



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



Vila Pavão - ES, 17 de setembro de 2025

MEM/SEMED/PMVP Nº 00445/2025

Ao Exmº Sr.
João Trancoso
Prefeito Municipal

**ASSUNTO: PROPOSTA DE DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Senhor Prefeito,

Prevalecemos do presente para solicitar a vossa excelência, a instauração de procedimento de desapropriação, com a respectiva instituição de Comissão Especial de Avaliação de imóvel para avaliar e verificar a possibilidade, caso exista interesse do Município, de desapropriação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

Tal necessidade se justifica uma vez que, a secretaria Municipal de Educação funciona em um imóvel alugado, conforme contrato Nº 188/2022, cujo custo anual, de acordo com o 2º Termo Aditivo, é de R\$ 36.400,80 (trinta e seis mil, quatrocentos reais e oitenta centavos). A aquisição de imóvel próprio para funcionamento da Secretaria e respectivas repartições públicas, além de representar interesse público, proporcionaria significativa economia aos cofres municipais.

Ademais, o imóvel atualmente alugado pela Secretaria Municipal de Educação apresenta condições inadequadas para o pleno funcionamento da pasta. Trata-se de uma edificação antiga, sem acessibilidade ao público, sendo inviável sua adaptação em razão das limitações estruturais existentes. Tal situação compromete diretamente o acesso, sobretudo de pessoas com deficiência, além de dificultar o atendimento à comunidade escolar e demais munícipes.

As salas, muitas delas adaptadas de forma improvisada, são de dimensões reduzidas e não comportam adequadamente a quantidade de setores e servidores. Importantes áreas administrativas, como o Transporte Escolar e a Alimentação Escolar, compartilham um mesmo ambiente pequeno, o que



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



prejudica a eficiência do trabalho, a organização e até a preservação de documentos e materiais.

Em contraponto, conforme informações preliminares, o imóvel sugerido para possível desapropriação encontra-se em fase final de acabamento, já contando com repartições e salas compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Educação. Tomando-se como referência as dimensões do pavimento térreo atualmente ocupado pelo Almoxarifado da Prefeitura Municipal de Vila Pavão, estima-se que o imóvel possua aproximadamente 49 x 13 metros (637 m²) oferecendo área ampla e adequada para acomodar os diversos setores administrativos da pasta, além de agregar ao patrimônio desta municipalidade como bem público definitivo.

Ressalta-se, ainda, que o pavimento superior apresenta estrutura edificada equivalente à do andar inferior, dispondo de espaço apto à construção de um auditório com capacidade para cerca de 500 pessoas, recurso estratégico para a realização de reuniões, capacitações, bem como eventos pedagógicos e administrativos.

Outro ponto relevante refere-se à sua localização privilegiada, situada nas proximidades da Prefeitura Municipal de Vila Pavão, o que facilita a integração administrativa e o acesso da população aos serviços públicos.

Vale ressaltar que há escassez de imóveis no município que reúnam condições estruturais adequadas ao funcionamento de repartições públicas, o que reforça ainda mais a oportunidade e a conveniência da aquisição do referido imóvel.

Assim, a desapropriação para aquisição definitiva do imóvel representaria medida de elevado interesse público, viabilizando a instalação da Secretaria Municipal de Educação em espaço próprio, moderno, acessível e funcional, além de proporcionar significativa economia aos cofres municipais com o fim da locação, trazendo maior estabilidade institucional e eficiência administrativa.

Sem mais para o momento.

Atenciosamente,

Assinado por JOSIMAR BICHI 073.***.***.**
Prefeitura Municipal de Vila Pavão
17/09/2025 16:59:41

JOSIMAR BICHI
Secretário Municipal de Educação
Dec. Municipal nº 2.397/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



DECRETO Nº 2.429/2025

Institui e nomeia membros da Comissão Especial de Avaliação Imobiliária com finalidade específica de desapropriação, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, com fulcro na legislação federal, estadual e municipal, e ainda, nas normas técnicas da ABNT.

CONSIDERANDO o Memorando MEM/SEMED/PMVP Nº 00445/2025, de lavra do Secretário Municipal de Educação, protocolado sob o nº. 002187/2025, solicitando a instituição de Comissão Especial de Avaliação de Imóvel para, caso exista interesse do Município, realizar desapropriação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação;

CONSIDERANDO a necessidade de desapropriação para aquisição definitiva de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação em espaço próprio, moderno e funcional, além de proporcionar significativa economia aos cofres municipais, evitando gastos com locação, conforme devidamente exposto no Memorando MEM/SEMED/PMVP Nº 00445/2025, devendo o imóvel, necessariamente, ser previamente avaliado para fins de desapropriação.

DECRETA:

Art. 1º. Fica instituída a **Comissão Especial de Avaliação Imobiliária**, com a finalidade específica de avaliar uma área comercial construída (**segundo pavimento**), medindo aproximadamente 13 (treze) metros de frente e fundo por 49 (quarenta e nove) metros nas laterais, bem como uma área comercial (**terceiro pavimento**), medindo aproximadamente 13 (treze) metros de frente e fundo por 49 (quarenta e nove) metros nas laterais, ambos os pavimentos localizados no mesmo prédio e situados na Rua Germano Linhares, Centro, Município de Vila Pavão/ES, para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, passando a Comissão a ser composta pelos seguintes membros:

I – THIAGO DIAS BERLESE, servidor público ocupante do cargo de Diretor de Convênios, lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

II – JULIANA TEIXEIRA FONSECA, servidora pública ocupante do cargo de Engenheira Civil, lotada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

III – JOSIMAR BICHI, agente político ocupante do cargo de Secretário Municipal de Educação;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



IV – MIRIANE ALVARENGA FRANKLIN, servidora pública ocupante do cargo Chefe de Setor, lotada na Secretaria Municipal de Educação;

V – PRECILA BRUMATTI DELEVIDOVE, servidora pública ocupante do cargo de Professora, lotada na Secretaria Municipal de Educação;

VI – JOAREZ RODRIGUES FILHO, agente político/ Vereador, representando o Poder do Legislativo Municipal;

VII – LEONI PEREIRA DOS SANTOS, agente político/ Vereador, representando o Poder o Legislativo Municipal;

VIII – AGUINALDO FERREIRA, empresário do comércio local, representando a Sociedade Civil;

IX – GEVANILDO FERREIRA DA CUNHA, empresário do comércio local, representando a Sociedade Civil.

Parágrafo Único – Fica designado como Presidente da Comissão Especial de Avaliação Imobiliária, o **Sr. THIAGO DIAS BERLESE**, que deverá assinar os laudos de avaliação e/ou pareceres conjuntamente com, no mínimo, maioria dos membros desta Comissão.

Art. 2º. A Comissão Especial de Avaliação Imobiliária instituída por esse Decreto desenvolverá seus trabalhos com observância aos preços praticados no mercado imobiliário, confeccionando laudos de avaliação e emitindo pareceres nos processos administrativos, de forma que possa orientar as decisões do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. Para cumprir o objetivo fixado no *caput* do artigo anterior, a Comissão Especial de Avaliação Imobiliária levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

I - o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II - as normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;

III - a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias, se existentes;

IV - a finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local.

§ 2º. A Comissão Especial de Avaliação Imobiliária de que trata o *caput* do artigo anterior poderá a qualquer tempo e modo, proceder consulta a servidores



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO



lotados em outras unidades administrativas, em imobiliárias, bem como requisitar os serviços de perícia e outros especializados.

Art. 3º. Os membros nomeados por esse Decreto, não serão remunerados pelas atividades desenvolvidas no âmbito da Comissão Especial de Avaliação Imobiliária, e o seu exercício será considerado serviço público relevante.

Art. 4º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Vila Pavão, Estado do Espírito Santo, aos 30 dias do mês de setembro do ano de 2025.

Assinado por JOAO TRANCOSO 007.***.***-**
Prefeitura Municipal de Vila Pavão
30/09/2025 17:00:43

JOÃO TRANCOSO
Prefeito Municipal

Registrado e publicado no Átrio na data supra:

Assinado por GABRIELLY TASSINARI
DUTRA 178.***.***-**
Prefeitura Municipal de Vila Pavão
30/09/2025 17:02:36

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Instituída pelo Decreto nº 2.429/2025

Aos três dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se, no auditório da Secretaria Municipal de Educação, às treze horas, os membros da Comissão Especial de Avaliação Imobiliária instituída pelo Decreto nº 2.429/2025, sendo estes os senhores:

Thiago Dias Berlese, servidor público, ocupante do cargo de Diretor de Convênios, lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Juliana Teixeira Fonseca, servidora pública, ocupante do cargo de Engenheira Civil, lotada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Josimar Bichi, agente político, ocupante do cargo de Secretário Municipal de Educação; Miriane Alvarenga Franklin, servidora pública, ocupante do cargo de Chefe de Setor, lotada na Secretaria Municipal de Educação; Precila Brumatti Delevidove, servidora pública, ocupante do cargo de Professora, lotada na Secretaria Municipal de Educação; Joarez Rodrigues Filho, agente político/vereador, representando o Poder Legislativo Municipal de Vila Pavão; Leoni Pereira dos Santos, agente político/vereador, representando o Poder Legislativo Municipal de Vila Pavão; Agnaldo Ferreira, empresário do comércio local, representando a sociedade civil de Vila Pavão; Gevanildo Ferreira, empresário do comércio local, representando a sociedade civil de Vila Pavão.

O Secretário Municipal de Educação, Josimar Bichi, abriu a reunião fazendo um breve apanhado acerca da necessidade de um novo espaço para a sede da Secretaria Municipal de Educação de Vila Pavão/ES, destacando a importância da aquisição de um espaço adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, que atualmente paga mensalmente R\$3.033,40 (três mil trinta e três reais e quarenta centavos) de aluguel, representando ônus aos cofres públicos sem retorno patrimonial. Destacou ainda quanto ao aspecto financeiro, o espaço atual apresenta limitações estruturais e salas reduzidas, comprometendo a eficiência dos serviços e o atendimento à população.

O imóvel sugerido para desapropriação, em fase final de acabamento, oferece área ampla e adequada para instalação dos setores da pasta, com possibilidade de construção de auditório para até 500 pessoas, além de localização estratégica próxima à Prefeitura. Ressaltou-se ainda a escassez de imóveis no município com condições apropriadas para repartições públicas.

Na sequência o presidente da comissão, Thiago Dias Berlese, passou seguinte pauta: a instalação da Comissão e início dos trabalhos relacionados a avaliação do imóvel descrito no Decreto n. 2.429/2025, deliberando-se preliminarmente:

- Solicitar ao proprietário (s) cópia de todos os documentos relativos a aquisição do imóvel, tais como contratos, recibos, escrituras e outros eventualmente existentes;
- Anexar aos autos cópia do contrato de aluguel do Setor de Almoxarifado, situado no térreo do mesmo prédio, apenas para aferir as possíveis dimensões e características dos imóveis;
- Anexar aos autos cópia do contrato de aluguel da Secretaria Municipal de Educação;
- Levantar junto ao Setor de Tributação (NAC) informações referentes as inscrições imobiliárias e IPTU dos imóveis;


Miriane Alvarenga Franklin
Agnaldo Ferreira

Joarez Rodrigues Filho

- e) Solicitar ao proprietário certidões negativas municipal, estadual, federal, cível e criminal do proprietário(s), com o objetivo de atestar a inexistência de qualquer litígio, impedimento ou embaraço envolvendo os imóveis;
- f) Solicitar aos proprietários autorização para realizar vistorias, avaliações, medições, inspeções, relatórios fotográficos, descrever eventuais benfeitorias existentes e demais providências necessárias para elaboração do laudo de avaliação;
- g) Após conclusão dos trabalhos, a Comissão deverá se reunir novamente para apreciação e validação dos laudos técnicos de avaliação, indicando a metodologia utilizada para a conclusão dos resultados dos trabalhos de avaliação. Portanto, deverá ser designada nova reunião assim que os pontos acima forem concluídos, para decidir sobre as próximas etapas.

Em seguida, abriu-se uma discussão entre os presentes, que destacaram a importância da aquisição de uma sede própria para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação. Após a discussão foi solicitado ao proprietário autorização para que a comissão fosse ao local para que os membros conhecessem o imóvel em questão para avaliar a sua estrutura física, e a visita foi realizada.

Nada mais havendo a tratar, a reunião encerrou-se às quinze horas. Eu, Josimar Bichi, redator desta ata, a lavrei, que, após lida e aprovada, será assinada por mim e pelos demais presentes.


THIAGO DIAS BERLESE
Presidente


JULIANA TEIXEIRA FONSECA
Membro

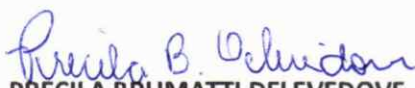

JOAREZ RODRIGUES FILHO
Membro


JOSIMAR BICHI
Membro


LEONI PEREIRA DOS SANTOS
Membro


MIRIANE ALVARENGA FRANKLIN
Membro


AGUINALDO FERREIRA
Membro


PRECILA BRUMATTI DELEVEDOVE
Membro


GEVANILDO FERREIRA DA CUNHA
Membro

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Instituída pelo Decreto nº 2.429/2025

Aos vinte e oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se, no auditório da Secretaria Municipal de Educação, às quinze horas, os membros da Comissão Especial de Avaliação Imobiliária instituída pelo Decreto nº 2.429/2025, sendo estes os senhores:

Thiago Dias Berlese, servidor público, ocupante do cargo de Diretor de Convênios, lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Juliana Teixeira Fonseca, servidora pública, ocupante do cargo de Engenheira Civil, lotada na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico; Josimar Bichi, agente político, ocupante do cargo de Secretário Municipal de Educação; Miriane Alvarenga Franklin, servidora pública, ocupante do cargo de Chefe de Setor, lotada na Secretaria Municipal de Educação; Precila Brumatti Delevidove - Engenheira Civil, servidora pública, ocupante do cargo de Professora, lotada na Secretaria Municipal de Educação; Joarez Rodrigues Filho, agente político/vereador, representando o Poder Legislativo Municipal de Vila Pavão; Leoni Pereira dos Santos, agente político/vereador, representando o Poder Legislativo Municipal de Vila Pavão; Agnaldo Ferreira, empresário do comércio local, representando a sociedade civil de Vila Pavão; Gevanildo Ferreira, empresário do comércio local, representando a sociedade civil de Vila Pavão.

O presidente da comissão, Thiago Dias Berlese, iniciou a reunião dando as boas-vindas e agradecendo a presença de todos, em seguida fez junto ao secretário de Educação Josimar Bichi uma breve retrospectiva da reunião anterior e apresentou a seguinte pauta: Apresentar o resultado do Estudo Técnico e quais serão os próximos passos afim de dar seguimento ao processo:

- a) Apreciação e validação dos laudos técnicos de avaliação, indicando a metodologia utilizada para a conclusão dos resultados dos trabalhos de avaliação.

Em seguida, foi aberta uma discussão entre os presentes para verificar se alguém desejava incluir algum novo assunto na pauta. Como não houve manifestações, Thiago deu prosseguimento à reunião, apresentando os documentos recolhidos e adquiridos até o momento para apreciação da comissão. Na oportunidade, apresentou também, de forma detalhada, os resultados obtidos a partir do laudo de avaliação.

A comissão então foi convidada a assinar o laudo e o relatório fotográfico para posteriormente serem anexado ao processo e enviado ao setor competente.

Nada mais havendo a tratar, a reunião encerrou-se às dezesseis horas e vinte minutos. Eu, Josimar Bichi, redator desta ata, a lavrei, que, após lida e aprovada, será assinada por mim e pelos demais presentes.



THIAGO DIAS BERLESE

Presidente



JULIANA TEIXEIRA FONSECA

Membro

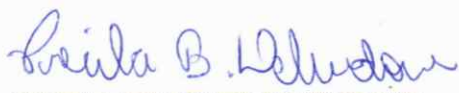


JOSIMAR BICHI

Membro


MIRIANE ALVARENGA FRANKLIN
Membro


LEONI PEREIRA DOS SANTOS
Membro


PRECILA BRUMATTI DELEVEDOVE
Membro


AGUINALDO FERREIRA
Membro


JOAREZ RODRIGUES FILHO
Membro


GEVANILDO FERREIRA DA CUNHA
Membro

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA –

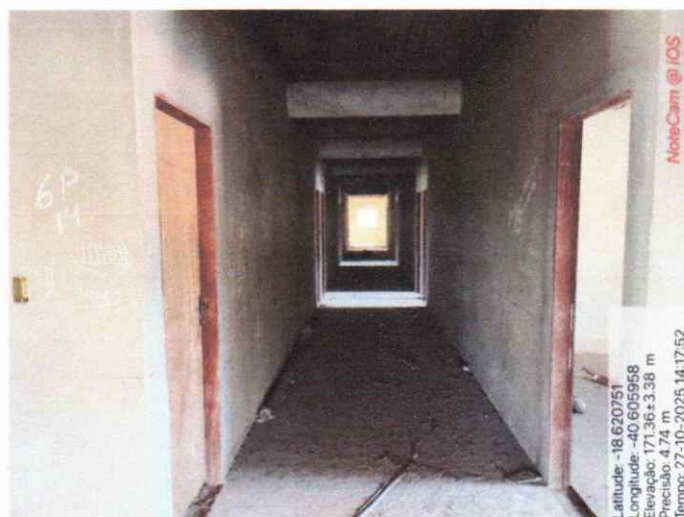
DECRETO Nº 2.429/2025: 571,51 m²

Garcez Rodrigues Filho



Amador Junior





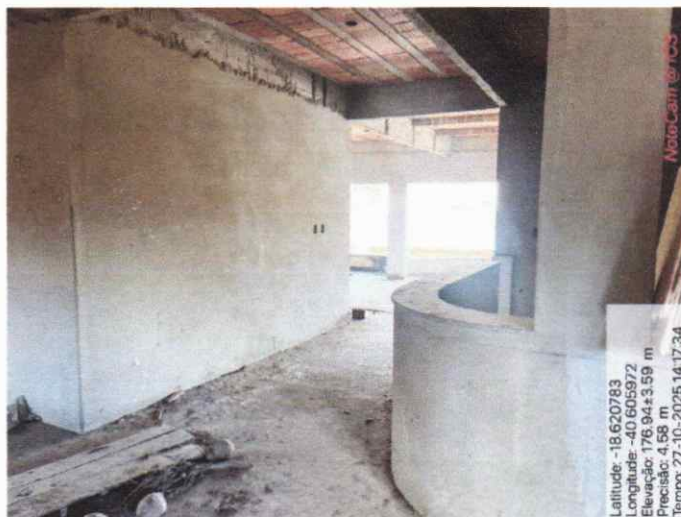
Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

Arnaldo Jernard

Fernando Rodrigues Salto



Paredes com reboco em todas as paredes internas; presença de granito na parte superior da bancada; **caixas de passagem e conduites instaladas nos cômodos**, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas.

[Signature]
Amirado Junior

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Ferreira/Rodrigues Lide

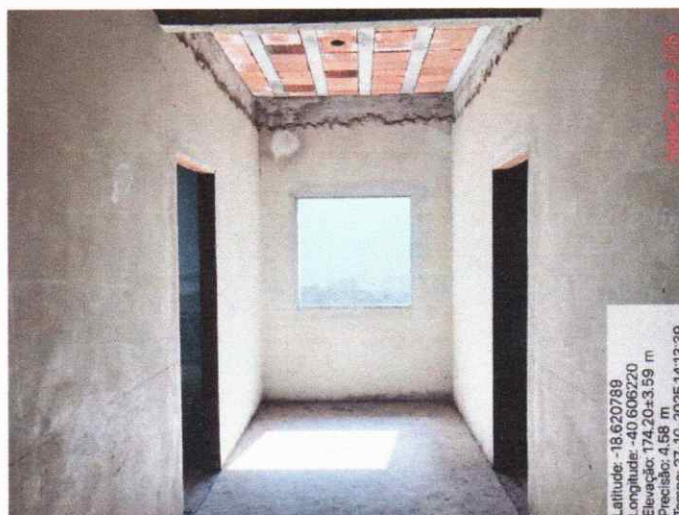


Paredes com reboco em todas as paredes internas.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

[Handwritten signatures]
 Apudde Lemos
 Soares/Rodrigues Neto



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas.



Paredes com reboco em todas as paredes externas.

[Signature]
Aguiardo Junior

[Signature]

[Signature]
Joaquim Rodrigues Filho



Paredes com reboco em todas as paredes internas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.


 Arnaldo Junior


 [illegible]


 [illegible]

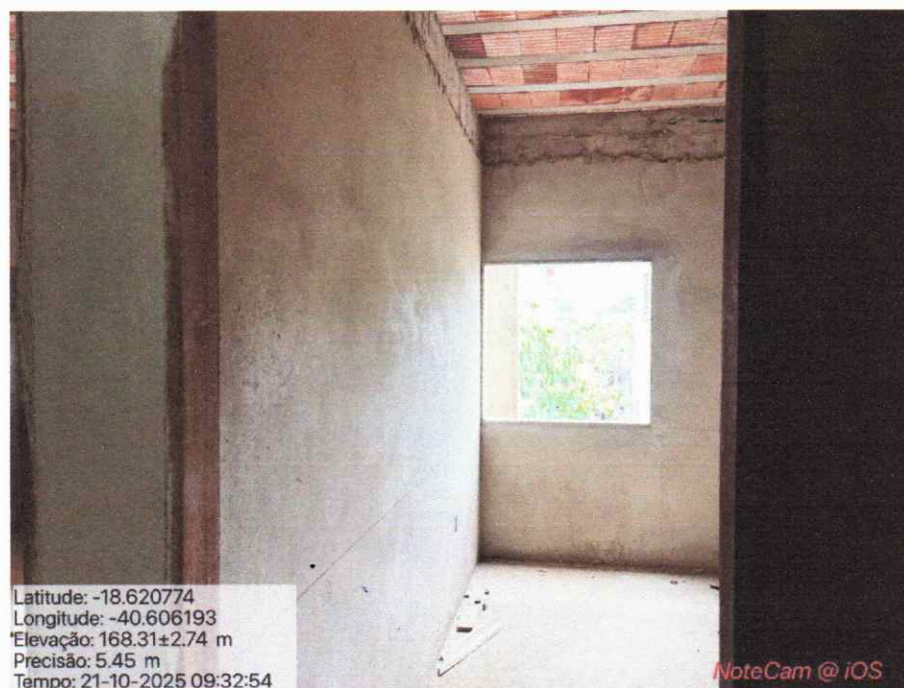

 [illegible]


 [illegible]


 [illegible]



Janelas com acabamento em granito nas laterais; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

[Signature]
 Apirildo Junior

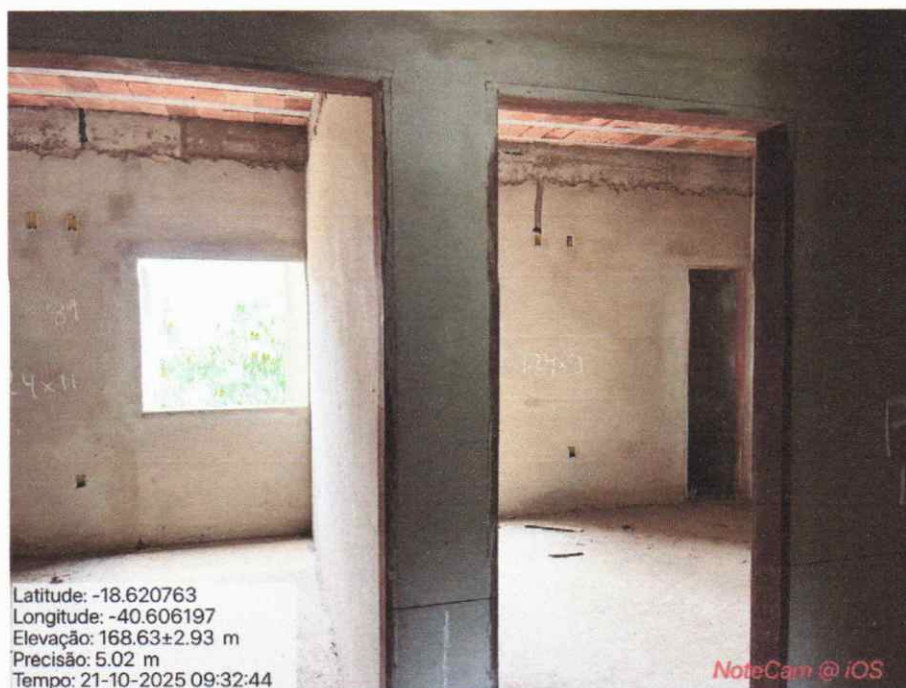
[Signature]

[Signature]

[Signature]
 Joaozinho

[Signature]

Joaozinho



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados,



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

Amilcar
 Amilcar

[Signature]

[Signature]
 Marcos Rodrigues



Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados; porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas.

[Signature]
 Aminda de Jesus

[Signature]
 Jovaz Rodrigues Salto



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, única porta com folha; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
 Jovane Rodrigues Silva



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

[Handwritten signatures]

Apurador Jorani

Jorge Rodrigues Filho



Paredes com reboco em todas as paredes internas; janelas com acabamento em granito nas laterais; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



Paredes com reboco em todas as paredes internas; portas com marcos em madeira devidamente fixados, porém sem as folhas instaladas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.

[Handwritten signatures]

Apria *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

João Rodrigues Sales



Paredes com reboco em todas as paredes internas; caixas de passagem e conduítes instaladas nos cômodos, indicando preparo para a execução das instalações elétricas e de dados.



O andar superior possui a cobertura totalmente executada.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



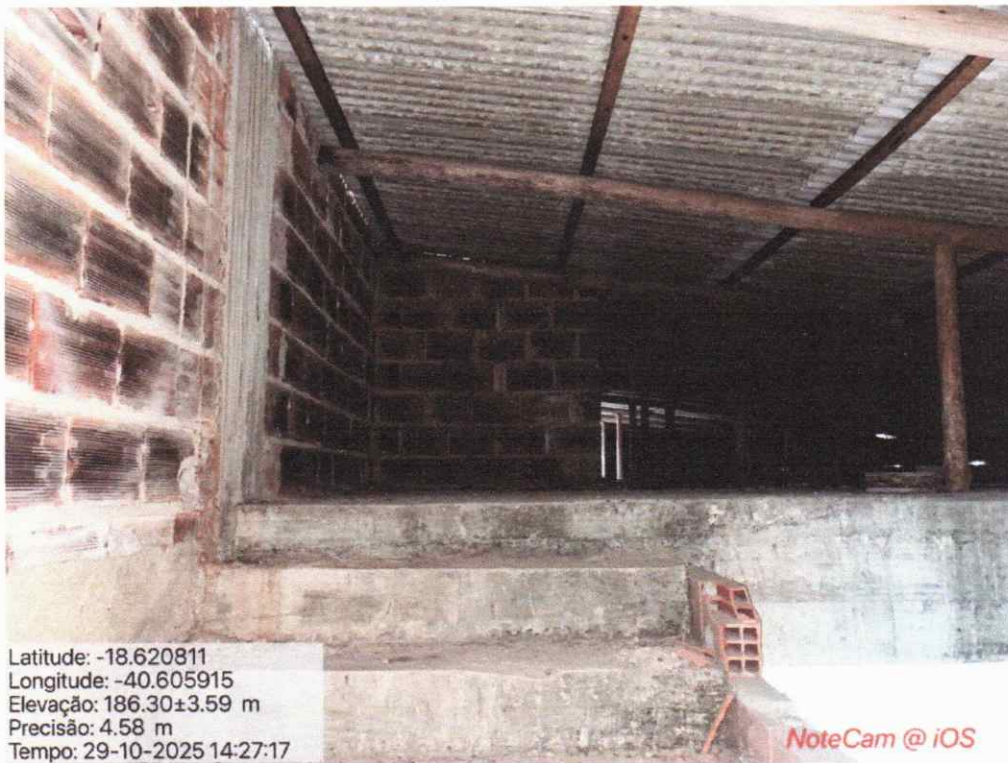
O andar superior possui a cobertura totalmente executada.



O andar superior possui a cobertura totalmente executada.

[Handwritten signatures]

Amiraldo Junior



O andar superior possui a cobertura totalmente executada.



O andar superior possui a cobertura totalmente executada.

[Signature]
 Amado Junior

[Signature]
 Soares, Rodrigues Salvo





THIAGO DIAS BERLESE

Presidente



JULIANA TEIXEIRA FONSECA

Membro



JOAREZ RODRIGUES FILHO

Membro



JOSIMAR BICHI

Membro



LEONI PEREIRA DOS SANTOS

Membro



MIRIANE ALVARENGA FRANKLIN

Membro



AGUINALDO FERREIRA

Membro



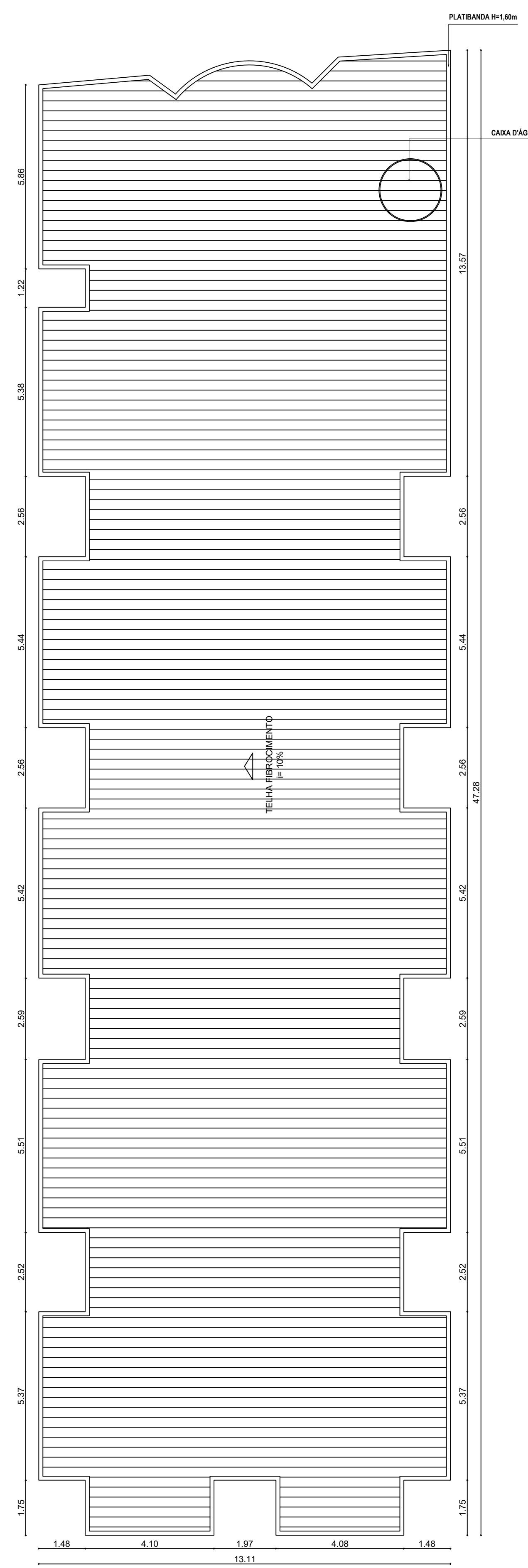
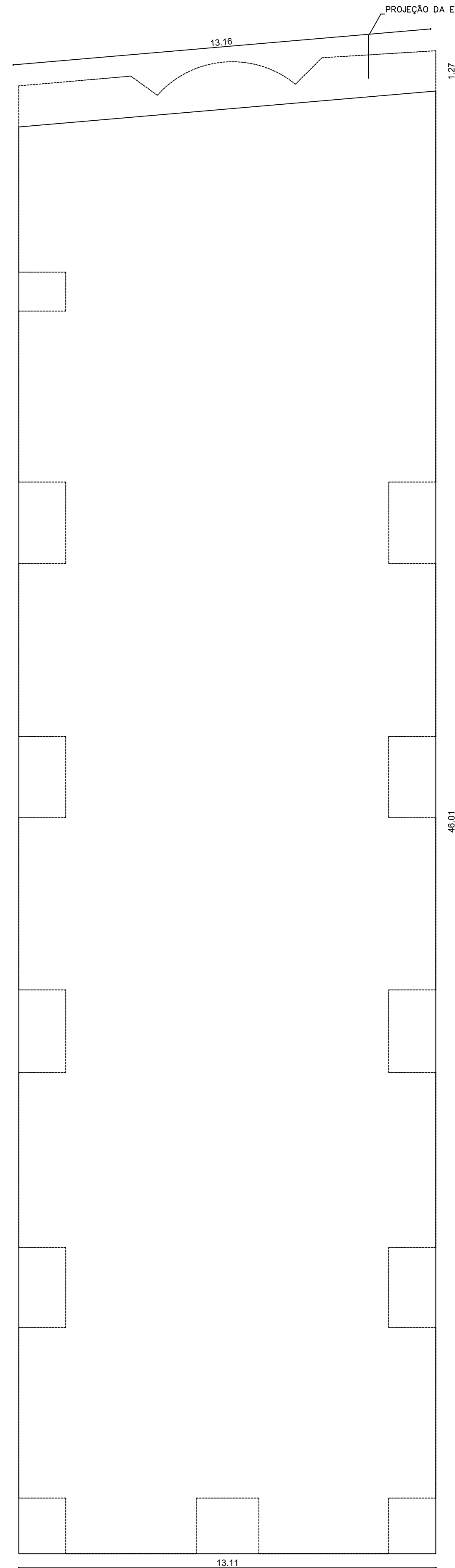
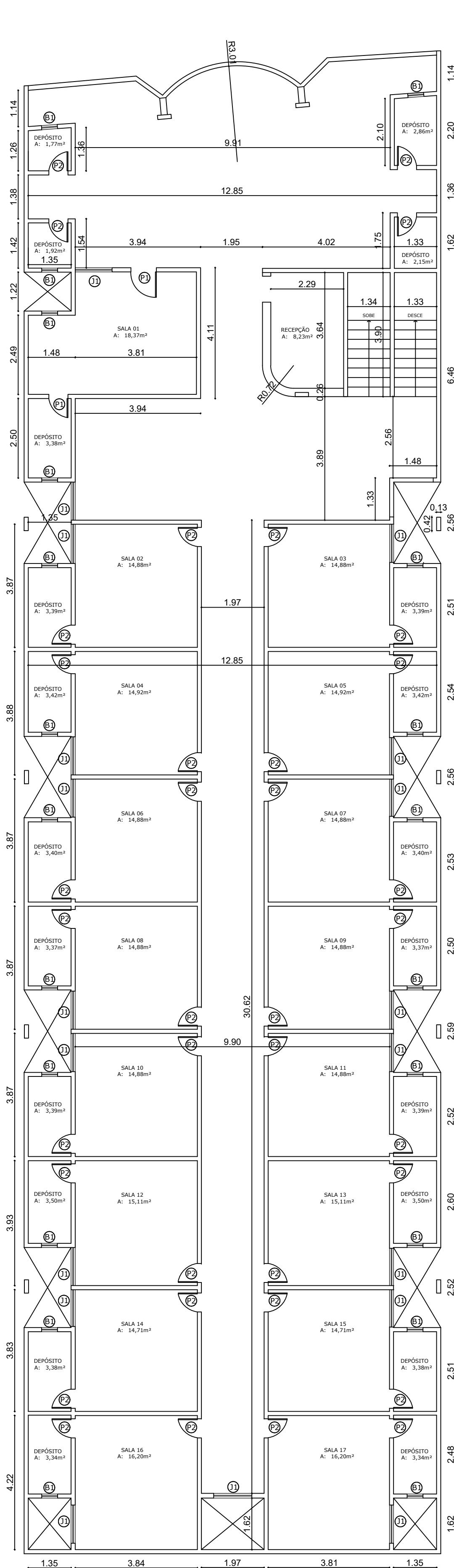
PRECILA BRUMATTI DELEVEDOVE

Membro



GEVANILDO FERREIRA DA CUNHA

Membro



QUADRO DE ESQUADRIAS			
P1	01 UNIDADE	80 X 210	DE ABRIR, EM MADEIRA
P2	37 UNIDADES	60 X 210	DE ABRIR, EM MADEIRA
J1	19 UNIDADES	1,15 X 0,60 X 1,00	—
B1	21 UNIDADES	0,45 X 0,35 X 1,75	—

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO:	595,73 m²
ÁREA DA EDIFICAÇÃO:	571,51 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO:	93,17 %
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:	0,93

PREFEITURA DE VILA PAVÃO/ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
semde@vilapavao.es.gov.br
(27) 3753-1001
Rua Travessa Pavão, nº 80, Centro - Vila Pavão/ES

Prefeitura de Vila Pavão/ES:

LEVANTAMENTO ARQUITETÔNICO

OBRA:	EDIFÍCIO COMERCIAL	ESCALA:	INDICADAS
ENDEREÇO DA OBRA:	RUA GERMANO LINHARES, S/Nº – BAIRRO NOVA MUNIQUE – VILA PAVÃO/ES		
PROPRIETÁRIO:	ALEANDRO LOPES	CPF:	092.332.807–64
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO:	CÓRREGO GUARANI – CEDROLANDIA – NOVA VENÉCIA		
CONTEÚDO:	PLANTA BAIXA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO PLANTA DE COBERTURA QUADRO DE ÁREAS		
DESENHO:	LETICIA CHAVES		
DATA:	OUTUBRO / 2025		
PRANCHA:	01/01		

OBS:
LEVANTAMENTO FEITO COM INTUITO DE REVISAR
MEDIDAS PARA AUXILIAR NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PLANTA BAIXA
ESCALA 1/100

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
ESCALA 1/100

PLANTA DE COBERTURA
ESCALA 1/100

LAUDO DE AVALIAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO

1. Ficha de Identificação e Objeto (Resumo)

Item	Parte de Edifício Comercial
Avaliador	Comissão Especial de Avaliação Imobiliária – Decreto N° 2.429/2025
Data de Referência	13/10/2025
Finalidade	Determinação do valor de mercado para transação de compra e venda.
Objeto da Avaliação	2º e 3º Pavimentos (Unidades Autônomas Inacabadas) de Edifício Multifamiliar/Comercial.
Localização	Rua Germano Linhares, Vila Pavão - ES, próximo à Prefeitura.
Área Total Construída (Avaliada)	Área Privativa Total dos 2º e 3º andares - Área: 1.143,02 m²

INTRODUÇÃO E ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA

O presente laudo tem por objetivo avaliar as condições físicas e a viabilidade técnica da aquisição do imóvel objeto desta avaliação, destinado à instalação da Secretaria Municipal de Educação de Vila Pavão/ES.

Atualmente, a Secretaria de Educação ocupa imóvel locado, o que acarreta despesas contínuas aos cofres públicos e limitações quanto à adequação do espaço físico às necessidades administrativas e pedagógicas do órgão. Assim, a aquisição de um imóvel próprio representa uma medida técnica e economicamente vantajosa para o Município, permitindo maior estabilidade, funcionalidade e economia a médio e longo prazo.

Durante a vistoria foi verificado que o imóvel se encontra em fase de acabamento, sendo composto por dois pavimentos (2º e 3º andares) com as seguintes condições construtivas observadas:

- Alvenaria em bom estado aparente;

Laudo Avaliador
Gerente Geral

(Assinatura)

(Assinatura)

(Assinatura)

- Paredes rebocadas, porém, sem pintura final;
- Ausência de revestimentos de piso e parede;
- Instalações elétricas e hidrossanitárias ainda não executadas;
- Forro de gesso não instalado;
- Esquadrias parcialmente assentadas;
- Cobertura concluída e em bom estado aparente, sem sinais de infiltração;
- Laje do segundo pavimento finalizada e sem patologias visíveis.

De forma geral, a edificação apresenta padrão construtivo adequado e não foram constatadas anomalias estruturais que comprometam sua estabilidade. A continuidade dos serviços de acabamento é plenamente viável e permitirá a completa adequação do imóvel para uso institucional da Secretaria Municipal de Educação, após a execução das instalações e acabamentos finais, observando as normas técnicas e de segurança vigentes.

Informações referente a área da edificação, terreno, e mais informações estão em anexo no croqui da edificação, feita pela equipe de engenharia da Prefeitura de Vila Pavão.

2. Caracterização e Situação da Construção

O Método Evolutivo requer a separação clara dos componentes: **Terreno e Benfeitorias (Construção)**.

2.1. Situação das Benfeitorias (Pavimentos Avaliados)

Pavimento	Situação Atual	Grau de Acabamento Estimado
2º Andar	Alvenaria, chapisco, emboço, reboco, marcos de portas, piso grosso, granito em peitoris/básculas.	55%
3º Andar	Apenas laje de piso, com possibilidade de subir paredes.	5%

garcia marquinho july

Apudto Jeneria

(1.1.1)

[Handwritten signatures and initials]

3. Metodologia: O Método Evolutivo

O **Método Evolutivo** estima o valor total do imóvel avaliando pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

A fórmula-base é:

$$Vti = (Vtt + Vb) \cdot Fc$$

Onde:

Vti é o valor total do imóvel;
Vtt é o valor total do terreno;
Vb é o valor das benfeitorias;
Fc é o fator de comercialização.

3.1. Determinação do Valor do Terreno (Vtt)

O valor do Lote será determinado como se estivesse livre, pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDM)**.

1. **Valor de Mercado dos Terrenos na Região:** R\$ 300.000,00 (Estimativa). Visto que na região existem terrenos próximos vendidos a este valor.
2. **Valor Total dos Lotes (2 Lotes):** R\$ 600.000,00
3. **Cálculo da Fração Ideal:** Deve-se calcular qual a porcentagem da área total do terreno pertence legalmente aos 2º e 3º pavimentos.

O cálculo da Fração Ideal (FI) é uma razão:

$$FI = \frac{\text{Área Equivalente de Construção da Sua Unidade (Aec}_{\text{sua}})}{\text{Área Equivalente de Construção Total do Prédio (Aec}_{\text{total}})}$$

$$Aec_{\text{sua}} = (\text{Área Privativa 2º Andar} \times 1,00) + (\text{Área Privativa 3º Andar} \times 1,00)$$

Quinto Jereis Soares Rodrigues Lobo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

$$Aec_{sua} = 571,51 + 571,51 = 1.143,02 \text{ m}^2$$

$$Aec_{Total} = Aec_{Térreo} + Aec_{1^\circ \text{ Andar}} + Aec_{2^\circ \text{ Andar}} + Aec_{3^\circ \text{ Andar}}$$

$$Aec_{Total} = 596,09 + 571,51 + 571,51 + 571,51 = 2.310,62$$

$$FI = \frac{1.143,02}{2.310,62} = 0,49$$

$$Vtt_{Avaliado} = Vtt_{Total} \times \text{Fração Ideal dos Pavimentos}$$

$$Vtt_{Avaliado} = 600.000,00 \times 0,49$$

$$Vtt_{Avaliado} = R\$ 294.000,00$$

- o **Valor do Terreno (VT)** para as unidades avaliadas:
R\$ 294.000,00

3.2. Determinação do Custo de Reprodução das Benfeitorias (CB)

O custo é calculado usando o **Método da Quantificação de Custo**, baseado em tabelas de custo (ex.: SINAPI, CUB) e ajustado pela depreciação (por idade e estado de conservação).

Foi feita uma busca na região e não foi localizado imóveis de uso equivalente a venda, então a metodologia escolhida foi a utilização do CUB, referente a planilha do SINDUSCONJES, levando em conta todas depreciações necessárias através do Grau de Acabamento.

Sobre o custo de reedição total, será aplicado o **Fator de Depreciação (FD)**, calculado com base na **Tabela de Ross-Heidecke**. Os parâmetros utilizados para a aplicação desta metodologia são:

1. **Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue**
-> EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
2. **Idade Real (Ir):** Aproximadamente 10 anos.
3. **Estado de Conservação (EC):** Regular (B).
4. **Percentual de Vida Util:** 14,28%

João Carlos Rodrigues Filho
Sindusconj



70 Anos 100

10 Anos x

$$70x = 10 * 100$$

$$x = 14,28$$

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00%	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00%	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00%	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00%	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00%	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00%	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00%	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00%	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00%	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00%	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00%	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00%	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00%	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00%	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00%	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00

A aplicação do Fator de Depreciação incidirá sobre o **Custo de Reedição da Benfeitoria** (já composto pelo CUB e BDI), resultando no **Valor da Benfeitoria Depreciada (VB)**.

CUB = R\$ 2.778,43

Coeficiente de Depreciação = 8,01%

CUB com Depreciação = R\$ 2.555,87

Ferreira Rodrigues Silva

Pyrrado Jereira

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]


 ATENDIMENTO
 (27) 3434-2050
 8h às 12h e 13h às 17h

Área Restrita aos Associados
 CNPJ: _____ Senha: _____
 Esqueci a senha **Associe-se**
 Fale Conosco  

Pesquisa no site 

inicio O Sinduscon ES Serviços Informações Comissões CUB Eventos e Treinamentos Fornecedores 90 anos

CUB

- Definição
- Valor do CUB
- Valores (download PDF)
- Composição do CUB
- Tabela de Insumos
- Tabela de Encargos Sociais
- Tabela Detalhada
- Série Histórica
- CUB Desonerado - Nota Técnica

Valor do CUB

setembro 2025

CUB-ES: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ES (CUB NBR 12721: 2006)

CUB m2			CUB m2 DESONERADO		
mês/ano	Valor	Variação	mês/ano	Valor	Variação
setembro/2025	R\$ 2.778,43	0,26 %	setembro/2025	R\$ 2.648,12	0,27 %
Variação no período -> 0,26 %			Variação no período -> 0,27 %		
[CUB série histórica]			[CUB Desonerado série histórica]		

Fonte: https://www.sinduscon-es.com.br/v2/cgi-bin/cub_valor.asp?menu2=25

Pavimento	Área (m2)	Custo Unitário Novo (R\$/m2)	Percentual de Execução (%)	Custo de Reprodução Atual (CB)
2º Andar	571,51 m²	R\$ 2.555,87	[55%]	R\$ 803.387,89
3º Andar	571,51 m²	R\$ 2.555,87	[5%]	R\$ 73.035,26
TOTAL				CB (Total das Benfeitorias): R\$ 876.423,15

3.3. Determinação do Fator de Comercialização (FC)

Em face da insuficiência de dados de mercado comparáveis com características semelhantes às do imóvel avaliando (atipicidade do bem), e considerando a aplicação do Método Evolutivo para a identificação do valor do imóvel, procedeu-se ao cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias (VB), devidamente depreciado pelo grau de acabamento e estado de conservação.

Para a composição final do Valor de Mercado (VI), e na ausência de elementos que permitam a inferência do Fator de Comercialização (FC), optou-se por adotar o Fator de Comercialização (FC) em 1,00.

Geovanez Maciel Marques Junior

Apud: João Junior

Di. 1.7

[Handwritten signatures]

Este arbítrio implica que a soma do Valor do Terreno (VT) com o Valor da Benfeitoria (VB) depreciado é considerada, na data da avaliação, como o Valor de Mercado (VI), refletindo a premissa de que o custo da produção é integralmente absorvido pelo mercado, sem ágio ou deságio.

4. Cálculo do Valor de Mercado (VI)

Aplica-se a fórmula do Método Evolutivo com os valores encontrados:

1. **Valor do Terreno (VT):** R\$ 294.000,00
 2. **Custo das Benfeitorias (CB):** R\$ 876.423,15
 3. **Soma do Custo de Reedição (VT+CB):** R\$ 1.170.423,15
- **Valor de Mercado Final (VI):** R\$ 1.170.423,15

5. Conclusão do Laudo

Valor de Mercado (VI) para os 2º e 3º Pavimentos (nas condições atuais):

- **Por Extenso:** um milhão e cento e setenta mil e quatrocentos e vinte e três reais e quinze centavos
- **Em Numerais:** R\$ 1.170.423,15

O valor encontrado reflete a localização central e a condição de obras inacabadas dos pavimentos, conforme aplicação do Método Evolutivo.

Constata-se que o imóvel apresenta estrutura sólida, padrão construtivo adequado e viabilidade técnica para continuidade dos serviços de acabamento, sem indícios de comprometimento físico que impeçam seu uso futuro.

Considerando a necessidade da Secretaria Municipal de Educação em dispor de sede própria, substituindo imóvel locado, e o potencial de economia decorrente dessa aquisição, a operação mostra-se técnica e economicamente justificável, desde que observadas as etapas de regularização documental e conclusão das obras.

Assinado por: Afonso de Jesus Rodrigues Filho



Contudo a Comissão Especial de Avaliação Imobiliária estabelece o valor de **R\$ 1.100.000,00** como proposta máxima de aquisição para o imóvel, fundamentada nos seguintes pontos:

1. **Estratégia de Aquisição com Deságio:** A proposta é fundamentada na busca por um **deságio percentual** sobre o valor de mercado. A Comissão definiu um *target* de preço para maximizar o retorno do investimento, utilizando o Valor de Mercado do laudo como a **referência superior de preço (teto)**. O valor de R\$ 1.100.000,00 representa uma economia de aproximadamente **6,01%** sobre o valor avaliado.
2. **Condição de Inacabado e Risco de Obra:** O valor proposto considera o **esforço financeiro e operacional** que o adquirente terá para finalizar a construção dos dois pavimentos. Este fator (a necessidade de assumir a conclusão das obras e os riscos inerentes) é um ponto de negociação justificado para reduzir o preço base.
3. **Vantagem Patrimonial Imediata:** A diferença entre o valor de mercado (**R\$ 1.170.423,15**) e o valor proposto (**R\$ 1.100.000,00**) corresponde a uma **vantagem de aquisição de R\$ 70.423,15**, agregando ganho patrimonial imediato ao Município.

Dessa forma, a proposta é **prudente, técnica e estratégica**, compatível com o valor de referência de mercado e com os princípios de economicidade e eficiência na gestão de recursos públicos.


THIAGO DIAS BERLESE
Presidente


JULIANA TEIXEIRA FONSECA
Membro


JOSIMAR BICHI
Membro



Miriane Alvarenga Franklin
MIRIANE ALVARENGA FRANKLIN

Membro

Leoni Pereira dos Santos
LEONI PEREIRA DOS SANTOS

Membro

Precila B. Delevedove
PRECILA BRUMATTI
DELEVEDOVE

Membro

Aguinaldo Ferreira
AGUINALDO FERREIRA
Membro

Joarez Rodrigues Filho
JOAREZ RODRIGUES FILHO

Membro

Gevanildo Ferreira da Cunha
GEVANILDO FERREIRA DA
CUNHA

Membro



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Rua Travessa Pavão, 80, Centro – CEP: 29843-000
Telefone: (27) 3753-1001 – E-mail: contabil@vilapavao.es.gov.br

Página 1 de 2

ABERTURA DE CRÉDITO ESPECIAL

Encaminhamento anteprojeto de abertura de Crédito Especial referente a Aquisição de Imóvel para Funcionamento da Secretaria Municipal de Educação.

Segundo a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF):

CF/1988

Art. 167. São vedados:

I - o início de programas ou projetos não incluídos na lei orçamentária anual

(...)

§ 1º Nenhum investimento cuja execução ultrapasse um exercício financeiro poderá ser iniciado sem prévia inclusão no plano plurianual, ou sem lei que autorize a inclusão, sob pena de crime de responsabilidade.

LCP 101/2000

§ 5º A lei orçamentária não consignará dotação para investimento com duração superior a um exercício financeiro que não esteja previsto no plano plurianual ou em lei que autorize a sua inclusão, conforme disposto no § 1º do art. 167 da Constituição.

O atual Plano Plurianual (PPA), vigente de 2022 a 2025, não trouxe o presente projeto-atividade.

Considerando os motivos apresentados faz-se necessário a abertura de Crédito Especial.

Havendo interesse do ordenador da despesa, Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, encaminha-se para a Câmara de Vereadores, o Projeto de Lei para abertura de Crédito Especial e posterior inclusão das dotações orçamentárias no orçamento, bem como demais providências.

Vila Pavão - ES, 05 de Novembro de 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA PAVÃO
Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento
Rua Travessa Pavão, 80, Centro – CEP: 29843-000
Telefone: (27) 3753-1001 – E-mail: contabil@vilapavao.es.gov.br

Página 2 de 2

Assinado por FELIPHE NUNES DOS SANTOS
144.***.***_**
Prefeitura Municipal de Vila Pavão
05/11/2025 09:55:12

FELIPHE NUNES DOS SANTOS
CONTADOR MUNICIPAL
CRC-ES 021664/O-2