



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Alfredo Chaves (ES), 29 de Outubro de 2024.

OFÍCIO/PROJUR/PMAC/Nº 12/2024

REF.: encaminhamento do Ofício/CJRF n.º 003/2024 e solicitação de encaminhamento de documentação complementar ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo n.º 017/2024.

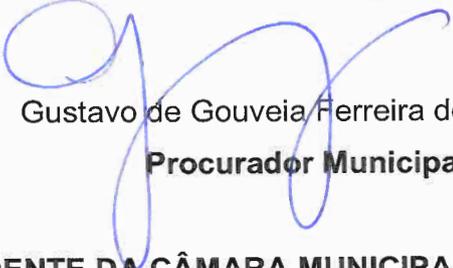
AO PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES.

Ilmo. Sr, Charles Gaigher.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES, *in fine*, em resposta ao Ofício n.º.233/2024-CMAC, vem muito respeitosamente à h. presença de Vossa Excelência, apresentar a documentação solicitada referente a avaliação do imóvel objeto de doação.

Certos de podermos contar com V. S^a. despedimo-nos e colocamo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos que julgar necessários.

Atenciosamente.


Gustavo de Gouveia Ferreira dos Santos
Procurador Municipal

ILMO. SR, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

CÂMARA MUN. DE ALFREDO CHAVES 29/10/2024 14:15 - R.100096





GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria da Agricultura,
Abastecimento, Aquicultura e Pesca



OF - ELDR – Nº 008/2024

Alfredo Chaves, 24 de Outubro de 2024.

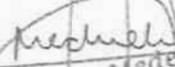
De: João Medeiros Neto
Coord. ELDR – Alfredo Chaves

Para: Ex.mo. Sr. Prefeito Municipal
Fernando Videira Lafayete

Prezado,

Diante da tramitação do processo de doação do terreno para atender o projeto de construção de imóvel para sediar os escritórios do INCAPER e IDAF em Alfredo Chaves, reforçamos a necessidade do terreno ser ao lado do imóvel denominado "Casarão", que atualmente acomoda os órgãos citados, se faz essa justificativa pelo fato de ser de fácil acesso, num local já conhecido pelos usuários, numa área desocupada, livre de inundações e com boa indicação para a pretendida obra. Segue as coordenadas geográficas para eventuais consultas X 0318256 Y 7717199, elevação de 48 metros. A referida área fica localizada na entrada da Fazenda Municipal, ao lado do Parque de Exposição Agropecuária, e registrada no Cartório de Imóveis com a matrícula 3755.

Atenciosamente,


João Medeiros Neto
Coord. ELDR - Alfredo Chaves

Recebido em
25/10/24


LEANDRO BENICÁ SARTORI
Secretário Municipal de
Agricultura
Decreto Nº 0007-F/2021
Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves

Rua Afonso Sarlo, 160, Bento Ferreira – Tel: (027) 3636.9800 – CEP 20.052-010 – Vitória – E.Santo – Brasil
CNPJ/MF: 27.273.416/0001-30 - Inscrição Estadual: 080.638.35-0

incaper.es.gov.br



Autenticar documento em <https://portal.camaralafredochaves.es.gov.br/autenticidade> ou
com o identificador 37003500350036003A90540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



LAUDO DE AVALIAÇÃO
(ABNT - NBR 14.653-3:2019 - REVISADA)
REF.: PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1063/2024

1. PROPRIETÁRIO(S): Município de Alfredo Chaves. CNPJ: 27.142.686/0001-01.

2. INTERESSADO(S): Município de Alfredo Chaves. CNPJ: 27.142.686/0001-01.

3. SOLICITANTE(S): Município de Alfredo Chaves. CNPJ: 27.142.686/0001-01.

4. OBJETIVO: Avaliação de imóvel para fins institucionais (doação).

5. MÉTODO AVALIATÓRIO

Sucinto, Direto Comparativo de Dados de Mercado.

A metodologia empregada atende ao disposto na NBR 14.653-3-2019 e demais normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O método utilizado para aferir o valor da terra é o MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Desse modo, para o imóvel rural, os cálculos serão elaborados com base na área total do terreno, observando-se principalmente os fatores superfície e localização.

6. FONTES DE INFORMAÇÕES

Transações coletadas diretamente pelo avaliador e a terceiros com conhecimento dos negócios realizados na região. Evitou-se análise de escrituras definitivas, uma vez que, por questões tributárias, o registro poderia apresentar preço inferior ou superior ao praticado no mercado local, valendo-se, entretanto, dos demais dados.

A norma diz: "O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante é único, qualquer que seja a finalidade da Avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita". O valor não é característica do bem avaliado, pode variar, mas considerado um determinado momento, ele é único. O preço, ao contrário, é múltiplo, variando em uma faixa, de acordo com os agentes da negociação, e também está sujeito a flutuações de curto prazo, tais como as decorrentes de situações econômicas, campanhas publicitárias, novos empreendimentos ou perspectivas de alterações na legislação. Os números obtidos nas pesquisas de transações consistem, na verdade, de uma faixa de preços, cuja média ou "valor mais provável" é o que chamamos de "valor de mercado".

Ronivaldo Gaigher Natali
Engenheiro de Seg. do Trabalho
CREA-ES 04110000



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAB

2

7. VISTORIA

Nos termos da supracitada NBR, a vistoria foi realizada aos 12 (doze) dias do mês de março do corrente ano, com o exame do imóvel, com a preocupação de avaliar os fatores que possam interferir no seu valor.

Foram utilizados durante a vistoria: material fotográfico e trena de 50m.

Durante a avaliação "in loco", o Engenheiro Florestal e Avaliador, **Ronivaldo Gaigher Natali**, registro no CREA: ES-011106/D, fora acompanhado pelo Gerente de Licenciamento Ambiental, **Luis Fernando Stefanon Ricco**, CPF: 114.981.547-78, ambos funcionários da Prefeitura Municipal de Alfredo Chaves e pelo Coordenador ELDR - Alfredo Chaves, **João Medeiros Neto**, funcionário do INCAPER, os quais contribuíram para a metodologia dos parâmetros da avaliação, no que concerne principalmente com as informações "in loco".

8. TRATAMENTO DOS DADOS

Coletados os elementos essenciais à avaliação, realizou-se o tratamento dos dados. Para tanto, foi utilizado o tratamento por fatores, com a utilização das variáveis área, vocação, capacidade de uso do solo, localização, recursos hídricos e melhoramentos públicos.

Observação: Variável: "Entende-se por variável uma quantidade que assume valores diferentes em diferentes pontos de observação, podendo ser quantitativa, quando o fenômeno pode ser quantificado; caso contrário, qualitativa".

9. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de " **IMÓVEL**:- Um terreno com área de **500.200,00 m²** (Quinhentos Mil e Duzentos Metros Quadrados) e o perímetro de 3.074 metros lineares, ou seja, cinquenta hectares e 200 metros quadrados, situado no Distrito da Sede, deste Município, nas proximidades desta Cidade e encravado na antiga Fazenda Quatinga do Norte, constituídos de morros e várzeas, em área mais ou menos iguais, devidamente medido e demarcado, contendo pequena mata, capoeiras, pequeno canal, pasto gramado e pequenas outras benfeitorias, cortado por uma estrada que liga esta Cidade ao vizinho Município de Guarapari, confrontando-se ao norte e a oeste com os cessionários herdeiros de Pedro Bernardi de um manancial de água potável, ao sul com o Rio Benevente e a oeste com o Rio Caco de Pote", objeto de avaliação, conforme relatório fotográfico e descritivo e imagem de satélite plataforma google Earth pro, anexos a referida Avaliação.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, COMARCA DE ALFREDO CHAVES

– ES. REGISTRO GERAL. MATRÍCULA: Nº N3.7555. FOLHA: 01: LIVRO

2.

Ronivaldo Gaigher Natali
Engenheiro de Seg. do Trabalho
Engenheiro Florestal
CREA-ES 011106/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMAB

3

A gleba de terras solicitada para Avaliação através do Processo Administrativo N° 1063/2024, cujo interessado é o Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural - INCAPER, em OF N° ELDR - 001/2024, requerendo doação de "um terreno (450 m²), onde será construído o imóvel e também proceder os trâmites legais incluindo a aprovação na câmara dessa doação."

➤ **Foram levadas em consideração:**

. **Considerando** a área avaliada inserida em área rural: "A emissão de CCIR necessária única e exclusivamente àqueles que possuem propriedades em área rural". Portanto, nossa situação. Nesses casos, a Norma a ser utilizada é a NBR 14.653-3:2019, na qual são estabelecidas as formas de análise e métodos dos imóveis rurais.

. **Considerando** a ocupação do terreno: área de superfície ocupada por mato rasteiro e árvores frutíferas. Portanto análise pura e simplesmente da superfície, sem uso e ocupação do solo.

. **Considerando** a oferta relativamente escassa de imóveis similares na região onde o mesmo se encontra, haja visto ser área pública.

. **Considerando** as condições de infraestrutura: energia elétrica, coleta e tratamento de resíduos sólidos, limpeza urbana, iluminação pública, pavimentação de ruas, abastecimento de água (SAAE), sistemas de telefonia e internet.

. **Considerando** o fator **LOCALIZAÇÃO**, ponto nevrálgico para a avaliação positiva do imóvel.

. **Considerando** as condições topográficas: localização em cota superior, mas com necessidade de corte do terreno para futuras instalações.

. **Considerando** a situação e circunvizinhança: área de perímetro urbano, localizada em zona rural, uma testada, próximo a comércio, igreja, áreas de lazer, assistência a saúde, escolas, serviços do setor terciário, entre outros.

. **Considerando** as recentes enchentes, que involuntariamente, valorizaram o terreno, haja vista ausência de alagamentos, em detrimento de outros imóveis, cujas intempéries promoveram uma compensação imobiliária.

. **Considerando** a vocação do terreno, ou seja, da superfície: instituição pública.

. **Considerando** o imóvel objeto da Avaliação não estar situado em Área de Preservação Permanente (Lei 12.651/2012), nem em Unidade de Conservação e zona de amortecimento.

Ronivaldo Gaigher Natali
Engenheiro de Seg. do Trabalho
Engenheiro Florestal
CREA-ES 011106/D



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Alfredo Chaves está localizado no centro-sul do Estado de Espírito Santo, na bacia do rio Benevente, dista 81 km da capital do Estado, Vitória. A região se desenvolveu com a limitação geográfica natural das diversas cadeias montanhosas e pontões rochosos. Por sua vez, a Sede cresceu às margens do rio Benevente.

O vetor de crescimento do Município é o seguimento agrícola (em especial a bananicultura e cafeeicultura) e a pecuária, com destaque para a leiteira. O Município possui razoável atividade comercial, valendo-se principalmente destes setores.

Ainda que possua vocação turística natural, apresenta tímida exploração deste setor, com reduzido incremento na economia do Município. Destaca-se, nos últimos anos, gradativo, mas não significativo, aumento da demanda por áreas de clima temperado, com a ocupação de sítios ou "condomínios".

Atualmente, o mercado imobiliário apresenta média taxa de liquidez, média velocidade de venda de áreas rurais, inexistindo qualquer movimentação que possa justificar variações significativas nos preços praticados no mercado local, no último ano. **Fonte:** www.alfredochaves.es.gov.br

11. VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, itens 9 e 10 da presente Avaliação e, tendo como base para cálculo, área de lote, "em tese" com 300,000 m², tem-se:

Em análise a gleba de terra (superfície total), medindo 450.000 m², valorada em: FC x VL, sendo FC=Fator de Cálculo e VL Valor do Lote em R\$, sendo este último uma constante, variando apenas o FC; logo: 1,50 x 100.000,00, com os devidos ajustamentos monetários, de acordo com o mercado atual, fica o imóvel avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Quadro 01 - Quadro Resumo.

Imóvel	Valor de Mercado (RS)
Área (superfície total)	150.000,00

Dou por encerrado a presente Avaliação, em duas vias, em (04) quatro folhas de papel A4 cada, digitadas de um só lado, rubricadas pelo subscritor, acompanhado dos anexos (relatório fotográfico e descritivo, imagem plataforma google Earth pro e ART nº 0820240073881).

Ronivaldo Gaigher Natan
Engenheiro de Seg. do Trabalho
Engenheiro Florestal
CREA-ES 011106/D



12. REFERÊNCIAS

- www.alfredochaves.es.gov.br;
- Imagem de satélite plataforma google Earth pro;
- NBR 14653-3:2019;
- Lei 12.651/2012;
- Informações de corretores de imóveis;
- Informações de moradores da localidade.

13. ANEXOS

- Imagem plataforma google Earth pro;
- Relatório fotográfico e descritivo;
- Cópia de Registro Geral (Escritura);
- Cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR;
- Cópia do OF Nº - ELDR - 001/2024;
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 0820240073881.

Alfredo Chaves/ES, 15 de março de 2024.


RONALDO GAIGHER NATALI
ENGENHEIRO FLORESTAL
AVALIADOR - CREA: ES-011106/D

Fig. 01. Área pretendida pelo INCAPER. Nota-se a cota superior ao nível da servidão.

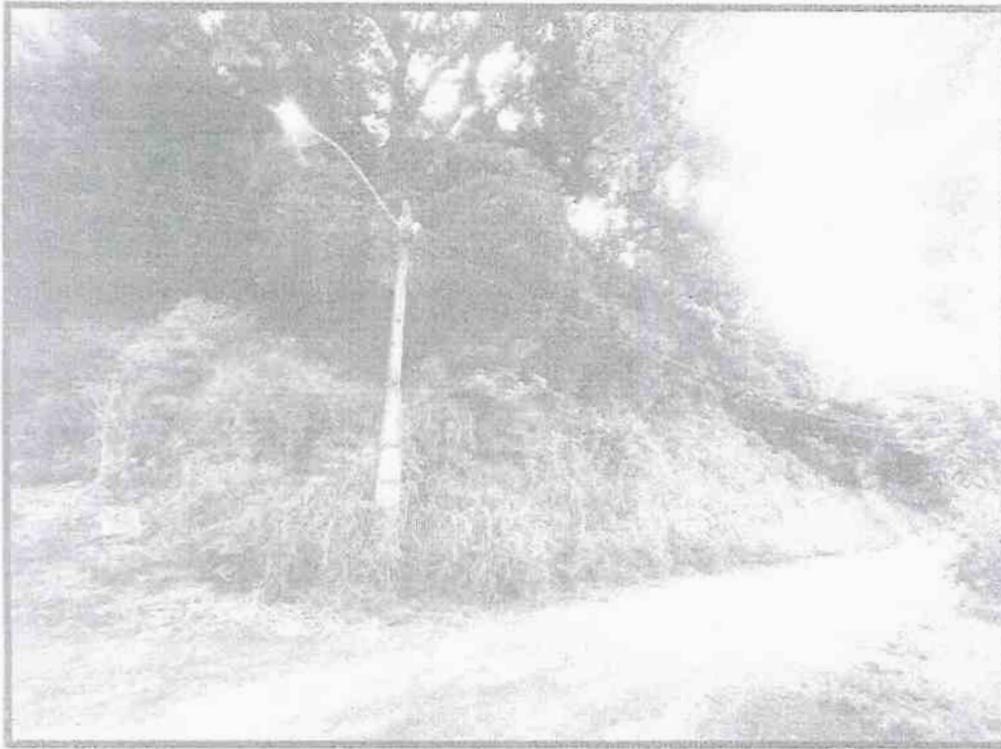


Fig. 02. Perspectiva da área pretendida para futuras instalações físicas do INCAPER.



Ronivaldo Gaigher Natali
Engenheiro de Seg. do Trabalho
Engenheiro Florestal
CREA-ES 011104/D



