

ANEXO I
~ TERMO DE REFERÊNCIA ~

1. OBJETO

O presente procedimento objetiva a doação com encargos de bem imóvel público, de propriedade do município, para fomento da atividade econômica, em conformidade com a Lei municipal nº 3.811, de 14 de Janeiro de 2019, nos termos constantes do instrumento convocatório e seus anexos.

2. JUSTIFICATIVA

A economia nacional tem passado por muitas transformações nos últimos anos. A primeira alteração mais significativa começa em meados da década de 60 com o programa de substituição de importações e uma industrialização até então sem precedentes, com ênfase na indústria de transformação e de bens de capital. Essa fase teve seu auge em meados da década de 70 e começou a dar sinais de fraqueza com o primeiro choque do petróleo, em 1979/1980, com deterioração dos termos de troca, valorização exacerbada do dólar e a dificuldade em rolar a dívida externa do país, engrossada por este movimento de substituição das importações citado.

No rastro desse primeiro choque, vieram as dificuldades com as altas taxas de inflação da década de 80, os planos econômicos heterodoxos lançados na tentativa de conter a espiral inflacionária que chegou a alcançar incríveis 84 % (oitenta e quatro por cento) ao mês já na entrada da década de 90. Não por acaso, os anos 80 ficaram conhecidos pela “década perdida”, economicamente falando, devida a baixíssima expansão das nossas atividades.

Desde então, somente depois da estabilização da moeda nacional, iniciada em 1994 com o Plano Real e que passou por um sério teste em 1999 com a derrocada das economias dos países em desenvolvimento, principalmente os B.R.I.C's, a economia passou a ter um crescimento mais sustentado, com o aumento do mercado interno derivado de uma melhor distribuição de renda e que teve seu ápice entre os anos de 2007 e 2011. Infelizmente, equivocadas políticas fiscais e econômicas iniciadas nesta mesma época culminaram em um desastre fiscal que levou o país a dois anos seguidos de recessão econômica e já há quatro com déficits fiscais que chegam a R\$ 150 bilhões (Cento e cinquenta bilhões de reais). Esse cenário fez com que a participação da indústria na economia tivesse uma queda acentuada, culminando a década de 2020 talvez com a menor taxa dos últimos 50 (cinquenta) anos.

O estado do Espírito Santo seguiu uma trajetória um pouco diferente, tendo aproveitado sua localização geográfica privilegiada para intensificar as operações de exportação e importação e desenvolver uma cadeia de beneficiamento de *commodities*, sejam elas agrícolas, como o café e a celulose, ou semi industrializadas, como o minério de ferro. O fato é que o crescimento populacional e a grande expectativa de melhoria dos níveis de vida exigem uma dinâmica econômica que as *commodities*, nesse momento, não são capazes de proporcionar. Torna-se imprescindível a ampliação, modernização e diversificação da economia local e regional. A empregabilidade passa por momentos difíceis, com o desemprego se ampliando a cada dia. O endividamento do país em relação ao PIB se eleva, dificultando o governo de realizar investimentos que atendam a geração de empregos, renda e novas oportunidades.

As necessidades de ampliação, modernização e diversificação da dinâmica econômica do município de Linhares-ES, com foco no fortalecimento da geração de empregos, renda e oportunidades, nos leva a estabelecer ações que viabilizem investimentos importantes para a efetivação do processo e exigências acima citadas. Desenvolvimento econômico não acontece por acaso e vantagens comparativas não são destino: têm que ser construídas.

O trabalho visa à organização do processo de atração de investimentos voltados para os mercados interno e externo, diminuindo o risco econômico da nossa região. Quando o mercado interno e externo caminham bem, tudo flui. Quando um não for bem, como pôde ser verificado acima, o outro pode compensar, dando mais equilíbrio, sustentação e estabilidade a nossa dinâmica econômica. O processo tem que ser organizado, pensado estrategicamente, planejado com ações que possibilitem a sua concretização.

Dentre estas ações está a doação de áreas com ônus para empresas sólidas e que se encaixem num perfil que possa atender aos requisitos necessários para essa nova dinâmica econômica. Para as empresas, esta modalidade é preferível à concessão de direito real de uso, pois a mesma tem a possibilidade dispor o imóvel em garantia, conforme previsão da Lei 8.666/1993, alavancando seus negócios, sem que o município perca o capital representado pelo terreno, já que em caso de descumprimento dos termos de doação, a titularidade retornaria à municipalidade. Esse ônus representaria, principalmente, a geração de empregos, renda e oportunidades. Emprego porque dignifica, melhora a qualidade de vida e amplia a renda dos cidadãos, além de colaborar com o fortalecimento dos setores do comércio e serviços, pois os salários circulam e colaboram com a elevação da base monetária da região favorecendo a todos. É objetivo também atrair investimentos que, além das questões que envolvam a empregabilidade, gerem oportunidades para as pequenas e médias empresas da região, como por exemplo, serviços de manutenção, alimentação, segurança, limpeza e conservação, transportes, etc., possibilitando ao surgimento um ciclo virtuoso com a criação das novas oportunidades, geração de empregos e renda na nossa dinâmica econômica.

Além do acima citado surge também a geração dos impostos pela operação (salários), contratação de terceiros, produção e venda, elevando a capacidade de o município e estado darem respostas às demandas da sociedade.

Concluindo, o Brasil necessita de gerar oportunidades para os seus cidadãos. O fortalecimento da atração de investimentos importantes para a modernização, ampliação e diversificação da nossa dinâmica econômica, que contemplem a geração de empregos, renda e oportunidades, é um dos principais caminhos a ser seguido. Como os investimentos são disputados e as unidades da federação têm adotado práticas cada vez mais acirradas e competitivas para atraí-los, sendo a doação com ônus de áreas somente uma parte dos benefícios concedidos, consideramos importante tal ação, pois a mesma tem um custo bem menor do que os benefícios a serem gerados com a implantação de importantes investimentos, como acima demonstrado.

Por todo exposto, a doação de área de terras é o meio mais apropriado para situação em questão, tão logo, solicito a substituição da justificativa do termo de referencia para a justificativa ora apresentada.



3. DAS OBRIGAÇÕES

3.1. DO DOADOR

a) Fiscalizar, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento se estão sendo cumpridas as obrigações pela Donatária.

3.2. DA DONATÁRIA

a) Iniciar as obras/instalações de suas dependências no prazo de 06 meses (constante na proposta apresentada), após a assinatura do termo de doação. Poderá haver prorrogação do prazo estabelecido por meio de prorrogação formalizada e justificada pela Donatária devendo ser ratificada com análise e parecer da Secretária de Desenvolvimento Econômico e Secretária de Finanças e Planejamento em conjunto.

b) Adequar o projeto de atividade econômica com as normas urbanísticas e ambientais a nível federal, estadual e /ou municipal.

c) Iniciar as suas atividades no prazo de 06 (seis) meses contados da conclusão da obra, prazo este constante na proposta apresentada;

d) Apresentar a demonstração de empregos (diretos e indiretos);

e) Conformidade do empreendimento com a Lei Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo;

f) Utilização preferencial de matéria prima e/ou insumos industriais existentes no Município;

g) Aproveitamento preferencial da mão de obra local;

h) Concluir os investimentos previstos, bem como iniciar suas atividades e operações no local em até 02 (dois) anos, a contar da assinatura da Escritura de doação com encargos, podendo ser renovado o prazo por até 01 (um) ano, desde que devidamente justificado, mediante análise e aprovação da Administração Municipal;

i) Investir em projetos, obras civis, instalações, máquinas e equipamentos, no mínimo 10(dez) vezes o valor da área recebida em doação, considerando o valor de aquisição da área adquirida e / ou conforme avaliação oficial realizada pelo Município de Linhares;

j) Permanecer em operação no local no mínimo 10 (dez) anos;

k) Cumprir todas as obrigações cabíveis e legais em relação aos investimentos, junto aos órgãos no âmbito Municipal, Estadual e Federal.

4. DAS PENALIDADES - REVERSÃO

4.1. Os imóveis reverterão ao patrimônio do DOADOR com todas as benfeitorias neles contidas, independentemente de prévia notificação, se o donatário não atender ao estipulado



no Contrato de Doação de Imóvel Público com Encargos, firmado entre o Município e a Donatária.

4.2. Caso a Donatária encerre as atividades em prazo inferior a 10 (dez) anos o imóvel será revertido ao patrimônio do Município.

5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

I – Projeto de Investimento / Proposta;

II – Cópia dos documentos pessoais do representante legal da empresa, o qual tem legitimidade para pleitear os benefícios;

III- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

IV – Cópias dos atos constitutivos da empresa e posteriores alterações, devidamente registradas nos órgãos competentes;

V – Cópia da Carta de Anuência expedida em favor do empreendimento;

VI- Certidões negativas de débitos tributários Municipal, Estadual e Federal;

VII – Prova de Regularidade Fiscal para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal mediante apresentação de certidão de quitação de tributos e contribuições nos âmbitos Federal, Estadual e Municipal e certidão quanto à dívida ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, do domicílio ou sede da proponente ou outra equivalente na forma da lei.

6. DA PONTUAÇÃO

6.1. CRITÉRIOS, PESOS E PONTOS DE AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:

Crítérios	Pontos	Peso	Total
1. Geração de empregos diretos		0,30	
2. Movimentação Econômica (faturamento anual)		0,20	
3. Investimentos em reais (Ativos fixos)		0,20	
4. Área construída (m ²)		0,20	
5- Benefícios fiscais e não fiscais (pontuados positivamente pela não solicitação)		0,10	
Total de peso e de pontos		1,00	



6.2. No julgamento das propostas técnicas, pela Comissão Especial de Licitações e Avaliações, cada item da tabela receberá uma pontuação de 05 (Cinco) até 105 (Cento e cinco), conforme descrito abaixo:

6.3. Geração de empregos diretos nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades:

6.3.1. Para comprovar a geração dos empregos diretos, deverá ser anexado à Proposta Técnica (anexo III) projeto detalhado de todos os setores da Proponente, contendo as vagas de emprego necessárias para funcionamento dos mesmos.

	Empregos Diretos	Pontos
A	De 1 a 10	05 ,0 pontos
B	De 11 a 20	10 ,0 pontos
C	De 21 a 30	15 ,0 pontos
D	De 31 a 40	20 ,0 pontos
E	De 41 a 50	25 ,0 pontos
F	De 51 a 60	30 ,0 pontos
G	De 61 a 70	35 ,0 pontos
H	De 71 a 80	40 ,0 pontos
I	De 81 a 90	45 ,0 pontos
J	De 91 a 100	50,0 pontos
K	De 101 a 110	55,0 pontos
L	De 111 a 120	60,0 pontos
M	De 121 a 130	65,0 pontos
N	De 131 a 140	70,0 pontos
O	De 141 a 150	75,0 pontos
P	De 151 a 160	80,0 pontos
Q	De 161 a 170	85,0 pontos
R	De 171 a 180	90,0 pontos
S	De 181 a 190	95,0 pontos
T	De 191 a 200	100,0 pontos
U	Acima de 200	105,0 pontos

6.4. Movimentação Econômica Anual (Faturamento) em reais, nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades:

6.4.1. Para comprovação, deverá ser anexada à proposta técnica (anexo IV), planilha detalhada contendo a estimativa da progressão da Movimentação Econômica Anual da Proponente nos primeiros 03 (três) anos, após o início das atividades.

	Média dos três primeiros anos	Pontos
A	De R\$ 1.000.000,00 a R\$ 10.000.000,00	5 ,0 pontos
B	De R\$ 10.000.001,00 a R\$ 20.000.000,00	10 ,0 pontos
C	De R\$ 20.000.001,00 a R\$ 30.000.000,00	15 ,0 pontos
D	De R\$30.000.001,00 a R\$ 40.000.000,00	20 ,0 pontos

E	De R\$ 40.000.001,00 a R\$ 50.000.000,00	25,0 pontos
F	De R\$ 50.000.001,00 a R\$ 60.000.000,00	30,0 pontos
G	De R\$ 60.000.001,00 a R\$ 70.000.000,00	35,0 pontos
H	De R\$ 70.000.001,00 a R\$ 80.000.000,00	40,0 pontos
I	De R\$ 80.000.001,00 a R\$ 90.000.000,00	45,0 pontos
J	De R\$ 90.000.001,00 a R\$ 100.000.000,00	50,0 pontos
K	De R\$ 100.000.001,00 a R\$ 110.000.000,00	55,0 pontos
L	De R\$ 110.000.001,00 a R\$ 120.000.000,00	60,0 pontos
M	De R\$ 120.000.001,00 a R\$ 130.000.000,00	65,0 pontos
N	De R\$ 130.000.001,00 a R\$ 140.000.000,00	70,0 pontos
O	De R\$ 140.000.001,00 a R\$ 150.000.000,00	75,0 pontos
P	De R\$ 150.000.001,00 a R\$ 160.000.000,00	80,0 pontos
Q	De R\$ 160.000.001,00 a R\$ 170.000.000,00	85,0 pontos
R	De R\$ 170.000.001,00 a R\$ 180.000.000,00	90,0 pontos
S	De R\$ 180.000.001,00 a R\$ 190.000.000,00	95,0 pontos
T	De R\$ 190.000.001,00 a R\$ 200.000.000,00	100,0 pontos
U	Acima de R\$200.000.000,00	105,0 pontos

6.5. Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades:

6.5.1. Para comprovação dos investimentos em ativos fixos, deverá ser anexado à proposta técnica (Anexo V), termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarado o valor em ativos fixos a serem incorporados ao Patrimônio da Proponente até o início das atividades no Município de Linhares-ES.

A	De R\$ 100.000,00 a R\$ 5.000.000,00	5,0 pontos
B	De R\$ 5.000.001,00 a R\$ 10.000.000,00	10,0 pontos
C	De R\$ 10.000.001,00 a R\$15.000.000,00	15,0 pontos
D	De R\$ 15.000.001,00 a R\$20.000.000,00	20,0 pontos
E	De R\$ 20.000.001,00 a R\$25.000.000,00	25,0 pontos
F	De R\$ 25.000.001,00 a R\$30.000.000,00	30,0 pontos
G	De R\$ 30.000.001,00 a R\$35.000.000,00	35,0 pontos
H	De R\$ 35.000.001,00 a R\$40.000.000,00	40,0 pontos
I	De R\$ 40.000.001,00 a R\$45.000.000,00	45,0 pontos
J	De R\$45.000.001,00 a R\$50.000.000,00	50,0 pontos
K	De R\$ 50.000.001,00 a R\$55.000.000,00	55,0 pontos
L	De R\$ 55.000.001,00 a R\$60.000.000,00	60,0 pontos
M	De R\$ 60.000.001,00 a R\$ 65.000.000,00	65,0 pontos
N	De R\$ 65.000.001,00 a R\$ 70.000.000,00	70,0 pontos
O	De R\$ 70.000.001,00 a R\$ 75.000.000,00	75,0 pontos
P	De R\$ 75.000.001,00 a R\$ 80.000.000,00	80,0 pontos
Q	De R\$ 80.000.001,00 a R\$ 85.000.000,00	85,0 pontos
R	De R\$ 85.000.001,00 a R\$ 90.000.000,00	90,0 pontos
S	De R\$ 90.000.001,00 a R\$ 95.000.000,00	95,0 pontos

T	De R\$95.000.001,00 a R\$ 100.000.000,00	100,0 pontos
U	Acima de R\$100.000.00,00	105,0 pontos

6.6. Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído, até o início das atividades:

6.6.1. Para comprovação da área em metros quadrados a ser construída em Linhares/ES deverá ser anexado à Proposta Técnica (modelo anexo VI), termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório, assinado pelo responsável legal da licitante, onde deverá estar declarada a área em metros quadrados a ser edificada até o início das atividades.

A	De 100 a 5.000 m2	05,0 pontos
B	De 5.0001 a 10.000 m2	10,0 pontos
C	De 10.001 a 15.000 m2	15,0 pontos
D	De 15.001 a 20.000 m2	20,0 pontos
E	De 20.001 a 25.000 m2	25,0 pontos
F	De 25.001 a 30.000 m2	30,0 pontos
G	De 30.001 a 35.000m2	35,0 pontos
H	De 35.001 a 40.000 m2	40,0 pontos
I	De 40.001 a 45.000 m2	45,0 pontos
J	De 45.001 a 50.000 m2	50,0 pontos
K	De 50.001 a 55.000 m2	55,0 pontos
L	De 55.001 a 60.000 m2	60,0 pontos
M	De 60.001 a 65.000 m2	65,0 pontos
N	De 65.001 a 70.000 m2	70,0 pontos
O	De 70.001 a 75.000 m2	75,0 pontos
P	De 75.001 a 80.000 m2	80,0 pontos
Q	De 80.001 a 85.000 m2	85,0 pontos
R	De 85.001 a 90.000 m2	90,0 pontos
S	De 90.001 a 95.000 m2	95,0 pontos
T	De 95.001 a 100.000 m2	100,0 pontos
U	Acima de 100.000 m2	105,0 pontos

6.7. Contratação de serviços de terceiros

6.7.1. Para comprovação deste item, a licitante, deverá anexar à proposta técnica (modelo Anexo VII), declaração, com firma reconhecida em cartório, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a quantidade de empresas a serem contratadas a partir do primeiro ano de operação.

A	01 empresa	5,0 pontos
B	02 empresas	10,0 pontos
C	03 empresas	15,0 pontos
D	04 empresas	20,0 pontos
E	05 empresas	25,0 pontos
F	06 empresas	30,0 pontos
G	07 empresas	35,0 pontos
H	08 empresas	40,0 pontos
I	09 empresas	45,0 pontos
J	10 empresas	50,0 pontos
K	11 empresas	55,0 pontos
L	12 empresas	60,0 pontos
M	13 empresas	65,0 pontos
N	14 empresas	70,0 pontos
O	15 empresas	75,0 pontos
P	16 empresas	80,0 pontos
Q	17 empresas	85,0 pontos
R	18 empresas	90,0 pontos
S	19 empresas	95,0 pontos
T	20 empresas	100,0 pontos
U	Acima de 20 empresas	105,0 pontos

6.8. Benefícios fiscais e não fiscais (pontuados positivamente pela não solicitação)

6.8.1. A não solicitação dos benefícios postulados na Lei Municipal nº 2.866, de 17 de julho de 2009 e Lei Municipal Complementar nº 46, de 11 de outubro de 2017, será pontuada da forma seguinte:

A	Não pedido de Isenção de ITBI	5,0 pontos
B	Não pedido de redução de ISSQN	5,0 pontos
C	Não pedido de Isenção de IPTU (05 anos)	5,0 pontos

7. DOS CRITÉRIOS DE DESEMPATE

7.1. Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito da forma descrita abaixo:

a) Primeiro critério: Será vencedora a licitante que apresentar em sua proposta técnica, o maior número de empregos diretos.

b) Persistindo o empate, será aplicado o segundo critério, qual seja, menor exigência dos benefícios e incentivos previstos na Lei Municipal Complementar nº 2.866/2009 para implantação da atividade por parte do interessado.




c) Persistindo empate será aplicado o terceiro critério, qual seja, realização de sorteio público, conforme disposto no § 2.º do artigo 45 da Lei 8.666/93 e alterações posteriores.

8. DISPOSIÇÃO GERAL

8.1. Serão observadas no que couberem as normas gerais relativas aos contratos em conformidade com o estatuído da Lei Federal nº 8.666/96 e suas respectivas alterações.

Linhares/ES, 04 de agosto de 2022.



MÁRCIO PIMENTEL MACHADO
Secretário Municipal de Administração
e Recursos Humanos



LUIZ FERNANDO LORENZONI
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico



JULIANO CÉSAR GOMES
Secretário Municipal de Finanças e Planejamento



Handwritten signature in blue ink.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE ESPACIAL

OF/SEDURB/DCE - N°092/2022.

Ilm°.Sr°:

Márcio Pimentel Machado

M.D.Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos

LINHARES-ES

Segue ANEXO I - sendo a descrição e croqui de localização do imóvel objeto do processo licitatório n° 011.854/2022.

Atenciosamente,

Linhares, 09 de agosto de 2022.

Handwritten signature in blue ink.

Gladiston Pereira de Souza Júnior
Diretor do Departamento de Controle Espacial



15/11/11

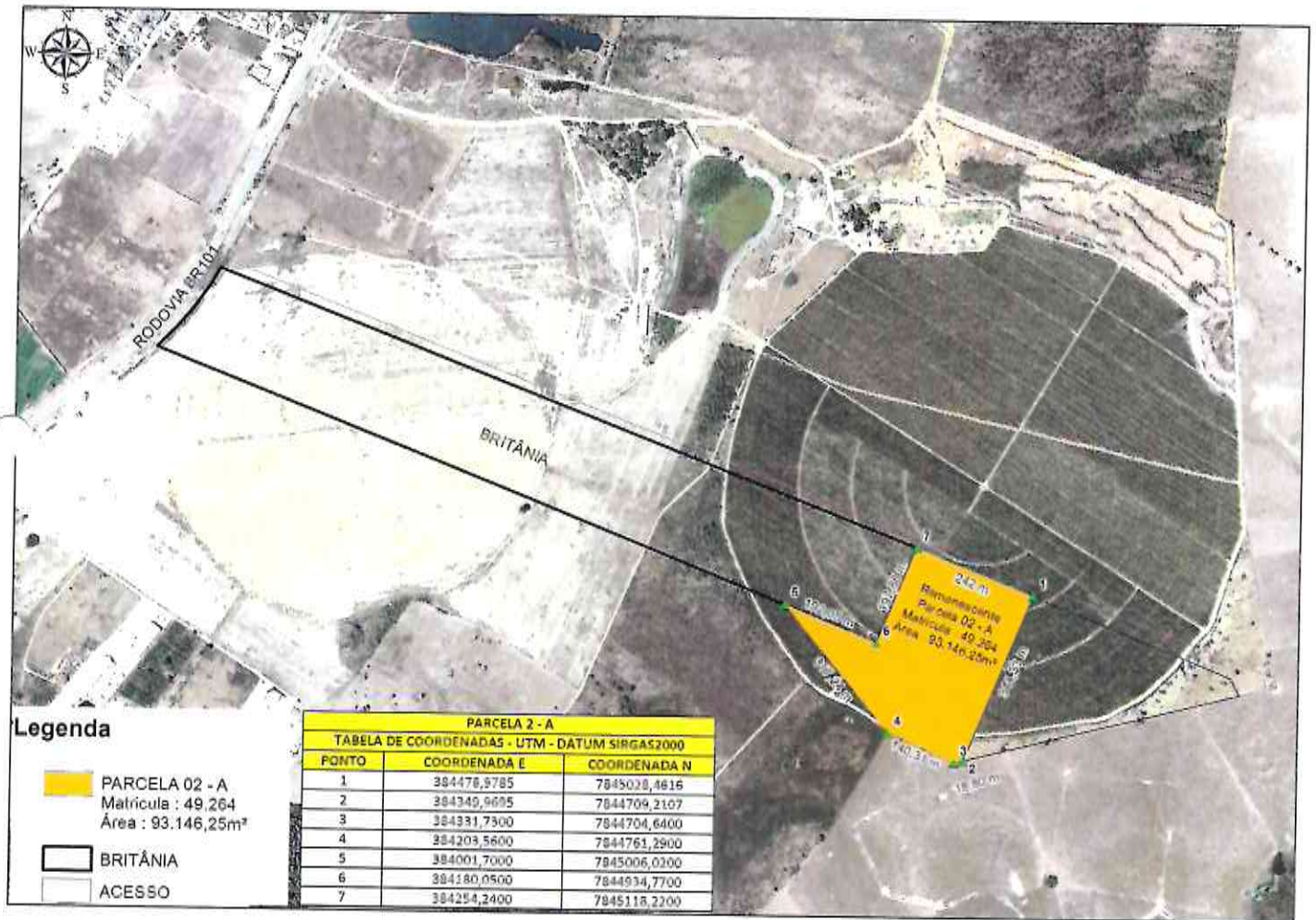
PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE ESPACIAL

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Área de terras medindo **93.146,25m²** (*noventa e três mil, cento e quarenta e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados*), parte de uma área maior medindo 29,4721 ha matriculado sob o número **49.264**, situada nos lugares Bebedouro e cinco Meninas, confrontando-se por seus diversos lados ao norte com Município de Linhares, a oeste com Britânia Eletrodomésticos S.A; ao sul com imóvel matriculado sobre o número 49.266 e imóvel matriculado sobre o numero 38.723 e a leste com Município de Linhares.

Ilustração:



Gladiston P. de Souza Junior
Diretor do Dept. de Controle
Espacial

Handwritten signature



COMISSÃO ESPECIAL DE VERIFICAÇÃO E DE AVALIAÇÃO

Ata de reunião 01

Ao oitavo dia do mês de agosto do ano de dois mil e vinte dois, no Departamento de Administração Integrada ao Controle Espacial, reuniu-se a presidente da Comissão Izadora Rocha Poleze e os membros Jailton Oliveira Costa e Gladiston Pereira de Souza Junior, para deliberarem sobre o pedido feito pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, em que solicita a avaliação de uma área de terras medindo aproximadamente 93.146,25 m² localizada no Distrito de Bebedouro, próximo à Rodovia BR101. Destinada à doação com encargos às pessoas jurídicas de direito privativo, com a finalidade de promover a política de desenvolvimento econômico e social no município de Linhares, conforme processo administrativo nº 11854/2022. Iniciada a reunião, sendo apuradas as amostras da região um total de três amostras de imóveis comercializados, vendidos e a venda na região, amostras anexo. A partir das amostras chegamos a uma média ponderada de R\$21,33 o metro quadrado. Em seguida foram lançadas as características da área a ser avaliada na tabela com os índices urbanísticos para análise de quesitos. Após todas as análises realizadas, a comissão obteve o valor de R\$1.351.030,41 (um milhão, trezentos e cinquenta e um e trinta reais e quarenta e um centavos) a ser pago para uma área medindo o total de 93.146,25 m² conforme tabela anexa.


Nada mais havendo a tratar foi encerrada a presente reunião, sendo em seguida lavrado a presente ATA que vai assinada por todos os membros presentes na sessão.




Izadora Rocha Poleze
Presidente - Membro



Jailton Oliveira Costa
Membro



Gladiston Pereira de Souza Junior
Membro



Edvalter da Silva Cerqueira
Membro



[Handwritten signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

COMISSÃO ESPECIAL DE VERIFICAÇÃO E DE AVALIAÇÃO

AMOSTRAS PARA LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVÉIS

A Comissão Especial de Verificação e Avaliação de Áreas de Terras atendendo ao pedido constante no **processo administrativo nº 11854/2022** apresenta a seguir as amostras de pesquisas de valores imobiliários. Os trabalhos realizados por esta comissão foram realizados nos dias 05 e 08 do mês agosto do ano de 2022. O presente trabalho obedeceu criteriosamente aos princípios fundamentais da avaliação. O trabalho do Corretor de Imóveis e também membro Jailton Oliveira Costa (CRECI/ES 3875), em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). Todo o trabalho foi acompanhado pelos demais membros da comissão. As análises e opiniões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas, vistorias, levantamentos imobiliários e conversa com proprietários.

A análise de valores praticados se dá através da pesquisa de preços ofertados e, sempre que possível, de valores efetivamente transacionados. Nesse trabalho também foi possível a análise da evolução de preços de mercado e crescimento histórico, o que sinaliza aquecimento ou desaquecimento de demanda.

Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta, demanda possibilidades de uso, localização, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e análises específicas para o mercado imobiliário, discorrendo sobre a posição atual da imóvel perante o mercado e suas perspectivas de aceitação pelo mercado.

Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência.

OBJETIVO

O objetivo deste presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto da matrícula n.º 49.264, medindo 93.146,25m², registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Linhares/ES. Através de pesquisas imobiliárias em áreas de terra nua no Distrito de Bebedouro Linhares/ES. A coleta da apuração dos valores de terrenos ou propriedades a venda nas proximidades da área objeto de avaliação pelo Município de Linhares.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Podemos dizer para quem deseja entender a fundo o funcionamento do mercado imobiliário, será fundamental conhecer o conceito de valor, que é diferente do conceito de preço pelo fato de que ele tem a ver com o que de fato vale um determinado imóvel ou terreno.

[Four handwritten signatures]



12/11/11

Em resumo, se o preço pode variar de acordo com tendências de mercado e de acordo com o momento da economia do país, o valor é definido por questões mais relacionadas ao imóvel em si, como localização, dimensões e condições de conservação.

Comissão Avaliadora não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado imobiliário da região.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Tem por objetivo Identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constante da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados nesse caso os fatores de localização, entre outros, que reflitam em termos relativos o desempenho do mercado. Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto ofertados na localidade. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para análise de avaliação.

1. Não foram realizadas averiguações nem pericia profunda na documentação dos imóveis das amostras, essa avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. Informações de terceiros são colhidas com cuidado, mas não garantimos sua veracidade, e não somos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte dos proprietários pesquisados ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.
2. A Comissão de Avaliação reserva o direito de rever a avaliação caso venha a serem identificados e comprovados erros nas informações, cedidas pelos vendedores ou seus Procuradores, caso haja algo que afete o valor apurado pela Comissão nesta data.
3. Presume-se que informações fornecidas pelos proprietários ou procuradores são corretas, mas não garantimos sua veracidade.
4. Presume-se que os imóveis da amostra estejam com as documentações (escritura) registradas em cartório.

O MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com a prospecção realizada no mercado imobiliário da região em que está inserido o avaliando, não foi constatado agentes atuando nesta área e alguns imóveis similares sendo ofertados no que se refere a terrenos rurais.

De acordo com a prospecção mercadológica realizada na região, adquirimos uma convicção em relação ao valor que julgamos justa e perfeita e de acordo com a configuração de mercado atual no distrito.



19 Km

METODOLOGIA

Em função das características da área a ser desapropriada e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da localidade, para determinação do valor pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, de tamanho e localização, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados quatro elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado, seguem abaixo as amostras selecionadas:

PESQUISAS DE MERCADO

AMOSTRA 01 – Uma área de terra nua medindo 100.000 m² (cem mil metros quadrados), área rural, sem benfeitorias, foi vendida no mês de junho do ano em curso no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais). A área foi escriturada pelo no Cartório do 2º ofício de Linhares, as informações foram repassadas pelo representante do cartório.

AMOSTRA 02 – Uma área terra nua medindo 4400,00 m² (quatro mil e quatrocentos metros quadrados), localizada aproximadamente 5 km da ES-440, está sendo vendida pela MGF imóveis. As informações foram adquiridas através do site (<https://es.mgfimoveis.com.br/terreno-linhares-4400-m-venda-es-linhares-19-km-cidade-linhares-5-km-291080673>) acesso em 08/08/2022.

AMOSTRA 03 – Uma área de terra nua medindo 48.400 m² (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados) área rural, sem benfeitorias, localizada na rodovia ES-440. A área esta sendo vendida pela rede netimoveis no valor de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais). As informações foram adquiridas através do site (<https://www.tofanoimoveis.com.br/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-linhares-bebedouro/796122/>) acesso em 08/08/2022.

RESUMO PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de três amostras, através de conversas, contato telefônico e sites de imobiliárias. As características do imóvel descrito contendo área, características, localização e dados do vendedor/proprietário. Após ponderação foram utilizadas amostras que são estas com características e distâncias mais próximas da área avaliada, enumerados a seguir:



EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS DAS AMOSTRAS:

1- Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética = Somatório dos valores comparativos das amostras pesquisadas
Números de amostras pesquisadas

$$\text{Média Aritmética} = \frac{Y + Y + Z}{3}$$

Média Aritmética

$$\frac{(\text{R}\$2.000.000,00/100.000 \text{ m}^2) + (\text{R}\$150.000,00/4.400 \text{ m}^2) + (\text{R}\$480.000,00/48.800)}{3}$$

$$\text{Media Aritmética} = \frac{\text{R}\$20,00 \text{ m}^2 + \text{R}\$34,09 \text{ m}^2 + \text{R}\$9,91 \text{ m}^2}{3} = \frac{\text{R}\$64,00}{3} = \text{R}\$21,33 \text{ m}^2$$

Linhares/ES, 08 de agosto de 2022

Izadora Rocha Poleze
Presidente - Membro

Jailton Oliveira Costa
Membro

Gladiston Pereira de Souza Junior
Membro

Edvalter da Silva Cerqueira
Membro



21/11/2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE LINHARES

A Comissão Especial de Verificação e de Avaliação de Área de Terra Bebedouro

Localidade: Bebedouro

Avaliação de área de terra nua

Distrito: Bebedouro

Linhares-ES, 08 de agosto de 2022


1 - Via	Beco	0,10	
	Estrada	0,15	X
	Rua / Avenida	0,20	
	Praça	0,25	
2 - Meio-Fio	Sem	0,10	X
	Com	0,15	
3 - Pavimentação	Sem	0,10	
	Paralelepípedo	0,20	
	Concreto	0,25	
	Asfalto	0,30	X
4 - Rede de Água	Sem	0,10	X
	Com	0,15	
5 - Iluminação Pública	Sem	0,10	X
	Com	0,15	
6 - Rede de Esgoto	Sem	0,10	X
	Com	0,15	
Total (IL)			0,85


VT = At x Fi x Vt x IL x IT	
Avaliação do Terreno	
At = Área do Terreno (m ²)	93.146,25
Fi = Fração Ideal	1
Vt = Valor Venal do Terreno/m ²	21,33
IL = Índice do Logradouro	0,85
IT = Índice do Terreno	0,80


VT = 1.351.030,41

1 - Nível	Plano	0,15	X
	Declive	0,12	
	Active	0,12	
	Irregular	0,10	
2 - Solo	Normal	0,15	X
	Rochoso	0,13	
	Arenoso	0,12	
	Alagado	0,05	
3 - Posição	Inundável	0,08	
	Toda Quadra	0,15	
	Esquina	0,15	
	Meio de Quadra	0,10	
4 - Testada	Gleba	0,15	X
	Encravado	0,05	
	Uma	0,15	X
5 - Formato	Duas	0,20	
	Mais de Duas	0,25	
	Indefinido	0,05	
6 - Divisória	Irregular	0,10	X
	Regular	0,15	
	Sem	0,05	X
7 - Calçada	Cerca	0,10	
	Muro	0,15	
	Sem	0,05	X
Total (IT)	Mau Estado	0,10	
	Bom Estado	0,15	
Total (IT)			0,80


Jailton Oliveira Costa
Membro


Izadora Rocha Poleze
Presidente - Membro


Gladiston Pereira de Souza Junior
Membro


Edvalter da Silva Berqueira
Membro



W
N
E
S

RODOVIA BR101

BRITÂNIA

Remanescente
Parcela 02 - A
Matrícula : 49.264
Área : 93.146,246m²

Legenda



PARCELA 02 - A
Matrícula : 49.264
Área : 93.146,246m²



BRITÂNIA
ACESSO

PARCELA 2 - A		
TABELA DE COORDENADAS - UTM - DATUM SIRGASZ2000		
PONTO	COORDENADA E	COORDENADA N
1	384478,9785	7845028,4616
2	384349,9695	7844709,2107
3	384331,7300	7844704,6400
4	384203,5600	7844761,2900
5	384140,7009	7844837,4988
6	384001,7000	7845006,0200
7	384180,0511	7844934,7700
8	384254,2400	7845118,2200