

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está inserido no perímetro urbano e o uso predominante e potencial no entorno é do tipo residencial e comercial. O terreno está localizado na Rua Olívio Correa Pedrosa, s/nº, centro do Município de Alegre/ES.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

O prédio de uso comercial, projetado para acolher em seu pavimento térreo e superior, salas de consultórios médicos, possuindo 1 hall de entrada, 2 salas e 2 banheiros no térreo, 1 hall de espera, 3 salas e 4 banheiros no pavimento superior. Com área construída de 328,40m², em um terreno de 200,54m² de área, com padrão de acabamento normal.

A edificação foi executada numa estrutura convencional de alvenaria, com laje batida e cobertura em telhas de fibrocimento, com acabamento interno. Seu estado de conservação pode ser enquadrado como necessitando de reparos simples e sua idade aparente de 20 anos.

Imóvel	Area (m ²)		Valor Medido (R\$)	Valor Avaliado (R\$)
TERRENO (total)	200,54		R\$ 900,00	R\$ 180.486,00
			Subtotal 01	R\$ 180.486,00
Edificação	328,40	R\$ 2.219,52	R\$ 728.890,37	
TABELA HEIDECK (e) Fator	26,00%	-25,20%	-R\$ 183.680,37	
			Subtotal 02	R\$ 545.210,00
			TOTAL FINAL	R\$ 725.696,00

Tabela 1

A Tabela 1 demonstra o valor avaliado do imóvel. Considerando o estado de conservação do imóvel. Conclui-se que a avaliação do imóvel situado na Rua Olívio Correa Pedrosa, s/nº, Centro, no Município de Alegre/ES é de R\$ 725.696,00.

Considerando os seguintes fatores:

1. Localização do imóvel.
2. Idade aparente do imóvel.
3. Estado de conservação.
4. Valores de mercado da região.




Alegre, 28 de Junho de 2022.

Relatório de avaliação de imóvel.

Objetivo: Avaliação de 01 imóvel sito na Rua Olívio Correa Pedrosa, no Centro desta cidade de Alegre/ES

Requerente: Prefeitura Municipal de Alegre

Município: Alegre/ES

Data: 28/06/2022

Área: Imóvel com área construída de 328,40 m²

DESCRIÇÃO DA SOLICITAÇÃO

Foi solicitada vistoria no imóvel descrito acima para avaliação. Imóvel localizado na Rua Olívio Correa Pedrosa, s/nº, centro do Município de Alegre/ES.

APRESENTAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2022. O valor do imóvel, descrito neste Relatório, foi determinado pela realidade do mercado imobiliário local, a tipologia construtiva, tempo de construção, estado de conservação, utilidade e Tabela de Valores de Imóveis Urbanos do Município de Alegre.

MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

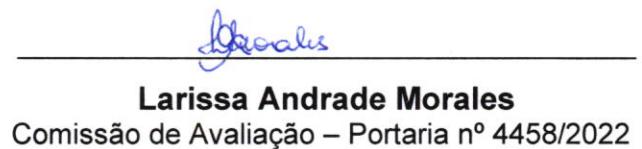
Valendo-se dos critérios da Lei da Oferta e da Procura imobiliária e considerando as possíveis variações que possam interferir ou afetar o mercado imobiliário, foi analisado os seguintes fatores:

1. Vistoria à região de localização dos imóveis com vistas à verificação dos Serviços Urbanos existentes;
2. Utilização da Tabela de Avaliação Urbana do Município de Alegre/ES, para avaliação do Terreno (Anexo XII do código tributário municipal – Lei nº 3.613/2020);
3. Custo Unitário Básico do Espírito Santo (CUB-ES), referência Junho/2022 – valor médio desonerado, fonte: http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_valor.asp?menu2=25.
4. Para obtenção dos respectivos valores, utilizou-se as regras e normas da NBR 8977 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

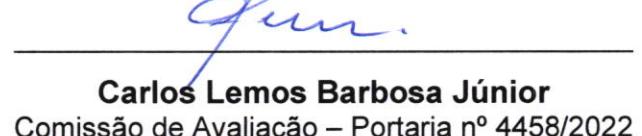




Samyr Almeida Assis
Comissão de Avaliação – Portaria nº 4458/2022



Larissa Andrade Morales
Comissão de Avaliação – Portaria nº 4458/2022



Carlos Lemos Barbosa Júnior
Comissão de Avaliação – Portaria nº 4458/2022



PORTARIA N° 4.458/2022

Constitui nova **Comissão de avaliação de imóveis**, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Alegre, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições que lhe são conferidas,

RESOLVE:

Art. 1º - Designar os servidores **Samyr Almeida de Assis, Larissa Andrade Morales, Carlos Lemos Barbosa Júnior**, para sob a presidência do primeiro, constituir a Comissão de avaliação de imóveis.

Art. 2º - A Comissão deverá apresentar laudo com descrição do imóvel e avaliação de acordo com normas do mercado imobiliário.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor a partir da presente data. Revogam - se as disposições em contrário, em especial a Portaria nº 4.264/2021.

Publique-se, Registre-se e Comunique-se.

Alegre - ES, 17 de março de 2022.

NEMROD EMERICK
Prefeito Municipal

WAGNER DE PINHO PIRES
Secretário Executivo de Administração



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS,
REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA
COMARCA DE ALEGRE

Franklin Monteiro Estrela
Oficial e Tabelião

Franklin Monteiro Estrela 71

fl. 272
Ano 1991

Livro N.º 2-AI

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

Matrícula N.º 7.171	Data: 29 de novembro de 1991
<p>IMÓVEL sito à Rua Olívio Correia Pedrosa, esquina com a Benjamin Barros, nesta cidade, contante do IMÓVEL "B" do desmembramento, medindo 4,20m de frente para a rua Olívio Correia Pedrosa; 6,30m de fundos onde divide com Ivenilda Dima; 28,10m do lado direito onde divide com o Imóvel "A" e 30,55m do lado esquerdo onde divide com Jehovah Coelho Guimarães e Guimarães Café Ltda, com área total de 200,54m² (duzentos metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados), terrenos próprios. PROPRIETÁRIOS - Alaíde Guimarães de Lima e seu marido Dr. Bay César Pinheiro de Lima, brasileiros, residentes nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR - L. 2446, fls. 178, sob n.º 2.1-6183, em 19.09.88 AV.2-6183, em 19.09.91. Alegre, 29 de novembro de 1991.</p>	
<p>O OFICIAL DO REGISTRO <i>Franklin Monteiro Estrela</i></p> <p>R.1-7-171, feito em 29.11.91, referente ao imóvel acima matriculado. TRANSMITENTES - Alaíde Guimarães de Lima e seu marido Dr. Bay César Pinheiro de Lima, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, ele médico, ela de lar, CIC nº 184.051.187-72. ADQUIRENTES - DR. João Marcos Corrêa e sua mulher Janilma Menditti Tebaldi Corrêa, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele médico, ela de lar, CIC nº 654.140.637-53, residentes nesta cidade. TÍTULO - compra e venda. FORMA DO TÍTULO - Escritura pública de 29.11.91, lavrada pelo tabelião Marcio Valery Silveira, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato desta cidade, tendo emitido a DOI, conforme IM-SRF-90/89. VALOR - CR\$7.000.000,00 (sete milhões de cruzeiros). Alegre, 29 de novembro de 1991.</p>	
<p>O OFICIAL DO REGISTRO <i>Franklin Monteiro Estrela</i></p> <p>Av.2-7171, feito em 02.09.1992, referente ao imóvel matriculado. Procede-se a esta averbação em virtude de requerimento que me foi dirigido por João Marcos Corrêa, com a firma devidamente reconhecida, datado de 26.08.92, instruído com uma certidão da Prefeitura Municipal desta cidade de nº 022/92, datada de 13.08.92 e uma Certidão do INSS de nº 029540 CND Série C, datada de 26.08.92, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, que o suplicante construiu no imóvel matriculado um prédio com dois (02) pavimentos, com as seguintes acomodações: PRIMEIRO PAVIMENTO - um hall (sala de espera), duas salas (consultórios), dois banheiros, uma cozinha, uma clarabóia e uma escada interna de acesso ao SEGUNDO PAVIMENTO que contém um hall social (sala de espera), três salas (consultórios), quatro banheiros, a construção possui estrutura de concreto armado, paredes de tijolos, cobertura de laje com telhado, pisos de cerâmicas, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com área construída de 328,40m². Alegre, 02 de setembro de 1992.</p>	
<p>O OFICIAL DO REGISTRO <i>Franklin Monteiro Estrela</i></p> <p>R.3-7171, feito em 20 de março de 2007. Nos termos da Carta de Sentença expedida em 09.03.07 pelo Escrivão Judicário Rodrigo Alberto Brotas Corrêa, de ordem do JEC. Juiz de Direito da 3ª Vara de Família da Comarca de Vitoria, extraída dos autos da Ação de Separação Judicial nº 024.060.096.690 em que são partes, Janilma Menditti Tebaldi Corrêa, brasileira, do lar, CPF nº 784 641 107-15 e João Marcos Corrêa, brasileiro, oftalmologista, CPF nº 654 140 637-53 e R.O. 256 232-8PC/ES, o imóvel objeto da matrícula coube ao cônjuge varão. JOÃO MARCOS CORRÊA - Alegre, 20 de março de 2007.</p>	
<p>OFICIAL DO REGISTRO <i>Franklin Monteiro Estrela</i></p> <p>R.4-7171, feito em 12 de julho de 2007. Nos termos da Escritura pública de Inventário e Partilha lavrada a fls. 1/6 do Livro 124 da Serventia Notarial e Registral do 1º Ofício de Alegre-ES, dos bens deixados por falecimento em 18.04.2007 de João Marcos Corrêa, o imóvel - objeto da matrícula coube aos herdeiros filhos JOANA TEBALDI CORRÊA, maior, estudante, CPF/MF nº 104.568.717-05 e João Marcos Corrêa Filho, maior, estudante, CPF/MF nº 111.076.977-60, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Moacir Avidos 555/403, Praia do Canto, Vitoria-ES, imóvel avaliado em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), tendo sido apresentado o comprovante de recolhimento do ITCD no valor de R\$ 4.800,00, pagos em 10.07.07, na agência do Banco do Brasil S/A, desta cidade. Alegre, 12 de julho de 2007.</p>	
<p>OFICIAL DO REGISTRO <i>Franklin Monteiro Estrela</i></p>	

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula à qual se refere, extraída neste Serviço Registral nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, estando o referido imóvel LIVRE e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, não havendo registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta certidão, até a presente data. **CERTIFICO, que servirá a presente como certidão VINTENÁRIA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Alegre, ES, terça-feira, 28 de junho de 2022, às 13h53min.

Dulcino
Edvana Miotto Leite Catabriga - Oficial Substituta

CERTIDÃO N.º 061596

Poder Judiciário do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização: 021469.MLI2202.00987

Emolumentos: R\$ 24,11 Encargos: R\$ 6,73 Total: R\$ 30,84

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

