



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## **EDITAL**

### **Leilão Público nº 001/2024**

Protocolo digital nº 17465/2024

O Município de Anchieta, Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 27.142.694/0001-58, conforme os dispositivos legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores, torna público para conhecimento de todos os interessados a realização do leilão de bens imóveis que acontecerá de forma eletrônica, através do site [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br) e presencial, no Auditório do PARQUE SEDE RDS PAPAGAIO, em prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis da publicação do aviso deste Edital, no endereço Rua 27 s/n Bairro nova Jerusalém, Anchieta/ES, LEILÃO este, na modalidade on-line e presencial, com critério de julgamento do tipo MAIOR LANCE POR LOTE, igual ou superior ao valor de avaliação prévia, observado os valores mínimos e no estado em que se encontram os bens especificados no Anexo II, conforme a Lei Municipal Nº 1624/2023, por intermédio do Preposto Municipal nomeado para o período de ocorrência de Leilão Público, através do Decreto-A nº 653, de 07 de Agosto de 2024, o servidor Jadir Pompermayer e Silva, e acompanhado pela Comissão de Leilão Municipal, instituída através do Decreto nº 622 de 04 de Abril de 2024, dos bens especificados, atendidas a legislação e especificação deste Edital:

### **1. CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO**

- 1.1. O leilão será cometido ao Leiloeiro Municipal (Preposto Municipal) acima descrito, em conforme o artigo 31 da Lei 14.133/2021 e suas modificações posteriores.
- 1.2. Será disponibilizado o edital, também, através do portal [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br) e [anchieta.es.gov.br](http://anchieta.es.gov.br).

### **2. DO OBJETO**

- 2.1. Constitui objeto do presente edital a alienação de imóveis pertencentes ao Município de Anchieta, Estado do Espírito Santo, relacionados no Anexo I - Descrição detalhada, deste edital.
- 2.2. Os bens doravante mencionados serão vendidos no estado e condições que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, N° 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

- 2.3. As fotos, dos bens, constantes do site [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br) são meramente ilustrativas, devendo os interessados visitarem e vistoriar os bens.
- 2.4. A alienação dos bens imóveis leiloados tem autorização legislativa e do Chefe do Poder Executivo, conforme se verifica à Lei Municipal n° 1624 de 25 de setembro de 2024.

### **3. DO HORÁRIO, LOCAL E PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**

- 3.1. O leilão será realizado em formato presencial no Auditório do PARQUE SEDE RDS PAPAGAIO, no endereço Rua 27 s/n Bairro Nova Jerusalém, Anchieta/ES e online através do site [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br).
- 3.2. Os interessados deverão, com antecedência, proceder o cadastramento junto ao site [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br), estando ciente das normas por ele impostas, para participação online.
- 3.3. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão, realizada de forma on-line e presencial.
- 3.4. Os lances on-line iniciarão a partir da publicação do edital, a abertura da sessão ocorrerá no dia 24/09/2024 a partir das 10:00 horas, com encerramento randômico (conforme normas do site, se encerrando após 2 minutos do último lance ofertado).
- 3.5. Os bens serão leiloados e finalizados item a item.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



#### **4. DO HORÁRIO, LOCAL E VISITAÇÃO DOS BENS**

4.1. Os imóveis objeto deste Leilão poderão ser vistoriados pelos interessados no horário, local e data especificada:

Horário: 08:30 às 16:00.

Data: 28/08/2024 a 24/09/2024 (dias úteis).

Telefone para agendamento: (28) 99277-6998

Local para agendamento/recepção: Setor de Patrimônio Imóvel (Anexo II)

4.2. Os interessados poderão realizar visitas prévias aos imóveis a fim de se inteirarem das particularidades respectivas, devendo verificar as condições atuais. No que diz respeito às visitas aos imóveis, não há limitação quanto ao número de visitas, desde que estas ocorram dentro do período estipulado no edital. Cabe ao arrematante a responsabilidade de conhecer o lote e analisar todas as suas peculiaridades.

4.3. É importante ressaltar que quaisquer bens que necessitem de extensão de água e energia são de responsabilidade do arrematante. Este deverá solicitar junto as empresas competentes as devidas providências para tais extensões.

4.4. Não poderá, após, invocar desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta ou do integral cumprimento do contrato, e, nem reivindicações posteriores, sob quaisquer alegações.

4.5. Qualquer divergência entre as condições encontradas e os documentos dos imóveis deverão ser informadas e peticionadas previamente junto ao leiloeiro antes da data e do horário fixado para o leilão. Em caso de peticionamento, vide item 5.1 para contatos.

4.6. Os licitantes poderão, nos dias determinados e agendados para visitação, vistoriar e examinar os imóveis bem como verificar as condições dos respectivos documentos.

4.7. Tributos e impostos que incidem sobre a transferência dos imóveis que serão levados a leilão, são de responsabilidade de seus arrematantes, observada a legislação aplicável, devendo tais valores serem levantados com antecedência pelos licitantes interessados em apresentar lance previamente ao momento designado para o leilão.

4.8. A transferência de propriedade ocorrerá por conta e ônus do arrematante, devendo ser observada a legislação aplicável.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## **5. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS**

5.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente ao leiloeiro e à comissão de leilão, em até 2 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através do telefone do leiloeiro 0800-2422218 e à Coordenação de Patrimônio Imóvel: (28)99277-6998 ou pelo e-mail: [fernandoleiloeiro@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:fernandoleiloeiro@fernandoleiloeiro.com.br) / [operacional@mgl.com.br](mailto:operacional@mgl.com.br) / [patrimonio.imovel@anchieta.es.gov.br](mailto:patrimonio.imovel@anchieta.es.gov.br)

## **6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

6.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes, pessoas jurídicas devidamente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório.

6.2. Estarão impedidos de participar do leilão:

6.2.1. Os menores de 18 anos (excetuando-se os emancipados);

6.2.2. Aqueles para os quais a capacidade cessou, na forma do art. 5º, parágrafo único, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002);

6.2.3. Todas as pessoas físicas atingidas, no que couber, pelo art 497 do Código Civil, tais como os tutores, curadores, testamentários e administradores, cujos bens foram confiados à sua guarda ou administração;

6.2.4. Os agentes públicos vinculados ao licitante, os Juízes, Secretários de Tribunais, Arbitradores, Peritos e outros serventuários ou auxiliares da Justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em Tribunal, Juízo ou Conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade;

6.2.5. Os leiloeiros e seus prepostos, cujos bens em venda estejam encarregados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## **7. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**

- 7.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da Internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br) ou de forma presencial, conforme disposto no item 3.1 deste edital.
- 7.2. Para a participação no leilão, por meio do portal [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br), os interessados deverão se cadastrar no portal a partir de e-mail próprio, criar sua senha de acesso e encaminhar os devidos documentos para ativação do cadastro conforme normas do site.
- 7.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão dispostos no site [www.mgl.com.br](http://www.mgl.com.br), podendo os interessados, em caso de dúvidas, contactar o suporte da equipe do Leiloeiro em horário comercial, através do telefone: 0800 242 2218.
- 7.4. Serão aceitos lances no leilão on-line, apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site.
- 7.5. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante, em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas, no sistema, da conexão de Internet, da linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.
- 7.6. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito, sendo assim, deve-se observar as condições para participação no leilão, tais como Internet, áudio, dentre outros.
- 7.7. Os valores apresentados no Anexo deste edital correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente. Os interessados em participar poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, de forma online, devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do Anexo I deste Edital.
- 7.8. O lote será arrematado pelo participante que ofertar o maior lance, desde que seu lance seja homologado pelo Comitente. O Comitente/Vendedor pode a seu critério recusar a homologação do(s) lance(s) recebido(s) não autorizando a venda do bem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## **8. DOCUMENTAÇÃO**

### 8.1. Se pessoa física:

- 8.1.1. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou CNH;
- 8.1.2. Comprovante de emancipação, caso seja necessário;
- 8.1.3. Comprovante de endereço atualizado.

### 8.2. Se pessoa jurídica:

- 8.2.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;
- 8.2.2. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada);
- 8.2.3. Última alteração contratual;
- 8.2.4. Inscrição estadual e municipal, se for o caso;
- 8.2.5. Comprovante de endereço atualizado.

## **9. DOS LANCES E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

- 9.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital.
- 9.2. Preço Mínimo de venda do Bem ou Preço de Reserva. É o valor mínimo estipulado pelo Município de Anchieta para venda do bem.
- 9.3. Lances condicionais. Quando o maior lance ofertado não atingir o preço de reserva, e a critério do servidor municipal, poderão ser aceitos lances condicionais aos quais ficarão sujeitos a posterior aprovação, através do Preposto e Comissão de Leilão.
- 9.4. Considera-se vencedor o participante que oferecer o maior lance ao item, cabendo ao Comitente a homologação deste. Os valores apresentados no Anexo I, deste edital correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente.
- 9.5. Não serão admitidos lances iniciais inferiores aos valores dos bens fixados no Anexo I deste Edital.
- 9.6. Conforme disposto no item 3.2 e seguintes, poderão os interessados já cadastrados se habilitarem ao leilão e enviar os lances no lote de seu interesse, através do portal do leiloeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



- 9.7. Na sucessão de lances no leilão, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada no portal.
- 9.8. Os lances iniciais, poderão ser reavaliados por conveniência administrativa, mediante aprovação prévia do Comitente e Leiloeiro.
- 9.9. O Leiloeiro se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.
- 9.10. Caso o bem não receba oferta de lances na abertura da sessão, este ficará disponível para recebimento de ofertas no site do leiloeiro até às 17:00 horas do mesmo dia.
- 9.11. É facultado ao Comitente e Leiloeiro, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.
- 9.12. É proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da retirada no prazo estabelecido no item 13.
- 9.13. As documentações (nota de arrematação e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Comitente e/ou Leiloeiro. Caso seja autorizada, deve-se apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida, respeitadas as condições deste edital.
- 9.14. Fica ratificado desde já que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa que prejudique o leilão, principalmente a combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicada à Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 14.133/2021.

*(...) Art. 337-F. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:*

**Pena: detenção, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.**

*(...) Art. 337-I. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:*

**Pena: detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



*(...) Art. 337-K. Afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:*

**Pena: detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.**

*Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar em razão da vantagem oferecida.*

**Pena: detenção, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa.**



## 10. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

- 10.1. O pagamento referente aos valores dos imóveis arrematados pelos adquirentes se dará da seguinte forma:
- 10.2. Os bens serão vendidos à vista, a quem oferecer o maior lance (por lote);
- 10.3. O preço do bem arrematado deverá ser pago integralmente por meio de depósito bancário ou transferência em conta a ser informada pelo leiloeiro, em favor do Comitente (Prefeitura Municipal de Anchieta), no prazo de até 03 (três) dias úteis, a contar do encerramento do leilão ou da data da liberação do lance condicional.
- 10.4. A lavratura da escritura ocorrerá somente após o pagamento integral da arrematação. Não é permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário ou cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.
- 10.5. O arrematante terá o prazo de até 48 horas para pagamento da comissão do leiloeiro.
- 10.6. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados, e a entrega de qualquer bem ocorrerá após o pagamento de todos.

## 11. PENALIDADE

- 11.1. Uma vez confirmado o lance, não se admitirá a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro e penalidades nos termos da lei 14.133/2024.

**Art. 151: "O contrato poderá ser rescindido, e a parte que der causa à rescisão será responsável por perdas e danos, incluindo, se houver, multa, conforme previsto no contrato."**

- 11.2. Não ocorrendo o depósito no prazo de 72 horas (3 dias), pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos à título de multa de 15% do valor arrematado.



- 11.3. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente convocados os demais participantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance ofertado, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto no edital.
- 11.4. O arrematante que não efetuar a transferência no prazo de 30 dias, incorrerá em multa de 5% ao mês do valor arrematado.

## **12. DA ATA**

- 12.1. Após os trâmites do leilão, será lavrada ata, na qual figurará os bens vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes.

## **13. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DOS BENS IMÓVEIS**

- 13.1. Após a compensação dos pagamentos da arrematação, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas, será escolhido pelo VENDEDOR. A Escritura Pública será outorgada somente após a quitação total do valor.
- 13.2. O arrematante terá um prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do pagamento do imóvel, para regularizar a transferência do registro para si. Todas as despesas pertinentes serão de sua responsabilidade exclusiva. Este prazo poderá ser prorrogado mediante justificativa adequada.
- 13.3. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões imobiliárias, certidões em nome do vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação, e pendências perante a Receita Federal, na forma da lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



- 13.4. Os imóveis serão vendidos na condição em que se encontram, conforme registrados no Cartório de Registro Geral de Imóveis, onde estão matriculados.

#### **14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 14.1. Demais impostos, incluindo taxa de transferência de propriedade, despesas com cartório e outras, correrão por conta do arrematante.
- 14.2. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Município de Anchieta como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.
- 14.3. O adquirente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.
- 14.4. A participação neste leilão implica no conhecimento e aceitação das normas deste edital.
- 14.5. Fica reservado ao Município de Anchieta e ao Leiloeiro, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades, quaisquer dos bens descritos no presente Edital, até a homologação do leilão.
- 14.6. A licitação não implica necessariamente em proposta de venda por parte do Município, podendo revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogá-la para o recebimento de propostas.
- 14.7. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos e de digitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



14.8. São partes integrantes deste edital:

ANEXO I - Laudo de avaliação - Parecer técnico;

ANEXO II - Descrição detalhada;

ANEXO III - Plano Diretor Municipal;

ANEXO IV - Pesquisa mercadológica;

ANEXO V - Memória de cálculo;

ANEXO VI – Laudo Topográfico.

Anchieta, 02 de setembro de 2024.

Fabricio Petri  
Prefeito Municipal

Jadir Pompermayer e Silva  
Preposto Municipal



## SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO .....	14
2. PROPRIETÁRIO .....	14
3. Objetivo da avaliação .....	14
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	14
5. Identificação e caracterização do imóvel .....	15
5.1. Caracterização da região .....	15
5.2. Descrições gerais dos imóveis .....	15
5.2.1. Bairro alvorada: .....	15
5.2.2. Bairro Praia de Ubu: .....	15
5.3. Descrição das edificações e benfeitorias .....	16
6. Diagnostico de mercado .....	16
7. Metodologias e procedimentos utilizados .....	16
7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado .....	17
8. Classificação do laudo .....	17
9. Especificações da avaliação .....	18
9.1. Fatores topográficos, aclave/declive .....	18
9.2. Considerações sobre a Valorização de Imóveis em Áreas sem Melhoramentos Urbanos Básicos	18
9.3. Levantamento de valor inicial .....	19
10. Encerramento da avaliação .....	20



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## **ANEXO I**

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS**

Laudo: 09/2024

#### **1. IDENTIFICAÇÃO**

**Nome do Avaliador: SÔNIA MARIA ANTUNES MOREIRA – CRECI 0027108**

**Data da Avaliação: 02 de agosto de 2024**

**Identificação dos imóveis: veja anexo I**

**Identificação do Solicitante: Prefeitura Municipal de Anchieta/ES**

#### **2. PROPRIETÁRIO**

Prefeitura Municipal de Anchieta/ES, inscrita no CNPJ nº 27.142.694/0001-58, localizada na Rod. do Sol Km 21,5, nº 1.620 – Vila Residencial Samarco – Anchieta/ES, CEP: 29.230-000

#### **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

3.1. Este laudo de avaliação tem como finalidade apurar o valor venal de terrenos localizados nos bairros Alvorada e Praia do Ubu, no município de Anchieta, estado do Espírito Santo.

#### **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

4.1. Este laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado em Nova Lima/MG.

4.2. Adicionalmente, utilizamos como referência, no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidos como confiáveis, corretos e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensamos a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas etc., providências essas consideradas de caráter jurídico-legal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Anchieta é um município localizado no litoral sul do estado do Espírito Santo, na Região Sudeste do Brasil. Sua localização privilegiada fica a apenas 80 km ao sul da capital. A cidade possui uma área de 409,691 km<sup>2</sup>, dos quais 15 km<sup>2</sup> são urbanizados, e sua população atingiu 29.984 habitantes em 2022.

O clima em Anchieta é classificado como tropical quente úmido, com invernos amenos e verões chuvosos, mantendo uma temperatura média anual de aproximadamente 24 °C. O mês mais quente é fevereiro, com uma média de 27 °C, enquanto julho é o mês mais frio, com média de 21 °C. Outono e primavera são estações de transição, e a umidade relativa do ar permanece elevada na maior parte do ano. O índice pluviométrico anual é de cerca de 1.170 mm, com junho sendo o mês mais seco e novembro o mais chuvoso.

Economicamente, Anchieta possui uma economia diversificada, com destaque para os setores secundário e terciário da macroeconomia. Além disso, a agropecuária desempenha um papel importante na subsistência de famílias na região. Em 2019, o Produto Interno Bruto (PIB) da cidade atingiu R\$ 1.005.451,04 mil, com parcela significativa proveniente de impostos sobre produtos líquidos de subsídios a preços correntes, totalizando R\$ 57.483,33 mil. O PIB per capita da cidade alcançou R\$ 34.359,12.

Anchieta também possui uma força de trabalho ativa, com 70,61% da população maior de 18 anos economicamente ativa em 2010, enquanto a taxa de desocupação estava em 8,18%. Isso demonstra um ambiente propício para o crescimento econômico e a geração de empregos na cidade.

### 5.2. DESCRIÇÕES GERAIS DOS IMÓVEIS

#### 5.2.1. Bairro alvorada:

10 Terrenos com 360m<sup>2</sup> cada

#### 5.2.2. Bairro Praia de Ubu:

Terrenos com 300m<sup>2</sup> cada

Para descrição detalhada de cada imóvel, consulte os anexos deste edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



### 5.3. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Os lotes não apresentam benfeitorias.

## 6. DIAGNOSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário para 2024 apresenta um cenário promissor, impulsionado pela redução das taxas de juros, que facilita o acesso ao crédito e torna os financiamentos mais atrativos. A tecnologia digital, incluindo, realidade aumentada e virtual, está revolucionando o setor, proporcionando uma experiência mais envolvente e eficiente na compra e venda de imóveis.

A demanda por imóveis sustentáveis e maiores, com espaços dedicados a home office, está crescendo significativamente. Além disso, há um aumento no interesse por propriedades em áreas mais tranquilas, refletindo uma busca por qualidade de vida. O programa Minha Casa, Minha Vida continua a desempenhar um papel crucial, estimulando lançamentos e facilitando a aquisição de imóveis para muitas famílias brasileiras.

Investidores estão diversificando seus portfólios, demonstrando interesse tanto no mercado imobiliário brasileiro quanto no internacional, em busca de novas oportunidades e retornos atraentes.

## 7. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

O método adotado para a avaliação do imóvel é o método comparativo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e benfeitorias). Para a avaliação da área de terreno, realizamos pesquisas junto ao mercado imobiliário local e consultamos corretores que transacionam imóveis semelhantes ao objeto desta avaliação.

Conforme a pesquisa realizada na região do imóvel avaliado, verificamos que é possível utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a apuração do valor venal de mercado dos terrenos. Este método deve ser preferido sempre que possível, conforme a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1.

**“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## 7.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## 8. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO

Conforme o subitem 10.2 – Modalidades da NBR 14653-1 Procedimentos Gerais, este laudo foi categorizado como "COMPLETO". Tal classificação decorre da inclusão de todas as informações consideradas necessárias e suficientes, proporcionando uma autossuficiência explicativa.



## 9. ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO

### 9.1. FATORES TOPOGRÁFICOS, ACLIVE/DECLIVE

Fatores importantes a serem considerados são a topografia e o aclive/declive das propriedades em Anchieta. A topografia, diz respeito à configuração do terreno, pode influenciar significativamente o valor das propriedades. Terrenos planos ou com aclives suaves geralmente são mais valorizados, pois são mais fáceis de construir e oferecem vistas panorâmicas. Por outro lado, terrenos com declives acentuados podem ser menos desejáveis e ter um impacto negativo no valor do imóvel, devido aos desafios de construção e uso limitado.

Situação	Depreciação	Coefficiente
Terreno plano	-	1
Declive até 5%	5%	1,05
Declive entre 5% e 10%	10%	1,11
Declive entre 10% e 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Aclive até 10%	5%	1,05
Aclive entre 10% e 20%	10%	1,11
Aclive acima de 20%	15%	1,18

Figura 1: Coeficientes de desvalorização de terreno em relação a aclive e declive, em cenários comuns.

Fonte: IBAPE/SP. Norma para avaliação de imóveis urbanos.

### 9.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE A VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS EM ÁREAS SEM MELHORAMENTOS URBANOS BÁSICOS

A desvalorização de imóveis devido à ausência de melhoramentos urbanos refere-se à redução do valor de uma propriedade devido à falta ou inadequação de infraestrutura urbana na região. Melhoramentos urbanos incluem serviços como, pavimentação de ruas, rede de esgoto, iluminação pública, acessibilidade, entre outros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



A ausência desses elementos pode impactar negativamente o valor de mercado de um imóvel. Os compradores geralmente valorizam a conveniência e a qualidade de vida proporcionadas pela presença de infraestrutura adequada. Portanto, a falta de tais melhoramentos pode resultar em uma desvalorização percebida.

Ao realizar uma avaliação de imóveis considerando a desvalorização por ausência de melhoramentos urbanos, é fundamental analisar a situação atual da infraestrutura na área circundante. Essa análise pode incluir a investigação de planos municipais para melhorias futuras, o histórico de investimentos em infraestrutura, bem como a percepção da comunidade local sobre a necessidade desses serviços.

Os avaliadores podem quantificar a desvalorização estimada ao comparar as características do imóvel em questão com propriedades semelhantes que desfrutam de melhoramentos urbanos adequados. Essa abordagem ajuda a determinar uma avaliação justa e precisa, levando em conta o contexto urbano em que o imóvel está inserido.

### 9.3. LEVANTAMENTO DE VALOR INICIAL

Quando se aborda a determinação de valores, considerando a liquidez igual ou inferior a três meses, é crucial considerar a capacidade do ativo, neste caso, o imóvel, de ser convertido em dinheiro de maneira rápida, sem impactar significativamente seu valor de mercado. A liquidez desempenha um papel crítico na avaliação de ativos, visto que ativos mais líquidos tendem a atrair maior interesse por parte dos investidores.

No contexto da determinação de valores iniciais para leilões, a liquidez assume um papel ainda mais proeminente, uma vez que o tempo de divulgação é reduzido, normalmente variando de 1 a 2 meses. Em virtude desse prazo limitado, foi considerado um desconto de 40% sobre o valor avaliado, refletindo a necessidade de uma rápida conversão do ativo em liquidez. Portanto, o desconto inicial é uma estratégia para estimular a participação no leilão, reconhecendo que o valor final pode ser influenciado por dinâmicas de mercado e competição entre os licitantes.

É importante destacar que o valor levantado como inicial para o leilão, não determina necessariamente o valor final de venda. Dado o caráter competitivo dos leilões, existe a possibilidade de ocorrer uma disputa entre os interessados, resultando em lances mais elevados do que o valor inicialmente estabelecido.

Essa abordagem proporciona flexibilidade e reconhece a natureza dinâmica dos leilões, onde os participantes buscam oportunidades atrativas em um tempo limitado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## 10. ENCERRAMENTO DA AVALIAÇÃO

Este laudo de avaliação proporcionou uma análise abrangente e aprofundada dos imóveis localizados em Anchieta/ES, destacando fatores cruciais que influenciam diretamente seus valores de mercado. Dentre esses fatores, a topografia e o aclave/declive emergem como elementos determinantes, pois impactam a facilidade de construção e as características visuais, fatores que, por sua vez, podem influenciar positiva ou negativamente a valorização das propriedades.

Conforme estabelecido no subitem 10.2 da NBR 14653-1, este laudo foi categorizado como "COMPLETO". Essa classificação reflete a inclusão de todas as informações consideradas necessárias e suficientes, conferindo ao laudo uma autossuficiência explicativa.

É imperativo salientar que a fundamentação desta avaliação está em total conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas da ABNT, especificamente a NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011). A análise detalhada da documentação relativa aos imóveis situados em Anchieta, embasa as conclusões apresentadas neste laudo.

Durante o processo de avaliação, utilizamos informações provenientes de fontes confiáveis e de boa-fé, considerando elementos documentais e dados de terceiros.

No que tange ao contexto econômico e imobiliário de Anchieta, observa-se uma recuperação expressiva da atividade econômica, refletida no amplo estoque de propriedades disponíveis para venda. O mercado imobiliário local opera de maneira estável, com um volume significativo de transações e uma taxa de absorção típica.

A topografia variada dos terrenos, com alguns em aclave, declive e outros planos, aumenta a complexidade de avaliação, uma vez que as preferências dos compradores podem variar significativamente.

Este laudo, portanto, representa uma ferramenta informativa valiosa para tomadores de decisão e partes interessadas, proporcionando uma visão completa e embasada do valor desses imóveis em um contexto dinâmico e em constante evolução.



## ANEXO II – DESCRIÇÃO E DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS

Nº Lote	Descrição	CRI	Valor Mercado(m <sup>2</sup> )	Avaliação de Mercado	Liquidez Alta (V.M.V)
1	Lote de terreno para construção, sendo o de número 17 (dezesete) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 2, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 30, por um lado com o lote 16 e pelo outro lado com o lote 18 e fundos com 12 metros com lote 40, de acordo com a planta aprovada pelo município.	13.327	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
2	Lote de terreno para construção, sendo o de número 19 (dezenove) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 2, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 38, por um lado com o lote 20 e pelo outro lado com o lote 18, de acordo com a planta aprovada pelo município.	18.770	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
3	Lote de terreno para construção, sendo o de número 20 (vinte) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 37, por um lado com o lote 19 e pelo outro lado com o lote 21, de acordo com a planta aprovada pelo município.	14.268	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
4	Lote de terreno para construção, sendo o de número 21 (vinte e um) da quadra 15	15.034	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



	(quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 36, por um lado com o lote 20 e pelo outro lado com o lote 22, de acordo com a planta aprovada pelo município.				
<b>5</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 22 (vinte e dois) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 2, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 35, por um lado com o lote 23 e pelo outro lado com o lote 21, de acordo com a planta aprovada pelo município.	18.771	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>6</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 23 (vinte e três) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 2, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 2, pelos fundos com o lote 34, por um lado com o lote 24 e pelo outro lado com o lote 22, de acordo com a planta aprovada pelo município.	18.772	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>7</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 34 (trinta e quatro) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 03, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 03, de acordo com a planta aprovada pelo município.	17.933	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>8</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 35 (trinta e cinco) da quadra 15	18.773	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



	(quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 3, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 3, pelos fundos com o lote 22, por um lado com o lote 36 e pelo outro lado com o lote 34, de acordo com a planta aprovada pelo município.				
<b>9</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 36 (trinta e seis) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 3, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 3, pelos fundos com o lote 21, por um lado com o lote 37 e pelo outro lado com o lote 35, de acordo com a planta aprovada pelo município.	18.774	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>10</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 37 (trinta e sete) da quadra 15 (quinze), do loteamento denominado Bairro Anchieta, situado na Rua 3, no município de Anchieta, medindo 360m <sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 3, pelos fundos com o lote 20, por um lado com o lote 38 e pelo outro lado com o lote 36, de acordo com a planta aprovada pelo município.	18.775	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>11</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 10 (dez) da quadra 55 (cinquenta e cinco), do loteamento denominado Praia de Ubú, situado na cidade de Anchieta, medindo 300m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 28, pelos fundos com o lote 17, por um lado com o lote 09 e pelo outro lado com o lote 11, de acordo	9.358	R\$ 316,73	R\$ 95.019,00	R\$ 67.359,60



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



	com a planta aprovada pelo município.				
<b>12</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 11 (onze) da quadra 55 (cinquenta e cinco), do loteamento denominado Praia de Ubú, situado na cidade de Anchieta, medindo 300m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 28, pelos fundos com o lote 16, por um lado com o lote 10 e pelo outro lado com os lotes 12 e 13, de acordo com a planta aprovada pelo município.	9.359	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>13</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 14 (quatorze) da quadra 55 (cinquenta e cinco), do loteamento denominado Praia de Ubú, situado na cidade de Anchieta, medindo 300m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 26, pelos fundos com o lote 16, por um lado com o lote 13 e pelo outro lado com o lote 15, de acordo com a planta aprovada pelo município.	9.362	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60
<b>14</b>	Lote de terreno para construção, sendo o de número 19 (dezenove) da quadra 55 (cinquenta e cinco), do loteamento denominado Praia de Ubú, situado na cidade de Anchieta, medindo 300m <sup>2</sup> (trezentos metros quadrados). Limita-se pela frente com a Rua 18, pelos fundos com o lote 08, por um lado com o lote 18 e pelo outro lado com o lote 20, de acordo com a planta aprovada pelo município.	9.367	R\$ 346,50	R\$ 112.266,00	R\$ 67.359,60



### **ANEXO III – PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

#### **SEÇÃO I - Da Zona de Ocupação Consolidada – ZOC**

Art. 41. A Zona de Ocupação Consolidada – ZOC - é composta pelas áreas urbanizadas existentes no território da cidade.

Art. 42. A Zona da Ocupação Consolidada devido as suas características está subdividida em Zona de Ocupação Consolidada 1 e 2 – ZOC 1 e ZOC 2.

Art. 43. A Zona de Ocupação Consolidada 1 – ZOC 1, apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso preferencialmente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- II. áreas de interesse e proteção ambiental e à paisagem do litoral;
- III. zona localizada em Iriri – da avenida Don Helvécio ao litoral; Centro-sede; da Rodovia do Sol ao Litoral; Parati; Ubú;

Art. 44. A Zona de Ocupação Consolidada 2 – ZOC 2 - apresenta as seguintes características:

- I. áreas de uso preferencialmente residencial com concentração de comércio e serviços de abrangência local;
- II. concentração de vazios urbanos e infra-estruturados;
- III. zona localizada nas áreas internas de Iriri; Centro; Castelhanos; Guanabara e os distritos de Jabaquara e Alto Pongal.

Art. 45. A Zona de Ocupação Consolidada tem como diretrizes:

- I. garantir a diversidade de usos, em especial o habitacional, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II. equacionar os conflitos de uso;
- III. preservar a diversidade social;
- IV. controlar o adensamento;
- V. promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VI. promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- VII. respeitar os usos consolidados;
- VIII. promover o controle da permeabilidade do solo;
- IX. estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete as imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- X. compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único. Ficam enquadradas na Zona de Ocupação Consolidada – ZOC os perímetros delimitados no ANEXO 3 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## ANEXO IV - PESQUISA MERCADOLÓGICA

**Destaque**

100% / 10 / Lotes/Terrenos à venda em Anchieta

Preço: **R\$ 170.000** - Condição: não informado - IPTU: não informado

Área: 300 m² - Localização: Anchieta - ES

7x a prazo

Avanço: Rua Quin Inhabilitada - Anchieta - ES

[Explora a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 170.000**

Último de 10 avaliações (22/08/2019 - 17/02/2020)

Envie uma mensagem

Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_

O/S, garante de ter mais informações para comprar Lote/Terreno R\$ 170.000, Rua Quin Inhabilitada, Anchieta - ES, SP.

Destaque de receber o contato de interessados com interesse em saber

[Enviar mensagem](#)

**Destaque**

100% / 10 / Lotes/Terrenos à venda em Anchieta / Praia de Ubu / Rua Trilho

Preço: **R\$ 130.000** - Condição: não informado - IPTU: R\$ 300,00/m²

Área: 300 m² - Localização: Anchieta - ES

Avanço: Rua Trilho - Praia de Ubu, Anchieta - ES

[Explora a localização do imóvel](#)

**Lote/Terreno à Venda, 300 m² por R\$ 130.000**

Último de 10 avaliações (09/01/2019 - 02/08/2020)

Anchieta é uma cidade que possui um clima balneário, com 23 praias e a mais paradisíaca entre elas é a Praia de Ubu.

Envie uma mensagem

Nome: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Telefone: \_\_\_\_\_

O/S, garante de ter mais informações para comprar Lote/Terreno R\$ 130.000, Rua Trilho - Praia de Ubu, Anchieta - ES, SP.

Destaque de receber o contato de interessados com interesse em saber

[Enviar mensagem](#)

**ASI**

HOME | SOBRE | CONTATO | SERVIÇOS | FAQ | SERVIÇOS | SERVIÇOS

**LOTE PRAIA DE UBU**

100% de 10 avaliações (09/01/2019 - 02/08/2020)

**À PARTIR DE R\$ 130.000,00**

Descrição do imóvel: Lote

Contato: Rua Trilho, Praia de Ubu, Anchieta - ES

Destaque de receber o contato de interessados com interesse em saber

Valor de Referência	Superfície	Localidade	Valor do Imóvel	Imagem
R\$ 130.000,00	300 m²	ES	R\$ 130.000,00	



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVELS ENTRE

2 fotos

Filtri / Venda / ES / Lote/Terrenos à venda em Anchieta / Ubu

### Lote/Terreno à Venda por R\$ 99.000

006.38857-000 (2) 94327733

Ubu, Anchieta - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 99.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU: R\$ 180

Sei? [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#)

zapimoveis.com.br/imoveis/venda-terreno-lote-condominio-000-anchieta-es-210m2-lot-2672120760/

4 fotos

Raíze Fátima Ceccon  
Cred: 086174-ES

Desde 25 de julho de 2018

40 imóveis cadastrados

Nenhuma classificação

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Lote/Terreno, R\$ 170.000, Rua Práxia, SN - Im, Anchieta - ES. [Mais detalhes em 7.430 caracteres max](#)

Gostaria de receber o contato de

Terrenos, Lotes e Condomínios à venda / ES / Terrenos, Lotes e Condomínios à venda em Anchieta / ES / Rua Práxia

Venda **R\$ 170.000**

Condomínio [não informado](#) IPTU [não informado](#)

325 m²  Decretal para frente (m²)  Áreas

ENDEREÇO  
Rua Práxia, SN - Im, Anchieta - ES

[Explore a localização do imóvel](#)

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVELS ENTRE

11 fotos

Filtri / Venda / ES / Lote/Terrenos à venda em Anchieta / Ponta de Ubu

### Lote/Terreno à Venda, 325 m² por R\$ 90.000

006.300.942

Rodovia ES-040 km 14,5, SN - Ponta de Ubu, Anchieta - ES [VER NO MAPA](#)

COMPRA **R\$ 90.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU: R\$ 300

325m² [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Não informado [SOLICITAR](#) Enagás [SOLICITAR](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



 <b>Cezar Dadalto</b> Cria: 2014 📞 (27) 99881-1081	<b>Valor Venda</b> R\$ 100.000,00	<b>Área total</b> 312m <sup>2</sup>	<b>Área Construída</b> 31m <sup>2</sup>	<b>Área privativa</b> 312m <sup>2</sup>
	<b>Área Terreno</b> 312m <sup>2</sup>			

### Um pouco mais sobre o imóvel

Tomar seu sonho realidade e adquira este lote numa das praias mais lindas do Espírito Santo.

Loteamento Praia de Ubu - Anchieta - ES [📞 \(27\) 99949-6953](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511999496953)

**Descrição:**  
Lote = 07  
Quadra = 64

**Metragem:**  
Frente = 12,50 m<sup>2</sup>  
Lado = 25,00 m<sup>2</sup>  
Total = 312,50 m<sup>2</sup>

Imóvel 100% registrado.

Dúvidas?  
Clique aqui!

Nome:

[Compartilhar](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO

### IV – MEMÓRIA DE CÁLCULO

nº	Lote	Quadra	Bairro	Cidade	UF	Metragem (m²)	Topografia	Coeficiente	Pavimentação	Rede de Esgoto	Rede Elétrica	Coeficiente	CRI	Valor Mercado (m²)	Avaliação de Mercado
1	17	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	13327	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
2	19	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18770	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
3	20	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	14268	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
4	21	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	15034	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
5	22	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18771	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
6	23	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18772	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
7	34	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	17933	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
8	35	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18773	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
9	36	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18774	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
10	37	15	Bairro Alvorada	Anchieta	ES	360	declive (5%)	1.05	sim	não		1.05	18775	R\$ 346.50	R\$ 112,266.00
11	10	55	Praia do Ubu	Anchieta	ES	300	declive (20%)	1.25	não	não		1.00	9358	R\$ 316.73	R\$ 95,019.00
12	11	55	Praia do Ubu	Anchieta	ES	300	declive (20%)	1.25	não	não		1.00	9359	R\$ 316.73	R\$ 95,019.00
13	14	55	Praia do Ubu	Anchieta	ES	300	declive (20%)	1.25	não	não		1.00	9362	R\$ 316.73	R\$ 95,019.00
14	19	55	Praia do Ubu	Anchieta	ES	300	declive (20%)	1.25	não	não		1.00	9367	R\$ 316.73	R\$ 95,019.00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## ANEXO VI – LAUDO TOPOGRÁFICO

Nº	Descrição
1	Lote 17 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
2	Lote 19 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
3	Lote 20 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
4	Lote 21 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
5	Lote 22 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
6	Lote 23 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
7	Lote 34 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
8	Lote 35 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
9	Lote 36 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
10	Lote 37 da quadra 15 no Loteamento denominado Bairro Anchieta, no Bairro Alvorada, Anchieta - ES, área 360,00 m <sup>2</sup> (12x30m), abaixo do nível da rua (necessita de aterro); (não possui rede de esgoto)
11	Lote 10 da quadra 55 no Loteamento denominado Praia de Ubu, no Bairro Praia de Ubu, Anchieta - ES, área 300,00 m <sup>2</sup> (12x25m), declive; (não possui pavimentação e rede de esgoto)
12	Lote 11 da quadra 55 no Loteamento denominado Praia de Ubu, no Bairro Praia de Ubu, Anchieta - ES, área 300,00 m <sup>2</sup> (12x25m), declive; (não possui pavimentação e rede de esgoto)
13	Lote 14 da quadra 55 no Loteamento denominado Praia de Ubu, no Bairro Praia de Ubu, Anchieta - ES, área 300,00 m <sup>2</sup> (12,50x24m), declive; (não possui pavimentação e rede de esgoto)
14	Lote 19 da quadra 55 no Loteamento denominado Praia de Ubu, no Bairro Praia de Ubu, Anchieta - ES, área 300,00 m <sup>2</sup> (12x25m), declive; (não possui pavimentação e rede de esgoto)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANCHIETA  
CNPJ: 27.142.694/0001-58  
Rodovia do Sol, Km 21,5, Nº 1.620, Vila Residencial Samarco  
CEP: 29.230-000 / Anchieta - Espírito Santo  
PATRIMÔNIO IMÓVEL / Contato: 028 99277-6998



## LOTEAMENTO BAIRRO ANCHIETA, QUADRA 15



## LOTEAMENTO PRAIA DE UBU, QUADRA 55

