



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

1. Identificação: Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária - Nº 059/2024

Processo:			
2212387-2024			
Nome:			
CMEI CIDA BARRETO			
Endereço do Imóvel:			Nº:
RUA EUGENÍLIO RAMOS			1005
Quadra:	Lote:	Outros Complementos:	
-	-	INSC. IMOB.: 06.01.126.0058.001 face: 1	
Bairro:	Cidade:	Estado:	
JARDIM DA PENHA	VITÓRIA	ES	

2. Histórico: Trata-se de Avaliação do Imóvel de propriedade particular, para fins de LOCAÇÃO por parte da Secretaria de Educação do Município de Vitória (SEME), destinado ao funcionamento do Centro Municipal de Educação Infantil – CMEI Cida Barreto, conforme apresentado ao processo nº 2212387/2024.

3. Caracterização da Região:

Usos Predominantes

☒	Resid. Unifamiliar
☒	Resid. Multifamiliar
☒	Comercial
☐	Industrial

Infra-Estrutura

☒	Água
☒	Esgoto
☒	Energia Elétrica
☒	Telefone

☒	Pavimentação
☒	Coleta de Lixo
☐	Gás
☒	Transporte

Equip. Comunitário

☒	Escola
☒	Saúde Pública
☒	Comércio
☒	Segurança Pública

4. Terreno: Área extraída do espelho cadastral e projetos arquitetônicos (apresentados na SEQ 00, processo 2212387-2024).

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
	Plana	Esquina		
Área (m²):	Frente/m:	Fundos/m:	Lado Direito/m:	Lado Esquerdo/m:
1.839,00	57,50			

5. Edificação: Área construída extraída do espelho cadastral e projetos arquitetônicos (apresentadas na SEQ 00, processo 2212387-2024).

Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pavimentos:
	Ensino		02
Benfeitorias:	Área de Construção (m²):	Área Total (m²):	Nº Vagas de Garagem:
		902,47	--

Discriminação:

Padrão de acabamento:	Estado de conservação:	Fechamento das paredes:	Idade aparente:
☐ Alto	☒ Bom	☒ Alvenaria	20 anos
☒ Normal	☐ Regular	☐ Madeira	Idade remanescente:
☐ Baixo	☐ Ruim	☐ Misto	50 anos
☐ Mínimo			



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do Imóvel

Tratam-se de Edificação contendo no primeiro pavimento: 06 salas de aula, 05 salas administrativas (sala de professores, almoxarifado, secretaria, cantina, biblioteca), 04 banheiros. No segundo pavimento: uma sala de aula. Área de circulação interna com cobertura. Estruturas em concreto armado, fechamento em alvenaria rebocada e pintadas. Banheiro com revestimento cerâmico até o teto, esquadrias em alumínio, instalações elétricas e hidro sanitárias completas e embutidas. Encontram-se em estado regular de conservação, necessitando reparos simples.

7. Critério de Avaliação

Para a avaliação da locação do imóvel, a metodologia utilizada foi a comparação direta com dados de mercado. Assim, a obtenção do valor de aluguel por metro quadrado foi obtida através de pesquisa de oferta de imóveis na região do imóvel avaliando e em regiões geoeconômicas semelhantes.

* Valor médio (R\$ / m²): 48,70 (ANEXO SIsDEA – Relatório Estatístico)

$$V = A \times VM$$

$$V = 902,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 48,70 / \text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 43.950,29 \text{ (quarenta e três mil, novecentos e cinquenta reais e vinte e nove centavos)}$$

Onde:

V: Valor da Locação mensal

A: Área do imóvel (extraída do espelho cadastral e projetos arquitetônicos - apresentadas na SEQ 00, processo 2212387-2024).

VM: Valor médio de locação – anexo SIsDEA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

8. Conclusão

Importa a presente Avaliação do Imóvel em aluguel mensal de **R\$ 43.950,29 (quarenta e três mil, novecentos e cinquenta reais e vinte e nove centavos)**.

Valor mínimo: R\$ 37.357,75 (trinta e sete mil trezentos e cinquenta e sete reais e setenta e cinco centavos).

Valor máximo: R\$ 50.542,83 (cinquenta mil quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta e três centavos).

Observação: NBR 14653-2:2011: "A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1.b da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.". Admite-se o Campo de Arbítrio +/- 15% do valor da avaliação apresentada.

9. Considerações

1. Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses;
2. Os signatários atestam que não contempla no presente e nem no futuro interesse no bem envolvido neste trabalho ou dele auferir qualquer lucro, e se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham a surgir;
3. Não foi examinada a documentação relativa ao pagamento de taxas, impostos, etc. e esta avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;
4. O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por **16 (dezesseis)** páginas, assinado digitalmente pelos signatários;
5. O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em +/- 1%;
6. Nessa avaliação não foram consideradas quaisquer depreciações relativas a patologias;
7. Os profissionais se eximem da existência de defeitos ou anomalias ocultas no imóvel, **vistoriado em 27 de março de 2024.**

Vitória, 04 de abril de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Eng.º Derimar Pansini
Membro

Eng.º Edmo Pires Martins
Membro

Eng.º Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente

Croqui Local – Inscrição Imobiliária do Lote





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Espelho Cadastral da Unidade



Prefeitura Municipal de Vitória

Secretaria Municipal de Fazenda - Coordenação de Cadastro Imobiliário

Espelho Cadastral da Unidade

Inscrição Fiscal: 2 - 8390193

Inscrição Imobiliária: 06.01.126.0058.001

Face: 1

Situação Cadastral: Normal

Com Pendência(s)

Localização da Propriedade

Endereço: RUA EUGENILIO RAMOS, 1005 - JARDIM DA PENHA, CEP: 29.060-130

Município: VITORIA - ESPÍRITO SANTO

Identificação do Responsável

Nome: MARCOS RAPOSO GUADAGNIN

Doc. Ident.: CPF 776.587.797-68

Endereço: RUA CHAPOT PRESVOT, 685 APT 1201 - PRAIA DO CANTO

Município: Vitória - ES

CEP: 29.055-410

Responsável(is) Fiscal(is)

Nome	Documento	Situação	Condição
BIANCA BORNEO ZANELLA	CPF 106.767.387-37	Proprietário	
BRUNELLA GUADAGNIN BORNEO	CPF 097.797.257-76	Proprietário	
DENISE GUADAGNIN GONCALVES	CPF 578.572.107-49	Proprietário	
MARCOS RAPOSO GUADAGNIN	CPF 776.587.797-68	Proprietário	
MARIA IGNEZ RAPOSO GUADAGNIN	CPF 843.110.577-49	Usufrutuário	

Informações do Lote

Área do Terreno: 1.839,00	Testada Principal: 57,50	Situação do Lote: Esquina
Área acima da Cota 50: 0,00	Localização: Demais	Topografia: Plano
Área Non Aedificandi: 0,00	Caracterização: Construído	Muro: Sim
Área Preservada: 0,00	Condição do Solo: Normal	Calçada: Sim
Área Total Edificada: 902,47	Demais Testadas: 3 - 63,40 / 2 - 45,51	Ref. Loteamento: 06N 0001
Percentual de Isenção Preservação: 0,00%		Dt de Lançamento: 01/01/1969

Informações da Unidade

Exercício: 1969

Ocupação: Ensino

Patrimônio: Particular

Numeração Oficial: Sim

Informações da Edificação

Área da Edificação: 902,47	Conservação: Boa	Ar Condicionado: Não
Fração Ideal: 1,000000	Forro: Laje	Sauna/Pisc Privativa: Não
Área Frac Terreno: 1.839,00	Piso: Cerâmica Simples	Sauna/Pisc Comunit: Não
Área Terreno Exced: 0,00	Inst Sanitária: De 3 a 5 banheiros	Nº de Quartos: Não Avaliado
Estrutura: Concreto	Quant Pavimentos: 2	Nº de Suítes: Não Avaliado
Esquadria: Alumínio	Nº Pavimento: 1	Nº Vagas Garagem: Não Avaliado
Revest. Fachada: Cerâmica	Elevador: Não	Sol da Manhã: Não Avaliado
Revest Interno: Massa Corrida	Escada Rolante: Não	Varanda: Não Avaliado
Data Construção: 02/01/2003	Tipo Construção: Telheiro	Posição Via Pública: Não Avaliado



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

ANEXO SIsDEA – Relatório Estatístico



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Edmo P Martins
Modelo:	Locação predio do UP Jardim da Penha
Data do modelo:	quinta-feira, 28 de março de 2024
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	10

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
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
Area total	377,00	4.746,00	4.369,00	1.251,70
Indice Fiscal	356,34	1.397,23	1.040,89	708,96
Valor unitário	25,28	64,94	39,66	39,91



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.8168735 / 0.7827481
Coeficiente de determinação:	0.6672823
Fisher - Snedecor:	7.02
Significância do modelo (%):	2.12

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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	0.601	2	0.301	7.019
Não Explicada	0.300	7	0.043	
Total	0.901	9		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4.27618458 - 7.650391218E-05 * \text{Area total} - 319.5166736 / \text{Indice Fiscal}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +68.94890049 * e^{(-7.650391218E-05 * \text{Area total})} * e^{(-319.5166736 / \text{Indice Fiscal})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +71.96533757 * e^{(-7.650391218E-05 * \text{Area total})} * e^{(-319.5166736 / \text{Indice Fiscal})}$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+73.52268822 * e^{(-7.650391218E-05 * \text{Area total})} * e^{(-319.5166736 / \text{Indice Fiscal})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1.39	20.72
Indice Fiscal	1/x	-3.18	1.55
Valor unitário	ln(y)	23.28	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.18	-0.43
Indice Fiscal	x2	0.18	0.00	-0.76
Valor unitário	y	-0.43	-0.76	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.26	0.47
Indice Fiscal	x2	0.26	0.00	0.77
Valor unitário	y	0.47	0.77	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3,98	3,84	0,13	3,3935%	0,652130	0,03418800
3	3,40	3,51	-0,10	-3,0520%	-0,501642	0,01626500
4	3,94	3,94	-0,01	-0,1288%	-0,024521	0,00014700
5	3,52	3,32	0,20	5,6999%	0,970708	0,43809200
6	3,28	3,47	-0,19	-5,9278%	-0,939123	0,19245000
7	4,17	3,85	0,33	7,8483%	1,582911	0,20645100
9	3,79	3,95	-0,15	-4,0450%	-0,741681	0,08527100
10	3,23	3,24	-0,01	-0,2163%	-0,033763	0,09633400
11	3,58	3,54	0,04	1,2472%	0,215983	0,00251200
12	3,51	3,75	-0,24	-6,9695%	-1,181002	0,07252200



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

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	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	1
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	
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	
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

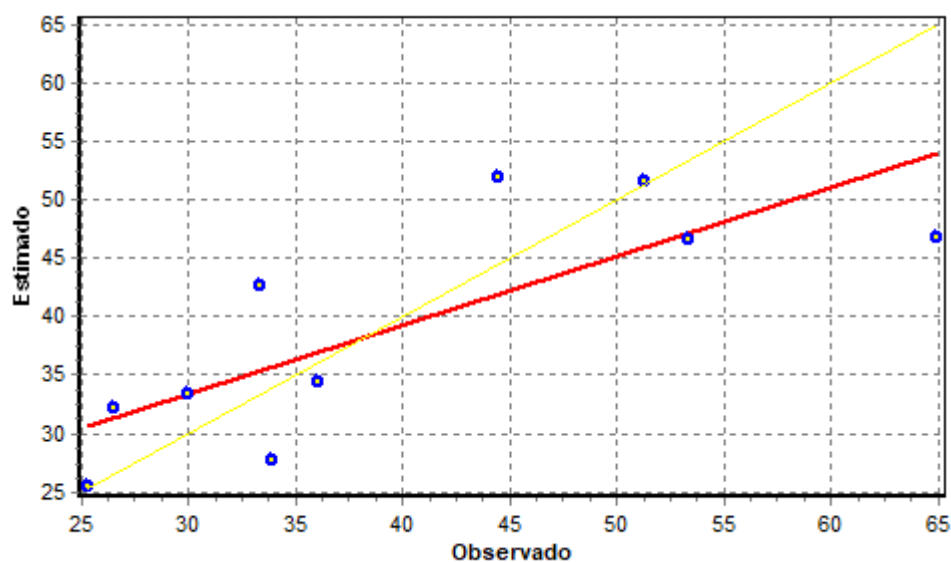
Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

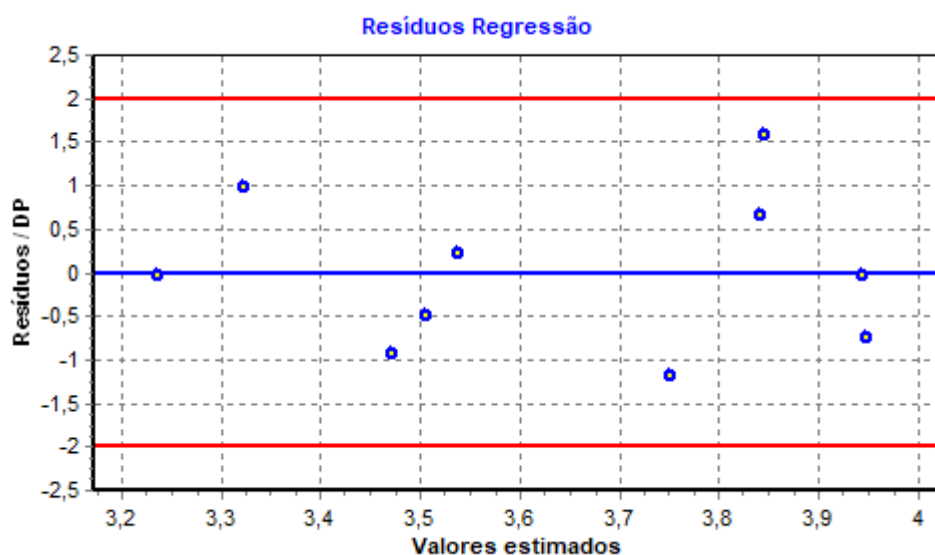
COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear





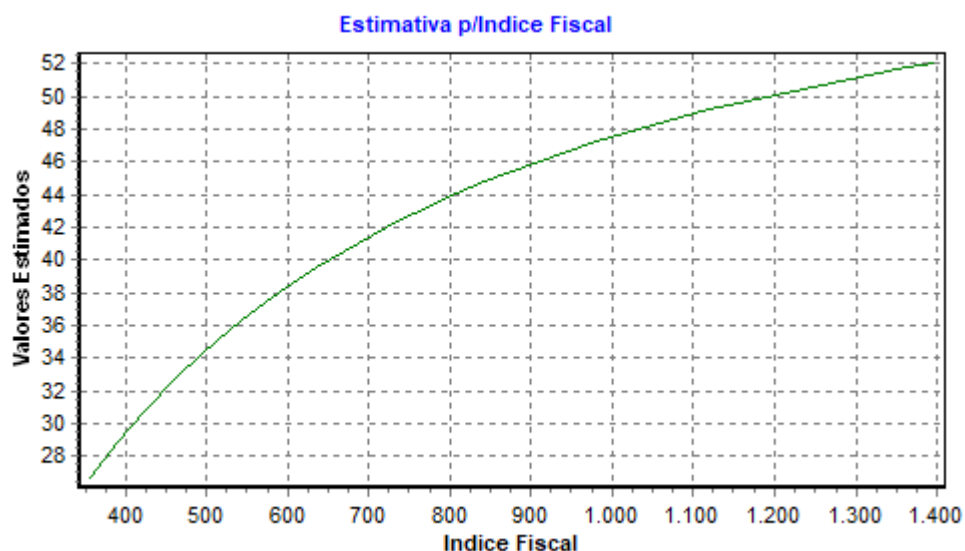
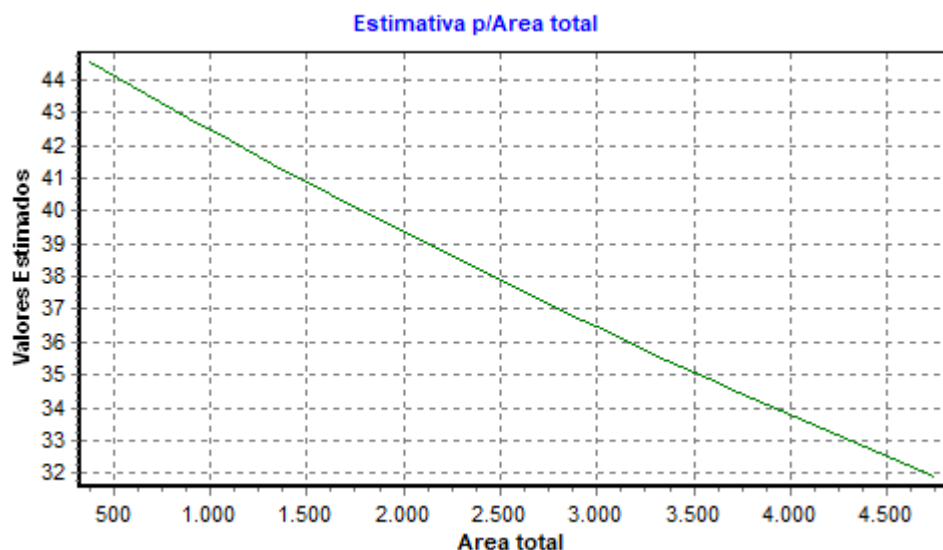
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Complemento
1		Rua Luiz Gonzales, 200 Enseada do Suá	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-enseada-do-sua-vitoria-es-750m2-id-2632708780/
2	*	Prédio inteiro para alugar-Av. Jerônimo Monteiro, 685, Centro	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-cozinha-centro-vitoria-es-450m2-id-2645296271/
3		Prédio inteiro para alugar-Av. Marechal Campos, 100B. de Lourdes	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-lourdes-vitoria-es-1250m2-id-81088347/
4		Prédio inteiro para alugar-Av. Saturnino de Brito-P. do Canto	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-seguranca-interna-praia-do-canto-vitoria-es-1364m2-id-2648538768/
5		Consolação, Vitória	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-mobiliado-consolacao-vitoria-es-737m2-id-2546731760/
6		Prédio comercial-Av. João Santos Filho, Ilha de Santa Maria	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-ilha-de-santa-maria-vitoria-es-377m2-id-2611690986/
7		Predio 2 andares, salas prontas, Rua Leocádia Pedra dos santos-Enseada do Suá	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-enseada-do-sua-vitoria-es-693m2-id-2655315189/
8	*	Prédio /edif. Inteiro para alugar, Mata da Praia	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-mobiliado-mata-da-praia-vitoria-es-3495m2-id-2451966789/
9		Andar comercial para alugar, Av. Rio Barnco, Santa Lúcia	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-es-vitoria-santa-lucia-RS20000/id-14153482/
10		Predio inteiro, Av. Marechal Campos, 40	
11		Av. Marechal Campos 495	
12		Bairro República	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Indice Fiscal	Valor unitário
1		750,00	846,96	53,33
2	*	450,00	886,88	15,56
3		1.250,00	472,97	30,00
4		1.364,00	1.397,23	51,32
5		737,00	356,34	33,92
6		377,00	412,42	26,53
7		693,00	846,96	64,94
8	*	3.495,00	1.156,44	71,53
9		450,00	1.086,26	44,44
10		4.746,00	472,59	25,28
11		1.250,00	497,90	36,00
12		900,00	699,94	33,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	38,77	40,46	41,34	15,12%	
Valor Médio	45,67	47,67	48,70	-	II
Valor Máximo	53,81	56,17	57,38	17,82%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Jardim da Penha	-
Complemento	CMEI Cida Barreto, Rua Egenília Ramos	-
Area total	1.839,00	Não
Indice Fiscal	1.178,31	Não



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Fotos – Vistoria em 27/03/2024





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA



O documento foi adicionado eletronicamente por DERIMAR PANSINI, CPF:
***.*13.967-** em 04/04/2024 16:30:00. Para verificar a autenticidade do documento, vá
ao site "<https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao>" e utilize o código abaixo:
20FAB54E-C442-45F7-B744-6DD779BEBECF