



**MENSAGEM DE LEI Nº \_\_\_\_\_/2024.**

Afonso Cláudio, 26 de junho de 2024.

**Do: Gabinete do Prefeito**

**Ao: EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO/ES, MARCELO BERGER COSTA.**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de levar ao conhecimento desta Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei anexo que "**AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POPULARES.**", na forma do artigo 9, IV, artigo 20, XII e parágrafo único do artigo 74 da Lei Orgânica do Município.

O presente projeto de Lei se dá em virtude da necessidade da aquisição de área destinada a construção de Unidades Habitacionais Populares no Bairro São Vicente.

Esclareço que o Bairro São Vicente possui grande demanda de pessoas a serem atendidas, sendo a localidade adequada para tanto, conforme caracterizado nos autos do Processo Administrativo de nº 25744/2022 sob iniciativa da Secretaria Municipal de Assistência Social, Trabalho e Habitação.

O processo em epígrafe teve seu regular andamento, onde a equipe técnica do Município realizou diversos estudos de viabilidade, tendo ao final concluído pela adequação da área, com a consequente declaração de interesse público através do Decreto nº 293/2024, conforme documento em anexo.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

A atual proprietária do imóvel, a Rádio Mais FM 88 LTDA, manifestou-se pela concordância do valor da indenização concebido pelo Município, ocasião em que o procedimento ocorrerá de forma consensual, ou seja, sem a necessidade do ajuizamento da demanda, tornando os trâmites finais do procedimento mais célere.

Assim, solicito a sua maior atenção e o indispensável apoio de seus ilustres pares no sentido de que o Projeto de Lei seja apreciado e posteriormente aprovado.

Aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência as expressões de apreço e distinta consideração.

Cordialmente,

**LUCIANO RONCETTI PIMENTA**

**Prefeito**





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

PROJETO DE LEI Nº. \_\_\_\_/2024.

**AUTORIZA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO, PARA FINS DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POPULARES.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** - Fica o Município de Afonso Cláudio – ES, por intermédio do Poder Executivo, autorizado a adquirir bem imóvel pertencente à Radio Mais FM 88 LTDA, para fins de construção de Unidades Habitacionais Populares.

**§ 1º** - O imóvel referido no caput deste artigo corresponde a um terreno com área de 7526,17m<sup>2</sup> (sete mil quinhentos e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), a ser retirado da matrícula 7927 no Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis, Protestos de Títulos, Registro de Títulos, Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas da Comarca de Afonso Cláudio, sendo o total a área do terreno de 7.850,00m<sup>2</sup> (sete mil oitocentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "BAIRRO SÃO VICENTE", nesta cidade, conforme avaliação do imóvel, planta topografia e memorial descrito, que fazem parte integrante desta Lei, através do Anexo I;

**§ 2º** - O imóvel em referência encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Afonso Cláudio-ES, Matrícula 7927, Registro Anterior: 390 de ordem, livro nº 3-A, fls. 81, conforme comprova da Certidão Digital de Matrícula, que se faz parte integrante desta Lei, através do Anexo II;

**Art. 2º** - Pelo imóvel identificado no art. 1º e seus §§ desta lei, o Município pagará ao vendedor a importância de R\$ 318.461,11 (trezentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e onze centavos).





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

---

**Parágrafo único** - O valor da transação corresponde ao valor de mercado do imóvel adquirido, conforme comprova dos laudos de avaliação, que se fazem parte integrante desta Lei, através do Anexo I;

**Art. 3º** - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder à compra do imóvel objeto desta lei, na forma do artigo 74, parágrafo único da Lei Orgânica do Município e o artigo 74, V da Lei nº 14.133/2021, vez que terá como destino o atendimento de serviço público relevante, cuja necessidade de instalação e localização condicionam tal escolha.

**Art. 4º** - Para a formalização da aquisição, deverá o Poder Executivo verificar previamente a regularidade do imóvel perante a Fazenda Pública e a inexistência de ônus reais sobre o mesmo, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 5º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Afonso Cláudio/ES, 26 de junho de 2024.

**LUCIANO RONCETTI PIMENTA**

**Prefeito**





## Anexo I





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**INTERESSADA:** Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio., CNPJ 27165562/000141

**IMÓVEL:** Terreno sem benfeitorias, bairro São Vicente, Afonso Cláudio, registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Comarca de Afonso Cláudio – ES, sob o nº 7927.

**VALOR:** R\$ 318.461,11 (trezentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e onze centavos)

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** Grau I da NBR 14.653-2- Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

**Afonso Cláudio/ES, 19 de março de 2024.**

**JENNIFER DUARTE DE OLIVEIRA BRAMBILLA**

ENG<sup>a</sup>. CIVIL

CREA ES – 50159/D-ES





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

## SUMÁRIO

1. Condições Preliminares
2. Dados do Imóvel
3. Levantamento Fotográfico
4. Métodos e Critérios
5. Avaliação
6. Grau de especificação
7. Conclusão
8. Anexos





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

## 1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Visa a Interessada, através da presente avaliação, determinar o valor de mercado do imóvel caracterizado como terreno urbano.

## 2. DADOS E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1 Localização:

A gleba urbana objeto desta avaliação encontra-se no bairro São Vicente, Afonso Cláudio em coordenadas geográficas 20°04'59.41" 41°07'44.25".

### 2.2 Uso do imóvel:

O imóvel avaliado trata-se de uma gleba urbana anteriormente utilizado para instalação de uma torre de rádio, mas que atualmente encontra-se sem benfeitorias e desocupado.

### 2.3 Documentação e dados legais do imóvel:

Imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Comarca de Afonso Cláudio – ES, sob o nº 7927 (Anexo). O registro do imóvel indica área de 7850m<sup>2</sup>, mas de acordo com proprietário, a área de 323,83m<sup>2</sup> (destaque em azul na imagem abaixo) foi desmembrada do terreno, restando a área do terreno avaliando em **7526,17m<sup>2</sup>**. Desse modo, o terreno encontra-se irregular, com pendência da averbação do desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis.







# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura



Figura 1: Imagem do terreno com indicação da delimitação do terreno em amarelo e destaque em azul da área desmembrada

#### 2.4 Terreno:

O terreno, de formato irregular, possui topografia predominantemente plana, com entorno acidentado e área de **7526,17m<sup>2</sup> (sete mil, quinhentos e vinte e seis metros quadrados e dezessete centímetros quadrados)**, como pode-se observar na imagem da Figura 01.

#### 2.5 Infraestrutura e características da região:

A gleba urbanizável não possui infraestrutura para loteamento, apenas acesso a dois logradouros com os seguintes melhoramentos públicos: abastecimento de água potável e energia elétrica; esgoto público; coleta de lixo; rede de iluminação pública; via pavimentada com blocos sextavados, com meio fio; possui posto de saúde, supermercado e escola fundamental próximos; possui telefonia e internet a cabo; entretanto, não possui rede de gás; não possui transporte coletivo, ciclovia e calçadas para pedestres nos logradouros próximos.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

A zona do imóvel avaliando é tipicamente residencial de classe baixa, com grau médio a alto de criminalidade, além de possuir difícil acesso as vias principais pela alta declividade das vias de acesso. O potencial de investimento no imóvel é baixo visto as condições acima citadas.

#### 2.6 Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:

De acordo com o Art. 38 da Lei Municipal nº1731/2006 a gleba urbanizável avaliada está localizada na Zonas Especiais de Interesse Social- ZEIS I, onde estão constituídos terrenos destinados prioritariamente à regularização e à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social.

#### 2.7 Benfeitorias e Construções:

Na gleba urbana objeto dessa avaliação não consta construções ou benfeitorias que agreguem valor ao resultado final dessa avaliação.

#### 2.8 Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de uma gleba urbana sem benfeitorias. As alternativas de uso possíveis do imóvel a curto e médio prazo norteiam as atividades residenciais multifamiliares ou empreendimentos comerciais. Para tal, o parcelamento do solo deve atender a Lei Municipal nº1731/2006 que determina as diretrizes a serem adotadas, como área dos lotes, áreas reservadas a equipamentos comunitários e áreas destinadas a espaço verde público.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizado um levantamento fotográfico no local, a seguir apresentado. Neste levantamento é dada ênfase às características físicas do imóvel avaliado e da região em que se situa.



*Figura 2: Fotografia com vista superior*





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura



*Figura 3: Fotografia do terreno*



*Figura 4: Fotografia do terreno*





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura



*Figura 5: Fotografia do terreno*



*Figura 6: Fotografia do terreno*





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura



*Figura 7: Fotografia do terreno*



*Figura 8: Fotografia da rua existente de acesso ao terreno*





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

Estado do Espírito Santo  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

## 4. MÉTODOS E CRITÉRIOS

### 4.1 Diagnóstico de mercado

Para a avaliação da gleba urbana, valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pelo “Método Involutivo”, previsto pela NBR-14653-2. Optou-se por este método em função da ausência de ofertas paradigmas (glebas de dimensões semelhantes na proximidade) em número suficiente que nos permitisse concluir pelo valor de metro quadrado de terreno.

### 4.2 Metodologia

A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, não sendo possível sua utilização, pode-se utilizar o Método Involutivo.

O Método Involutivo se dá basicamente pela concepção do projeto hipotético, onde o avaliador da gleba urbanizável deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como lotes de terreno residencial, comercial ou industrial.

A pesquisa de valores visando, por exemplo, ao valor do lote do loteamento hipotético deve ser realizada quando possível, segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, entretanto, quando não existem amostras semelhantes, pode-se utilizar da estimativa e adequação do Grau de Fundamentação. As receitas de venda das unidades considerarão a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado. O levantamento do custo de produção do projeto hipotético corresponderá à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

A previsão de despesas adicionais pode incluir, quando pertinentes, entre outras as seguintes despesas: de compra do imóvel; de administração do empreendimento; de impostos e taxas; de publicidade e de comercialização das unidades.

Quando for usada margem de lucro do incorporador, em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

No caso de adoção de modelos dinâmicos, cabe explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

A avaliação pelo Método Involutivo poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- primeiro, por fluxos de caixa específicos;
- segundo, com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- terceiro, com a aplicação de modelos estáticos.

Assim, no Método Involutivo, devem ser levadas em conta as reais possibilidades desse aproveitamento, em face dos estados físicos, legais, meio ambiente, e de absorção pelo mercado local, sendo vedada a inclusão, como loteáveis, das áreas cujas características impeçam o seu aproveitamento.

Nas pesquisas de lotes, visando ao Método Involutivo, procura-se determinar a velocidade das vendas; tal indicação permite identificar a capacidade de absorção do mercado, com a qual devem ser compatíveis, os tempos previstos nos estudos que compuserem a avaliação.







# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

#### 5. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação da gleba bruta, foi utilizado o Método Involutivo Simplificado que identifica o valor do mercado alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnico econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto.

Consideradas as tendências naturais de aproveitamento econômico da área avaliada, em específico a utilização para empreendimentos residenciais horizontais (loteamentos) de características populares, procedemos o demonstrativo do modelo desenvolvido pelo Eng<sup>o</sup> Fernando Guilherme Martins para avaliações de glebas urbanas, nos baseando no índice de custos publicado pela Editora Pini para avaliação de glebas referente ao mês de março de 2022, conforme segue:

## Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m<sup>2</sup> de área útil)

março-22

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
abr/21	10.025,15	1.465,78	4.194,60	11.016,84	11.294,84
mai	10.819,54	1.531,12	4.281,26	11.156,78	11.578,17
jun	10.853,53	1.533,30	4.292,13	11.189,37	12.191,53
jul	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
ago	10.916,94	1.582,94	4.540,36	11.934,07	12.486,53
set	11.014,68	1.589,03	4.570,80	12.025,41	12.383,93
out	11.064,66	1.603,99	4.645,59	12.249,78	12.357,37
nov	11.002,40	1.616,14	4.706,32	12.431,96	12.146,73
dez	11.015,79	1.618,37	4.717,46	12.465,40	12.547,91
jan	11.005,33	1.625,91	4.755,21	12.578,64	12.829,93
fev	11.212,27	1.642,35	4.837,38	12.825,15	12.840,82
mar/22	<b>11.488,35</b>	<b>1.667,55</b>	<b>4.963,37</b>	<b>13.203,14</b>	<b>13.502,86</b>

#### VARIAÇÕES %

mês	2,462	1,534	2,605	2,947	5,156
acumulado: no ano	4,290	3,039	5,213	5,918	7,610
em 12 meses	16,444	14,772	20,168	21,979	30,709





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarietas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
abr/21	21.522,59	8.123,05	6.876,60	20.719,27	3.140,43	98.379,13
mai	22.816,26	8.491,17	7.321,70	22.258,89	3.289,56	103.544,44
jun	22.919,35	8.525,56	7.217,30	21.853,39	3.289,56	103.865,02
jul	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
ago	23.028,38	8.524,16	7.271,69	22.490,37	3.271,57	106.047,01
set	23.031,00	8.958,61	7.427,15	23.245,32	3.268,35	107.514,29
out	23.255,50	9.106,98	7.449,21	23.924,43	3.251,75	108.909,25
nov	23.247,45	9.084,96	7.489,07	24.363,04	3.258,08	109.346,13
dez	23.309,49	9.086,54	7.519,65	24.516,98	3.258,08	110.055,66
jan	23.453,05	9.119,48	7.501,89	25.003,24	3.258,08	111.130,76
fev	23.475,69	9.563,99	7.790,68	25.282,07	3.258,08	112.728,48
mar/22	<b>23.787,39</b>	<b>9.602,32</b>	<b>7.859,87</b>	<b>26.174,24</b>	<b>3.245,23</b>	<b>115.494,32</b>

#### VARIAÇÕES %

mês	1,328	0,401	0,888	3,529	-0,394	2,454
acumulado:						
no ano	2,050	5,676	4,524	6,760	-0,394	4,942
em 12 meses	12,642	19,225	16,403	42,146	3,663	22,772

**\*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.**

**Observação:** Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m<sup>2</sup> de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini.

Figura 9: Tabela de custos de urbanização da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini

## 5.1 PARÂMETROS ADOTADOS:

### 5.1.1. Das características da Gleba:

Considerando o cenário de loteamento horizontal hipotético em atendimento a Lei Municipal 1731/2006 é possível o parcelamento em 19 lote de 200m<sup>2</sup>, sendo a área restante destinada a equipamentos públicos e áreas verdes, como observado na Figura 10 abaixo com a projeção da proposta do loteamento sobre a imagem área do terreno. Na Figura 11, apresenta-se estudo preliminar da urbanização do projeto hipotético com a indicação da área parcelável e das áreas a serem utilizadas a equipamentos públicos, verdes, ruas e calçadas.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura



Figura 10: Projeção de loteamento hipotético sobre imagem aérea do terreno

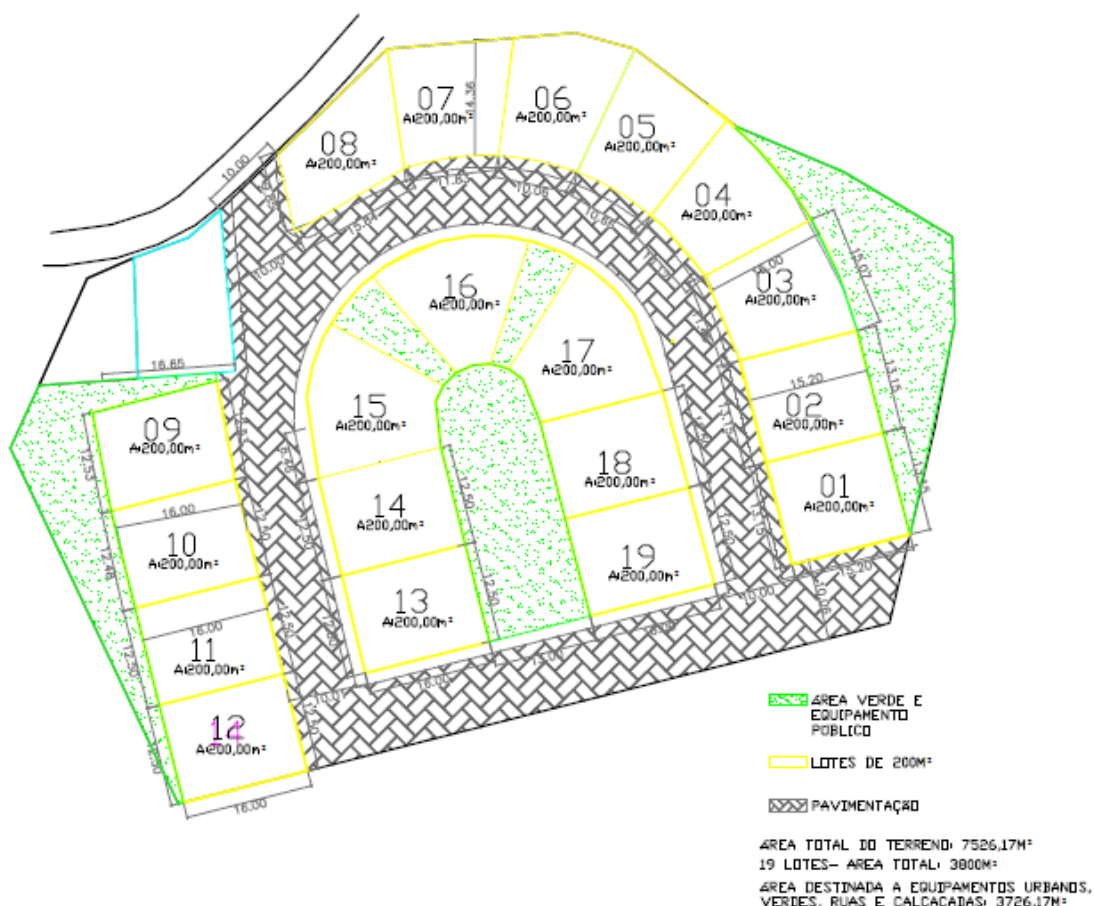


Figura 11: Croqui de Loteamento Horizontal Hipotético





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

Ag= Área total da gleba (m <sup>2</sup> ):	7526,17
Fu= Fator de aproveitamento da gleba (%):	50
Lu= Valor unitário médio dos lotes da região (R\$/m <sup>2</sup> ):	360,00
Au= Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m <sup>2</sup> :	3800,00
VL= Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu):	R\$1.368.000,00

#### 5.1.2 Das despesas:

##### a) *Para aquisição da gleba:*

Dc= Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	8,00
--	------

##### b) *Para urbanização do loteamento:*

Projetos, aprovações, etc (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	10,00
Administração da obra (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	10,00
Serviços topográficos (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	11,48
Terraplanagem média (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	4,96
Rede de água potável (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	13,50
Rede de esgoto (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	23,78
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	9,60
Drenagem de águas pluviais – guias e sarjetas (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	7,85
Pavimentação (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	26,17
Rede de iluminação pública (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	3,24
Obras complementares (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	10,00
Outros (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	10,00

DL= Despesas unitárias totais com urbanização (R\$ por m <sup>2</sup> de área útil):	140,58
--	--------

Na fixação dos custos de infraestrutura com a urbanização da gleba, utilizou-se o valor apresentado na 3ª edição do livro “*Construções. Terrenos*”- Editora Pini, tabela apresentada na Figura 3 acima. referente a março de 2022, que totaliza R\$ 155,44/m<sup>2</sup>. Este valor foi atualizado pelo INCC-DI até março de 2024, através do sítio eletrônico <http://drcalc.net>. O resultado da atualização foi de **R\$ 157,89/m<sup>2</sup>** e a memória de cálculo está disponível no Anexo da presente avaliação.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

c) Para venda do empreendimento:

Dv= Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 6

L= Taxa referente ao lucro do empreendimento (%):25

#### 5.2 METODOLOGIA APLICADA:

Sendo:

DE= Despesas totais para implementação do empreendimento =  
(Vg x Dc) + (VL x Dv) + (DL x Au), onde:

Vg x Dc = Despesas com a compra da gleba bruta (R\$) = Vg x 0,0800

VL x Dv = Despesas com a venda dos lotes (R\$) = 1.368.000,00 x 0,06 = 82.080,00

DL x Au = Despesas com a urbanização (R\$) = 157,89 x 3800 = 599.982,00

**EQUAÇÃO FUNDAMENTAL:  $Vg + DE + L = VL$** , sendo:

Vg= Valor da gleba bruta;

DE= Despesas totais para implementação do empreendimento= (Vg x 0,08) + 82.080,00 + 599.982,00= (Vg x 0,08) + 682.062,00

L= Lucro do empreendedor sobre o valor realizável (VL)= 25%= 342.000,00

VL= Valor realizável com a venda do empreendimento= R\$ 1.368.000,00

$$Vg + DE + L = VL$$

$$Vg = VL - (DE + L) =$$

$$Vg = 1.368.000,00 - [(Vg \times 0,08) + 682.062,00 + 342.000,00]$$

$$Vg = 343.938,00 - (Vg \times 0,08) =$$

$$1,08Vg = 343.938,00$$

$$Vg = 318.461,11$$





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

#### 6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO INVOLUTIVO- ABNT NBR 14853-2:2011				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estima dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação
<b>Total 13 pontos- Grau I de Fundamentação</b>				

#### 7. CONCLUSÃO

O valor final de mercado obtido para a gleba perfaz a quantia de **R\$ 318.461,11 (trezentos e dezoito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e onze centavos)**.





# Prefeitura Municipal de Afonso Cláudio

## Estado do Espírito Santo

### Secretaria Municipal de Infraestrutura

#### 8. ANEXOS





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO

LAMÊ PEIXOTO DORNELAS  
Oficiala de Registro e Tabeliã

### CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

#### MATRÍCULA: 7927

**IMÓVEL:** Um terreno legítimo com a área de 7.850,00m² (sete mil oitocentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "BAIRRO SÃO VICENTE", nesta cidade, confrontando-se com Jamir Quirino de Souza, Francisco de Matos, terrenos da doadora. **Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO**, portadora do CGC-MF nº 27.165.562/0001-41, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Edélio Francisco Guedes. **Registro Anterior:** 390 de ordem, livro 3-A, fls. 81. **Condições:** Não há. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 18 de abril de 1994. (as) Maria Vieira Leite Corrêa - A Oficial.

**R.1-7927. Protocolo: 19.483. Transmitente:** PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, portadora do CGC-MF nº 27.165.562/0001-41, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Edélio Francisco Guedes. **Adquirente: RÁDIO EDUCADORA DE AFONSO CLÁUDIO**, com sede nesta cidade, portadora do CGC -MF nº 27.234.653/0001-35, neste ato representada pelo seu Diretor Hilário Linhaus, brasileiro, casado, CIC nº 173.964.417-49. **Título de Transmissão:** Doação. **Forma de Título:** Escritura de doação lavrada em 28/02/1994, pelo tabelião do registro civil desta cidade, João Batista Petronetto, no livro 01, fls. 38vº. Sendo que adquirente adquire a área constante na matrícula. **Valor:** CR\$770.000,00 (setecentos e setenta mil cruzeiros). **Condições:** A área de terra doada será para instalação do sistema irradiante da Rádio. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 18 de abril de 1994. (as) Maria Vieira Leite Corrêa - A Oficial.

**R.2-7927. Protocolo: 41359. Devedora:** RADIO EDUCADORA DE AFONSO CLÁUDIO LTDA ME, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Avalistas:** Fabiane Seibel Jann, CPF nº 072.263.987-29; Marcio Jann, CPF nº 034.752.357-90; Luiza Seibel Vervloet, CPF nº 120.280.367-96. **Garantidor:** Rádio Educadora de Afonso Cláudio Ltda Me, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Credor:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sul-Serrana do Esp. Santo - Sicoob Sul Serrano, CNPJ 00.815.319/0001-75. **Título de ônus:** Hipoteca Cедular de 1º grau e sem concorrência de terceiros todo o imóvel acima descrito, referente ao R.1-7927. **Forma de Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 1700576, emitida em 31-01-2017 e aditivo de reatificação à cédula de crédito bancário nº 170.057-6, datado de 14-09-2017, devidamente assinados pelas partes. **Valor:** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). **Vencimento:** 25-06-2021. **Juros:** 1,95%a.m. **Obs** Constam as demais Cláusulas deste contrato que fica arquivado neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Afonso cláudio, 26 de setembro de 2017. (as) Paulo Francisco Bissoli Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.00412. Emolumentos = R\$ 1.169,26. FUNEPJ = R\$ 116,92. FARPEN= R\$ 0,00. FADESPES = R\$ 58,47. FUNEMP = R\$ 58,47. FUNCAD = R\$ 58,47. TOTAL = R\$ 1.461,59.**

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA CONCEICAO PAIVA ROSA - 19/09/2023 16:54

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079

E-mail: [loficioafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficioafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.com.br> ou em papel, com a autenticidade  
com o identificador 32083103643038903260330052005000. Documentos assinado digitalmente  
conforme art.14º da Lei nº 11.663/2008.





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO

LAMÊ PEIXOTO DORNELAS  
Oficiala de Registro e Tabeliã

**Av.3-7927. Protocolo: 42258.** Procedo esta averbação de ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL, nos termos do requerimento datado de 20-06-2018, pela representante legal da proprietária Radio Educadora de Afonso Cláudio, para constar a nova denominação social da mesma que passa a ser **RADIO MAIS FM 88 LTDA**. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio (ES), 21 de junho de 2018. (as) Paulo Francisco Bissoli - Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.05049.** **Emolumentos** = R\$ 51,18. **FUNEPJ** = R\$ 5,12. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 2,56. **FUNEMP** = R\$ 2,56. **FUNCAD** = R\$ 2,56. **TOTAL** = R\$ 63,98.

**R.4-7927. Protocolo: 42.284. Devedor:** RADIO MAIS FM 88 LTDA, CNPJ Nº 27.434.653/0001-35. **Avalistas:** Luiza Seibel Vervloet, CPF nº 120.280.367-96; Fabiane Seibel Jann, CPF nº 072.263.987-29; Marcio Jann, CPF nº 034.752.357-90. **Garantidor:** Radio Mais FM 88 Ltda, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Credor:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sul-Serrana do Esp. Santo - Sicoob Sul Serrano, CNPJ 00.815.319/0001-75. **Título de ônus:** Hipoteca Cedular de 2º grau e sem concorrência de 3ºs todo o imóvel acima descrito. **Forma de Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 1938375, emitida em 26-06-2018, pelo credor. **Valor:** R\$ 51.401,24 (cinquenta e um mil, quatrocentos e um reais e vinte e quatro centavos). **Vencimento:** 12-07-2021. **Juros:** 1,90% a.m. **Condições:** Constam as demais Cláusulas deste contrato que fica arquivado neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 03 de julho de 2018. (as) Paulo Francisco Bissoli - Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.05258.** **Emolumentos** = R\$ 795,33. **FUNEPJ** = R\$ 79,54. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 39,76. **FUNEMP** = R\$ 39,76. **FUNCAD** = R\$ 39,76. **TOTAL** = R\$ 994,15.

**Av. 5-7927. Protocolo: 44.458, em: 18/08/2020. CANCELAMENTO DE HIPOTECA** Procedo-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Quitação datado de 23-07-2020 e firmado pelo representante do Banco Credor, para fazer constar o cancelamento da hipoteca referente ao R.4-7927. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio - ES, 24 de agosto de 2020. (as) lamê Peixoto Dornelas - Oficiala. **SELO DIGITAL: 021410.XZP2001.02614.** **Emolumentos** = R\$ 80,11. **FUNEPJ** = R\$ 8,01. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 4,03. **FUNEMP** = R\$ 4,03. **FUNCAD** = R\$ 4,03. **TOTAL** = R\$ 100,21.

**Av.6-7927. Protocolo: 44.540, em: 08/09/2020. CANCELAMENTO DE HIPOTECA** Procedo-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Quitação datado de 16-07-2020 e firmado pelo representante do Banco Credor, para fazer constar o cancelamento da hipoteca referente ao R.2-7927. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio - ES, 16 de setembro de 2020. (as) lamê Peixoto Dornelas Oficiala de Registro. **SELO DIGITAL: 021410.XZP2001.02895.** **Emolumentos** = R\$ 73,80. **FUNEPJ** = R\$ 7,38. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 3,71. **FUNEMP** = R\$ 3,71. **FUNCAD** = R\$

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079  
E-mail: [loficioafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficioafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.com.br> ou em papel, bono de autenticidade com o identificador 32083103643038903200300052005000. Documentos assinado digitalmente conforme art.14º da Lei nº 11.414/2007.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO**  
**IAMÊ PEIXOTO DORNELAS**  
*Oficiala de Registro e Tabeliã*

3,71. **TOTAL** = R\$ 92,31.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída sob a forma de documento eletrônico, e que sua via impressa também terá validade e fé pública, nos termos do §5º c/c §§§ 1º, 7º e 11º do artigo 19 da Lei 6.015/73.

**CERTIFICO**, ainda, que essa certidão será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, inclusive aqueles decorrentes de ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data.

**CERTIFICO**, também, que revendo os Livros de Protocolo, deles verifiquei, não constar protocolo vigente referente ao imóvel da presente matrícula.

**CERTIFICO**, por fim, que o prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 497 do Código de Normas Extrajudicial do Estado do Espírito Santo.

O referido é verdade e dou fé. Certidão extraída nesta data. Afonso Cláudio - ES, 19 de setembro de 2023.

**IAMÊ PEIXOTO DORNELAS**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE AFONSO CLÁUDIO - ES**  
**CAMILA CONCEIÇÃO PAIVA**  
**Escrevente Autorizado(a)**

<b>PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO - SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO</b>	
021410.PRL2302.00554 EMOLUMENTOS (Leis 4.847/93-ES e Lei 6.670/01-ES) = R\$ 64,28 FUNEPJ (Lei Compl. 257/02-ES e Ato TJ/ES n. 677/02) = R\$ 6,43FADESPE ( Lei Compl. 595/2011 ) = R\$ 3,22 FUNEMP (Lei Compl. 366/06)	R\$ 3,22 FUNCAD (Prov. 25,26/15-ES) R\$ 3,22
<b>TOTAL = R\$ 80,37</b>	<b>PEDIDO DE CERTIDÃO Nº 23/003103</b>
consulte autenticidade em: <a href="http://www.tjes.jus.br">www.tjes.jus.br</a>	

.ONF

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA CONCEIÇÃO PAIVA ROSA - 19/09/2023 16:54

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079  
E-mail: [loficioafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficioafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <http://afonsoclaudio.com.br> ou em papel, ou em autenticidade com o identificador 3208310364303890320030052005000. Documentos assinado digitalmente conforme art.14º da Lei nº 11.412/2006.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f6398a87-5e46-49c2-a433-6bf141d3639e



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 140,58
Indexador e metodologia de cálculo	INCC-DI - (FGV) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/03/2022 a 01/03/2024

## Dados calculados

Fator de correção do período	731 dias	1,123123
Percentual correspondente	731 dias	12,312348 %
Valor corrigido para 01/03/2024	(=)	R\$ 157,89
Sub Total	(=)	R\$ 157,89
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 157,89</b>

## Memória analítica do cálculo

Valor inicial	140,58
Data inicial	01/03/2022
Data final	01/03/2024
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pro-rata die.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/03/2022	01/04/2022	0,8600 (%)	141,79
01/04/2022	01/05/2022	0,9500 (%)	143,14
01/05/2022	01/06/2022	2,2800 (%)	146,40
01/06/2022	01/07/2022	2,1400 (%)	149,53
01/07/2022	01/08/2022	0,8600 (%)	150,82
01/08/2022	01/09/2022	0,0900 (%)	150,95
01/09/2022	01/10/2022	0,0900 (%)	151,09
01/10/2022	01/11/2022	0,1200 (%)	151,27
01/11/2022	01/12/2022	0,3600 (%)	151,82
01/12/2022	01/01/2023	0,0900 (%)	151,95
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	152,65
01/02/2023	01/03/2023	0,0500 (%)	152,73
01/03/2023	01/04/2023	0,3000 (%)	153,19
01/04/2023	01/05/2023	0,1400 (%)	153,40
01/05/2023	01/06/2023	0,5900 (%)	154,31
01/06/2023	01/07/2023	0,7100 (%)	155,40
01/07/2023	01/08/2023	0,1000 (%)	155,56
01/08/2023	01/09/2023	0,1700 (%)	155,82
01/09/2023	01/10/2023	0,3400 (%)	156,35
01/10/2023	01/11/2023	0,2000 (%)	156,66
01/11/2023	01/12/2023	0,0700 (%)	156,77
01/12/2023	01/01/2024	0,3100 (%)	157,26
01/01/2024	01/02/2024	0,2700 (%)	157,68
01/02/2024	01/03/2024	0,1300 (%)	157,89

## Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 157,89
-----------	-----	------------



Autenticar documento em <http://www.sistemaio.com.br/boasprautenticidade>  
 com o número de identificação 3208310364803890320030052005000. Documentos assinado digitalmente  
 conforme art. 14º da Lei nº 11.743/2008

**Valor total**

**(=)**

**R\$ 157,89**

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Autentique documento em <https://www.sistemaio.com.br/portal/autenticidade> com o identificador 3208310364808890326030052005000. Documentos assinado digitalmente conforme art. 14º da Lei 16.744/2020

# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://afonsoclaudio.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100350033003300300039003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **JENNIFER DUARTE DE OLIVEIRA BRAMBILLA** em 20/03/2024 08:03  
Checksum: **833E10E3345C05DCF05E91424FB436A34623B706538900812E08442B29A4A031**

Assinado eletronicamente por **FAGNER DE VARGAS LOPES** em 20/03/2024 09:26  
Checksum: **1B39FA60D3B82FF60AE96EC29BDECB050453AC437BDE34D85A84920C35DF50EA**

Assinado eletronicamente por **ERIK STEFANE VELOSO DA SILVA** em 20/03/2024 11:05  
Checksum: **A28A0C4CF831A1DDABFB6E87C29D36BFF53D04D3F17B513606DC8B594C4C628F**

Assinado eletronicamente por **WESLEN ROGER RONCETTI MASCARELO - 1** em 20/03/2024 11:53  
Checksum: **FABE38EF7FE7F790C1DAA87CB0901641A63EAD19F45BE957A1AA2B66A69F31FF**





## Anexo II





# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO

LAMÊ PEIXOTO DORNELAS  
Oficiala de Registro e Tabeliã

### CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

#### MATRÍCULA: 7927

**IMÓVEL:** Um terreno legítimo com a área de 7.850,00m² (sete mil oitocentos e cinquenta metros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado "BAIRRO SÃO VICENTE", nesta cidade, confrontando-se com Jamir Quirino de Souza, Francisco de Matos, terrenos da doadora. **Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO**, portadora do CGC-MF nº 27.165.562/0001-41, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Edélio Francisco Guedes. **Registro Anterior:** 390 de ordem, livro 3-A, fls. 81. **Condições:** Não há. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 18 de abril de 1994. (as) Maria Vieira Leite Corrêa - A Oficial.

**R.1-7927. Protocolo: 19.483. Transmitente:** PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO, portadora do CGC-MF nº 27.165.562/0001-41, neste ato representada pelo Prefeito Municipal Edélio Francisco Guedes. **Adquirente: RÁDIO EDUCADORA DE AFONSO CLÁUDIO**, com sede nesta cidade, portadora do CGC -MF nº 27.234.653/0001-35, neste ato representada pelo seu Diretor Hilário Linhaus, brasileiro, casado, CIC nº 173.964.417-49. **Título de Transmissão:** Doação. **Forma de Título:** Escritura de doação lavrada em 28/02/1994, pelo tabelião do registro civil desta cidade, João Batista Petronetto, no livro 01, fls. 38vº. Sendo que adquirente adquire a área constante na matrícula. **Valor:** CR\$770.000,00 (setecentos e setenta mil cruzeiros). **Condições:** A área de terra doada será para instalação do sistema irradiante da Rádio. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 18 de abril de 1994. (as) Maria Vieira Leite Corrêa - A Oficial.

**R.2-7927. Protocolo: 41359. Devedora:** RADIO EDUCADORA DE AFONSO CLÁUDIO LTDA ME, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Avalistas:** Fabiane Seibel Jann, CPF nº 072.263.987-29; Marcio Jann, CPF nº 034.752.357-90; Luiza Seibel Vervloet, CPF nº 120.280.367-96. **Garantidor:** Rádio Educadora de Afonso Cláudio Ltda Me, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Credor:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sul-Serrana do Esp. Santo - Sicoob Sul Serrano, CNPJ 00.815.319/0001-75. **Título de ônus:** Hipoteca Censual de 1º grau e sem concorrência de terceiros todo o imóvel acima descrito, referente ao R.1-7927. **Forma de Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 1700576, emitida em 31-01-2017 e aditivo de reatificação à cédula de crédito bancário nº 170.057-6, datado de 14-09-2017, devidamente assinados pelas partes. **Valor:** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). **Vencimento:** 25-06-2021. **Juros:** 1,95%a.m. **Obs** Constam as demais Cláusulas deste contrato que fica arquivado neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Afonso cláudio, 26 de setembro de 2017. (as) Paulo Francisco Bissoli Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.00412. Emolumentos = R\$ 1.169,26. FUNEPJ = R\$ 116,92. FARPEN= R\$ 0,00. FADESPES = R\$ 58,47. FUNEMP = R\$ 58,47. FUNCAD = R\$ 58,47. TOTAL = R\$ 1.461,59.**

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079  
E-mail: [loficipafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficipafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310034003800320030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA CONCEICAO PAIVA ROSA - 19/09/2023 16:54

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f6398a87-5e46-49c2-a433-6b1141d3639e



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO**  
**LAMÊ PEIXOTO DORNELAS**  
*Oficiala de Registro e Tabeliã*

**Av.3-7927. Protocolo: 42258.** Procedo esta averbação de ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL, nos termos do requerimento datado de 20-06-2018, pela representante legal da proprietária Radio Educadora de Afonso Cláudio, para constar a nova denominação social da mesma que passa a ser **RADIO MAIS FM 88 LTDA**. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio (ES), 21 de junho de 2018. (as) Paulo Francisco Bissoli - Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.05049.** **Emolumentos** = R\$ 51,18. **FUNEPJ** = R\$ 5,12. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 2,56. **FUNEMP** = R\$ 2,56. **FUNCAD** = R\$ 2,56. **TOTAL** = R\$ 63,98.

**R.4-7927. Protocolo: 42.284. Devedor:** RADIO MAIS FM 88 LTDA, CNPJ Nº 27.434.653/0001-35. **Avalistas:** Luiza Seibel Vervloet, CPF nº 120.280.367-96; Fabiane Seibel Jann, CPF nº 072.263.987-29; Marcio Jann, CPF nº 034.752.357-90. **Garantidor:** Radio Mais FM 88 Ltda, CNPJ nº 27.434.653/0001-35. **Credor:** Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sul-Serrana do Esp. Santo - Sicoob Sul Serrano, CNPJ 00.815.319/0001-75. **Título de ônus:** Hipoteca Cedular de 2º grau e sem concorrência de 3ºs todo o imóvel acima descrito. **Forma de Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 1938375, emitida em 26-06-2018, pelo credor. **Valor:** R\$ 51.401,24 (cinquenta e um mil, quatrocentos e um reais e vinte e quatro centavos). **Vencimento:** 12-07-2021. **Juros:** 1,90% a.m. **Condições:** Constam as demais Cláusulas deste contrato que fica arquivado neste cartório. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio, 03 de julho de 2018. (as) Paulo Francisco Bissoli - Substituto Autorizado. **SELO DIGITAL: 021410.RWZ1701.05258.** **Emolumentos** = R\$ 795,33. **FUNEPJ** = R\$ 79,54. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 39,76. **FUNEMP** = R\$ 39,76. **FUNCAD** = R\$ 39,76. **TOTAL** = R\$ 994,15.

**Av. 5-7927. Protocolo: 44.458, em: 18/08/2020. CANCELAMENTO DE HIPOTECA** Procedo-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Quitação datado de 23-07-2020 e firmado pelo representante do Banco Credor, para fazer constar o cancelamento da hipoteca referente ao R.4-7927. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio - ES, 24 de agosto de 2020. (as) lamê Peixoto Dornelas - Oficiala. **SELO DIGITAL: 021410.XZP2001.02614.** **Emolumentos** = R\$ 80,11. **FUNEPJ** = R\$ 8,01. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 4,03. **FUNEMP** = R\$ 4,03. **FUNCAD** = R\$ 4,03. **TOTAL** = R\$ 100,21.

**Av.6-7927. Protocolo: 44.540, em: 08/09/2020. CANCELAMENTO DE HIPOTECA** Procedo-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Quitação datado de 16-07-2020 e firmado pelo representante do Banco Credor, para fazer constar o cancelamento da hipoteca referente ao R.2-7927. O referido é verdade e dou fé. Afonso Cláudio - ES, 16 de setembro de 2020. (as) lamê Peixoto Dornelas Oficiala de Registro. **SELO DIGITAL: 021410.XZP2001.02895.** **Emolumentos** = R\$ 73,80. **FUNEPJ** = R\$ 7,38. **FARPEN**= R\$ 0,00. **FADESPES** = R\$ 3,71. **FUNEMP** = R\$ 3,71. **FUNCAD** = R\$

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079  
E-mail: [loficipafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficipafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3200310034003800320030003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec





**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS, REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE AFONSO CLÁUDIO**  
**IAMÊ PEIXOTO DORNELAS**  
*Oficiala de Registro e Tabeliã*

3,71. **TOTAL** = R\$ 92,31.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída sob a forma de documento eletrônico, e que sua via impressa também terá validade e fé pública, nos termos do §5º c/c §§§ 1º, 7º e 11º do artigo 19 da Lei 6.015/73.

**CERTIFICO**, ainda, que essa certidão será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, inclusive aqueles decorrentes de ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data.

**CERTIFICO**, também, que revendo os Livros de Protocolo, deles verifiquei, não constar protocolo vigente referente ao imóvel da presente matrícula.

**CERTIFICO**, por fim, que o prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 497 do Código de Normas Extrajudicial do Estado do Espírito Santo.

O referido é verdade e dou fé. Certidão extraída nesta data. Afonso Cláudio - ES, 19 de setembro de 2023.

**IAMÊ PEIXOTO DORNELAS**  
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE AFONSO CLÁUDIO - ES**  
**CAMILA CONCEIÇÃO PAIVA**  
**Escrevente Autorizado(a)**

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO - SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO**  
**021410.PRL2302.00554** EMOLUMENTOS (Leis 4.847/93-ES e Lei 6.670/01-ES) = R\$ 64,28 FUNEPJ (Lei Compl. 257/02-ES e Ato TJ/ES n. 677/02) = R\$ 6,43FADESPES ( Lei Compl. 595/2011 ) = R\$ 3,22  
FUNEMP (Lei Compl. 366/06) R\$ 3,22 FUNCAD (Prov. 25,26/15-ES) R\$ 3,22

**TOTAL = R\$ 80,37** PEDIDO DE CERTIDÃO Nº 23/003103



consulte autenticidade em: [www.tjes.jus.br](http://www.tjes.jus.br)

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Saacs  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saacs

Esse documento foi assinado digitalmente por CAMILLA CONCEIÇÃO PAIVA ROSA - 19/09/2023 16:54

Avenida Presidente Vargas, 46/54  
Centro, Afonso Cláudio - ES, CEP 29600-000  
Telef: (27) 3735-3079 // Cel: (27) 9 9530-3079  
E-mail: [loficioafonsoclaudio@gmail.com](mailto:loficioafonsoclaudio@gmail.com)



Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3200310034003800320030003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.





# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200310034003800320030003A005000

Assinado eletronicamente por **PREFEITURA MUNICIPAL DE AFONSO CLÁUDIO** em **27/06/2024 08:29**

Checksum: **81A73429A7B78F8ED680288957CEACF4A1B30BEF77B075F8C74E682E82AA7039**



---

Autenticar documento em <https://afonsoclaudio.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310034003800320030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.