,8672618
Fisher - Snedecor:	62,07
Significância do modelo (%):	0,00





6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13,394	4	3,348	62,069
Não Explicada	2,050	38	0,054	
Total	15,444	42		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,638759215 + 267,669009 / \text{Área total} + 0,0004427639259 * \text{Renda} + 0,3819389861 * \text{Vocação} + 0,6655802286 * \text{Infra}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +36,04657653 * e^{(+267,669009 / \text{Área total})} * e^{(+0,0004427639259 * \text{Renda})} * e^{(+0,3819389861 * \text{Vocação})} * e^{(+0,6655802286 * \text{Infra})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +38,04460226 * e^{(+267,669009 / \text{Área total})} * e^{(+0,0004427639259 * \text{Renda})} * e^{(+0,3819389861 * \text{Vocação})} * e^{(+0,6655802286 * \text{Infra})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +39,08476993 * e^{(+267,669009 / \text{Área total})} * e^{(+0,0004427639259 * \text{Renda})} * e^{(+0,3819389861 * \text{Vocação})} * e^{(+0,6655802286 * \text{Infra})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	7,82	0,00
Renda	x	5,19	0,00
Vocação	x	3,54	0,11
Infra	x	7,73	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	15,39	0,00





11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,17	-0,22	0,04	0,50
Renda	x2	0,17	0,00	-0,29	0,19	0,45
Vocação	x3	-0,22	-0,29	0,00	0,42	0,28
Infra	x4	0,04	0,19	0,42	0,00	0,74
Valor unitário	y	0,50	0,45	0,28	0,74	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,48	0,50	0,57	0,79
Renda	x2	0,48	0,00	0,58	0,33	0,64
Vocação	x3	0,50	0,58	0,00	0,11	0,50
Infra	x4	0,57	0,33	0,11	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,79	0,64	0,50	0,78	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
7	7,06	6,98	0,09	1,2304%	0,374107	0,00493000
8	7,31	7,38	-0,07	-0,9638%	-0,303464	0,00380700
9	7,26	7,25	0,00	0,0338%	0,010568	0,00000200
10	7,26	7,25	0,00	0,0338%	0,010568	0,00000200
11	6,93	7,13	-0,19	-2,7536%	-0,822108	0,00928600
12	7,23	7,09	0,13	1,8563%	0,577516	0,00460100
13	7,26	7,31	-0,06	-0,7872%	-0,245967	0,00221200
14	6,94	6,48	0,46	6,5646%	1,960116	0,08663400
15	7,23	7,09	0,13	1,8563%	0,577516	0,00460100
16	7,06	6,63	0,43	6,1359%	1,865600	0,09976300
17	6,88	6,98	-0,10	-1,4760%	-0,437357	0,00262400
18	6,79	6,39	0,39	5,7728%	1,686512	0,15430800
19	7,28	7,34	-0,06	-0,8105%	-0,254100	0,00246700
20	7,00	7,23	-0,23	-3,2803%	-0,988055	0,01499700
21	7,28	7,34	-0,06	-0,8290%	-0,259690	0,00255700
22	7,31	7,33	-0,02	-0,2975%	-0,093662	0,00033100
23	6,99	7,29	-0,31	-4,3845%	-1,319090	0,03035100
24	7,03	6,87	0,16	2,2792%	0,689369	0,00805300
25	7,26	7,25	0,00	0,0338%	0,010568	0,00000200
26	6,81	6,47	0,34	5,0461%	1,480536	0,07113000
27	7,18	6,88	0,30	4,2187%	1,305038	0,04322300
28	6,73	6,63	0,10	1,4398%	0,416918	0,00498200
29	5,73	5,32	0,41	7,1398%	1,762646	0,18135600
30	5,90	5,93	-0,03	-0,5825%	-0,147854	0,00035200
31	6,66	6,74	-0,08	-1,2276%	-0,352027	0,00357900
32	6,06	6,21	-0,15	-2,4115%	-0,629232	0,00543100
33	5,72	6,13	-0,41	-7,0796%	-1,744139	0,06154100
34	5,73	5,92	-0,19	-3,2821%	-0,810105	0,01419000
35	6,56	6,55	0,01	0,2159%	0,060994	0,00016400





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

36	6,85	7,09	-0,24	-3,5454%	-1,045713	0,01507700
37	6,37	6,52	-0,15	-2,4101%	-0,660841	0,01148700
38	5,30	5,47	-0,17	-3,2105%	-0,732355	0,02310000
39	6,97	6,82	0,15	2,0811%	0,624468	0,01313900
40	6,81	6,56	0,25	3,7195%	1,091240	0,03746700
41	6,21	6,39	-0,17	-2,7485%	-0,735399	0,03000000
42	5,51	5,79	-0,28	-5,0590%	-1,200832	0,09177900
43	6,21	6,26	-0,05	-0,7631%	-0,204173	0,00294800
44	5,89	5,98	-0,09	-1,5089%	-0,382598	0,00517600
45	5,43	5,84	-0,41	-7,5593%	-1,767833	0,17581000
46	5,87	6,04	-0,17	-2,8173%	-0,712453	0,00753200
47	6,95	7,02	-0,07	-1,0242%	-0,306606	0,00128800
48	7,20	7,10	0,10	1,3233%	0,409943	0,01564300
49	6,32	6,03	0,29	4,5624%	1,241432	0,04381800





14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

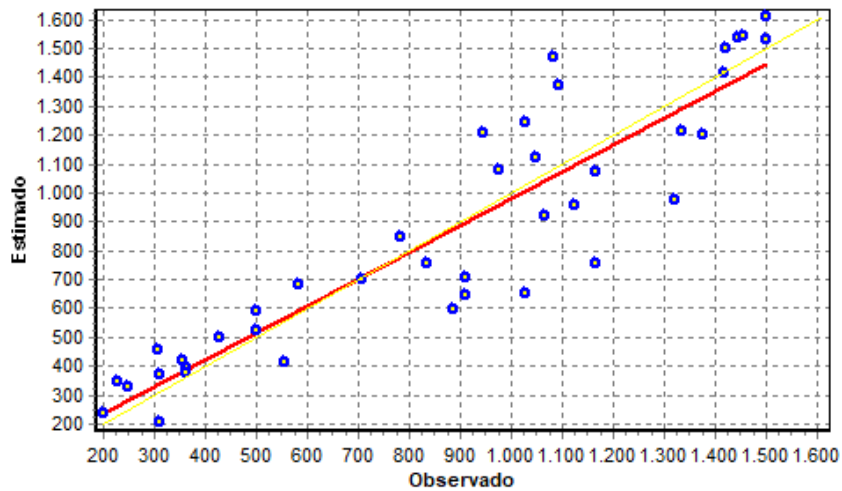
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



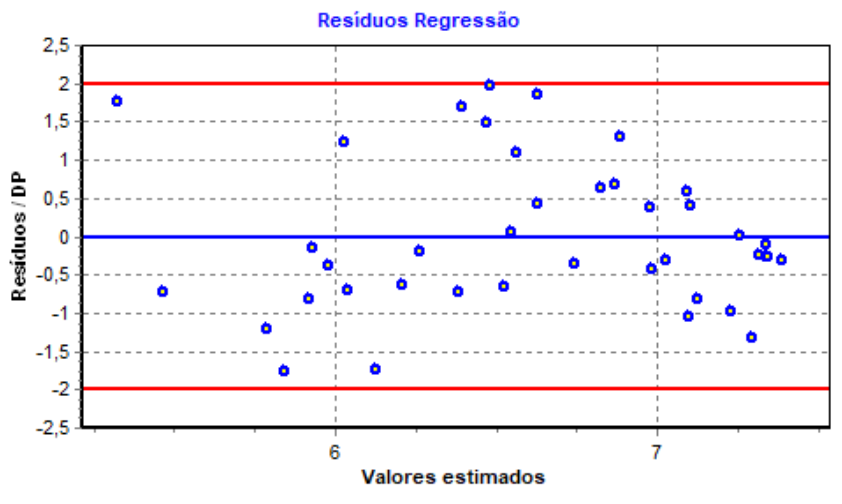


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

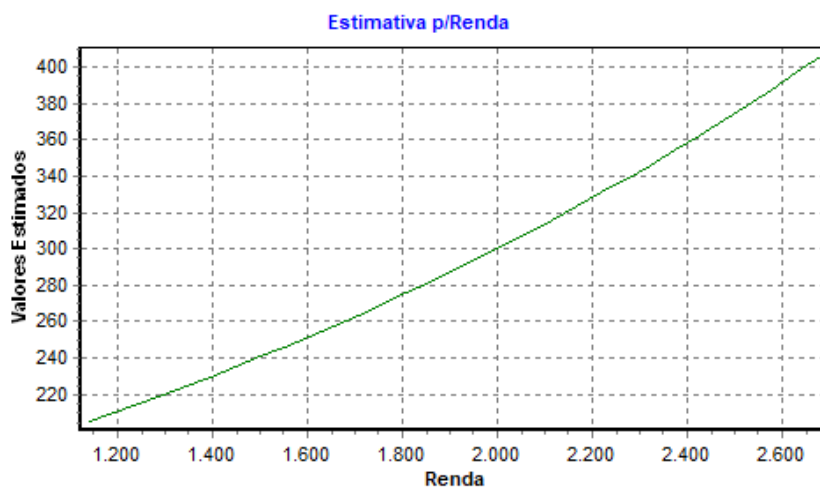
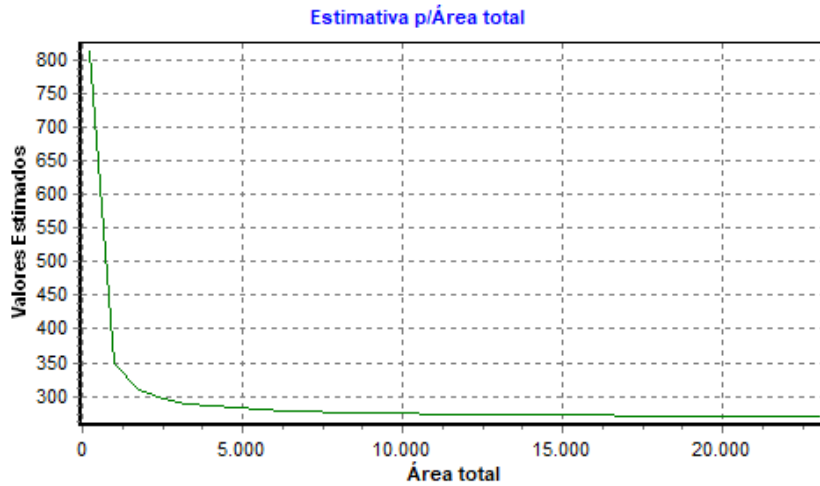


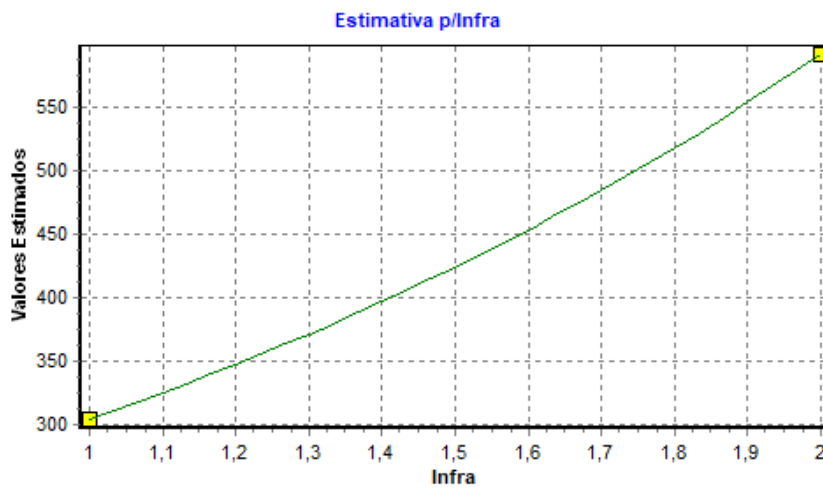
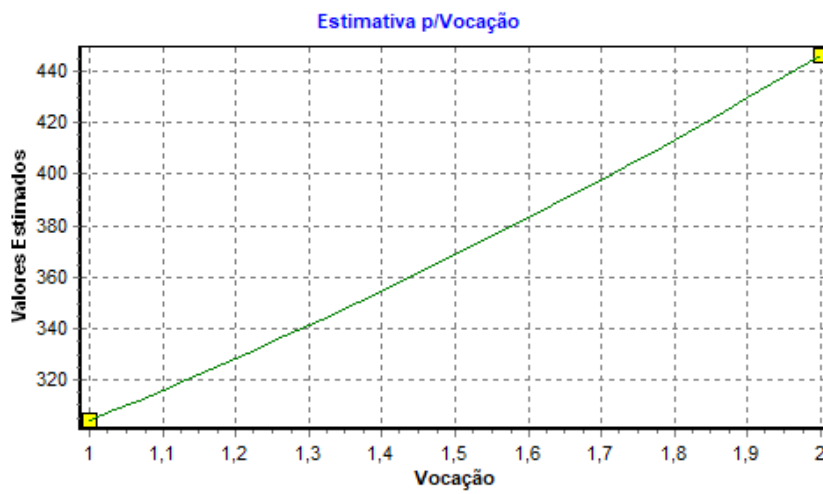
Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desab.	Endereço	Informante
1	*	Rua Urbelândia, Meaípe	Ricardo Imóveis (27) 9.9943-5604
2	*	Av. Manoel Santana, Meaípe	Prime Imóveis (27) 3527-0190
3	*	Rua Canário e Rua Sanhaço, Nova Guarapari	Flex Imobiliária (27) 9.9577-5549
4	*	Av. Meaípe, Enseada Azul	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
5	*	Rua Maniel Duarte Souza Mattos, Meaípe	Franco (27) 9.9855-9630
6	*	Rua Sete. Meaípe	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
7		Rua Assaí, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
8		R. Antônio Lira Monjardim, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
9		r. Josias Cerutti, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
10		R. Peruíbe, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
11		Rua Espírito Santo, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
12		Rua Benedito Alves de Lima, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
13		Rua Benedito Alves de Lima, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
14		Rua Mato Grosso, Jardim Boa Vistas	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
15		Rua Benedito Alves de Lima, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
16		Rua Espírito Santo, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
17		R. Ladeira Pedro de Jesus, Morro Atalaia	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
18		Av. Jones dos Santos Neves, São José	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
19		Rua Benedito Alves de Lima, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
20		Av. São Paulo, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
21		R. Benedito Alves de Lima, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
22		R. Antônio Lira Monjardim, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
23		Rua Espírito Santo, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
24		Rua Guanabara, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
25		R. Josias Cerutti, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
26		Av. M I Quatro, Enseada Azul	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
27		Rua Viena, Praia do Morro	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
28		Rua Guanabara, Jardim Boa Vista	Matias Imóveis (27) 9.9911-2828
29		Rua Paulo José Luiz, Santa Monica	Fortlar Imobiliária (27) 9.9945-2069
30		Rua Quatro, Perocão	Matias Imóveis (27) 9.9911-2828
31		R. Espírito Santo, Jardim Boa Vista	Matias Imóveis (27) 9.9911-2828
32		R. Pinto Queiroz, Perocão	Gloria e Gulart (27) 9.9999-6675
33		R. Tv dos Coutos, Village do Sol	josé Roberto (27) 9.8863-0002
34		R. Edson Soares Rocha, Fátima Cidade Jardim	LM IMOBILIÁRIA (27) 9.9999-0060
35		R. Paulo Anastacio Pires, Jardim Santa Rosa	Flavio (27) 9.9983-1688
36		Av. Antônio Guimarães, Itapebussu	Chamoun Imóveis (27) 9.9503-0351
37		R. Canário, Nova Guarapari	Chamoun Imóveis (27) 9.9503-0351
38		Av. Guarapari com a Rua Michel Jean Katsilis, Meaípe	Felipe Imóveis (27) 9.9840-2207
39		Rua Antônio Silva Gorza, Meaípe	Multitec (27) 9.9519-8048
40		r. Jose Renato Gomide, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
41		Alameda Francisco Vieira Simões, Muquiçaba	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
42		Av. Palmeiras, Meaípe	Felipe Imóveis (27) 9.9840-2207
43		Av. José Alcântara Bourguignon, Muquiçaba	Lopes Itamar (27) 9.9255-5704
44		Rua sant Izabel, Perocão	Remax Performance (27) 9.9277-6030
45		Rua Araça, Nova Guarapari	Felipe Imóveis (27) 9.9840-2207
46		Rua Onze, Fátima Cidade Jardim	Del Credere (27) 9.9605-1050





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

47	R. Alencar Moraes de Resende, Jardim Boa Vista	Lopes Itamar (27 9.9255-5704
48	Av. Antônio Rosa Nascimento, Meaípe	Chamoun Imóveis (27) 9.9503-0351
49	Rua Vulcano, 150 - Santa Monica	LM IMOBILIÁRIA (27) 9.9999-0060

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Renda	Vocação	Infra	Topografia	Valor total	Valor unitário
1	*	18.000,00	1.455,77	1,00	1,00	1,00	800.000,00	44,44
2	*	2.809,00	2.818,31	2,00	2,00	2,00	7.300.000,00	2.598,79
3	*	4.500,00	2.467,32	1,00	2,00	1,00	1.700.000,00	377,78
4	*	360,00	6.333,92	1,00	2,00	2,00	600.000,00	1.666,67
5	*	740,00	2.553,76	1,00	2,00	1,00	1.600.000,00	2.162,16
6	*	1.800,00	2.553,76	1,00	2,00	1,00	5.000.000,00	2.777,78
7		300,00	1.650,83	1,00	2,00	2,00	350.000,00	1.166,67
8		326,00	1.871,96	2,00	2,00	2,00	489.000,00	1.500,00
9		360,00	2.615,90	1,00	2,00	2,00	510.000,00	1.416,67
10		360,00	2.615,90	1,00	2,00	2,00	510.000,00	1.416,67
11		370,00	2.371,66	1,00	2,00	1,00	380.000,00	1.027,03
12		360,00	2.251,06	1,00	2,00	2,00	495.000,00	1.375,00
13		356,00	1.871,96	2,00	2,00	2,00	505.000,00	1.418,54
14		360,00	2.371,66	1,00	1,00	1,00	370.000,00	1.027,78
15		360,00	2.251,06	1,00	2,00	2,00	495.000,00	1.375,00
16		300,00	2.371,66	1,00	1,00	1,00	350.000,00	1.166,67
17		400,00	2.174,95	1,00	2,00	1,00	390.000,00	975,00
18		2.599,00	1.258,09	2,00	2,00	1,00	2.300.000,00	884,96
19		344,00	1.871,96	2,00	2,00	2,00	500.000,00	1.453,49
20		325,00	2.371,66	1,00	2,00	1,00	355.000,00	1.092,31
21		346,00	1.871,96	2,00	2,00	2,00	500.000,00	1.445,09
22		347,00	1.871,96	2,00	2,00	2,00	520.000,00	1.498,56
23		300,00	2.371,66	1,00	2,00	1,00	325.000,00	1.083,33
24		578,00	2.371,66	1,00	2,00	2,00	650.000,00	1.124,57
25		360,00	2.615,90	1,00	2,00	2,00	510.000,00	1.416,67
26		428,00	2.618,15	1,00	1,00	1,00	390.000,00	911,21
27		720,00	2.615,90	1,00	2,00	2,00	950.000,00	1.319,44
28		300,00	2.371,66	1,00	1,00	1,00	250.000,00	833,33
29		2.102,00	1.154,26	1,00	1,00	1,00	650.000,00	309,23
30		520,00	1.646,44	1,00	1,00	1,00	189.000,00	363,46
31		406,00	1.650,83	1,00	2,00	1,00	317.000,00	780,79
32		420,00	1.994,33	1,00	1,00	1,00	180.000,00	428,57
33		360,00	1.575,21	1,00	1,00	2,00	110.000,00	305,56
34		450,00	1.445,57	1,00	1,00	1,00	139.000,00	308,89
35		240,00	1.687,53	1,00	1,00	1,00	170.000,00	708,33
36		360,00	2.254,23	1,00	2,00	1,00	340.000,00	944,44
37		360,00	2.467,32	1,00	1,00	2,00	210.000,00	583,33
38		10.000,00	1.706,04	1,00	1,00	1,00	2.000.000,00	200,00
39		940,00	2.683,09	1,00	2,00	2,00	1.000.000,00	1.063,83
40		560,00	1.650,83	1,00	2,00	1,00	510.000,00	910,71
41		23.051,00	1.445,57	2,00	2,00	1,00	11.526.000,00	500,02
42		18.148,80	2.464,32	1,00	1,00	2,00	4.500.000,00	247,95
43		11.527,00	1.140,77	2,00	2,00	1,00	5.764.000,00	500,04

26-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 26



Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

44		360,00	1.238,23	1,00	1,00	1,00	130.000,00	361,11
45		4.200,00	2.467,32	1,00	1,00	2,00	960.000,00	228,57
46		450,00	1.712,14	1,00	1,00	1,00	160.000,00	355,56
47		430,00	2.371,66	1,00	2,00	1,00	450.000,00	1.046,51
48		1.500,00	2.683,09	2,00	2,00	2,00	2.000.000,00	1.333,33
49		360,00	1.359,26	1,00	1,00	2,00	200.000,00	555,56

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	272,94	288,06	295,94	12,67%	
Valor Médio	312,55	329,87	338,89	-	III
Valor Máximo	357,90	377,74	388,07	14,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Claudionor Vieira de Mattos	-
Informante		-
Área total	12.562,50	Não
Renda	2.464,32	Não
Vocação	1,00	Não
Infra	1,00	Não





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

28-29

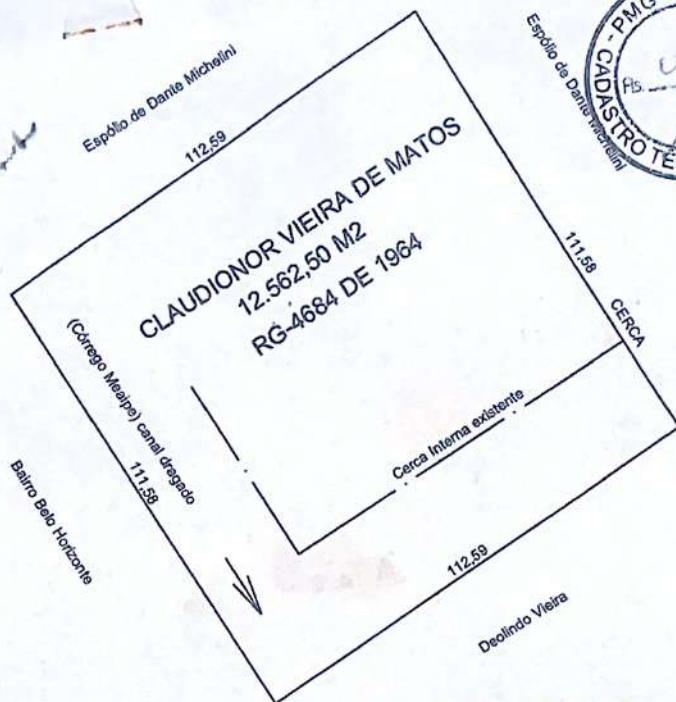


Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com

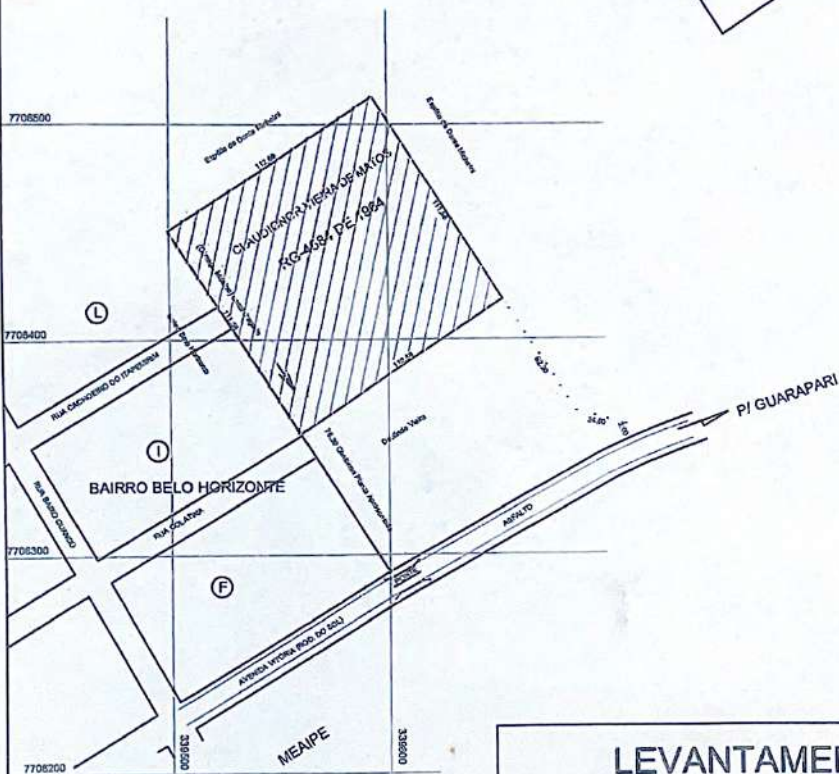


Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 28



SITUAÇÃO
ESC- 1/1000



LOCALIZAÇÃO
ESC- 1/2000

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

AV. JONES DOS SANTOS NEVES 157 FONE 3361-3864 GUARAPARI ES

PROPRIETARIO : *[Signature]* ESPÓLIO DE CLAUDIONOR VIEIRA DE MATOS
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DE UM TERRENO SITUADO EM MEAIPE,
CONFORME ESCRITURA E PLANTA CONFRONTANTE CEDIDA.

[Signature]
DANIEL RODRIGUES DO NASCIMENTO RJ20885/TD ESCALAS : INDICADAS

AREA DO TERRENO : 12.562,50 (METROS QUADRADOS) GUARAP 22/08/2014





Eng. Lucas Gomes de O. Alves
CREA-ES: 46.688/D | IBAPE-ES: 444

ANEXO VI

ART

29-29



Rua Henrique Novaes, nº 88, Ed. Chambord, sala 1104, Centro, Vitória, ES, CEP 29.010-490
(27) 9.9932-9181
lucasgomesoa@gmail.com



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2507071527393400000064296978>
Número do documento: 2507071527393400000064296978

Num. 72407917 - Pág. 31



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-ES

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do ES

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
0820250140533

ART Individual

1. Responsável Técnico

LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0817405437

Registro: ES-0046688/D

Empresa contratada: SERVIÇO AUTÔNOMO

Registro: 999999



2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

CPF/CNPJ: 2747610000145

Rua: RUA DESEMBARGADOR HOMERO MAFRA 60

Nº: 60

Complemento:

CEP: 29050906

Cidade: VITÓRIA

UF: ES

Bairro: ENSEADA DO SUÁ

Telefone: 27981185555

Contrato:

Nº do Aditivo: 0

Valor do Contrato/Honorários: R\$6.500,00

Tipo de contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: RUA ARGENTINA BARRENSE VAILLANTT

Nº:

Complemento:

Bairro: MEAÍPE

Quadra Lote

Cidade: GUARAPARI

UF: ES

CEP: 29208057

Data de início: 21/05/2025

Prev. Término: 07/07/2025

Coord. Geogr.:

Proprietário: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO

CPF/CNPJ: 2747610000145

4. Atividade Técnica

Qtde de Pavimento(s): 1

Nº Pavimento(s): 1

Dimensão/Quantidade: 12562,5

Unidade de medida: M2

ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): 46 - 16.2 - PERÍCIA

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 103 - AUTORIA

NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO

NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)

PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM

Após a conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

PERÍCIA JUDICIAL DE ENGENHARIA NO PROCESSO DE NÚMERO:5003050-18.2022.8.08.0021, TENDO COMO REQUERENTE: MUNICIPIO DE GUARAPARI E REQUERIDO: CLAUDIONOR VIEIRA DE MATTOS.

6. Declarações

Profissional

Contratante

Acessibilidade: <declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.>

7. Entidade de classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHEIROS DO ESPIRITO SANTO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local _____ de _____ de _____

Local _____ Data _____

LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - CPF: 13322276783

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO - CPF/CNPJ:
2747610000145

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, podendo sua conferência ser realizada no site do CREA.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creaes.org.br ou www.confes.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creaes.org.br
tel: (27)3134-0046

creaes@creaes.org.br
art@creaes.org.br



Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em: 07/07/2025

Data de pagamento: 07/07/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 363284000012615



Assinado eletronicamente por: LUCAS GOMES DE OLIVEIRA ALVES - 07/07/2025 15:27:39
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25070715273934000000064296978>
Número do documento: 25070715273934000000064296978

Num. 72407917 - Pág. 32