



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
Rua Vitório Bobbio, 281 - Centro - Cep: 29927-000 CNPJ:  
01.612.155/0001-41 - Tel: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218

Sooretama/ES, 29 de agosto de 2025.

**Ofício GAB nº 314/2025**

**Assunto: Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóvel de propriedade de Fábio Arpini Milaneze, Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze.**

**Excelentíssimo Senhor Presidente,**

Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência, e de seus ilustres pares, o presente Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóvel de propriedade de Fábio Arpini Milaneze, Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze.

Oportunamente, solicito a esta Augusta Casa, que a tramitação do presente PL, **seja em caráter de URGÊNCIA**, à luz de necessidade premente do Poder Executivo Municipal.

Senhor Presidente e Senhores Edis, ao finalizar esta mensagem o faço com serena alegria, expressando aos senhores representantes da sociedade Sooretamense votos de que sejamos todos iluminados por Deus que, em primeira instância, é quem nos inspira a construir uma sociedade melhor, nos orienta na consecução do caminho do bem estar, bem gerir, bem legislar, bem participar, bem contribuir e bem desenvolver.

No ensejo, reitero a Vossa Excelência e a seus ilustres pares protestos de alta estima e distinta consideração.

Assinado por FERNANDO CAMILETTI 080.\*\*\*\*.\*\*\*-\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
29/08/2025 15:18:06

**FERNANDO CAMILETTI**  
**PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR**  
**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE SOORETAMA – ES**



Autenticar documento em <https://sooretama.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310035003900380032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Rua Vítório Bobbio, 281 - Centro - Cep: 29927-000 CNPJ:  
01.612.155/0001-41 - Tel: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_/2025**

**“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A DESAPROPRIAR IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE FÁBIO ARPINI MILANEZE, TRÍCIA ARPINI MILANEZE, GERVÁSIO MILANEZE JUNIOR E MARIA LOURDES ARPINI MILANEZE.”**

**O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA – ES,** usando de suas atribuições legais, conforme determina o art. 30 da Constituição Federal, Lei Orgânica Municipal e demais normas que regem a matéria, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desapropriar, com fundamento no art. 5º, alínea “i”, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, o imóvel de propriedade de Fábio Arpini Milaneze, Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze, declarado de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 1.704, de 27 de agosto de 2025, conforme documentação descritas no processo assim discriminado: medindo 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), imóvel localizado às margens da BR-101, no Município de Sooretama/ES, em frente à área do Polo Industrial Norte, conforme as seguintes orientações geográficas:

ÁREA DE TERRAS					
PONTO	COORDENADAS		Distância (m)	Azimute	Rumo
	X (m)	Y (m)			
1	385535,072	7879218,146			
2	385515,248	7879174,812	47,65	204° 34' 55,10"	024° 34' 55,10" SW
3	385324,337	7879262,340	210,02	294° 37' 49,13"	065° 22' 10,87" NW
4	385344,121	7879305,635	47,60	024° 33' 28,89"	024° 33' 28,89" NE
1	385535,072	7879218,146	210,04	114° 36' 57,63"	065° 23' 02,37" SE

Perímetro da poligonal = 515,31 m

Área da poligonal = 10.000,00 m<sup>2</sup>

DATUM SIRGAS 2000



Autenticar documento em <https://sooretama.camarasempapel.com.br/autenticidade> com o identificador 3200310035003900380032003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Rua Vitório Bobbio, 281 - Centro - Cep: 29927-000 CNPJ:  
01.612.155/0001-41 - Tel: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218

**Parágrafo único.** A gleba de terras objeto da desapropriação de que trata esta Lei destina-se ao desenvolvimento econômico e expansão da área industrial, no âmbito do Município de Sooretama.

**Art. 2º** As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias previstas na Lei Orçamentária Anual, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir crédito especial, criar rubrica e suplementar dotação orçamentária, se necessário, na forma do que dispõe a Lei nº 4.320/1964.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO DE SOORETAMA – ES, 29 DE AGOSTO DE 2025.**

**FERNANDO CAMILETTI**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Assinado digitalmente. Acesse: [www.sooretama.es.gov.br](http://www.sooretama.es.gov.br) Chave: 48b95bf2-5eb9-4e45-86e4-3aebcd38ca94  
OFÍCIO PREFEITO Nº 000314/2025



Autenticar documento em <https://sooretama.camarasempapel.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3200310035003900380032003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

Rua Vítório Bobbio, 281 - Centro - Cep: 29927-000 CNPJ:  
01.612.155/0001-41 - Tel: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218

### MENSAGEM

Nobres Vereadores,

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a desapropriar imóvel de propriedade de Fábio Arpini Milaneze, Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze.

A presente proposição busca, em síntese, autorização do Poder Legislativo Municipal para que se proceda com os trâmites legais necessários a desapropriação de área de terras que será destinada ao desenvolvimento econômico e expansão da área industrial, no âmbito do Município de Sooretama-ES.

Conforme já exposto no bojo do presente projeto de lei a área apresenta plenas condições para a implantação de projetos de reconhecida relevância pública, destacando-se: a implantação de uma fábrica de drones, no setor de tecnologia agrícola com foco em drones para pulverização, monitoramento de lavouras e agricultura de precisão no Município de Sooretama/ES.

Assim, na certeza de mais uma vez poder contar com apoio e autorização dessa nobre Casa de Leis, subscrevemo-nos, colocando à disposição dos nobres vereadores toda nossa equipe técnica para maiores esclarecimentos, caso seja necessário.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

Sooretama/ES, 29 de agosto de 2025.

**FERNANDO CAMILETTI**

**PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA**

Autenticar documento em <https://sooretama.carnarasepaper.com.br/autenticidade>  
com o identificador 3200310035003900380032003A005000, Documento assinado digitalmente  
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Rua: Vítório Bobbio, nº 281, Centro - CEP: 29.927-000 – Prédio  
CNPJ: 01.612.155/0001-41  
Tel.: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218  
E-mail: gabinete@sooretama.es.gov.br

**DECRETO Nº 1.704, DE 27 DE AGOSTO DE 2025**

**DECLARA DE UTILIDADE  
PÚBLICA, PARA FINS DE  
DESAPROPRIAÇÃO, O IMÓVEL  
QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SOORETAMA**, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas, especialmente pelo artigo 8º, inc. IV, art. 58, inciso VII, art. 131, §5º, todos da Lei Orgânica do Município de Sooretama – Lei nº 28/1997, e

**CONSIDERANDO** a obrigação do Poder Público de proporcionar à população desenvolvimento econômico e demais serviços públicos, bem como o pedido e as justificativas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano – SEMDEU, pleiteando a aquisição de área, conforme processo administrativo nº 006422/2025;

**CONSIDERANDO** que a faixa de terra a ser utilizada está encravada em área tecnicamente estratégica para a utilidade do qual se destina e a imprescindibilidade da priorização dos processos de desapropriação ou indenização de áreas consideradas de utilidade pública necessárias para a execução da pretendida obra; e

**CONSIDERANDO** que a afetação pública do bem de que trata este Decreto é fundamental para a adequada funcionalidade da pretensão do Município.

**DECRETA:**

**Art. 1º** É declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel localizado nesta cidade, área de terras, originalmente pertencente à **FÁBIO ARPINI MILANEZE, TRÍCIA ARPINI MILANEZE, GERVÁSIO MILANEZE JUNIOR E MARIA LOURDES ARPINI MILANEZE**, medindo 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), imóvel





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Rua: Vítório Bobbio, nº 281, Centro - CEP: 29.927-000 – Prédio  
CNPJ: 01.612.155/0001-41  
Tel.: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218  
E-mail: gabinete@sooretama.es.gov.br

localizado às margens da BR-101, no Município de Sooretama/ES, em frente à área do Polo Industrial Norte, conforme as seguintes orientações geográficas:

ÁREA DE TERRAS					
PONTO	COORDENADAS		Distância (m)	Azimute	Rumo
	X (m)	Y (m)			
1	385535,072	7879218,146			
2	385515,248	7879174,812	47,65	204° 34' 55,10"	024° 34' 55,10" SW
3	385324,337	7879262,340	210,02	294° 37' 49,13"	065° 22' 10,87" NW
4	385344,121	7879305,635	47,60	024° 33' 28,89"	024° 33' 28,89" NE
1	385535,072	7879218,146	210,04	114° 36' 57,63"	065° 23' 02,37" SE

Perímetro da poligonal = 515,31 m
Área da poligonal = 10.000,00 m <sup>2</sup>
DATUM SIRGAS 2000

**Art. 2º** O imóvel a ser desapropriado se destina à utilização das respectivas áreas, pelo Município de Sooretama/ES, para o desenvolvimento econômico e expansão da área industrial do município.

**Art. 3º** Os expropriados devem apresentar ao Município, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência deste Decreto, cópia dos documentos pessoais, certidão de casamento ou declaração de união estável seguida dos documentos pessoais do cônjuge ou companheiro (se for o caso), comprovante de residência, certidão negativa de ação cível da justiça estadual e da justiça federal e certidão de quitação de tributos municipais.

**Parágrafo único.** No mesmo prazo do *caput*, os expropriada deve providenciar a documentação comprobatória da propriedade ou posse do imóvel a ser desapropriado e da desoneração de gravames incidentes sobre eles, tais como a cópia atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, certidão negativa de ônus e certidão negativa de gravames por ações reais ou pessoais reipersecutórias.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Rua: Vítório Bobbio, nº 281, Centro - CEP: 29.927-000 – Prédio  
CNPJ: 01.612.155/0001-41  
Tel.: (027) 3199-0266 – Ramal: 2218  
E-mail: gabinete@sooretama.es.gov.br

**Art. 4º** As despesas decorrentes deste Decreto correrão por conta de dotação orçamentária própria, podendo em todo caso haver convênio Estadual e/ou Federal.

**Art. 5º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.**

Sooretama/ES, quarta-feira, 27 (vinte e sete) de agosto de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

Assinado por FERNANDO CAMILETTI 080.\*\*\*.\*\*\*.\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
27/08/2025 11:40:54

**FERNANDO CAMILETTI**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Registrado e publicado, nesta Secretaria Municipal de Administração na data supra.

Assinado por HOBEDAN DA ROCHA VALE 128.\*\*\*.\*\*\*.\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
27/08/2025 11:42:30

**HOBEDAN DA ROCHA VALE**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**





## **ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO Nº** **0033/2025**

**DATA: 28/08/2025**

Em cumprimento ao disposto no art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000, emitimos o presente parecer, considerando os seguintes dados:

**Finalidade:** Solicitação de impacto financeiro visando envio de projeto de lei à Câmara Municipal para dispor sobre a desapropriação de imóvel de propriedade de Fábio Arpini Milaneze, Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze.

**Processo:** 006422/2025

## **ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO**

Antes de tudo, registre-se que a presente análise restringir-se-á ao Processo nº 006422/2025 e às informações destacadas claramente no mesmo, não sendo considerados os valores de demais Processos com solicitações de estimativa de impacto orçamentário financeiro.

**Início:** 2025





Considerando o Laudo de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis (pág. 52 a 59) o impacto orçamentário-financeiro estimado, corresponde a:

<b>Estimativa de Impacto Orçamentário - Financeiro</b>		
<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
R\$ 800.000,00	R\$ -	R\$ -

### **COMPATIBILIDADE COM O PLANO PLURIANUAL, LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS E LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL**

Com base no anexo de despesas orçadas para o exercício de 2025 verifica-se que a eventual despesa está em acordo ao Programa de Apoio Administrativo do Município, cujo objetivo é promover ações de apoio governamental e administrativo no âmbito do poder executivo, sendo alocado no seguinte projeto/atividade:

#### **3.006 - AQUISIÇÃO E DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS**

**Fontes de Recursos:** 170400000000 - transferências da união referentes a compensações financeiras pela exploração de recursos naturais

No que se refere à disponibilidade orçamentária, constata-se, após análise comparativa entre o valor do impacto orçamentário-financeiro da presente proposta e o saldo atualmente disponível na dotação vinculada ao respectivo projeto/atividade, que o Município de Sooretama-ES não possui





recursos orçamentários suficientes para a integral cobertura da despesa pretendida, conforme demonstrado a seguir:

Exercício	Aquisição Proposta	Saldo Disponível (LOA)	Saldo Final Previsto
2025	R\$ 800.000,00	R\$ 79.000,00	-R\$ 721.000,00
2026	R\$ 0,00	*	*
2027	R\$ 0,00	*	*

\* Lei Orçamentária ainda não elaborada para os exercícios de 2026 e 2027

Todavia, a insuficiência orçamentária apontada poderia ser sanada mediante a abertura de crédito suplementar e/ou especial.

## **ANÁLISE DO ATUAL CENÁRIO MACROECONOMICO E FINANCEIRO DO MUNICÍPIO**

Considerando os valores arrecadados nos primeiros 7 meses do exercício de 2025 evidencia-se a tendência ao descumprimento da meta anual de arrecadação estipulada, o que pode vir a comprometer as demais metas definidas na LDO para o período.

<b>ARRECADAÇÃO ATÉ JULHO</b>	
Valor Arrecadado	R\$ 114.554.177,41
Valor Orçado	R\$ 119.474.176,08

Recomenda-se **prudência** na execução orçamentária durante o restante exercício, afim de que, as metas anuais citadas não sejam comprometidas.





Cabe ainda menção do atual histórico orçamentário e financeiro do Município de Sooretama, com destaque a “Nota B” para a Capacidade de Pagamento e ainda da possibilidade de adoção do mecanismo de ajuste fiscal, considerando o limite de 85% excedido da relação receitas x despesas correntes, devendo o gestor estar atento a sua execução.

Indicador da gestão fiscal	Meta limite	Valor apurado
Receita Corrente Líquida	N/A	191.750.350,59
Meta de Arrecadação	119.474.176,08	114.554.177,41
Despesa com Saúde	15,00	21,78
Despesa com Educação	25,00	22,26
Resultado Primário	1.238.069,61	10.655.044,21
Resultado Nominal	2.669.883,60	14.346.699,46
Dívida Consolidada Líquida	227.580.420,70	-45.663.760,19
Garantia e Contragarantia	41.723.077,12	0,00
Operações de Crédito	16,00	0,00
Antecipação de Receitas Orçamentárias	7,00	0,00
Disponibilidade de Caixa e Restos a Pagar	N/A	-7.353.483,58
Despesa com Pessoal	54,00	45,86
Receitas de Operação de Crédito e Despesa de Capital	N/A	20.358.373,53
Relação de Receitas e Despesas Correntes	95,00	91,49
Capacidade de Pagamento	N/A	B
Indicador de Vulnerabilidade Fiscal	N/A	59,00

Fonte: <https://paineldecontrole.tcees.tc.br/municipio/2025/sooretama/visaoGeral>

## **METODOLOGIA DE CÁLCULO**

O método de cálculo utilizado foi definido a partir das informações evidenciadas no Processo nº 006422/2025 e análise da disponibilidade orçamentária em consulta ao software de contabilidade.





Assinado por GERVESON ANTONIO DO  
NASCIMENTO DE PAULA 150.\*\*\* \*\*\*\_\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
28/08/2025 13:53:28

Gerveson Antonio do Nascimento de Paula  
Superintendente de Contabilidade  
CRC ES-020295/O-2





## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

### COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PROCESSO Nº 006422/2025

Aos 06 dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniu-se a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Sooretama/ES, instituída pelo Decreto nº 1.385/2025, composta pelos membros **Antônio Gonçalves (Presidente), Marina Kuboyama, Fabrícia Correa Gama, Ediane Comin Almeida e Raquel Serafim**, para proceder à avaliação de imóvel Rural destinado à futura aquisição para implantação de unidade industrial da empresa Agro Atlas Brasil Ltda.

#### 1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano

#### 2. INTERESSADO

Agro Atlas Brasil Ltda - CNPJ 36.992.552/0001-70

#### 3. PROPRIETÁRIO

Fábio Arpin Milaneze Trícia Arpini Milaneze, Gervásio Milaneze Junior e Maria Lourdes Arpini Milaneze – a ser confirmado/documentado nos autos]

#### 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel com área total de 10.000 m<sup>2</sup> localizado às margens da BR-101, no município de Sooretama/ES, em frente à área do Polo Industrial Norte.

#### 5. FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar processo administrativo de possível aquisição do imóvel pelo Município de Sooretama para implantação de unidade industrial da empresa Agro Atlas Brasil Ltda.

#### 6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO





Determinar o valor de mercado do imóvel urbano conforme diretrizes técnicas da NBR 14.653 e da Lei Municipal nº 604/2010.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A avaliação considera que o imóvel está livre de ônus e gravames;
- Foram realizadas vistorias no imóvel;
- A análise é baseada em documentos, croqui e informações técnicas fornecidas;
- Considera-se a destinação industrial futura do imóvel.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Localização: Margens da BR-101, Sooretama/ES;
- Área: 10.000 m<sup>2</sup>;
- Testada: Frente direta para a rodovia federal;
- Topografia: Plana com leve declínio, sem impacto na utilização;
- Infraestrutura: Acesso asfaltado, energia elétrica e proximidade com zona industrial;
- Vocação: Comercial/industrial.

## 9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A região tem apresentado valorização contínua nos últimos anos, impulsionada por políticas públicas de incentivo industrial, melhorias na infraestrutura viária e a consolidação do Polo Industrial Norte. As transações anteriores, datadas de 2022, 2023 e 2024, refletem valores históricos inferiores ao cenário atual, exigindo a aplicação de ajustes temporais com base em uma valorização média de 10% ao ano.

A Comissão considerou quatro amostras como referência de mercado: dois laudos técnicos (CAIXA e ITATIAYA), um laudo de desapropriação municipal e um anúncio de oferta atualizado. Os ajustes aplicados seguiram critérios





objetivos conforme a NBR 14.653-2 e o Manual de Avaliações do Estado do Espírito Santo (MAV/ES).

## 10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, com aplicação de fatores de homogeneização de dados.

## 11. ANÁLISE COMPARATIVO DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra de Referência	Valor Original (R\$/m <sup>2</sup> )	Data da Avaliação	Período de Ajuste	Fator de Ajuste (1+0,10) <sup>n</sup>	Valor Corrigido (R\$/m <sup>2</sup> )	Justificativa
Itatiaia Engenharia	R\$ 68,36	Outubro 2022	2,83 anos	1,30	<b>R\$ 88,87</b>	Laudo da Itatiaia, ajustado para valorização de 10% a.a.
CEF	R\$ 70,00	Abril/2023	2,33 anos	1,25	<b>R\$ 87,50</b>	Laudo da Caixa, ajustado para valorização de 10% a.a.
Prefeitura (Desapropriação)	R\$ 60,00	Maió/2024	1,25 anos	1,13	<b>R\$ 67,80</b>	Laudo de desapropriação da Prefeitura, ajustado para valorização de 10% a.a.
Anúncio de Oferta	R\$ 89,29	Agosto 2025	0,00 anos	0,90	<b>R\$ 80,36</b>	Anúncio na OLX, ajustado por um fator de negociação de 10%.

Os ajustes de valor para as amostras de referência consideraram um **fator de valorização temporal** de 10% ao ano, refletindo a franca expansão e a valorização do mercado imobiliário regional. A fórmula utilizada para o cálculo do fator de ajuste é  $(1+0,10)^n$ , onde 'n' corresponde ao número de anos decorridos entre a data da amostra e a data de referência deste laudo (agosto de 2025). Por exemplo, para a amostra da Itatiaia, de outubro de 2022, o





cálculo foi  $(1+0,10)^2,83 \approx 1,30$ , resultando em um valor corrigido de R\$ 88,87/m<sup>2</sup>.

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Com base na metodologia comparativa e nos ajustes apresentados, a Comissão considerou os seguintes fatores para definição do valor de mercado:

- Correção temporal dos valores apurados em laudos anteriores;
- Potencial de valorização da região, especialmente pela presença do vetor de expansão industrial;
- Convergência entre os valores corrigidos — destacando-se que os laudos da CEF, ITATIAYA e o anúncio ajustado se aproximam de forma consistente;
- A Comissão se limitou à análise técnica do valor de mercado, observando os aspectos econômicos e as diretrizes legais aplicáveis à avaliação imobiliária.

## 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Considerando os dados de mercado atualizados, os fatores de homogeneização e a prudência na definição de um valor justo e compatível com a finalidade pública da aquisição, a Comissão deliberou pelo valor final de:

- **Valor estimado por metro quadrado:** R\$ 80,00
- **Valor total da área avaliada:** R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)
- **Data de referência:** Agosto de 2025





## 14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

A presente avaliação tem natureza estritamente **técnica**, limitada à **análise do valor de mercado do imóvel**, com base na metodologia comparativa direta, conforme as normas da ABNT (NBR 14.653) e o Manual de Avaliação de Bens Imóveis do Estado do Espírito Santo (MAV/ES);

A Comissão **não delibera sobre a escolha do imóvel, legalidade da aquisição, destinação do bem ou viabilidade orçamentária**, cabendo tais aspectos exclusivamente aos setores administrativos e jurídicos competentes;

Foram considerados os dados disponíveis nos autos, incluindo laudos técnicos anteriores, anúncio de mercado e a valorização constatada na região;

### 14.1 Jurisprudencial e Doutrinária:

A avaliação está fundamentada na **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente no art. 23, §1º, inciso II, que prevê a instrução do processo de contratação com documentos que demonstrem a **vantajosidade da escolha do imóvel** e a **adequação do valor à realidade do mercado**. O laudo atende também ao disposto no art. 11 da mesma Lei, ao observar os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Segundo o Superior Tribunal de Justiça (STJ),

*"a avaliação de imóvel para fins de aquisição por ente público deve observar critérios técnicos objetivos, com base no valor de mercado, devidamente justificado por laudo fundamentado" (REsp 1.148.234/SP).*

Complementa Hely Lopes Meirelles, ao afirmar que:

*"O interesse público deve ser sempre protegido por avaliações criteriosas e transparentes, que resguardem o erário e garantam segurança jurídica à aquisição" (Direito Administrativo Brasileiro, 42ª ed., Malheiros, p. 539).*





## 15. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS)

Todos os membros assinam solidariamente este laudo técnico.

Sooretama/ES, 05 de agosto de 2025

Assinado por ANTONIO GONCALVES 019.\*\*\*.\*\*\*-\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA

---

**Antônio Gonçalves** – Presidente

Assinado por MARINA KUBOYAMA 818.\*\*\*.\*\*\*-\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
06/08/2025 10:41:38

---

**Marina Kuboyama** – Membro

---

**Fabrcia Correa Gama** – Membro

Assinado por EDIANE COMIN ALMEIDA 095.\*\*\*.\*\*\*-\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
06/08/2025 11:11:25

---

**Ediane Comin Almeida** – Membro

Assinado por RAQUEL SERAFIM 034.\*\*\*.\*\*\*-\*\*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOORETAMA  
06/08/2025 11:17:05

---

**Raquel Serafim** – Membro





## ANEXO I

### 1 FONTES DE PESQUISA

Fontes consultadas para pesquisa de mercado:

- Plataforma OLX (print da oferta salvo nos autos em 05/08/2025);
- Avaliação ITATIAYA Engenharia LTDA (documento interno);
- Laudo Técnico da Caixa Econômica Federal (avaliação de imóvel vizinho);
- Avaliação municipal anterior (processo de desapropriação).

es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/comercio-e-industria/terreno-industrial-as-margens-da-br101-sooretama-136930012?is=listing\_1000

Google Chrome não é seu navegador padrão. Definir como padrão

Espírito Santo > Norte do Espírito Santo > Comércio e Indústria > Região de Linhares e São Mateus > Sooretama

21:07 às 15:20

R\$ 2.200.000  
**R\$ 1.800.000**

Venda

(27) 99851-5 Exibir telefone

Chat

PICHAU

PROFISSIONAL  
Norte Negócios Imobiliários  
Último acesso há 9 dias

Na OLX desde abril de 2024  
Sooretama

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

ÁREA COMERCIAL  
R\$ 110,00 M<sup>2</sup>  
PREÇO ABAIXO DE MERCADO  
20.160 M<sup>2</sup>  
SOORETAMA

BASE ECO 101

BASE ECO 90

Terreno industrial às margens da BR101 - Sooretama

Terreno comercial com ótima localização, próximo a rodovia e com fácil acesso. Ideal para construção de galpão, loja ou outros empreendimentos. Possui uma área ampla e plana, pronto para construir. Entre em contato para mais informações!





## ANEXO II

### 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://sooretama.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3200310035003900380032003A005000

Assinado eletronicamente por **EVANDINELIA DIAS DOS ANJOS DE JESUS** em **29/08/2025 16:43**  
Checksum: **07F576AAFF562D06CB7DDF055BB54AE34ED01455D02DDD4FCB8354E7CAAC9F7**

