

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.

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:

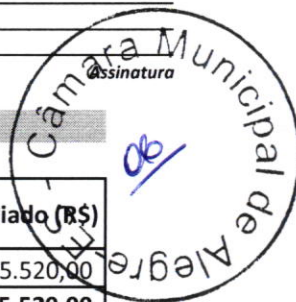
(Informações constantes na Guia de Transmissão)

Edificação do tipo unifamiliar com 1 pavimento(s) e área aproximadamente de 154m². Terreno com área (total) de aproximadamente 698,24m².

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.

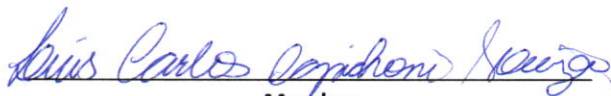
R\$ 1.100.000,00

0



Presidente

Comissão de Avaliação – Portaria nº 4.788/2024



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

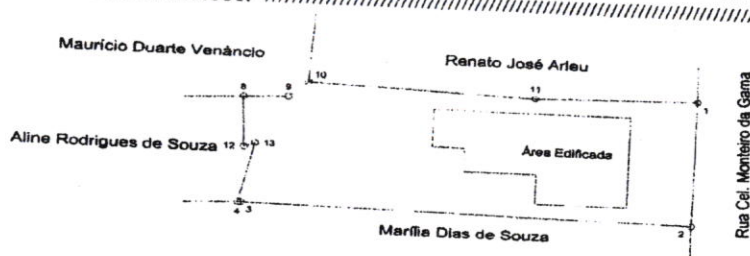
14.010 -Folha Nº

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 decímetros 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 Mauricio 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\$5617,37; Total R\$2821,68. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Alegre-ES, 27 de janeiro de 2023. Eu Rafaela Pasito (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. -

R.03-14.010:- Protocolo nº 56.834 em 18 de agosto de 2025.

DAÇÃO EM PAGAMENTO - 100% do imóvel matriculado.
ADQUIRENTE: SPAZIO AZULI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 45.571.355/0001-79, com sede na Avenida Beira Mar, nº 1842, Loja 01, Praia do Morro, Guarapari-ES, representada por seu sócio administrador, Rodolfo Mai, brasileiro, casado, empresário, CI nº 1.645.838-SSP-ES, CPF nº 053.614.147-94, residente e domiciliado na Avenida Pietrângelo Vivaqua de Biase, n. 100, Praia do Morro, Guarapari-ES.
VALOR: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada às fls. 166, no Livro 75 em 31/07/2025 Cartório de RCPN e Notas do 17º Distrito do Município de Campos dos Goytacazes-RJ, CNS 089466;
ITBI: Avaliado em R\$ 1.050.000,00, pago no valor de R\$ 21.044,48, conforme DAM nº 117/2025.
Selo de Fiscalização: 021469.CRM1701.03748. Emolumentos: R\$ 4.470,37; Taxas: R\$ 1.251,43; Total R\$ 5.721,80. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 22 de agosto de 2025. Eu Edvania Miotto Leite (Edvania Miotto Leite), 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

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, sexta-feira, 22 de agosto de 2025

Edvania Miotto Leite
Oficial Substituta

CERTIDÃO Nº 071790
Poder Judiciário do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização: 021469.CRM1701.03753
Emolumentos: R\$ 70,59 Encargos: R\$ 19,73 Total: R\$ 90,32
Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B2WVN-Z8ZCP-CKUG8-KBSC3

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

Edvania Miotto Leite (CPF ***.024.687-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/B2WVN-Z8ZCP-CKUG8-KBSC3>

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

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