

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO:

1.1 – Localização do Imóvel:

Local: Rua Francisco Paiva Loureiro, Lote 21 Quadra 01, loteamento no lugar denominado Cristal, Município de Jerônimo Monteiro-ES.

1.2 – Objetivo do Trabalho:

O Laudo de Avaliação ora apresentado tem por finalidade informar as características de um imóvel, **levando em consideração somente o terreno existente.**

1.3 - Data da vistoria: 20/04/2026.

1.4 - Data do laudo de avaliação: 22/04/2026.

1.5 – Proprietário: Luiz Ailton Vasques.

2 – CONCEITOS:

De acordo com os preceitos da ABNT NBR 14653-2, antiga NBR 5676, temos as seguintes definições:

2.1 – Avaliação:

É a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

2.2 – Benfeitoria:

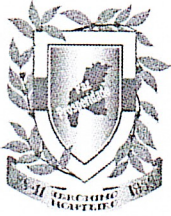
É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

2.3 – Pesquisa:

É o conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica ao laudo.

2.4 – Imóveis de Referência:

São aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base para a avaliação.



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES



2.5 – Vistoria:

É o exame circunstanciado e conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

2.6 – Valor:

É a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação.

3 – METODOLOGIA APLICADA:

No presente trabalho será adotado o Método Expedito para avaliação do imóvel.

3.1 - Método Expedito:

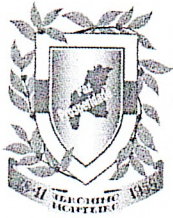
O Método Expedito que será utilizado para a avaliação do imóvel é aquele que se lousa em informações e/ou escolha arbitrária do Engenheiro, sem se pautar por metodologia definida pela Norma Técnica 14653-2, e sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção do valor.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel avaliando encontra-se localizado à Rua Francisco Paiva Loureiro, Lote Único da área Remanescente, loteamento no lugar denominado Cristal, Município de Jerônimo Monteiro-ES, cuja ocupação predominante da região é de imóveis residenciais de padrão médio/baixo.

O acesso é feito através das vias Av. Zumbi dos Palmares e Rua Francisco Paiva Loureiro, distante aproximadamente 2,5 Km do Centro da cidade de Jerônimo Monteiro.

- **Localização:** Imóvel inserido dentro da malha urbana.
- **Confrontações:** Trata-se de um imóvel com as seguintes dimensões: 15,00 metros de frente com a Rua Francisco Paiva Loureiro, 15,00 metros de fundos com o Lote 27, 14,00 metros na lateral direita com o Lote 22 e 14,00 metros na lateral esquerda com o Lote 20, totalizando uma área de 210,00 m². A área onde acha-se localizado o imóvel não é área central e não sujeita a inundações.
- **Densidade de ocupação habitacional:** Média, para o Município.
- **Uso predominante da região:** Comércio e residência.
- **Infra-Estrutura disponível:** O local possui rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, rede de coleta de água pluvial, rede telefônica/internet, rede de energia elétrica, inclusive transporte coletivo.



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES



5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

5.1 – Terreno:

- Tipo: Lote único.
- Forma: Regular.
- Área: 210,00 m².
- Topografia: Plana.
- Superfície: Regular.

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

6.1 – Pesquisa de Mercado:

Procurou-se através de pesquisa no mercado imobiliário obter imóveis com porte semelhante à do imóvel avaliando.

Após informações de pessoas, conseguimos obter imóveis que se aproximasse em tamanho, localização, topografia, etc. com o imóvel que se pretende avaliar.

Assim sendo, utilizamos a avaliação por Método Expedito, conforme a seguir:

- Área do terreno: 210,00 m²

7 – CONCLUSÃO:

Tendo em vista a vistoria realizada “in loco”, em presença dos dados coletados e analisados, e em obediência as normas pertinentes a avaliações, consignamos ao imóvel em questão o valor de **R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)**.

Jerônimo Monteiro-ES, 22 de Abril de 2026.

Anderson Luiz Emery Santos
Eng^o. Civil Crea-MG 57858/D Visto-ES 011/97
Comissão de Avaliação

José Henrique da Silva
Comissão de Avaliação

José Acácio Magalhães
Comissão de Avaliação

Humberto Gaspar dos Reis
Comissão de Avaliação

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:31:03 -03:00

JOSÉ ACACIO MAGALHÃES
FISCAL
DEPCONTOR - SEFAZ - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:24:24 -03:00



HUMBERTO GASPAR REIS
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:00:08 -03:00

JOSÉ HENRIQUE DA SILVA
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:50:38 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 22/04/2026 14:31:03 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS (ENGENHEIRO CIVIL - DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-6R4RZV>



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO:

1.1 – Localização do Imóvel:

Local: Rua Francisco Paiva Loureiro, Lote Único da Área Remanescente, loteamento no lugar denominado Cristal, Município de Jerônimo Monteiro-ES.

1.2 – Objetivo do Trabalho:

O Laudo de Avaliação ora apresentado tem por finalidade informar as características de um imóvel, **levando em consideração somente o terreno existente.**

1.3 - Data da vistoria: 20/04/2026.

1.4 - Data do laudo de avaliação: 22/04/2026.

1.5 – Proprietário: Luiz Ailton Vasques.

2 – CONCEITOS:

De acordo com os preceitos da ABNT NBR 14653-2, antiga NBR 5676, temos as seguintes definições:

2.1 – Avaliação:

É a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

2.2 – Benfeitoria:

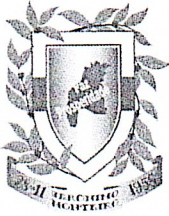
É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

2.3 – Pesquisa:

É o conjunto de procedimentos de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para fornecer estrutura técnica ao laudo.

2.4 – Imóveis de Referência:

São aqueles identificados em pesquisa e que, pela semelhança de características com o imóvel avaliando, servem de base para a avaliação.



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES



2.5 – Vistoria:

É o exame circunstanciado e conseqüente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

2.6 – Valor:

É a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação.

3 – METODOLOGIA APLICADA:

No presente trabalho será adotado o Método Expedito para avaliação do imóvel.

3.1 - Método Expedito:

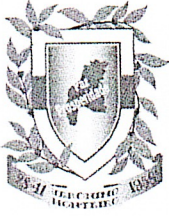
O Método Expedito que será utilizado para a avaliação do imóvel é aquele que se lida em informações e/ou escolha arbitrária do Engenheiro, sem se pautar por metodologia definida pela Norma Técnica 14653-2, e sem comprovação expressa dos elementos ou critérios que levaram à convicção do valor.

4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel avaliando encontra-se localizado à Rua Francisco Paiva Loureiro, Lote Único da área Remanescente, loteamento no lugar denominado Cristal, Município de Jerônimo Monteiro-ES, cuja ocupação predominante da região é de imóveis residenciais de padrão médio/baixo.

O acesso é feito através das vias Av. Zumbi dos Palmares e Rua Francisco Paiva Loureiro, distante aproximadamente 2,5 Km do Centro da cidade de Jerônimo Monteiro.

- Localização: Imóvel inserido dentro da malha urbana.
- Confrontações: Trata-se de um imóvel com as seguintes dimensões: 10,50 metros de frente com a Rua Francisco Paiva Loureiro, 10,50 metros de fundos com a área remanescente, 20,00 metros na lateral direita com a área remanescente e 20,00 metros na lateral esquerda com Darcy de Paula, totalizando uma área de 210,00 m². A área onde acha-se localizado o imóvel não é área central e não sujeita a inundações.
- Densidade de ocupação habitacional: Média, para o Município.
- Uso predominante da região: Comércio e residência.
- Infra-Estrutura disponível: O local possui rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, rede de coleta de água pluvial, rede telefônica/internet, rede de energia elétrica, inclusive transporte coletivo.



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES



5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

5.1 – Terreno:

- Tipo: Lote único.
- Forma: Regular.
- Área: 210,00 m².
- Topografia: Plana.
- Superfície: Regular.

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

6.1 – Pesquisa de Mercado:

Procurou-se através de pesquisa no mercado imobiliário obter imóveis com porte semelhante à do imóvel avaliando.

Após informações de pessoas, conseguimos obter imóveis que se aproximasse em tamanho, localização, topografia, etc. com o imóvel que se pretende avaliar. Assim sendo, utilizamos a avaliação por Método Expedito, conforme a seguir:

- Área do terreno: 210,00 m²

7 – CONCLUSÃO:

Tendo em vista a vistoria realizada “in loco”, em presença dos dados coletados e analisados, e em obediência as normas pertinentes a avaliações, consignamos ao imóvel em questão o valor de **R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)**.

Jerônimo Monteiro-ES, 22 de Abril de 2026.

Anderson Luiz Emery Santos
Engº. Civil Crea-MG 57858/D Visto-ES 011/97
Comissão de Avaliação

José Henrique da Silva
Comissão de Avaliação

José Acácio Magalhães
Comissão de Avaliação

Humberto Gaspar dos Reis
Comissão de Avaliação

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:31:03 -03:00

JOSÉ ACACIO MAGALHÃES
FISCAL
DEPCONTOR - SEFAZ - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:24:24 -03:00



HUMBERTO GASPAREIS
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:00:08 -03:00

JOSÉ HENRIQUE DA SILVA
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:50:38 -03:00



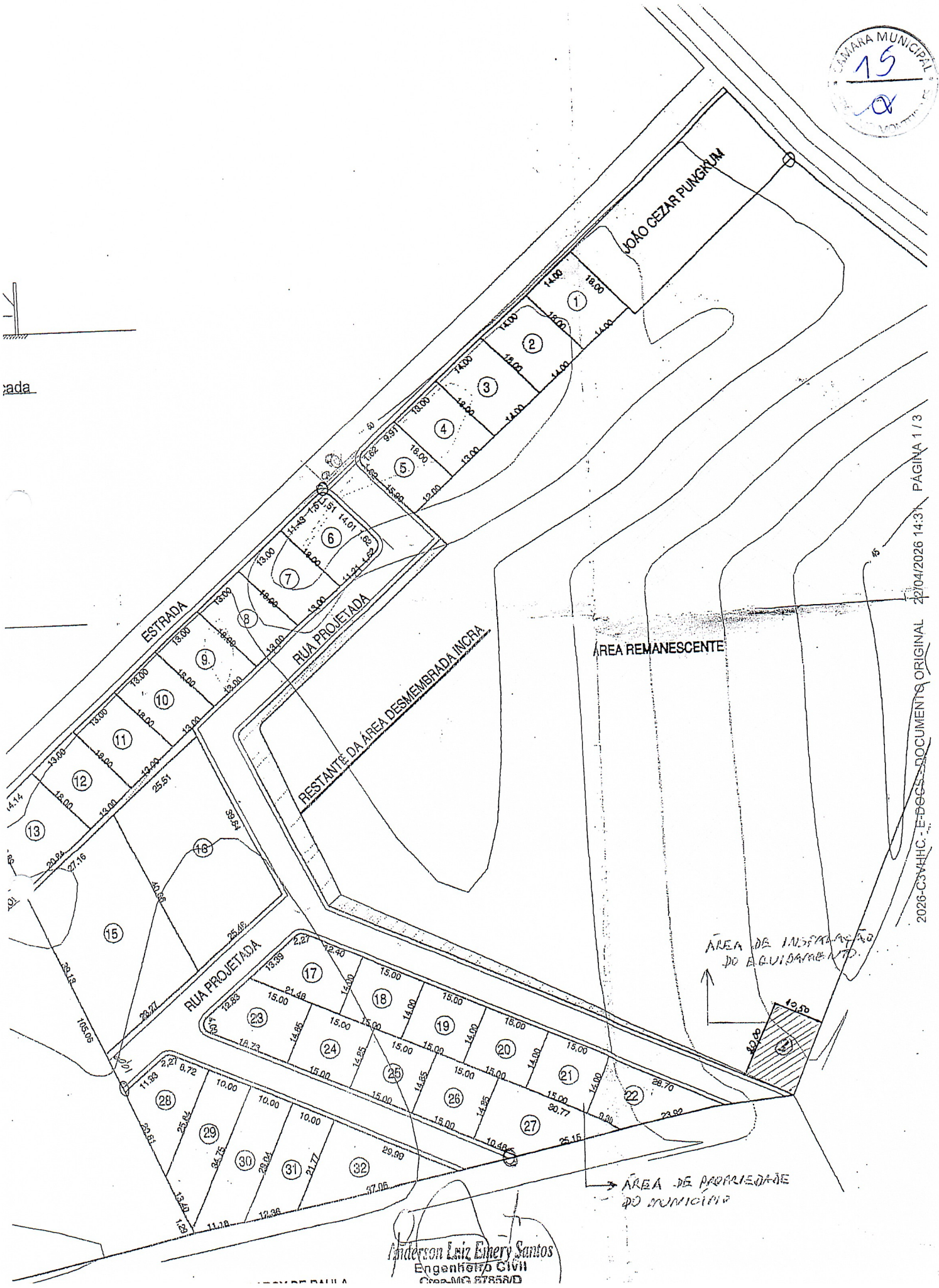
INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 22/04/2026 14:31:03 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS (ENGENHEIRO CIVIL - DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-TTWQV9>



ada



2026-CSV411C - E-DGCS - DOCUMENTO ORIGINAL 22/04/2026 14:31 PÁGINA 1 / 3

Anderson Luiz Emery Santos
Engenheiro Civil
CREA-MG 57858/D

Form 2

Título: Relatório de Quebras

Contratante: O MESMO

Loteamento: LOTEAMENTO LUIZ ALBERTO VALADÃO

Cidade: JERONIMO MONTEIRO

Estado: Espírito Santo

**AVENIDA AGRICENES
KM 00 - BR462**

Área: 19.787,26m²
Quadra: única

Lote Nr	Frete (m)	Confrontação	Fundos(m)	Confrontação	L. Dir (m)	Confrontação	L. Esq (m)	Confrontação	Área(m2)
17	1,13+12,40	RUA PROJETADA	21,48	Lote 22 e 23	14,00	Lote 16	1,13+13,59	RUA PROJETADA	284,85
18	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 23 e 24	14,00	Lote 19	14,00	Lote 17	210,00
19	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 24 e 26	14,00	Lote 20	14,00	Lote 18	210,00
20	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 25 e 26	14,00	Lote 21	14,00	Lote 19	210,00
21	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 26	14,00	Lote 22	14,00	Lote 20	210,00
22	28,70	RUA PROJETADA	9,30	Lote 26	23,92	DARCY DE PAULA	14,00	Lote 21	265,99
23	18,73+2,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 17	12,83+2,00	RUA PROJETADA	14,85	Lote 24	271,29
24	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 17 e 18	14,85	Lote 23	14,85	Lote 25	222,75
25	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 18 e 19	14,85	Lote 24	14,85	Lote 26	222,75
26	15,00	RUA PROJETADA	15,00	Lote 19 e 20	14,85	Lote 25	14,85	Lote 27	222,75
27	10,46	RUA PROJETADA	30,77	Lote 20, 21 e 22	14,85	Lote 26	26,15	DARCY DE PAULA	308,06
28	1,13+8,72	RUA PROJETADA	20,81	DARCY DE PAULA	26,84	Lote 26	11,93+1,13	RUA PROJETADA	260,25
29	10,00	RUA PROJETADA	13,40	DARCY DE PAULA	34,75	Lote 29	25,84	Lote 28	302,98
30	10,00	RUA PROJETADA	1,29+11,18	DARCY DE PAULA	29,04	Lote 31	34,75	Lote 29	325,97
31	10,00	RUA PROJETADA	12,36	DARCY DE PAULA	21,77	Lote 32	29,04	Lote 30	264,04
32	29,99	RUA PROJETADA	37,06	DARCY DE PAULA	---	---	21,77	Lote 31	326,45



Luiz Alberto Valadão
Luiz Alberto Valadão
Engenheiro Civil
Crea-MG 57850/P
P. M. Jerônimo Monteiro - ES

Luiz Alberto Valadão

LUIZ ALBERTO VALADÃO DE AZEREDO-CREA 1620-ES

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:31:02 -03:00

JOSÉ ACACIO MAGALHÃES
FISCAL
DEPCONTOR - SEFAZ - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:24:24 -03:00



HUMBERTO GASPAR REIS
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 14:00:08 -03:00

JOSÉ HENRIQUE DA SILVA
FISCAL
VIGISAU - SEMSA - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:50:38 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 22/04/2026 14:31:02 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS (ENGENHEIRO CIVIL - DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-C3VHHC>



Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO



SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

Ao
Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Jerônimo Monteiro
José Valério Binoti Netto.

Senhor Prefeito,

Conforme Decreto Municipal nº 2.709/2008 que "DISPÕES SOBRE A APROVAÇÃO DE PLANO DE LOTEAMENTO NO PERÍMETRO URBANO DESTA MUNICÍPIO", foi aprovado o loteamento no lugar denominado "Cristal" de propriedade do Sr. Luiz Ailton Vasques. O Art. 2º diz assim: "Fica reservado à Municipalidade, os Lotes de números 21 (vinte e um) e 22 (vinte e dois), localizados na Quadra 01 (um), com área total de 476,00 m² (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados), com valor unitário de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), nos termos do artigo 17 e 18, inciso "V", ambos da Lei Federal nº 6.766/79."

A empresa Expresso Construtora Ltda ME executou para o Município de Jerônimo Monteiro a obra de Esgotamento Sanitário do Bairro Luiz Vasques, de acordo com Contrato de Prestação de Serviços nº 78/2020, que tem por objeto **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO DAS RUAS QUE COMPÕEM O BAIRRO "LUIZ VASQUES" PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE JERÔNIMO MONTEIRO-ES.**

A obra previa a instalação da estação de tratamento de esgoto de efluente sanitário com fabricação em fibra de vidro, 04 estágios, composto de gradeamento (desarenador) e filtro em fibra de vidro com sistema implantado para atender até 280 usuários. Porém, os lotes de números 21 e 22 de propriedade da Prefeitura não eram adequados, haja visto que não ficavam localizados no final da rede de esgoto.

Tendo em vista que esse equipamento deveria ser instalado na parte final da rede de esgotamento sanitário, o proprietário cedeu uma área de 210,00 m² no final do loteamento, desde que fosse permutado com uma das áreas de propriedade do Município. Desde então, nenhuma providência foi tomada.

Diante dessas informações, venho através deste solicitar desse Gabinete autorização dos setores competentes visando a permuta dos terrenos, conforme mapa em anexo.

Jerônimo Monteiro-ES, 22 de Abril de 2026.

Anderson Luiz Emery Santos
Engº. Civil Crea-MG 57858/D Visto-ES 011/97
Prefeitura Municipal de Jerônimo Monteiro

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO
assinado em 22/04/2026 13:10:06 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 22/04/2026 13:10:06 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ANDERSON LUIZ EMERY SANTOS (ENGENHEIRO CIVIL - DEPENG - SEMDUR - PMJERONIMO)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-Q39WZ7>