

**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 de Uso Restrito Nº 063/2024**

Processo:

7698908/2024

Nome:

Proprietária: FRATERNIDADE ESPIRITA FONTE VIVA

Endereço do Imóvel:

Nº:

252

Quadra:

Lote:

Outros Complementos:

INSC. IMOB.: 02.05.068.0498.001

Bairro:

São Pedro

Cidade:

Vitória

Estado:

ES

2. Histórico: Trata-se de Avaliação do Imóvel de propriedade da FRATERNIDADE ESPIRITA FONTE VIVA, para fins de locação mensal por parte da Secretaria de Municipal de Educação do Município de Vitória (SEME), conforme apresentado ao processo nº 7698908/2024.

3. Caracterização da Região:**Usos Predominantes**

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

Infra-Estrutura

☒	Água
☒	Esgoto
☒	Energia Elétrica
☐	Telefone

Equip. Comunitário

☒	Pavimentação
☒	Coleta de Lixo
☐	Gás
☒	Transporte
☒	Escola
☒	Saúde Pública
☒	Comércio
☒	Segurança Pública

4. Terreno: Área de terreno extraída com base em croqui anexo ao processo

Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Regular	---	Meio de quadra	Normal	-----
Área:	Frente/m:	Fundos/m:	Lado Direito/m:	Lado Esquerdo/m:
363,70m²	---	----	----	----

5. Edificação: Áreas extraídas com base em croqui anexo ao processo

Tipo:	Uso:	Situação:	Nº Pav.:
---	---	---	01
Benfeitorias:	Área de Construção (m²)	Área Total (m²)	N.º Vagas de Garagem:
	332,60	363,70	-----

Discriminação:

Padrão de acabamento:	Estado de conservação:	Fechamento das paredes:	Idade aparente:
☐ Alto ☐ Baixo	☒ Normal ☐ Mínimo	☒ Bom ☒ Regular ☐ Ruim	☒ Alvenaria ☐ Madeira ☐ Misto
			25 anos Vida útil considerada: 65 anos



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

6. Descrição do imóvel.

Trata-se de um imóvel de uso social utilizado pela FRATERNIDADE ESPIRITA FONTE VIVA, construído em estrutura de concreto armado, alvenaria rebocada e pintada externamente, paredes internas emassadas e pintadas, piso composto por revestimento cerâmico, esquadrias em alumínio.

7. Avaliação

Imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel de uso social utilizado pela FRATERNIDADE ESPIRITA FONTE VIVA.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: OFERTA
- F2: ÁREA
- F3: OBSOLESCÊNCIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel 1	
Área:	312m ²
Valor:	R\$6.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,83
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA:	0,98
Fator de homogeneização OBSOLESCÊNCIA:	0,81

Imóvel 2:

Imóvel 2	
Área:	312m ²
Valor:	R\$6.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,83
Fator de homogeneização OFERTA:	0,90
Fator de homogeneização ÁREA:	0,98
Fator de homogeneização OBSOLESCÊNCIA:	0,79



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Imóvel 3:

Imóvel 3

Área:

300m²

Valor:

R\$12.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$40,00

Fator de homogeneização OFERTA:

0,90

Fator de homogeneização ÁREA:

0,98

Fator de homogeneização OBSOLESCÊNCIA:

0,89

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	20,83	0,90	0,98	0,81	14,88
2	20,83	0,90	0,98	0,79	14,52
3	40,00	0,90	0,98	0,89	31,40

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 20,27$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 9,64$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |14,88 - 20,27| / 9,64 = 0,56 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |14,52 - 20,27| / 9,64 = 0,60 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |31,40 - 20,27| / 9,64 = 1,15 < 1,38$

(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 20,27 - 1,89 * 9,64/\sqrt{(3 - 1)} = 7,38$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 20,27 + 1,89 * 9,64/\sqrt{(3 - 1)} = 33,15$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$18,24 a R\$22,29

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$20,27

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$20,27 * 363,70 = R\$7.370,89

Valor do imóvel avaliando:

R\$7.370,89

8. Conclusão

O valor do aluguel mensal é de **R\$ 7.370,89 (Sete mil, trezentos e setenta reais e oitenta e nove centavos)**



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

9. Considerações Finais:

- 1 – Este parecer técnico é de uso restrito e tem validade por 06 (seis) meses.
- 2 - O signatário atesta 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- Considerado vida útil de 65 (sessenta e cinco) anos do imóvel avaliado;
- 4 - 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;
- 5 - O presente Parecer Técnico de Avaliação é composto por 13 (treze) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente pelos signatários;
- 6- O valor arredondado obedece a NBR 14.653-1/2001 subitem 7.7.1 que limita o arredondamento em + ou – 1%.
- 7- Conforme definição da NBR 14.653-1/2001, considerou-se Valor Residual a quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil do Imóvel.

Vitória, 29 de outubro de 2024.

Eng.º Pablo Henrique Gomes Vaz
Membro

Eng.º José Amauri Quirino
Membro

Eng.ª Carlos Alberto B. Rodrigues
Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - AMOSTRAS C/ TRATAMENTO DE FATORES				
Endereço	Endereço A	Endereço B	Endereço C	Endereço
Fonte	Anuncio	Anuncio	Anuncio	-
Valor do Imóvel	6.500,00	6.500,00	12.000,00	?
Área Terreno (m2)	312,00	312,00	300,00	528,60
Área Total Construída (m2)				
a) Área Privativa (m2)	312,00	312,00	300,00	363,70
b) Piscinas, quintais etc. (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Varanda coberta (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
d) Área Descoberta sobre terreno (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
e) Área Descoberta sobre laje / Terraço (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Fa	1,00	1,00	1,00	1,00
Fb	0,50	0,50	0,50	0,50
Fc	0,75	0,75	0,75	0,75
Fd	0,00	0,00	0,00	0,00
Fe	0,30	0,30	0,30	0,30
Área Equivalente (m2)	312,00	312,00	300,00	363,70
Valor do Imóvel / m2	20,83	20,83	40,00	?
Idade Imóvel Estimada	20	20	25	25
Idade Imóvel Vida Útil - Ver Tabela	65	65	65	65
Idade em % de duração	31%	31%	38%	38%
Critério de Heidecke - Estado de Conservação	C	C	C	D
Homogeneização				
Critério de Heidecke - Depreciação Física (Ver tabela)	0,851	0,866	0,772	0,687
Fator de oferta (Fo) - F1	0,90	0,90	0,90	1,00
Fator Área - (Fa) - F2	0,98	0,98	0,98	1,00
Fator Obsolescência (Foc) - F3	0,81	0,79	0,89	1,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

AMOSTRA 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2706812540/>

← → ↻ [vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2706812540/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2706812540/) ☆ ⬇️ 👤 ⋮



13 fotos Mapa

PAVAN
Creci: 00144-F-ES

★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 38 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Envie uma mensagem

Pablo Henrique

phgv13@gmail.com

Telefone

0.000, Avenida João Santos Filho, 399 - Ilha de Santa Maria, Vitória - ES, que encontrei no VIVAREAL.

Aluguel
R\$ 6.500/mês • Condomínio **isento** IPTU **R\$ 436**

📏 312 m² 🏠 1 andar

Endereço
Avenida João Santos Filho, 399 - Ilha de Santa Maria, Vitória - ES

🔍 Pesquisar

14:45
29/10/2024

Acesso 29/10/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

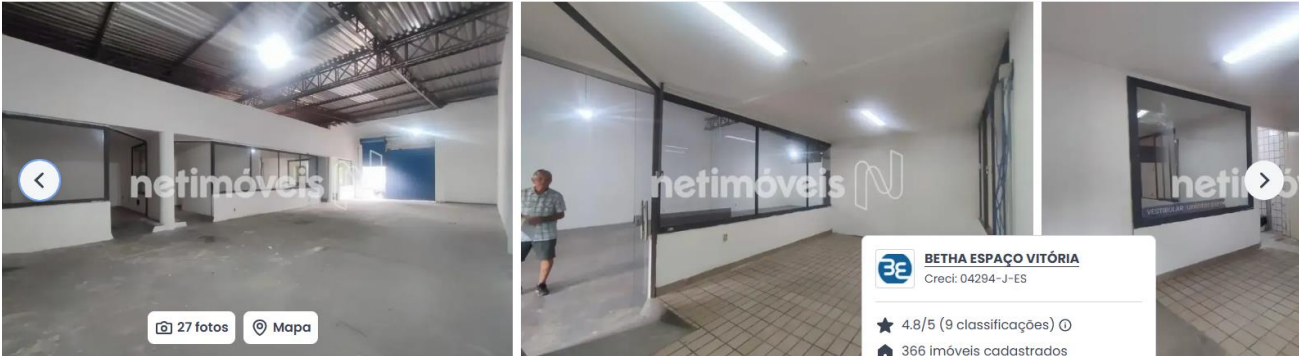
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

AMOSTRA 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jucutuquara-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2746556911/>

← → ↻ [vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jucutuquara-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2746556911/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jucutuquara-bairros-vitoria-312m2-aluguel-RS6500-id-2746556911/) ☆ ⬇ 👤 ⋮

VivaReal Alugar Comprar Lançamentos ▾ Descobrir Anunciar ▾ Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)



BETHA ESPAÇO VITÓRIA
Creci: 04294-J-ES

★ 4.8/5 (9 classificações) ⓘ
🏠 366 imóveis cadastrados

[Compartilhar](#) [Favoritar](#)

Aluguel / ES / Galpões/Depósitos/Armazéns para alugar em Vitória / Jucutuquara / **Avenida Alberto Torres**

Aluguel
R\$ 6.500/mês

Condomínio
não informado

IPTU
R\$ 436

📏 312 m² 🚿 2 banheiros 🖨 Escritório

Envie uma mensagem

Pablo Henrique

phgv13@gmail.com

Telefone

14:49
29/10/2024

Acesso 29/10/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

AMOSTRA 3 [https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-300m2-aluguel-R\\$12000-id-2523520904/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-300m2-aluguel-R$12000-id-2523520904/)

← → ↻ 📄 vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ilha-de-santa-maria-bairros-vitoria-300m2-aluguel-R\$12000-id-2523520904/ ☆ ⬇️ 👤 ⋮



📷 11 fotos 📍 Mapa

🔗 Compartilhar 💖 Favoritar

Aluguel / ES / Galpões/Depósitos/Armazéns para alugar em Vitória / Ilha de Santa Maria / Rua Pedro Carlos de Souza

Aluguel
R\$ 12.000/mês • Condomínio não informado IPTU não informado

🏠 300 m² 🚿 1 banheiro

Endereço
Rua Pedro Carlos de Souza, 90 - Ilha de Santa Maria, Vitória - ES

PAVAN
Creci: 00144-F-ES

★ Nenhuma classificação ⓘ
🏠 38 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Pablo Henrique

phgv13@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar:

14:53
29/10/2024

Acesso 29/10/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA

FOTOS DO IMÓVEL



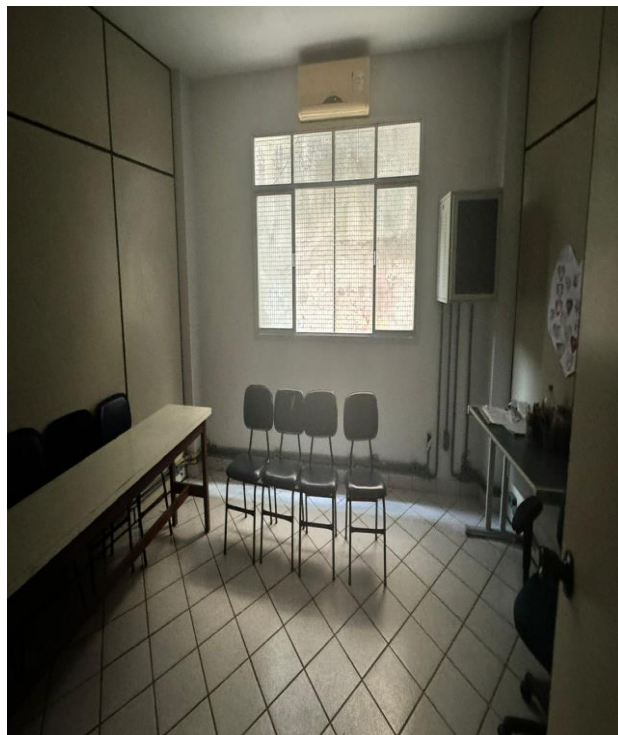


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

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



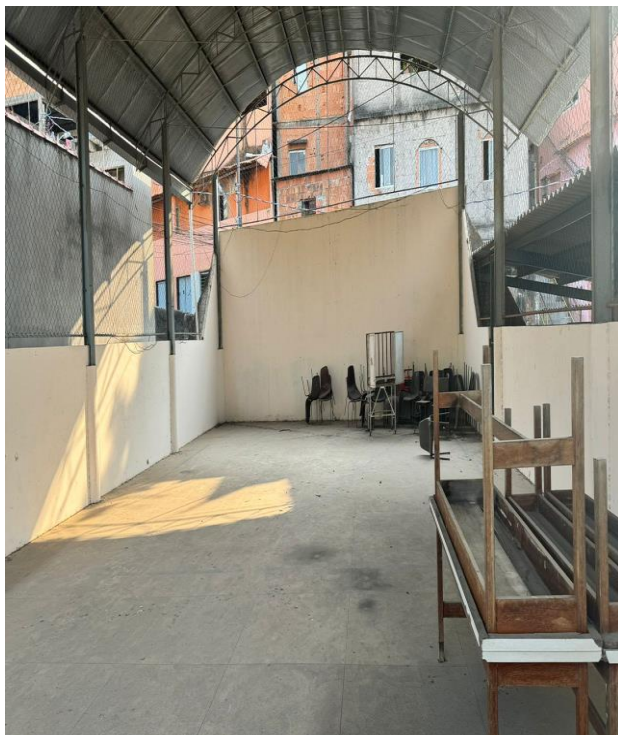
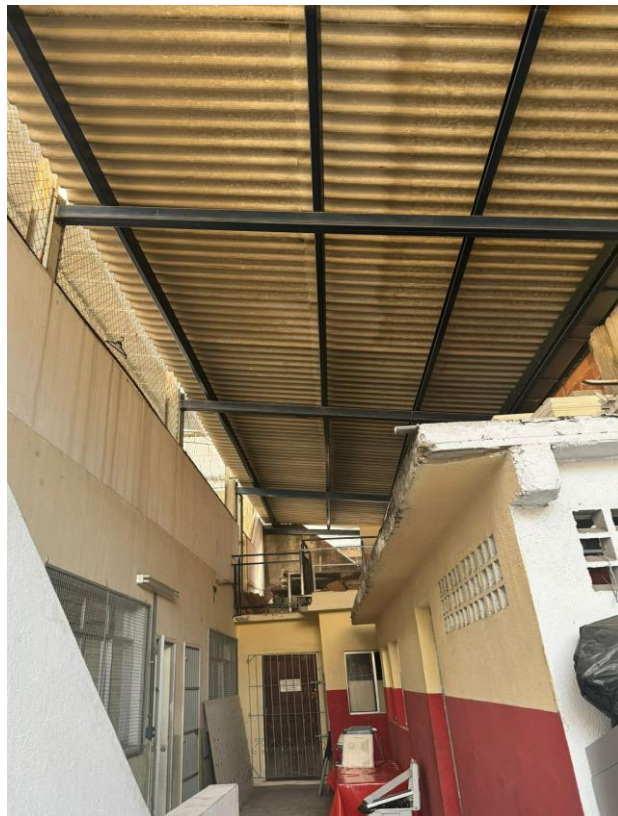


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

Estado do Espírito Santo

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

COMISSÃO PERMANENTE DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - COPEA



O documento foi adicionado eletronicamente por JOSE AMAURI QUIRINO, CPF: ***.73.104-** em 30/10/2024 14:28:19. Para verificar a autenticidade do documento, vá ao site ["https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao"](https://protocolo.vitoria.es.gov.br?validacao) e utilize o código abaixo:
B67DEF7C-7FEE-4011-8AB4-C002AD40B52D