

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Alegre, 14 de julho de 2025

### 1- ASSUNTO

Em atendimento ao PROJETO DE LEI será feita a avaliação de um imóvel urbano situado na RUA CORONEL MONTEIRO DA GAMA, Nº 47, CENTRO, neste município, conforme descrito abaixo.

### 2- OBJETIVO

Indicar o justo valor do imóvel descrito abaixo, atribuindo o valor patrimonial da área do terreno e sua edificação.

### 3- APRESENTAÇÃO

A vistoria foi realizada pela Comissão nomeada pela Portaria nº 4.788/2024.

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 a Tabela de Valores de Imóveis Urbanos do Município de Alegre.

### 4- 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:

Vistoria à região de localização dos imóveis com vistas à verificação dos Serviços Urbanos existentes;

Utilização da Tabela de Avaliação Urbana do Município de Alegre/ES, para avaliação do Terreno (Lei nº 3.613/2020);

Custo Unitário Básico do Espírito Santo (CUB-ES), referência maio/2025 – valor médio desonerado, fonte: [http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub\\_valor.asp?menu2=25](http://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_valor.asp?menu2=25).

Para obtenção dos respectivos valores, utilizou-se as regras e normas da NBR 8977 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

### 5- 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.

#### DESCRIÇÃO DOS BENS:

##### (Informações constantes na Guia de Transmissão)

Edificação do tipo unifamiliar com 1 pavimento(s) e área aproximadamente de 154m<sup>2</sup>. Terreno com área (total) de aproximadamente 698,24m<sup>2</sup>.

Edificação encontra-se com estado de conservação classificado como: Entre nova e regular.

**6- IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Imovel	Area (m²)		Valor Medio (R\$)	Valor Avaliado (R\$)
TERRENO (total)	698,24		R\$ 1.125,00	R\$ 785.520,00
Subtotal 01				R\$ 785.520,00
Edificação		154,00	2586,50	R\$ 398.321,00
TABELA HEIDECK (b )	Fator	38,00%	-20,96%	R\$ (83.488,08)
Subtotal 02				R\$ 314.832,92
			TOTAL FINAL	R\$ 1.100.352,92

**7- CONCLUSÃO**

Considerando as informações contidas na Guia de Transmissão a avaliação do imóvel urbano situado na RUA CORONEL MONTEIRO DA GAMA, Nº 47, CENTRO, Município de Alegre/ES, CEP 29.500-000 é de R\$ 1.100.352,92.

**R\$ 1.100.000,00**

0

Diomiro Muniz Moura  
**Presidente**

Comissão de Avaliação – Portaria nº 4.788/2024

Luís Carlos Capcheni Berg  
**Membro**

Comissão de Avaliação – Portaria nº 4.788/2024

\_\_\_\_\_  
**Membro**  
Comissão de Avaliação – Portaria nº 4.788/2024





**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 Estrella  
Oficial e Tabelião



CNM: 021469.2.0014010-82

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis de Alegre-ES**  
Franklin Monteiro Estrella  
Oficial

**REGISTRO GERAL**

**Matrícula Nº**

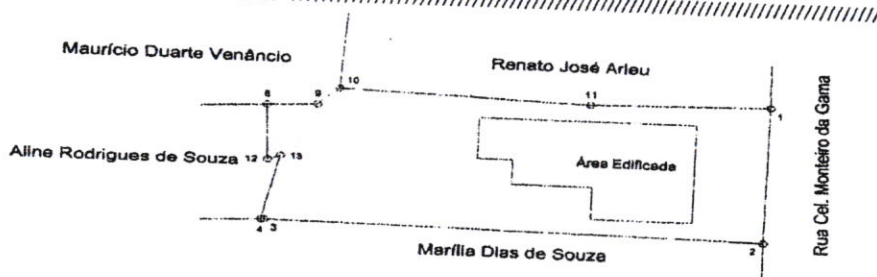
**14.010 -Folha Nº**

**01**

**-Livro Nº**

**2**

**IMÓVEL:- urbano, situado na Rua Coronel Monteiro da Gama, nº 47, Centro, Alegre-ES, medindo 698,24m²** (seiscentos e noventa e oito metros e vinte e quatro décimos quadrados), e perímetro de 123,13m, contendo uma edificação medindo 154,00m² (cento e cinquenta e quatro metros quadrados), com as seguintes descrições e confrontações://////  
**Cadastro Imobiliário: 01.01.027.0159.001.-** //



**Memorial Descritivo:** "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.702.408,4880m e E 236.360,9132m; Muro; deste, segue confrontando com Rua Cel. Monteiro da Gama, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°26'09" e 16,220 m até o vértice 2, de coordenadas N 7.702.392,2718m e E 236.360,7899m; alvenaria; deste, segue confrontando com Marília Dias de Souza, com os seguintes azimutes e distâncias: 270°59'21" e 44,940 m até o vértice 3, de coordenadas N 7.702.393,0475m e E 236.315,8584m; 267°33'02" e 0,300 m até o vértice 4, de coordenadas N 7.702.393,0348m e E 236.315,5616m; alvenaria; deste, segue confrontando com Aline Rodrigues de Souza, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°31'20" e 7,860 m até o vértice 13, de coordenadas N 7.702.400,7584m e E 236.316,9962m; 244°41'58" e 1,200 m até o vértice 12, de coordenadas N 7.702.400,2444m e E 236.315,9090m; 357°53'25" e 6,460 m até o vértice 8, de coordenadas N 7.702.406,7024m e E 236.315,6711m; Muro; deste, segue confrontando com Maurício Duarte Venâncio, com os seguintes azimutes e distâncias: 86°48'54" e 4,480 m até o vértice 9, de coordenadas N 7.702.406,9513m e E 236.320,1445m; 44°28'04" e 2,790 m até o vértice 10, de coordenadas N 7.702.408,9437m e E 236.322,1002m; Muro; deste, segue confrontando com Renato José Arleu, com os seguintes azimutes e distâncias: 92°15'06" e 22,690 m até o vértice 11, de coordenadas N 7.702.408,0523m e E 236.344,7693m; 88°27'15" e 16,150 m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M". Plantas, Memorial Descritivo e ART nº 0820220192639, assinados pelo responsável técnico Dorian Pimentel Justo, Engenheiro Civil, CREA-ES 037429/D.- //

**PROPRIETÁRIOS:- ALINE RODRIGUES DE SOUZA** e seu cônjuge **FERNANDO LONGATO ARTILHA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 21/03/2019, ela médica, portadora da CI nº 3046352-SSP-ES e CPF nº 132.332.507-70, ele engenheiro, portador da CI nº 4.524.359-SSP-ES e CPF nº 352.578.278-08, residentes e domiciliados na Av. Beira Mar, nº 2.340, Aptº 1.101, Bairro Praia do Morro, Guarapari-ES. //

**REGISTRO ANTERIOR:-** matrícula nº 11.778 do Livro 2, desta Serventia, R.08 em 21 de dezembro de 2020. Selo de Fiscalização: 021469.VET2205.01108. Emolumentos: R\$2204,31; Taxas: R\$617,37; Total R\$2821,68. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 27 de janeiro de 2023. Eu Franklin Monteiro Estrella (Rafaela Pasito), Oficial Substituta, subscrevo.- //





**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 Estrella*  
Oficial e Tabelião



CNM: 021469.2.0014010-82

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis de Alegre-ES**  
*Franklin Monteiro Estrella*  
Oficial

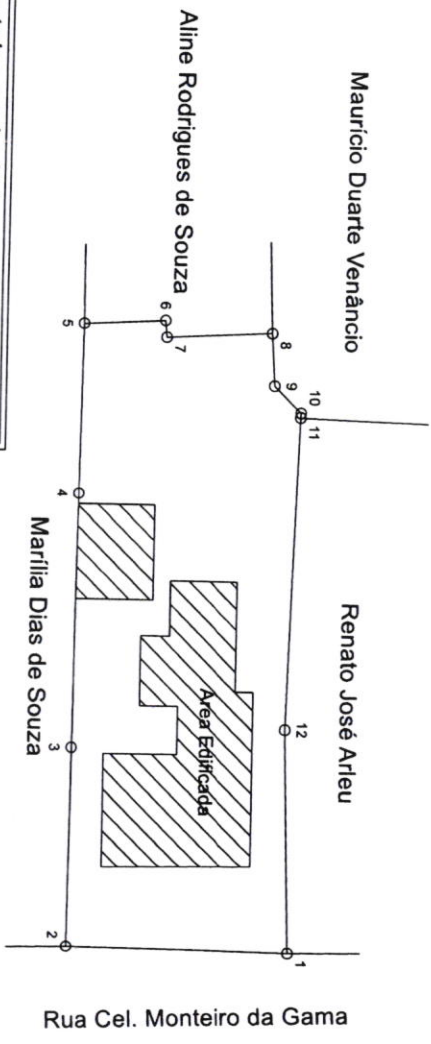
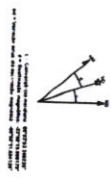
**REGISTRO GERAL**

**Matrícula Nº 14.010 -Folha Nº 01 -VERSO**

**Av.01-14.010. Protocolo nº 54.989 em 03 de janeiro de 2023.** **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada no R.09 da matrícula 11.778 do Livro 2, em 21 de dezembro de 2020: "Conforme Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Compra e Venda e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, Contrato nº 9044147, datado de 03 de dezembro de 2020, **ALINE RODRIGUES DE SOUZA** e seu cônjuge **FERNANDO LONGATO ARTILHA**, já qualificados, na qualidade de **COMPRADORES E DEVEDORES FIDUCIANTES**, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ao **BANCO BRADESCO S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, São Paulo-SP, na qualidade de **CREDORA FIDUCIÁRIA**, conforme segue: Valor do Financiamento R\$300.000,00 (trezentos mil reais), Valor total financiado (financiamento + despesas) R\$330.000,00; valor total das despesas financiadas R\$ 30.000,00. Prazo de Reembolso R\$360 meses, Valor da primeira prestação R\$ 3.575,78; Taxa de juros nominal e efetiva 6,7380%a.a / 6,9500% a.a; Valor do Encargo Mensal na data da assinatura R\$ 3.682,42; Data prevista para vencimento da primeira prestação: 10/01/2021; Sistema de Amortização: SAC. Composição de Renda: Fernando Longato Artilha participação 42,78%; Aline Rodrigues de Souza participação 57,22%. Foi atribuído ao imóvel o valor de R\$624.000,00 (seiscentos e vinte e quatro mil reais), para fins de Leilão Extrajudicial. Demais condições constantes do título, que fica arquivado neste Serviço Registral". Selo de Fiscalização: 021469.VET2205.01108. Emolumentos: R\$2204,31; Taxas: R\$617,37; Total R\$2821,68. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 27 de janeiro de 2023. Eu *Rafaela Pasito* (Rafaela Pasito), Oficial Substituta, subscrevo. -

**Av.02-14.010:- Protocolo nº 56.275 em 12 de novembro de 2024.** **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Requerimento e Termo de Quitação e Liberação de Garantia, expedido pelo Banco Bradesco S/A, agência de Cachoeiro de Itapemirim-ES, em 01 de novembro 2024, foi autorizado o cancelamento da alienação fiduciária objeto da **Av.01** da presente matrícula. Selo de Fiscalização: 021469.ZRR2405.01553. Emolumentos: R\$ 126,63; Taxas: R\$ 35,36; Total R\$ 161,99. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 22 de novembro de 2024. Eu *Edvania Miotto Leite Catabriga* (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. -

Observação:  
Este projeto foi elaborado de acordo com a Lei nº 12.350/2010 e a Lei nº 12.351/2010, de 04/04/2012, e a Lei nº 12.352/2012, de 04/04/2012.



### Roteiro perimétrico

De	Para	Coord. N(°)	Coord. E(X)	Azimuth	Distância	Altitude
1	2	7.702.392,5265	236.360,6228	181°02'32"	15,96 m	96,54
2	3	7.702.392,7040	236.346,1989	270°42'18"	14,43 m	96,85
3	4	7.702.392,9296	236.327,9213	270°42'25"	18,28 m	97,04
4	5	7.702.393,0950	236.315,8234	270°47'00"	12,10 m	96,89
5	6	7.702.398,9282	236.315,5139	356°57'46"	5,84 m	96,76
6	7	7.702.398,0472	236.316,7080	84°18'30"	1,20 m	96,78
7	8	7.702.406,6259	236.316,2920	356°51'30"	7,59 m	96,84
8	9	7.702.406,8518	236.320,0202	86°31'52"	3,74 m	96,70
9	10	7.702.408,7702	236.321,9163	44°39'57"	2,70 m	97,00
10	11	7.702.408,7585	236.322,2382	92°05'08"	0,32 m	96,99
11	12	7.702.408,0558	236.344,7161	91°47'28"	22,49 m	97,17
12	1	7.702.408,4880	236.360,9132	88°28'17"	16,20 m	96,86



Título: Levantamento Planialtimétrico		Folha: 01
Proprietário: Aline Rodrigues de Souza		
Imóvel: Lote Urbano	Data: 03/06/2023	
Local: Rua Cel. Monteiro da Gama		
Distrito: Sede	Escala: 1 : 500	
Município: Alegre	Estado: ES	
Perímetro: 123,09 m	Resp. Técnico:	
Área: 698,24 m²		





**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 Estrella*  
Oficial e Tabelião

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

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 e não há nenhuma outra anotação que altere os dizeres da presente. CERTIFICO, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO É VERDADE E DOU  
FÉ.

Alegre, ES, quarta-feira, 9 de julho de 2025

Leandro Alves de Andrade  
Escrevente

CERTIDÃO Nº 071380  
Poder Judiciário do Espírito Santo  
Selo Digital de Fiscalização: 021469.ATP1801.02155  
Emolumentos: R\$ 70,59 Encargos: R\$ 19,73 Total: R\$ 90,32  
Consulte autenticidade em [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T6JL4-HWFDN-2G8GS-DR3LY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Leandro Alves De Andrade (CPF \*\*\*.158.247-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/T6JL4-HWFDN-2G8GS-DR3LY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>