

C.M.I. - ES
Nº 001/14
d

18 04 1964

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA CAMARA MUNICIPAL DE ITARANA

Protocolo de Fis. 724 Sob Nº 528
Em 25 de novembro de 2014
Geraldo A. Dal'Col
Assist. Leg. e Adm.
em Exercício - CMI/ES
Port. nº 005/2013 de 01/01/2013

OF.PMI/GP/Nº694/2014

Itarana/ES, 24 de novembro de 2014.

Senhor Presidente e demais Edis.

Encaminho-vos em anexo a essa Casa de Leis, o Projeto de Lei, abaixo descrito:


- **AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO EM BAIXO SOSSEGO, MUNICÍPIO DE ITARANA/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Atenciosamente.

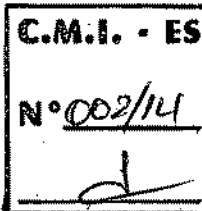

ADEMAR SCHNEIDER
Prefeito Municipal

Encaminhado às comissões.

Em: 08/12/2014.


Laudelino Grunewald
Presidente da CMI/ES

Ao Excelentíssimo Senhor
LAUDELINO GRUNEWALD
Presidente da Câmara de Vereadores de Itarana
Itarana/ES



18 04 1964

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA

MENSAGEM A PROJETO DE LEI

**ENCAMINHA PROJETO DE LEI QUE AUTORIZA A
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO EM "BAIXO
SOSSEGO", MUNICÍPIO DE ITARANA/ES E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores.**

O Município de Itarana/ES, por seu gestor, remete em anexo à presente Mensagem, Projeto de Lei, cujo objeto é a aquisição, por forma licita, de um imóvel com área de 7.220,0m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), para uso pela municipalidade em prol da Comunidade e demais finalidades da Administração, integrando o patrimônio público municipal de Itarana/ES. Há pretensão, conforme enfatizado no ofício inicial que gere a emanção do presente Projeto, de utilizar a área para edificações em prol da Comunidade de Baixo Sossego, mediante obtenção de recursos dos Entes Estaduais e Federais.

A localização é próxima à instalação de serviços essenciais como escolar e posto de saúde. A área não sofre com risco de deslizamentos, nem de alagamentos e enxurradas. Possui disposição geográfica que viabiliza a execução de obras, além de se localizar próximo à formação de aglomerado urbano. Merece reforço ainda, que se localiza simultaneamente pouco distante da Sede do Município.

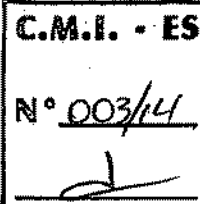
A identificação formal do imóvel encontra-se no artigo 1º do Projeto de Lei e através das cópias que seguem acostadas.

O fator primordial para captar recursos junto ao Governo Federal e outras instâncias é a existência de imóvel já devidamente legitimado sob domínio da Municipalidade. Considerando que estando legitimada a área – é inequívoco concluir que trará benefícios múltiplos e contínuos para Itarana/ES. Mesmo que utilizados recursos próprios, é indispensável que a área em que se pretenda edificar esteja devidamente legitimada.

A forma com que a Gestão de Ademar Schneider vem conduzindo os recursos públicos conferem confiabilidade das esferas superiores do governo, propiciando a obtenção de recursos para realização de várias obras. A área pretendida foi identificada como de interesse público, para fins de uso pela municipalidade em prol de serviços e benefícios à população e respectivamente para integrar o patrimônio público municipal. Dessarte, com a aquisição da área serão propiciadas melhorias para a população da região do Baixo Sossego.

O valor da aquisição será de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), conforme identificado em processo de valiação, que serão que serão pagos mediante assinatura do competente instrumento e transcrição no registro imobiliário.

Rua Elias Estevão Colnago, n°65 – Centro – CEP 29620-000 – Itarana – Tel: 3720-1206



18 04 1964

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA

Considerando a necessidade de adaptação no orçamento, consta dos artigos 3º e 4º a abertura adicional especial, tendo como fonte de recursos o *superávit* financeiro do exercício anterior, conforme consigna nos referidos artigos.

Prescinde alterar o PPA – Plano Plurianual, tendo em vista que a ação já estava contemplada naquele Instrumento, faltando apenas criar o elemento de despesa, conforme foi consignado no art. 3º do Projeto ora encaminhado.

Diante da existência de recursos para a aquisição e reconhecendo que o patrimônio imóvel tem relevância para a Municipalidade, opta o Chefe do Executivo signatário pela aquisição da área objeto do incluso Projeto de Lei.

Face ao exposto, bem como de outras justificativas e motivações de reconhecimento público e de Vossas Excelências, conta-se com a atenção de Vossa Excelência e dos Ilustríssimos Vereadores na apreciação e aprovação do Projeto, deixando renovados protestos de estima e consideração.

Subscreve.

Atenciosamente,

ADEMAR SCHNEIDER
Prefeito Municipal

Exmº Sr.
LAUDELINO GRUNEWALD
MD. Presidente da Câmara Municipal
Itarana - ES



18.04.1964

18.04.1964

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANAPROJETO DE LEI Nº 0061/2014**AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO EM
BAIXO SOSSEGO, MUNICÍPIO DE ITARANA/ES E
DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Faço saber a todos os habitantes do Município de Itarana/ES, que a Câmara municipal de Itarana/ES aprovou e eu sanciono e seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra e venda, por desapropriação ou por outra forma admitida em Lei, um imóvel com área total de 7.220,0m² (sete mil, duzentos e vinte metros-quadrados), para fins de uso pela municipalidade em prol de Comunidade e demais finalidades da Administração, integrando o patrimônio público municipal de Itarana/ES.

§ 1º - O imóvel descrito no *caput* deste artigo é localizado em "Baixo Sossego", Itarana/ES, devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Itarana/ES, sob matrícula nº 2.624, Lv. 2, Ficha 1, data de 10/07/2012, em nome de Renato Martins e esposa, Sebastião Martins; Eliane Rogéria Venturini de Fonseca e seu esposo, Renato Martins da Costa e seu esposo.


§ 2º - A área a ser adquirida divisa-se por todos os lados com Residencial Geraldo Luiz Rizzi, área de esportes, José Nicodemos Covre e quem mais de direito.

Art. 2º - O valor da aquisição será de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), cujo pagamento der-se-á mediante assinatura do competente instrumento e respectiva transcrição no registro imobiliário – em 03 parcelas, ou por depósito judicial, utilizando-se recursos oriundos de dotação orçamentária específica do orçamento vigente.

Art. 3º - Fica o Poder Executivo, nos termos dos arts. 40, 41, 42 e 43 da Lei Federal 4.320/64, autorizado a abrir crédito adicional especial ao orçamento do Município de Itarana/ES, no valor de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos) através de seguinte dotação:

080	Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos	
080001	Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos	
080001.15	Urbanismo	
080001.15451	Infra-estrutura Urbana	
080001.154510004	Programa de Desenvolvimento em Infra-estrutura	
080001.1545100043.020	Construção e revitalização de Praças, Parques, Jardins, Ciclovias e Calçada	
080001.1545100043.020 449061000	Aquisição de Imóveis	R\$ 369.559,22

Art. 4º - Serão utilizados como fonte de recurso para abertura do crédito adicional suplementar definido no artigo anterior, o *superávit* financeiro apurado no exercício anterior, conforme Inciso I, do § 1º, do artigo 43, de Lei Federal nº. 4.320/64.



Lido urgente SO de 26/11/2014.

Inclua-se em Ordem do Dia

Declaração de Inelegibilidade

Sala das Sessões, 10 / 12 / 2014

Presidente

Laudelino Grunewald
Presidente da CMI/ES

Aprovado em única votação por

06 (seis) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário
do Vereador Paulo Henrique de Mattos (PC) e 01 (um) voto
abstenção VereadorIVALDO MARTINS

Sala das Sessões, 10 / 12 / 2014

Presidente

Laudelino Grunewald
Presidente da CMI/ES

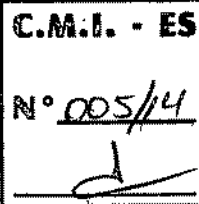
A SANÇÃO

ao Emul. Sr. Prefeito Municipal

Sala das Sessões, 10 / 12 / 2014

Presidente

Laudelino Grunewald
Presidente da CMI/ES



18.04.1964

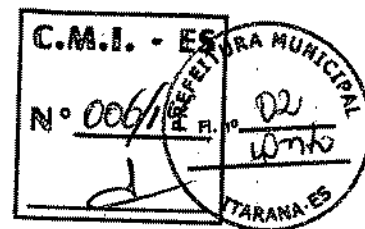
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Itarana/ ES, em 24 de novembro de 2014.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se

ADEMAR SCHNEIDER
Prefeito Municipal



Ofício n.º 227/2014/SMTOSU

Itarana/ES, 11 de novembro de 2014.

A Ilustríssima Senhora

Sabrina Fiorotti

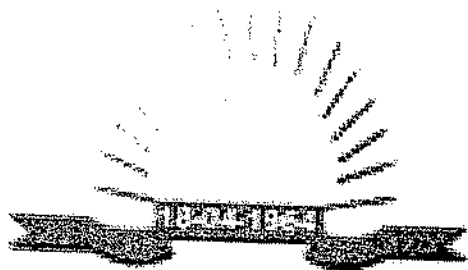
Secretária Municipal de Assistência Social de Itarana

Assunto: Interesse na aquisição de terreno

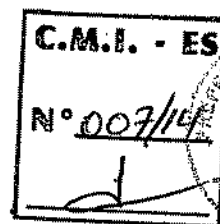
Prezada Secretária,

Venho solicitar da sua parte esclarecimento a respeito do seu interesse em adquirir área urbana medindo 7.220 m² (sete mil duzentos e vinte metros quadrados), situado em Balxo Sossego – Rizzi, Itarana/ES, de propriedade do Senhor Renato Martins, CPF nº 838.645.987-53 e sua esposa Sandra Regina Bastos Martins, CPF nº 031.005.287-43, Sebastião Martins, CPF nº 654.045.057-73, Eliani Rogéria Venturini da Fonseca, CPF nº 095.659.257-07 e seu esposo Gesse Pereira da Fonseca, CPF nº 102.441.997-52.

Há informação por parte desta Secretária que, através do ofício nº 101/2014, emitido em 07 de maio de 2014, o qual deu origem ao processo administrativo nº 1.306/2014, a Ilustríssima Secretária de Assistência Social já manifestou seu interesse na aquisição da aludida área urbana, para fins de construção de moradias populares a serem custeadas pela União, por intermédio da Caixa Econômica Federal. Também já temos informação de que já foi licitado e contratado, por meio do processo administrativo nº 2.241/2014, perito avaliador para mensurar o valor do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA



Tendo em vista que a aquisição da área se mostra de suma importância a esta Secretaria de Transporte, Obras e Serviços Urbanos para que possamos atender as reivindicações dos moradores da Comunidade do Rizzi, pois quando da elaboração do Projeto de Diagnóstico de Demandas para Elaboração do Projeto de Plano Plurianual de ações, 2014/2017 – PPA (orçamento participativo) reivindicaram junto ao Prefeito Municipal de Itarana/ES, na ocasião, como uma das prioridades para a localidade, a construção de praças, ciclovias, jardim, parques, conforme disponibilidade de obtenção de recursos e os anseios da comunidade.

Isto dito, solicitamos a sua manifestação nos termos aqui postos, para que possamos avaliar as possíveis medidas a serem adotadas para atender as metas traçadas no Plano Plurianual e, assim, melhor atender os anseios de nossos concidadãos.

Insta acentuar, por fim, que a aquisição da área pela Prefeitura Municipal de Itarana/ES, mediante solicitação desta Secretária, não obstrua que parte dela possa ser destinada também à construção de casas populares pela Secretária de Assistência Social, certo de que o destino almejado para o terreno pela Secretaria de Obras só complementa e agrega valor à comunidade local, a qual se revela carente de obras recreativas e de lazer.

Respeitosamente,

Francisco André Fiorotti
FRANCISCO ANDRÉ FIOROTTI

Secretario Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos

LAUDO EXTRAJUDICIAL



SOLICITANTE: Município de Itarana/ES

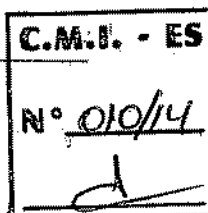
OBJETO DA AVALIAÇÃO: Gleba urbanizável, em área de expansão urbana, localizada em Baixo Sossego (Córrego Barriguda), Rizzi, município de Itarana/ES, com área de 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), pertence a Renato Martins e sua esposa Sandra Regina Bastos Martins, Sebastião Martins, Eliani Rogéria Venturini da Fonseca e seu esposo Gesse Pereira da Fonseca. Possui como confrontantes Geraldo Luiz Rizzi, área de esportes (quadra e campo de futebol), José Nicodemos Covre e quem mais de direito, registrado no CRI de Itarana sob nº R.2-2624, matrícula 2624, Lv 2, em 30/08/2012, sem benfeitorias.

ESTIMATIVA DE VALOR DA GLEBA URBANIZÁVEL: R\$ 369.559,22
(trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos).

DATA: 14 de outubro de 2014

SUMÁRIO

1- Solicitante.....	1
2- Objetivo.....	1
3- Desenvolvimento.....	1
3.1- Vistoria.....	1
3.2- Caracterização da região.....	1
3.3- Caracterização da Localidade.....	3
3.4- Caracterização do imóvel avaliado.....	3
3.5- Características do mercado imobiliário.....	4
3.6- Valor de mercado.....	5
3.7- Pesquisa de mercado.....	5
3.8- Método para estimativa de valor da área de 7.220,00m ²	6
3.8.1 – MCDDM – paradigma.....	6
3.8.2- Método Involutivo – gleba urbanizável	9
4- Princípios e ressalvas.....	14
5- Conclusão.....	15



LAUDO EXTRAJUDICIAL

1 - SOLICITANTE

Município de Itarana/ES

2- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo a avaliação de um imóvel em área de expansão urbana, localizada em Baixo Sossego (Córrego Barriguda), Rizzi, município de Itarana/ES.

3- DESENVOLVIMENTO

O trabalho avaliatório foi desenvolvido com vistoria do imóvel, pesquisa sobre o mercado local, coleta de dados amostrais, análise dos fatores influenciadores, cálculos e, ao final, confecção do laudo.

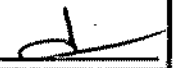
3.1 - VISTORIA

Nos termos das NBR's 14653-1 e 14653-2 o reconhecimento da área foi realizado em 08 de setembro de 2014, na presença de Rodrigo Coelho Ventura e Arnaldo Martins. Após ordem de serviço, o início dos trabalhos e a vistoria ocorreram em 02 de outubro de 2014, com o exame detalhado do imóvel avaliando, dos fatores que poderiam interferir no seu valor, alocação da área e registros fotográficos.

3.2 - CACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Itarana está situado na região Central Espírito-Santense a 127 km da capital Vitória, possui uma área territorial de





aproximadamente 299,8 km². Possui limites geográficos ao norte com o Município de Itaguaçu, ao sul com Santa Maria de Jetibá, a leste com Santa Teresa e a oeste com Afonso Cláudio e Laranja da Terra.

Localiza-se a uma latitude sul 19° 52' 25" e a uma longitude oeste de Greenwich 40° 53' 3", estando, a sede, a uma altitude de 145 metro. Sua população estimada é de 10.881 habitantes. Itarana é dividida administrativamente em 05 distritos: Itarana (sede), Jatibocas, Limoeiro de Santo Antônio, Praça Oito e Sossego.

Os dados oficiais informam que o Município apresenta grande variação na sua topografia trazendo nos seus vales abundância de recursos hídricos com presença marcante de cachoeiras aliado a grandes afloramentos rochosos.

A implantação de lavouras e pastagem implicou em resquício de Mata Atlântica que corresponde a 7% de seu território.

Os principais Cursos D' águas são: rio Santa Joana, rio Jatibocas, rio Limoeiro de Santo Antônio, ribeirão Barra Encoberta, córrego Limoeiro do Caravágio, córrego Santa Rosa, córrego Sossego e córrego Bananal. O rio Santa Joana é o principal curso d'água, recebendo todos os demais, após atravessar o município de Itaguaçu, deságua no rio Doce.

O café é um dos produtos primários de maior valor na economia de Itarana. Destaque também para a pecuária Bovina (Corte e Leite) e Agroindústria.

O Município possui vocação turística natural, mas é certo que ainda apresenta-se com limitações impostas por diversos fatores, dentre eles destaca-se o planejamento setorial sustentável e investimentos privados, com a participação efetiva do setor público.

Os pontos turísticos de destaque do município são: Pedra da Onça, Capela de Santa Luzia, Reserva Ecológica Ângelo Maniero, Igreja de Nossa Senhora Auxiliadora, Pesque-pague Pedra da Onça, Pesque-pague Dois Amores.

A tendência no Município (sede) é ocupação de áreas localizadas no entorno, anteriormente caracterizadas como zona rural e que, em razão da reduzida oferta de lotes, tendem à expansão, com formação de "loteamentos" irregulares e transações realizadas através da simples

emissão de recibos. Parcela das áreas permanece com registro no INCRA, sem desmembramento ou cancelamento, embora tenham perdido sua vocação agrícola ou pecuária.

3.3 - CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE

A localidade do Rizzi dista 4,00km da sede (referência - campo de futebol), sendo 2,5km em chão batido e 1,5km de asfalto/calçamento.

Constatam-se pequenos lotes de terra em área de expansão urbana e área rural.

Em relação à infraestrutura urbana, observa-se a presença de melhoramentos públicos: sistema viário com transporte escolar; rede de abastecimento de água; rede de energia elétrica; telefonia; esgotamento sanitário e vias de mão dupla de direção, largura reduzida, parcialmente pavimentadas (guias e sarjetas) e iluminação pública. A vocação é residencial e comercial.

Verificam-se como elementos essenciais da região e do logradouro a presença dos seguintes serviços: creche, escola de ensino fundamental, unidade básica de saúde da família, mercearia, bares, restaurante, pizzaria e campo de futebol, em raio máximo de 100m.

Não constatado fatores negativos que possam afetar o preço do imóvel avaliando, a exemplo, favela, indústrias incômodas, feiras livres, grande fluxo de veículos pesados etc.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel registrado no setor tributário municipal, caracterizado, portanto, como urbano, com área de 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), pertence a Renato Martins e sua esposa Sandra Regina Bastos Martins, Sebastião Martins, Eliani Rogéria Venturini da Fonseca e seu esposo Gesse Pereira da Fonseca. Possui como confrontantes Geraldo Luiz Rizzi, área de esportes (quadra e campo de futebol), José Nicodemos Covre e quem mais de direito, registrado no CRI de Itarana sob nº R.2-2624, matrícula 2624, Lv 2, em 30/08/2012.

A área aferida através de GPS MAP76, Garmim, Datum SAD 69 (IBGE), apresenta coordenadas UTM (N): 7797974 e (E):0301354.

O imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana e superfície do solo seca, observando-se lançamento de aterro valendo-se de material originário de caixas secas e proveniente deslizamentos/escorregamento de terras, desestruturação de encostas.

Não apresenta, a princípio, impactos aparentes sobre a conservação do solo e a manutenção da sua estabilidade, não aparenta possibilidade de assoreamento do corpo hídrico mais próximo que é o córrego Sossego, que dista aproximadamente 200 metros.

Na área objeto da avaliação inexistente benfeitoria reprodutiva ou não-reprodutiva.

A classificação do imóvel em relação à distância, não apresenta limitações, quanto à circulação, insere-se como de excelente situação e, no que tange ao acesso, o mesmo é direto.

De acordo com informações repassadas pela Municipalidade não se trata de área de interesse ambiental de proteção permanente ou de utilização limitada.

3.5- CARACTERÍSTICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O princípio ou lei da oferta e da procura no mercado imobiliário estabelece que o preço de um bem ou serviço ou comodidade varia inversamente com a oferta do item e diretamente com a sua procura.

A oferta é estimada por meio de pesquisas que constatem a existência de imóveis semelhantes e concorrentes, bem como os ainda em fase de planejamento ou de execução. Já a demanda é estimada pelo número de potenciais investidores, compradores ou locatários, considerando-se seus gostos e preferências. Eventuais mudanças em quaisquer desses fatores podem provocar variações nos preços dos imóveis.

Assim, observa-se algumas transações de lotes "desmembrados" de área classificadas como rural ou de expansão urbana, com tendência à especulação, motivado pelo reduzido número de imóveis ofertados.

Anota-se que a avaliação não deve ser analisada como uma ciência exata, mas capaz de refletir a estimativa de preço de determinado bem, em determinado momento.

No mais, para a análise do mercado local, aplica-se a reconhecida citação:

“Os três mais importantes fatores que afetam os valores imobiliários frequentemente citados são sua localização, sua localização e sua localização.” (Real Estate Valuation – Guide to Investment Strategies – Terry Vaughn Grissom e Julian Diaz III – John Willey & Sons, Inc. fl.97).

3.6 - VALOR DE MERCADO

O valor de mercado é medido como o mais provável preço a ser obtido razoavelmente no mercado vigente, na data de referência da avaliação, sendo o valor da propriedade uma quantidade estimada e não uma quantidade predeterminada ou preço de venda atual, mas sim deve ser o preço que o mercado espera numa transação, desde que presente os demais requisitos (NBR14653-1).

Em relação às partes envolvidas, tanto o vendedor quanto comprador devem estar motivados, interessados, mas não obrigados coercitivamente a efetivá-lo.

Não pode o comprador atuar de acordo com um mercado hipotético, cuja existência não se pode demonstrar e, o vendedor, deve estar motivado, mas não compelido, sendo que ambos agem independentemente, sem qualquer suspeição ou impedimento.

Por fim, o bem deve estar exposto ao mercado da melhor forma possível; livre e desembaraçado, pois, caso oposto, deve-se destacar tal influenciante.

3.7 - PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de elementos amostrais deve passar por uma análise exploratória de dados, antes de definir o modelo a ser adotado.

Neste trabalho, a pesquisa buscou elementos da localidade do Rizzi.

A amostra atende ao nível estatístico desejável.

3.8 - MÉTODOS UTILIZADOS PARA ESTIMATIVA DE VALOR DA ÁREA DE 7.220,00m² (SETE MIL DUZENTOS E VINTE METROS QUADRADOS)

3.8.1 MÉTODO COMPARATIVO DIREITO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM) - PARADIGMA

Inicialmente utilizar-se-á um imóvel paradigma consistente em um lote com área de 300,00m², plano (fator topografia = 1), não sujeito a alagamento, com acesso direto, situado ao lado do campo de futebol, na localidade do Rizzi.

Imóvel paradigma é um modelo, padrão, com características idênticas às da gleba urbanizável.

Nesta primeira etapa a metodologia empregada atende ao disposto na NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

O método utilizado para aferir o valor de mercado do imóvel paradigma será o MCDDM- Método Comparativo Direito de Dados de Mercado, o qual apura o valor unitário médio de lotes com características semelhantes (m²), na localidade.

Diante da vistoria do imóvel avaliando e da análise do cadastro imobiliário Municipal resta demonstrado que a área encontra-se inserida na zona de expansão urbana.

Registra-se, nesta parte, a utilização de ofertas e/ou negócios finalizados no logradouro no qual se situa o imóvel avaliando.

De acordo com o item 8.2.1 da NBR 14653-1: "*o método comparativo direito de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*"

Uma das metodologias para ponderar esses atributos é a homogeneização, definida pela norma em seu item 3.24, como: "*tratamento dos preços observados, mediante aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.*"

Este método define o valor do imóvel através da comparação direta com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados, cujas informações são obtidas valendo-se especialmente de visitas técnicas, documentações de transferência e informações de terceiros com a respectiva comprovação etc. Com base nestes dados, determina-se o valor unitário a ser aplicado.

Para compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, a coleta de dados foi realizada na localidade do Rizzi, exclusivamente. A coleta de dados em outras localidades seria possível se utilizado o fator transposição valendo-se de dados oficiais, o que restou inviabilizado diante da inexistência de dados consistentes no setor tributário Municipal.

Desse modo, foram eleitas as variáveis que, em princípio, mostravam-se relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas supostas relações entre si e com a variável dependente.

De posse dos dados e após análise da região e do comportamento imobiliário local identificou-se as variáveis do modelo.

Com base nas NBR's 14653-1:2001 e 14653-2:2004, foram utilizadas duas variáveis independentes quantitativas, ou seja, que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação e que podem ser medidas ou contadas. A primeira consistente na área (= área-m² - quanto maior a área menor o valor do m²) e a segunda relacionada à topografia (ref. Eng. Abunahman): plano =1, aclave suave= 0,90; acentuado 0,70.

O preço do metro quadrado da área corresponde à variável dependente, que é aquela que se pretende explicar pelas variáveis independentes.

Para o levantamento de dados de mercado observou-se o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, com objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido. Na forma já esboçada em linhas volvidas, a amostra atende ao nível estatístico desejável.

No tratamento de dados inicialmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostram as

distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas, a fim de verificar o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis-chave sobre os preços, a forma de variação, as dependências entre elas etc (vide planilhas em anexo).

Em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, valeu-se do tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2 da norma pertinente, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, permitindo um **RESULTADO FINAL DO MODELO DESENVOLVIDO - PARADIGMA**, como segue:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

Desvio Padrão > 2: Não ocorrem Desvio padrão > 2 nos dados referências utilizados no modelo.

Quantidade de dados utilizados: 09; pesquisados: 06

VALORES LIMITES:

Inferior: 50,00

Superior: 116,67

ANÁLISE DE CHAUVENET

Limite superior: aceite

Limite inferior: aceite

ANÁLISE DOS RESÍDUOS NÃO EXPLICADOS

Valor máximo relativo: 3,01

Valor máximo absoluto: 2,84

Desvio Padrão máximo dos resíduos: 1,05

PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

Coefficiente Var. Ini.: 26,60

Coefficiente Var. Calculado: 25,83

Coefficiente de homogeneização: 98,68

Intervalo de Confiança: 30,38

DADOS DO IMÓVEL PARADIGMA - FORMAÇÃO DO VALOR

Tipo do imóvel: terreno

Modalidade: venda

Local: Rizzi

Área: 300,00m²

Valor unitário: 89,13/m²

Desvio Padrão: 23,02

Valor adotado: valor médio do intervalo de confiança.

Neste ponto, como o paradigma possuía área de 300m² prudente fazer a conversão do valor para um lote de 125,00m² (lote padrão para a urbanização da área visando construção de casas populares, conforme informações colhidas junto à Municipalidade), uma vez que se deve compor o modelo valendo-se da máxima, quanto menor a área, maior o valor por metro quadrado, até o limite da menor área por lote no respectivo Município. Assim, temos:

Área do paradigma: 300m²

Área do lote padrão : 125,00m².

Como a variação entre as duas áreas é maior do que 30%, utilizaremos a fórmula consagrada pela técnica: $F_{\text{área}} = (s/S)^{1/8}$

Em que "s" é a área do elemento pesquisado e "S" a área do imóvel avaliando.

Logo, temos:

$F_{\text{área}} = 1,11564$ (fator área), o qual deve ser acrescido ao valor estabelecido para o metro quadrado do lote paradigma. Assim:

$R\$ 89,13 \times 1,11564 = R\$ 99,44$ (noventa e nove reais e quarenta e quatro centavos) é a estimativa de valor do metro quadrado de um lote com 125,00m² com as características do paradigma.

3.8.2- MÉTODO INVOLUTIVO UTILIZADO PARA ESTIMATIVA DO VALOR DA GLEBA URBANIZÁVEL

Desde logo definimos gleba urbanizável como sendo o terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimentos.

Por sua vez, lote é a área de terra resultante do arruamento e loteamento de glebas, ou do desmembramento ou remembramento de lotes.

O Loteamento consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

O Desmembramento, por outro lado é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário

KLEBER MEDICI DA COSTA
CONTADOR - CRC - 0803/0-2 - ES
ENGENHEIRO AGRÔNOMO - CREA - 3737-D - ES
IBAPE-ES - INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESPÍRITO SAUTO - N° 249
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS JUDICIAIS

C.M.I. - ES

N° 019/14

existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

No caso em comento, observa-se um terreno irregular com área de 7.220m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados).

Para calcular o valor da gleba urbanizável levar-se-á em consideração um empreendimento hipotético para construção de casas populares com lotes de 125,00m², com isenção dos tributos incidentes e taxas de juros do mercado à base de 0,5% a.m. Ainda, taxa de valorização do lote no percentual de 1,1% a.m (14,03 % a. a - juros compostos) e mais, custos de urbanização com base na tabela publicada pela PINI, que segue abaixo.

AVALIAÇÃO DE GLEBAS

CUSTO DE URBANIZAÇÃO (R\$ POR 1000M² DE ÁREA ÚTIL)

MÊS E ANO	SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA	TERRAPLENAGEM			REDE DE ÁGUA POTÁVEL	REDE DE ESGOTO	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS		PAVIMENTAÇÃO	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	TOTAL
		NEVO	MÉDIO	PESADO			GALERIAS	GUIAS E SARGETAS			
jun/13	1.601,88	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.284,09	11.734,66	4.854,50	4.265,45	12.495,35	1.979,09	54.154,76
jul/13	1.601,88	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.309,26	11.728,23	4.829,13	4.291,99	12.611,04	1.981,66	54.292,93
ago/13	1.604,83	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.314,26	11.943,90	4.813,34	4.288,70	12.547,85	1.981,66	54.434,28
set/13	1.605,92	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.316,90	11.960,08	4.844,53	4.303,45	12.566,20	1.981,66	54.518,48
out/13	1.608,01	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.316,20	11.966,76	4.847,32	4.337,27	12.582,06	1.981,66	54.579,03
nov/13	1.610,76	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.316,20	11.974,41	4.849,68	4.358,33	12.579,82	1.989,37	54.618,31
dez/13	1.611,30	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.214,21	11.367,98	4.815,46	4.359,46	12.249,40	1.991,94	53.549,48
jan/14	1.610,97	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.282,32	11.400,88	4.859,16	4.359,23	12.249,03	1.991,94	53.693,28
fev/14	1.616,30	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.280,26	11.419,41	4.872,34	4.438,03	12.353,25	1.991,94	53.911,27
mar/14	1.616,47	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.284,59	11.420,33	4.872,60	4.438,49	12.356,93	1.993,69	53.922,84
abr/14	1.626,32	1.025,24	2.995,00	7.919,51	5.283,80	11.443,19	4.883,29	4.478,78	12.356,93	1.993,69	54.005,76
mai/14	1.703,13	1.064,79	3.034,54	7.959,05	5.514,89	12.018,18	5.102,08	4.603,77	12.564,90	2.087,43	55.652,78
jun/14	1.707,27	1.064,79	3.034,54	7.959,05	5.515,61	12.029,31	5.104,53	4.615,62	12.591,48	2.087,43	55.709,63
VARIÁÇÕES - REFERENTES AO ÚLTIMO MÊS											
mês	0,24	0,00	0,00	0,00	0,01	0,09	0,05	0,26	0,21	0,00	0,10
acum.ano	5,96	3,86	1,32	0,50	5,78	5,82	6,00	5,88	2,79	4,79	4,03
acumulado em 12 meses	6,58	3,86	1,32	0,50	4,38	2,51	5,15	8,21	0,77	5,47	2,87

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de 1000m² de área útil (área de lotes), e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas- Subsídios para Pré - Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda. e faz parte da 3ª edição (1980) do livro "Construções. Preços" - Editora PINI. Os valores são atualizados mensalmente através de pesquisa em São Paulo - Capital.

Na área não há cobertura vegetal, tampouco edificações.

Na abertura de ruas considera-se mínima movimentação de terra.

De igual forma, considera-se a adequação da área ao sistema das redes de esgotamento dos efluentes e do sistema de drenagem natural de águas pluviais da comunidade, observando-se as diretrizes dos órgãos competentes para ocorrência de mínimo impacto.

Por fim, adequação de área com cobertura vegetal por metro quadrado construído, capaz de aumentar a capacidade de absorção da chuva pelo terreno natural, e pela diminuição dos efluentes finais

finalmente despejados na rede de esgoto, através do uso racional da água.

De posse dos referidos dados passo a aplicar o MÉTODO INVOLUTIVO para cálculo da gleba urbanizável.

A NBR 14.653-2, nos itens 11.3.1 e 11.3.2 estabelece que a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado (MCDDM), ficando como opção alternativa, o emprego do Método Involutivo.

Ocorre que, na maioria dos casos de avaliação de gleba urbanizável em municípios de pequeno e médio porte, como é o caso em apreço, não se poderá utilizar diretamente o MCDDM em razão da inexistência de dados de outras glebas, em oferta ou transacionadas, no mesmo mercado imobiliário, em quantidade suficiente para a elaboração de determinado modelo.

Assim, nestes casos, deve-se lançar mão do método involutivo. Este método consiste na elaboração de projeto de hipotético empreendimento para a gleba com vistas a verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização dos lotes com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, as despesas de urbanização, impostos, despesas com vendas, lucro do empreendedor, despesas financeiras, entre outras. O objetivo é o de definir o valor máximo que pode ser atribuído à gleba através de cenários diversos para que seja economicamente viável seu aproveitamento (Dantas, R.A. Uma Introdução à Metodologia Científica - São Paulo- Pini, 1998).

No caso em apreço, a aplicação do método involutivo requer a aferição do valor do lote do loteamento hipotético, considerando-se a isenção de tributos, a não utilização de percentual de lucro e despesas com vendas. Como o método requer a aferição do valor do lote do loteamento hipotético, utilizou-se os preceitos do MCDDM, conforme se estabeleceu no subitem anterior do presente trabalho. Posto isto, passo ao cálculo da área útil:

Considera-se para a extensão da avenida a média simples entre os alinhamentos a leste e oeste, ou seja:

$$(171m + 139m)/2 = 155m$$

Calçadas e via principal (duas unidades com largura de 1,5m e uma via principal com largura de 6m) = $\{[(2 \text{ um } \times 1,5\text{m}) + (6\text{m})] \times 155\text{m}\}$
= 1.395m²

Rotatória ao norte: 12m x 12m = 144m².

Acesso lateral a leste - área de esportes: 4,00m x 139m = 556,00m².

Área verde: 432m² (complementando o percentual mínimo previsto na Lei nº 6.766/79)

Total da área utilizada para construção de ruas, calçadas e área verde = 2.527m².

Assim a **área útil** será: 7.220m² - 2.527m² = 4.693,00m², o que corresponde a **65%** (=Área total do avaliando, excluindo-se a área das ruas e calçadas e a área verde)

Dados gerais: topografia plana; traçado regular; pavimentação e arborização inexistentes; movimentação de pedestres e veículos, reduzida; ruas, guias e sarjetas, inexistentes; serviços públicos inexistentes na gleba.

Segundo informações junto à Secretaria de Obras a área avalianda será adquirida como nua, sem benfeitorias. As obras de urbanização serão implementadas pela Municipalidade ou pelo Órgão que vier a executar a incorporação ou implantação de moradias construídas em lotes de 125,00m².

RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO PARA GLEBA URBANIZÁVEL - Grau de Fundamentação: o laudo atinge o nível II.

1) Taxa média mensal de juros do capital investido e do realizado; ambas = 0,5%

2) Taxa média mensal de valorização dos lotes (região): 1,10%

3) Prazo total do empreendimento (urbanização e venda)= 48 meses

4) Prazo estimado para venda dos lotes: 24 meses

5) Área 7.220,00m² com fator de aproveitamento de 65% (sessenta e cinco por cento)

6) Valor unitário do m² do lote paradigma: R\$ 99,44

7) Área aproveitável da gleba (área total pela fator de aproveitamento) = 4.693,00m²

8) Valor realizável com a venda dos lotes: R\$ 466.671,91

9) Despesas de urbanização: R\$ 46,70/m²

10) Despesa global para urbanização da gleba: R\$ 219.163,10

11) Valor unitário da gleba bruta: R\$ 51,19

13) Valor total da gleba bruta: R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos).

Vide relatório completo, anexo.

4- PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente trabalho obedece aos princípios fundamentais descritos a seguir:

a) O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001, NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b) O avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste trabalho.

c) Para elaboração deste laudo utilizou-se informações e dados de históricos e repassados pelas partes e terceiros fornecidos por escrito ou verbalmente e ainda, publicações diversas, citadas em campo próprio. Sendo assim, este auxiliar assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos, não se responsabilizando com relação a sua veracidade, sendo que as fontes nele estão contidas.

d) Parte-se do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o objeto do trabalho em questão.

e) O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/ES.

5 - CONCLUSÃO

Diante do exposto, com base nas normas legais, tenho como justo valor do imóvel registrado no setor tributário municipal, caracterizado, portanto, como urbano, com área de 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), pertence a Renato Martins e sua esposa Sandra Regina Bastos Martins, Sebastião Martins, Eliani Rogéria Venturini da Fonseca e seu esposo Gesse Pereira da Fonseca. Possui como confrontantes Geraldo Luiz Rizzi, área de esportes (quadra e campo de futebol), José Nicodemos Covre e quem mais de direito, registrado no CRI de Itarana sob n° R.2-2624, matrícula 2624, Lv 2, em 30/08/2012, sem benfeitorias:

R\$ R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos).

Dou por encerrado o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas de papel A4 digitadas de um só lado acompanhado de planilhas, termo de vistoria e registros fotográficos.

Itarana/ES, 14 de outubro de 2014

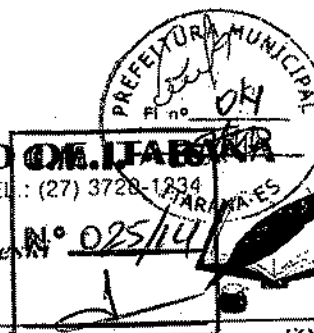
KLEBER MEDICI DA COSTA
AVALIADOR
CREA/ES - 3737-D
IBAPE - 249 - ES

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE ITARANA

PRAÇA DA MATRIZ, Nº 07 - SALA 01 - CENTRO - ITARANA - ES - CEP 29620-000 - TEL.: (27) 3728-1234

Vanderson de Jesus Rother
Oficial e Tabelião Interino

Roberta Dominicini Mage
Escrevente Autorizada



LIVRO
61

134

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZEM
RENATA MARTINS DA COSTA E SEU ESPOSO, PARA RENATO
MARTINS E OUTROS, NA FORMA ABAIXO:**

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda bastante virem que aos vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e treze (24/09/2013), em Cartório, localizado na Praça da Matriz, n.º 07, Loja 01, centro, nesta Cidade e Comarca de Itarana, Estado do Espírito Santo, c República Federativa do Brasil, perante mim Tabelião Interino, compareceram partes entre si, justas convencionadas, a saber, de um lado, como outorgantes vendedores **RENATA MARTINS DA COSTA**, brasileira, natural de Itarana-ES, filha de Renato Martins e Sandra Regina Bastos Martin empresária, portadora da cédula de identidade RG n.º 1.872.941-SPTC/ES e inscrita no CPF/MF sob n.º 095.962.987-47 e seu marido **JEFERSON DA COSTA**, brasileiro, natural de Itarana-ES, filho de Francisco Faustino da Costa e Maria da Gloria de Paula da Costa, eletrecista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.001.961-SPTC/ES e inscrito no CPF/MF sob o n.º 110.543.867-81, casados sob regime da comunhão parcial de bens, em (15/12/2007); na vigência da Lei 6.515/77, residentes domiciliados em Santa Helena, Toniato, Itarana-ES, e de outro lado na qualidade de outorgados compradores **RENATO MARTINS**, brasileiro, natural de Itarana-ES, filho de Lourival Martins Clementina dos Santos Martins, lavrador, portador da cédula de identidade RG n.º 997.101-SPTC/ES inscrito no CPF/MF sob n.º 838.645.987-53 e sua mulher **SANDRA REGINA BASTOS MARTINS** brasileira, natural de Itarana-ES, filha de Jacy Gonçalves Bastos e Jandyra Rizzi Bastos, lavradora portadora da cédula de identidade RG n.º 2.236.510-SPTC/ES e inscrita no CPF/MF sob n.º 031.005.287-43, casados sob o regime de comunhão universal de bens em (21/12/1977), na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Santa Helena, Rizzi, Itarana-ES; **SEBASTIÃO MARTINS**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, comerciante, residente e domiciliado na Rua Angelo Chiabai, 243, Santa Teresinha, Itarana-ES, portador da cédula de identidade RG n.º 1.093.073-SSP/ES inscrito no CPF/MF sob o n.º 654.045.057-53, natural de Itarana-ES, filho de Lourival Martins e Clementina dos Santos Martins; **ELIANI ROGERIA VENTURINI DA FONSECA**, brasileira, natural de Itaguaçu-ES, filha de José Afonso Venturini e Luzia Inês Venturini, vendedora ambulante portadora da cédula de identidade RG n.º 1.429.419-SPTC/ES e inscrita no CPF/MF sob n.º 095.659.257-07 e seu marido **GESSE PEREIRA DA FONSECA**, brasileiro, natural de Itaguaçu-ES, filho de José Pereira da Fonseca e Jael Felix Pereira da Fonseca, soldador, portador da cédula de identidade RG n.º 3.539.334-SPTC/ES e inscrito no CPF/MF sob o n.º 102.441.997-4 casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em (10/01/2003), na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Angelo Chiabai n.º 243, Santa Teresinha, Itarana-ES. Os presentes maiores e capazes, reconhecidos entre si, identificados perante mim Tabelião Interino, pelos documentos acima mencionados e qualificados na presente escritura, de acordo com suas próprias declarações, que dou fé. E, perante mim Tabelião Interino, os outorgantes vendedores declararam inequivocadamente suas vontades, conforme as cláusulas abaixo: **I) DO IMÓVEL:-** que sendo senhores legítimos e exclusivos possuidores, a justo título, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus legais e dúvidas inclusive hipotecas legais e convencionais, do imóvel constituído de: **"UMA ÁREA URBANA MEDINDO 7.220,00MS² (SETE MIL, DUZENTOS E VINTE METROS QUADRADO) SITUADO EM CÓRREGO BARRIGUDA, ITARANA-ES, CONFRONTANDO-SE COM ÁREA RESIDENCIAL, GERALDO LUIZ RIZZI, ÁREA DE ESPORTES E JOSÉ NICODEMIANOVICH COVRE".** **II) DA LEGITIMIDADE PARA ALIENAR:** o referido imóvel foi adquirido pelos outorgantes vendedores conforme R.2-2624, da Matrícula 2624 Livro 2, em 30/08/2012,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITARANA

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE ITARANA

PRAÇA DA MATRIZ, Nº 07 - SALA 01 - CENTRO - ITARANA - ES - CEP 29620-000 - TEL. (27) 3520-1234

Roberta Dominicini Magalhães
Oficial e Tabelião Interna

Roberta Dominicini Magalhães
Escrivente Autorizada



LIVRO 61

Oficial de Registro de Imóveis de Itarana-ES, nos termos da Escritura Pública lavrada nestas no Livro 60, folhas 135/137, compra feita a FAUSTO JOSÉ RIZZI E OUTROS; **III) DA COMPRA VENDA:-** É que possuindo o imóvel acima descrito **VENDEM 66% (SESSENTA E SEIS POR CENTO) DO REFERIDO IMÓVEL**, aos **OUTORGADOS COMPRADORES** na proporção de 3 aos outorgados compradores Renato Martins e sua esposa e Sebastião Martins e 33% aos outorgados compradores Eliane Rogeria da Fonseca e seu esposo, e que por esta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendido têm, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$ 10.000 (dez mil reais), já totalmente e anteriormente pagos, que confessam ter recebido dos **OUTORGADOS COMPRADORES**, em moeda corrente deste país, que contaram e acharam exata e por isso dão plena e irrevogável quitação deste pagamento e, satisfeito, para nunca mais o repetir, desde transferem-lhes toda a posse, domínio, direito e ação que exerciam sobre o imóvel ora vendido, por que dele os compradores, usem gozem e disponham livremente, como seu que fica sendo, obrigando-os **VENDEDORES**, por si, herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e válida respondendo pela evicção se denunciado a lide; **IV) DAS DECLARAÇÕES DOS VENDEDORES** os vendedores declaram expressamente, sob as penas da lei que: a) não existem ações reais, pessoais reipersecutórias e outros ônus sobre o imóvel objeto desta transação, inclusive débitos condominiais nos termos do Art. 649 V, do Código de Normas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado; b) por não serem empregadores, não serem produtores rurais, não terem empregados nem contratarem serviço de mão-de-obra, e também, por não comercializarem produção agrícola indústria, nem ser responsável por recolhimento de contribuições à Previdência Social, não estão sujeitos às restrições constantes na Lei da Previdência Social; **V) DOCUMENTOS APRESENTADOS:- TALÃO DE IMPOSTO:** Documento de Recolhimento de ITBI- Prefeitura Municipal Itarana-ES. Adquirente Sebastião Martins e outros. CPF/MF 65404505753. Transmitem Renato Martins e Jeferson da Costa. CPF/MF, 09596298747. Valor da Avaliação 10.000,00. ITBI 200,00. Taxa de Protocolo R\$ 10,00 pagos em 19/set/2013 Hora DF 11:08:1, na Caixa Econômica Federal. Autenticação 81760000027 100021182017 310162013000 000773099106. O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE TRANSAÇÃO FOI AVALIADO PARA EFEITOS FISCAIS EM R\$ 10.000,00, conforme consta no verso da Guia de Transmissão Protocolo nº 2713/2013. **CERTIDÃO NEGATIVAS: A)** da Fazenda Pública Estadual: As partes de comum acordo dispensam a apresentação das Certidões Negativas de Débito perante a Fazenda Pública Estadual; **B)** da Fazenda Pública Municipal datada de 16/09/2013, certificando que o imóvel objeto da presente transmissão está quitado com a Fazenda Municipal relativamente a tributos municipais; **C)** Negativa de ônus reais e ações reais pessoais reipersecutórias do Cartório de Registro Geral de Imóveis de Itarana, datada de 19/09/2013, certificando que o imóvel acima descrito, está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, citações e ações reais e pessoais reipersecutórias. **D)** Certidão Negativa de Incapacidade Civil datada de 23/09/2013, certificando não haver neste cartório registro referente à interdição dos outorgantes; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) nº nº 36115584/2013, emitida em 20/09/2013 às 16:27:26 horas, válida até 18/03/2014, e nº 36115471/2013, emitida em 20/09/2013 às 16:26:09 horas, válida até 18/03/2014; **V) DAS DECLARAÇÕES DOS COMPRADORES:-** pelos compradores, declarado sob as penas da lei que: a) tem conhecimento da Lei 7.433/85 e de seu regulamento o Decreto 93.240/86, dispensando a apresentação e o arquivamento nestas notas das certidões exigidas, responsabilizando-se por eventuais débitos fiscais existentes; b) que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos; c) assumem a responsabilidade de encaminhar o traslado desta escritura para registro no Registro de Imóveis competente, a fim de ver transferida para seu nome a propriedade do imóvel. **VI) DECLARAÇÕES FINAIS:-** Declaram as partes ora presentes por final mais o seguinte: que todas as declarações quer sejam dos vendedores ou dos compradores

R

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITARANA

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE ITARANA

PRAÇA DA MATRIZ, Nº 07 - SALA 01 - CENTRO - ITARANA - ES - CEP 29620-000 - TEL.: (27) 3720-1234

Jaudinete de Lima De Martin
Oficial e Tabelião Interina

Roberta Dominicini Mageski
Escrevente Autorizada



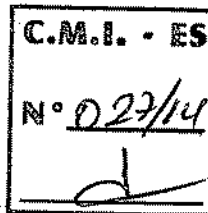
LIVRO
61

136

traduzem a mais pura verdade, e que foram orientados com relação aos reflexos tanto na esfera ci quanto na penal. Que recebem e aceitam da Tabeliã Interina desta serventia todas as orientaçõ relativamente ao presente negócio, do imóvel, e do registro deste instrumento perante o regis imobiliário competente, isentando-o de qualquer responsabilidade presente ou futura. Autorizam Senhora Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos necessários ao efeti registro da presente escritura. EMITIDA DOI à SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, conform Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal vigente. Assim o disseram. A pedido das part lavrei esta escritura, a qual lhes foi lida em voz alta, e em tudo achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Em testº (sinal público) da verdade, (ass.) RENATA MARTINS DA COSTA - JEFERSON DA COSTA - RENATO MARTINS - SANDRA REGINA BASTOS MARTINS - SEBASTIÃO MARTINS - ELIANI ROGERIA VENTURINI DA FONSECA - GESSE PEREIRA DA FONSECA - EU, Jaudinete de Lima De Martin TABELIÃ INTERINA DE JAUDINETI DE LIMA DE MARTIN Tabeliã Interina, que a fiz trasladar, nesta mesma data, assino em público e raso.

Em Testemunho Jaudinete de Lima De Martin da verdade.

Jaudinete de Lima De Martin
JAUDINETI DE LIMA DE MARTIN
Tabeliã Interina



Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
022780.UVY1304.03332

Emolumentos: R\$ 161,09 Taxas: R\$ 54,70 Total: R\$ 215,79

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

escrevente



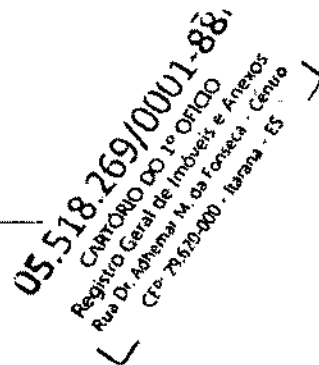
SERVIÇO REGISTRAL - REGISTRO DE IMÓVEIS

Protocolado no LV 1 sob nº 7184 em 02/10/2013

Matricula 0 - Lv.2, Matricula 2624 - R 3 Lv.2.

Itarana-ES, 03/10/2013. (1) Emofa R\$153,58 Taxas R\$51,87 Total R\$205,45

MARLY FREITAS DE AQUINO - OFICIALA
Selo Digital nº 023275.QOV1204.01665
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br



Protocolo nº 6.619, Lº 1. **UMA ÁREA URBANA** medindo 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), situada em Córrego Barriguda, Itarana-ES. Confrontando-se com Área Residencial; Geraldo Luiz Rizzi; Área de Esportes; e José Nicodemos Couvre. **PROPRIETARIOS: FAUSTO JOSÉ RIZZI**, CI nº 959.666/ES, CPF nº 071.447.207-75; **2) PAULO ROBERTO RIZZI**, CI nº 1.328.167/ES, CPF nº 071.856.647-56; **3) GERALDO LUIS RIZZI**, CPF nº 674.404.607-15, est. lavradores e residentes em Itarana/ES; e **4) FRANCISCO CARLOS RIZZI**, CI nº 722.178/ES, CPF nº 793.748.677-53, residente Colatina-ES; todos brasileiros, solteiros. **REGISTRO ANTERIOR: M. 1.296, fls. 096, Lº 2-D, deste Cartório, área urbanizada conforme autorização expedida pelo INCRA averbada sob AV-6/1.296, fls. 096, Lº 2-D, deste Cartório. Selo digital nº 023275.LGL1202.00095. referido é verdade e dou fé. Itarana-ES, 10 de julho de 2012. Oficial: Marly Freitas de Aquino.**

AV-1/2.624 em 30.08.2012. Protocolo nº 6.700, Lº 1. Procedeu-se esta averbação nos termos requerimento assinado pelo Sr. Fausto José Rizzi, CPF nº 071.447.207-75, datado de 29/08/12 por **CONSTAR** a Certidão de Casamento registrada sob o nº 7.036, fls. 242, Livro nº 65-B, de Registro Casamentos, expedida pelo Cartório do Registro Civil e Notas Orlando Morandi da Comarca Colatina-ES, que tem como contraentes **FRANCISCO CARLOS RIZZI E SOLANGE MARIA DE SOUZA**, passando ela a assinar **SOLANGE MARIA DE SOUZA RIZZI**, sendo adotado o regime de comunhão universal de bens, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento, que foi arquivada neste Cartório. Selo digital nº 023275.LGL1202.00387. Emolumentos R\$72,25. Tax. R\$16,70. Total R\$88,95. O referido é verdade e dou fé. Itarana-ES, 30 de agosto de 2012. Oficial: Marly Freitas de Aquino.

R-2/2.624 em 30.08.2012. Protocolo nº 6697, Lº 1. **OUTORGADOS COMPRADORES: RENATA MARTINS COSTA**, RG nº 1.872.941-SPTC-ES, CPF nº 095.962.987-47 e seu esposo **JEFERSON DA COSTA**, RG nº 2.001.961-SPTC-ES, CPF nº 110.543.867-81, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ela empresária, ele electricista, residentes em Santa Helena - Toníato, Itarana-ES. **OUTORGANTES VENDEDORES: 1) FAUSTO JOSÉ RIZZI**, RG nº 959.666-SPTC-ES, CPF nº 071.447.207-75; **2) GERALDO LUIS RIZZI**, RG nº 708.903-SPTC-ES, CPF nº 674.404.607-15; **3) PAULO ROBERTO RIZZI**, RG nº 1.328.167-SPTC-ES, CPF nº 071.856.647-56, estes lavradores, solteiros, maiores e capazes e residentes em Baixo Sossego, Itarana-ES; e **4) FRANCISCO CARLOS RIZZI**, RG nº 722.178-SPTC-ES, CPF nº 793.748.677-53, sua esposa **SOLANGE MARIA DE SOUZA RIZZI**, RG nº 3.028.612-SPTC-ES, CPF nº 862.417.707-30, casados sob o regime de comunhão universal de bens, ele assistente técnico I, ela autônoma, residentes na Av. Pedro Vitali, 134, Bairro Fazenda Vitali, Colatina-ES; todos brasileiros. **IMÓVEL** Uma área urbana medindo 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), situado em Córrego Barriguda, Itarana-ES. Confrontando-se com Área Residencial; Geraldo Luiz Rizzi; Área de Esportes; e José Nicodemos Couvre. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda**, lavrada no Lº 60, fls. 135/137, no Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Comarca de Itarana-ES. **VALOR: R\$ 21.000,00** (vinte e um mil reais). Selo digital nº 023275.LGL1202.00387. Emolumentos R\$304,57. Taxas R\$65,22. Total R\$369,79. O referido é verdade e dou fé. Itarana-ES, 30 de agosto de 2012. Oficial: Marly Freitas de Aquino.

R-3/2.624 em 03.10.2013. Protocolo nº 7.184, Lº 1. **OUTORGADOS COMPRADORES: 1) RENATO MARTINS**, RG nº 997.101-SPTC-ES, CPF nº 838.645.987-53 e sua esposa **SANDRA REGINA BASTOS MARTINS**, RG nº 2.236.510-SPTC-ES, CPF nº 031.005.287-43, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, lavradores, residentes em Santa Helena, Itarana-ES; **2) SEBASTIÃO MARTINS**, RG nº 1.093.073-SSP-ES, CPF nº 654.045.057-53, brasileiro, solteiro, comerciante, residente à Rua Angelo Chiabai, 243, Santa Teresinha, em Itarana-ES; e **3) ELIANI ROGERIA VENTURINI DA FONSECA**, RG nº 1.429.419-SPTC-ES, CPF nº 095.659.257-07 e seu esposo **GESSE PEREIRA DA FONSECA**, RG nº 3.539.334-SPTC-ES, CPF nº 102.441.997-52, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ela vendedora ambulante, ele soldador, residentes Rua Angelo Chiabai, 243, Santa Teresinha, em Itarana-ES. **OUTORGANTES VENDEDORES: RENATA MARTINS COSTA**, RG nº 1.872.941-SPTC-ES, CPF nº 095.962.987-47 e seu esposo **JEFERSON DA COSTA**, RG nº 2.001.961-SPTC-ES, CPF nº 110.543.867-81, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ela empresária, ele


MATRÍCULA Nº

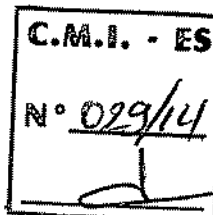
-2.624-

LIVRO 2

-1vº-

(VERSO)

eletricista, residentes em Santa Helena, Toniato, em Itarana-ES. **IMÓVEL: 66% (sessenta e seis por cento)** de uma área urbana medindo 7.220,00m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), situada em Córrego Barriguda, Itarana-ES, confrontando-se com Área Residencial, Geraldo Luiz Rizzi, Área de Esportes e José Nicodemos Covre, desta matrícula, divididos na proporção de **33% (trinta e três por cento)** para Renato Martins e sua esposa e Sebastião Martins e **33% (trinta e três por cento)** para Eliani Rógeria Venturini da Fonseca e seu esposo, todos já qualificados. **FORMA DO TÍTULO: Compra e Venda. TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Escritura Pública de Compra e Venda**, lavrada no Lº 61, fls. 134/136, em 24/09/2013, no Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Comarca de Itarana-ES. **VALOR: R\$10.000,00** (dez mil reais). Selo digital nº 023275.QOV1204.01665. Emolumentos R\$153,58. Taxas R\$51,87. Total R\$205,45. O referido é verdade e dou fé. Itarana-ES, 03 de outubro de 2013. Oficial:  Marly Freitas de Aquino.



05.518.269/0001-88

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Registro Geral de Imóveis e Anexos
Rua Dr. Adhemar M. da Fonseca - Centro
CEP: 29.620-000 - Itarana - ES



18.04.1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

ORDEM DO DIA DA SESSÃO ORDINÁRIA DO DIA 10/12/2014

(41ª SO da 12ª Legislatura)

- Segunda Discussão e Votação do Projeto de Lei nº 055/2014 de autoria do Executivo recebido em 27/10/2014 que *"Estima a Receita e fixa a Despesa do Município de Itarana para o exercício financeiro de 2015"*, com as emendas.
- Única Discussão e Votação do Projeto de Lei nº 002/2014 de autoria do Executivo recebido em 13/02/2014 que *"Autoriza a cessão de servidora, por Convênio, ao Município de Itaguaçu e dá outras providências"*.
- Única Discussão e Votação do Projeto de Lei nº 061/2014 de autoria do Executivo recebido em 25/11/2014 que *"Autoriza a aquisição de imóvel, situado em Baixo Sossego, Município de Itarana/ES e dá outras providências"*.
- Única Discussão e Votação do Projeto de Lei nº 064/2014 de autoria do Executivo recebido em 09/12/2014 que *"Autoriza a cessão de servidor, por Convênio, ao Município de Colatina/ES e dá outras providências"*.

Câmara Municipal de Itarana/ES, 09 de dezembro de 2014.


LAUDELINO GRUNEWALD
Presidente

18 - 04 - 1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
ESTAAO OO ESPÍRITO SANTO

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA, ÉTICA, DECORO PARLAMENTAR,
ORÇAMENTO, FINANÇAS, TOMADA DE CONTAS E REDAÇÃO.

RELATÓRIO

Depois de passar por todas as formalidades legais, baixa a esta Comissão, o Projeto de Lei nº 061/2014, de autoria do Poder Executivo, que "Autoriza a aquisição de imóvel, situado em Baixo Sossego, Município de Itarana/ES e dá outras providências".

A área a ser adquirida pela Municipalidade é de 7.220 m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), pelo preço de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), tendo uma área aproveitável de 4.693,00 m².

No bojo do projeto de lei, está incluído o pedido de autorização para abrir crédito adicional especial ao orçamento do Município de Itarana/ES, no valor de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), tem por base o art. 42 e o Inciso I do § 1º do art. 43 da Lei nº 4320/64.

Justifica o Senhor Prefeito Municipal, que o interesse público está demonstrado, já que a área a ser adquirida, "trará benefícios múltiplos e contínuos para Itarana/ES", conforme consta na Mensagem que acompanha o Projeto de Lei nº 061/2014.

A área está totalmente legalizada perante o Registro de Imóveis desta Comarca.

Registro por fim que acompanha o Projeto de Lei, um Laudo de Avaliação Extra Judicial, subscrito pelo Avaliador CREA/ES -3737-D, IBAPE - 249-ES, Senhor Kleber Médici Costa.

É o relatório.

PARECER DO RELATOR – PDL Nº 061/2014

Tendo em vista a constitucionalidade, legalidade e regimentalidade, nada foi encontrado que fira a Constituição Federal, a Legislação vigente, o Regimento Interno e a Lei Orgânica Municipal, devendo o Projeto de Lei 061/2014 seguir sua tramitação normal.



18 - 04 - 1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Quanto ao mérito, somos totalmente favoráveis a este Projeto de Lei de autoria do Executivo, já que, segundo a Lei Federal nº 4320/64, a iniciativa desta matéria é competência exclusiva do Executivo, razão de sua legalidade.

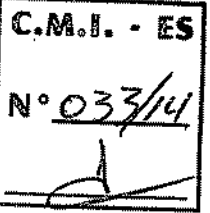
Sala das Comissões, 10 de dezembro de 2014.


DIEGO VINICIO FARDIN
RELATOR**PARECER DA COMISSÃO – PDL Nº 061/2014**

Aprovamos o Parecer do Relator e recomendamos ao Plenário, a aprovação do Projeto de Lei nº 061/2014, de autoria do Executivo.

Sala das Comissões, 10 de dezembro de 2014.


EMMANUEL DE AQUINO E SOUZA
MEMBRO
JOSE ANTONIO DELAI
MEMBRO



18 - 04 - 1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Itarana/ES, 11 de dezembro de 2014.

OF.GP/CMI/ES Nº 158/2014

Senhor Prefeito

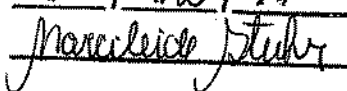
Cumpre-nos encaminhar a Vossa Excelência, para os trâmites legais, o autógrafo do Projeto de Lei nº 061/2014 que *"Autoriza a aquisição de imóvel, situado em Baixo Sossego, Município de Itarana/ES e dá outras providências"*, de autoria desse Executivo aprovado na Sessão Ordinária realizada no dia 10/12/2014.

Atenciosamente


LAUDELINO GRUNEWALD
Presidente

Excelentíssimo Senhor
ADEMAR SCHNEIDER
Prefeito Municipal
Itarana/ES

RECEBEMOS

11 / 12 / 14


18-04-1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

AUTOGRAFO DO PROJETO DE LEI N.º 061/2014.

Autoriza a aquisição de imóvel, situado em Baixo Sossego, Município de Itarana/ES e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Itarana, Estado do Espírito Santo faz saber que aprovou:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir por compra e venda, por desapropriação ou por outra forma admitida em Lei, um imóvel com área total de 7.220,0m² (sete mil, duzentos e vinte metros quadrados), para fins de uso pela municipalidade em prol da Comunidade e demais finalidades da Administração, integrando o patrimônio público Municipal de Itarana/ES.

§ 1º. O imóvel descrito no caput deste artigo é localizado em "Baixo Sossego", Itarana/ES, devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Itarana/ES, sob matrícula nº 2.624, Iv. 2, Ficha 1, data de 10/07/2012, em nome de Renato Martins e esposa; Sebastião Martins; Eliane Rogéria Venturini da Fonseca e seu esposo; Renata Martins da Costa e seu esposo;

§ 2º. A área a ser adquirida divisa-se por todos os lados com Residencial Geraldo Luiz Rizzi, área de esportes, José Nicodemos Covre e quem mais de direito.

Art. 2º. O valor da aquisição será de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos), cujo pagamento dar-se-á mediante assinatura do competente instrumento e respectiva transcrição no registro imobiliário - em 03(três) parcelas, ou por depósito judicial, utilizando-se recursos oriundos de dotação orçamentária específica do orçamento vigente.

Art. 3º. Fica o Poder Executivo, nos termos dos arts. 40, 41, 42 e 43 da Lei Federal 4.320/64, autorizado a abrir crédito adicional especial ao orçamento do Município de Itarana/ES, no valor de R\$ 369.559,22 (trezentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e dois centavos) através da seguinte dotação:

080	Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos	
080001	Secretaria Municipal de Transporte, Obras e Serviços Urbanos	
080001.15	Urbanismo	
080001.15451	Infra-estrutura Urbana	
080001.154510004	Programa de Desenvolvimento em Infra-estrutura	
080001.1545100043.020	Construção e revitalização de Praças, Parques, Jardins, Ciclovias e Calçada	
080001.1545100043.020 449061000	Aquisição de Imóveis	R\$ 369.559,22

PP

C.M.I. - ES

Nº 035/14

18-04-1964

CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 4º. Serão utilizados como fonte de recurso para abertura do crédito adicional especial definido no artigo anterior, o *superávit* financeiro apurado no exercício anterior, conforme Inciso I, do § 1º, do artigo 43, da Lei Federal nº. 4.320/64.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se. Publique-se. Cumpra-se.

Câmara Municipal de Itarana/ES, 11 de dezembro de 2014.


LAUDELINO GRUNEWALD
Presidente

18 - 04 - 1964

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA

OF.PMI/GP/Nº740/2014

Itarana/ES, 11 de dezembro de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE ITARANA

Protocolo de Fls. 77-V Sob Nº 588

Em 16 de dezembro de 2014

Geraldo A. Dal'Col

Assist. Leg. e Adm.
em Exercício - CMI/ES
Port nº 005/2013 de 01/01/2013

Senhor Presidente e demais Edis.

Encaminho-vos em anexo a essa Casa de Leis, as Leis Sancionadas abaixo descritas:

- LEI N.º 1128/2014 - Autoriza a aquisição de imóvel, situado em Baixo Sossego, Município de Itarana/ES e dá outras providências.
- LEI N.º 1129/2014 - Autoriza a cessão de Servidor, por Convênio, ao Município de Colatina/ES e dá outras providências.

Atenciosamente.

ADEMAR SCHNEIDER
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
LAUDELINO GRUNEWALD
Presidente da Câmara de Vereadores de Itarana
Itarana/ES