

		TIPO DE DOCUMENTO DOCUMENTO DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL		PROTOCOLO Nº 202012414	
DADOS GERAIS	UNIDADE SOLICITANTE				
	GERÊNCIA		O-GMN - Gerência Metropolitana Norte		
	DIVISÃO		O-DSR - Divisão de Operação e Manutenção Serra		
	DESTINATÁRIO				
	D-OP - Diretoria Operacional				
	ASSUNTO (OBJETO / DEMANDA)				
	Constitui objeto do presente Contrato a locação de um imóvel comercial, situado na Avenida Belo Horizonte, 334, Praia Grande - Fundão/ES, medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados).				
	MOTIVAÇÃO (CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE)				
	a) Considerando a Deliberação nº 4666/2020, que altera a estrutura orgânica da CESAN e que dentre outras decisões cria o Polo de Aracruz- O-PAR, se faz necessária a locação do imóvel para implantação de estrutura que suporte os processos de operacionalização, gestão e fiscalização dos sistemas integrantes da nova unidade (Fundão Sede, Timbuí, Praia Grande, Nova Almeida e Orla do Mun. de Aracruz); b) Foi realizada análise do mercado local e identificado ponto comercial disponível com características adequadas à implantação da Sede Administrativa. O locador formalizou proposta de aluguel e apresentou demais documentos para análise; c) Foi realizada pesquisa de mercado sobre valores de alugueis praticados na localidade				
	CUSTO/ORÇAMENTO	PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA		CLASSIFICAÇÃO DA DESPESA	
SIM		CUSTEIO			
PEP (INVEST) OU CENTRO FINANCEIRO		ITEM FINANCEIRO (CUSTEIO)	DISPONÍVEL ORÇAMENTO (R\$)	DATA DE REFERÊNCIA	
ANÁLISE JUR.	DELIMITAÇÃO DO PONTO JURIDICO A SER ANALISADO (QUANDO APLICAVEL)				
CONCLUSÃO	MANIFESTAÇÃO DA OPINIAO DO GESTOR RESPONSÁVEL PELA UNIDADE SOBRE O ASSUNTO SUBMETIDO À ANÁLISE				
	Faz-se necessária a contratação do aluguel no referido imóvel em Praia Grande no valor de R\$2800,00 mensais, para que seja instalada a estrutura de suporte operacional da O-PAR. O valor global do aluguel do imóvel ora locado é de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).				
DATA: 16/09/2020 ANDRE LUIS DE OLIVEIRA LIMA:03036705767 Assinado de forma digital por ANDRE LUIS DE OLIVEIRA LIMA:03036705767 Dados: 2020.09.17 11:26:23 -03'00' O-GMN - Gerência Metropolitana Norte André Luis de Oliveira Lima					



CESAN - Companhia Espírito Santense de Saneamento

Número do Protocolo:	2020.012414
Número do Protocolo Antigo:	
Autuado em:	27/07/2020 11:19:44
Prioridade:	NORMAL
Unidade do Protocolo:	O-GMN
Tipo de Solicitante:	UNIDADES DA CESAN
Nome do Solicitante:	O-GMN
Assunto:	ACOES ADMINISTRATIVAS
Resumo:	CI O-GMN 062/2020: Aluguel de Imóvel para Sede Administrativa do Polo de Aracruz.



2020.012414

Av. Governador Bley, 186 - 3º Andar - Ed. Bemge, Vitória, ES CEP 29.010-150
www.cesan.com.br

COMUNICAÇÃO INTERNA

O-GMN 062/2020

Para: **A-DPT**

Data: **27/07/2020**

Assunto: **Aluguel de Imóvel para Sede Administrativa do Polo de Aracruz.**

Considerando a Deliberação nº 4666/2020, que altera a estrutura orgânica da CESAN e que dentre outras decisões cria o Polo de Aracruz- O-PAR, se faz necessária a locação do imóvel para implantação de estrutura que suporte os processos de operacionalização, gestão e fiscalização dos sistemas integrantes da nova unidade (Fundão Sede, Timbuí, Praia Grande, Nova Almeida e Orla do Mun. de Aracruz). portanto, solicitamos análise e providências para locação de imóvel no Município de Fundão, no bairro Praia Grande, com objetivo de instalação da estrutura administrativa do Polo de Aracruz.

Informamos que foi realizada análise do mercado local e identificado ponto comercial disponível com características adequadas à implantação da Sede Administrativa. O locador formalizou proposta de aluguel e apresentou demais documentos para análise, segue em conjunto pesquisa de mercado sobre valores de alugueis praticados na localidade em anexo.

Atenciosamente,

**ANDRE LUIS DE
OLIVEIRA**

LIMA:03036705767

Assinado de forma digital por
ANDRE LUIS DE OLIVEIRA
LIMA:03036705767
Dados: 2020.07.27 10:55:39
-03'00'

André Luis de Oliveira Lima

Gerente Metropolitano Norte

Assunto: PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE PONTO COMERCIAL

Na qualidade de proprietário do imóvel situado Av. Belo Horizonte, 334 Praia Grande Fundão ES CEP 29.187-000, encaminho-lhes proposta de locação comercial de uma casa que possui uma área de 173 m² construídos e área total de 240 m² com duas vagas de garagem.

Anexo a casa uma garagem toda cercada para 4 carros sendo duas cobertas na Rua Rio Grande do Sul S/N.

O valor da proposta para locação mensal é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), com prazo de 3 anos ou mais, devendo ser reajustado anualmente com base no índice do IGPM ou outro que venha substituí-lo, contado dos 12 meses anteriores.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para o que mais se fizer necessário.

Antenciosamente

Ronald Martins Coelho

SERRA - ES, 20 de Julho 2020


Ronald Martins Coelho
CRA / ES 13.609
CREA / ES - 014120 / TD

RONALD MARTINS COELHO

*PRÉDIO ATIVE CENTRO EMPRESARIAL DA SERRA
SALA 407, AV ELDES SCHERRER SOUZA S/N 29165-680
PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS.
SERRA - ES*

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTeira NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
RONALD MARTINS COELHO

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
4150812 SSP MG

CPF
678.052.996-68

DATA NASCIMENTO
21/07/1968

FILIAÇÃO
IRANI COELHO
MARIA ABELHA MARTINS COELHO

PERMISSÃO
AB

ACC
AB

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
02794679480

VALIDADE
19/03/2023

1ª HABILITAÇÃO
02/12/1986

OBSERVAÇÕES

LOCAL
VITORIA, ES

DATA EMISSÃO
23/03/2018

Assinatura do Portador

Assinatura do Emissor
Romeu Scheibe Neto
Diretor Geral - Detran ES
50507509506
ES350912688

ESPÍRITO SANTO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1562247446

PROIBIDO PLASTIFICAR
1562247446

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Município e Comarca de Fundão - Distrito da Sede

Zulmira Martins Miranda
Tabeliã e Oficiala

Ynês Mara Martins Miranda
Substituta

Antonio Paulo de Miranda Neto
Escrevente

Tânia Mara Martins Miranda
Escrevente

LIVRO Nº147 E

FLS.58



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE SI FAZEM: COMO OUTORGANTE VENDEDORA, MONICA SOARES GROSSO AVELINO, E COMO OUTORGADO COMPRADOR, RONALD MARTINS COELHO, NA FORMA ABAIXO:

S A I B A M, quantos este público instrumento de **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA** virem que, aos oito dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete (08/11/2017), nesta **SERVENTIA DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E NOTAS DE FUNDÃO**, estabelecida na Rua Coronel Hermínio Castro, nº 124, Bairro Centro, nesta Cidade e Comarca de Fundão, Estado do Espírito Santo, República Federativa do Brasil, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.966.543/0001-29, em meu Cartório, perante mim, Oficiala e Notária Substituta, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, **MONICA SOARES GROSSO AVELINO**, brasileira, viúva, contadora, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03068204505 - DETRAN/MG, emitida em 20/12/2013, onde consta a Identidade nº MG - 2.147.837 - SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 529.485.366-34, residente e domiciliada na Rua Chefe Pereira, nº 59, Bairro Serra, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, neste ato representada por seu bastante procurador **FERNANDO GROSSO AVELINO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 14/11/1993, universitário, portador da Identidade nº MG - 11.175.382 - SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.770.826-56, residente e domiciliado na Rua Chefe Pereira, nº 59, Bairro Serra, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme procuração lavrada no Cartório Jaguarão - 2º Tabelionato de Notas do Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Livro 1750 P, às fls. 062, datada de 10/07/2014, a qual fica arquivada, nestas notas. E, de outro lado, como Outorgado Comprador, **RONALD MARTINS COELHO**, brasileiro, administrador de empresas, portador da Identidade nº M - 4.150.812 - SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 678.052.996-68, casado em 17/02/1996 sob o regime de Comunhão Parcial de Bens com a Sra JANIA PULZ COELHO, brasileira, economista, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 00849620899 - DETRAN/ES, emitida em 04/10/2011, onde consta a Identidade nº 1.024.312 - SSP/ES, inscrita no CPF/MF sob o nº 980.217.377-00, residentes e domiciliados na Rua Lavoisier, nº 23, Bairro Laranjeiras, Município de Serra, Estado do Espírito Santo. Os presentes reconhecidos por mim, Oficiala e Notária Substituta, e de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E, pela Outorgante Vendedora, me foi dito: Que à justo título e nos termos da transcrição feita no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Fundão, Estado do Espírito Santo, no Livro de nº 2 - I, da matrícula de nº 1780, é senhora e legítima possuidora, livre de ônus ou impostos, do imóvel constituído por **Lote de terreno urbano, sob nº 27 da quadra 23 do Loteamento Praia Grande, situado em Praia Grande - Joaripe, Distrito da Sede do Município de Fundão/ES, medindo 12,00 metros de frente por 20,00 metros de fundos, ou seja, 240,00m², confrontando-se pela frente com a Rua Rio Grande do Sul; pelos fundos com o lote 23; lados com os lotes 28 e 26, da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Fundão - ES, sob Inscrição**



'Cartório Antonio Miranda Filho'

Rua Coronel Hermínio Castro, Nº 124, Centro, Fundão - ES
CEP: 29185-000 - Tel:(27) 3267-1117
cartoriodefundo@hotmail.com



Espírito Santo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Município e Comarca de Fundão - Distrito da Sede

Zulmira Martins Miranda
Tabeliã e Oficiala

Ynês Mara Martins Miranda
Substituta

Antonio Paulo de Miranda Neto
Escrivente

Tânia Mara Martins Miranda
Escrivente

LIVRO Nº147 E

FLS.59

Municipal nº 03.01.046.0244.001. Pelo Outorgado Comprador, por sua vez, me foi dito que, na verdade, se acha justo e contratado com a Outorgante Vendedora sobre a presente compra, aceitando-a pelo mencionado preço de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**, que pagou a Outorgante Vendedora, em moeda corrente nacional; dizendo em seguida a mesma Outorgante Vendedora, que da importância por ela recebida dava ao Outorgado Comprador, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais, em tempo algum, lhe ser pedido qualquer outra quantia, por motivo da presente venda que promete fazer sempre boa, firme e valiosa, por si, seus herdeiros e sucessores, pondo o Outorgado Comprador a paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras, obrigando-se a responder pela evicção de direito, quando chamada à autoria, e transmitindo ao mesmo Outorgado Comprador, toda posse, domínio, direito e ação que sobre o aludido imóvel ora vendido exercia, tudo por bem desta escritura e da Cláusula *Constituti*, do que dou fé. Pelo Outorgado Comprador, me foi dito ainda que aceitava a presente escritura como se acha redigida, em todos os seus expressos termos. Finalmente pela Outorgante Vendedora, me foi declarado sob pena de responsabilidade civil e penal, que não possui ações reais pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e de ônus reais incidentes sobre o mesmo imóvel. Pelas partes contratantes foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões: **1)** Guia de Transmissão de Bens Imóveis - O Outorgado Comprador apresentará por ocasião do Registro desta Escritura no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, devido a Municipalidade, conforme faculta o Artigo 550, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Espírito Santo, aprovado pelo Provimento nº 029/2009, de 09/12/2009, conjugado com o Artigo 35, do Código Tributário Nacional e o Artigo nº 1.245, do Código Civil Brasileiro. **2)** A Certidão Negativa de Débitos Municipais fica dispensada de apresentação, conforme lhe faculta o contido no Parágrafo 2º do Artigo 1º do Decreto nº 93.240, de 09/09/1986, que regulamenta a Lei nº 7.433 de 18/12/1985, responsabilizando-se o Outorgado Comprador pelos pagamentos de débitos fiscais eventualmente existentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento. **3)** Certidão Negativa de Citação de Ações Reais, Pessoais, Reipersecutórias e de Ônus Reais, expedida pelo Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Fundão, Estado do Espírito Santo, em 16/10/2017, Selo Digital de Fiscalização: 022962.UHY1702.00185. **4)** Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual - MOD. 2, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Espírito Santo, sob o nº 2017536281, datada de 17/10/2017, válida até 15/01/2018, através do Agente Internet, Autenticação Eletrônica: 253C2.9C09.0C1B7. **5)** Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome de MONICA SOARES GROSSO AVELINO, em 17/10/2017, válida até 15/04/2018, Código de Controle da Certidão: 3FD2.EC47.AA14.9C9E. **6)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho, sob o nº 138646788/2017, em 17/10/2017, válida até 14/04/2018. Certifica que MONICA SOARES GROSSO AVELINO, não consta do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. **7)** Relatório de Consulta de Indisponibilidade, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em 17/10/2017, Nome: MONICA SOARES GROSSO AVELINO, Resultado: Negativo, Código HASH: 447d.3a34.e4d8.950e.6d39.8386.d1c9.2004.6c44.ac92. **8)** Certidão Negativa de



0497010000717

'Cartório Antonio Miranda Filho'

Rua Coronel Hermínio Castro, Nº 124, Centro, Fundão - ES
CEP: 29185-000 - Tel: (27) 3267-1117
cartoriodefundao@hotmail.com



Espírito Santo

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Cartório de Registro Civil e Tabelionato do Município e Comarca de Fundão - Distrito da Sede

Zulmira Martins Miranda
Tabeliã e OficialaYnês Mara Martins Miranda
SubstitutaAntonio Paulo de Miranda Neto
EscriventeTânia Mara Martins Miranda
Escrivente

LIVRO Nº147 E

FLS.60

Interdição e Tutela, expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do Primeiro Subdistrito de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em 06/11/2017, Selo Eletronico de Consulta: BRT65007, Código de Segurança: 2309-0473-1666-2644. 9) A Declaração de Operações Imobiliárias referente ao presente instrumento será emitida regularmente e enviada à Secretaria da Receita Federal, no prazo estabelecido pela Instrução Normativa nº 1.239 de 17/01/2012, publicada no Diário Oficial da União em 18/01/2012. Dou fé. ASSIM DISSERAM e me pediram lhes lavrasse a presente escritura nestas notas, a qual li em voz alta, perante as partes, sendo em tudo achada conforme, por aquelas que reciprocamente outorgaram, aceitaram e assinam, dispensada a apresentação de testemunhas instrumentárias, de acordo com o Artigo 626, Parágrafo Único do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo, aprovado pelo Provimento nº 029/2009 de 09/12/2009 com as alterações do Provimento 15/2010 de 02/08/2010. Eu, (a) YNES MARA MARTINS MIRANDA, Oficiala e Notária Substituta, que a fiz lavrar, subscrevi e assino em público e raso. Em testº (sinal público) da verdade. (a) YNES MARA MARTINS MIRANDA. (a) MONICA SOARES GROSSO AVELINO (p/p FERNANDO GROSSO AVELINO) - RONALD MARTINS COELHO. Eu, Ynês Mara Martins Miranda, Oficiala e Notária Substituta, que a fiz trasladar presente, subscrevo e assino em público e raso e dou fé, na eventual ausência da titular.

Em Testemunho Ynês Mara Martins Miranda da verdade.Ynês Mara Martins Miranda
YNES MARA MARTINS MIRANDA
Oficiala e Notária SubstitutaPoder Judiciário do Estado do Espírito Santo
Selo Digital de Fiscalização
024034.BUL1708.00014

Emolumentos: R\$ 1.981,94 Taxas: R\$ 535,12 Total: R\$ 2.517,06

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

'Cartório Antonio Miranda Filho'

Rua Coronel Hermínio Castro, Nº 124, Centro, Fundão - ES
CEP: 29185-000 - Tel: (27) 3267-1117
cartoriodefundao@hotmail.com

NÚMERO DE INSCRIÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL (IPTU)

Imóvel na Avenida Belo Horizonte, nº 334:

03.01.061.001.2001

Lote Garagem:

03.01.043.016.8001

PESQUISA DE MERCADO SOBRE VALORES DE ALUGUÉIS PRATICADOS EM PRAIA GRANDE / FUNDÃO - ES

Nº	NOME	TIPO COMÉRCIO	ENDEREÇO	VALOR ALUGUEL	ÁREA (m²)	R\$/m²	TELEFONE
1	Rômulo	Imóvel vago	Rua Ouro Preto, Praia Grande, Fundão	R\$ 1.700,00	120	14,17	27 99721 6761
2	Rômulo	Imóvel vago	Avenida Atlântica, Praia Grande, Fundão	R\$ 1.700,00	135	12,59	27 99721 6761
3	Ronald	Imóvel vago	Av. Belo Horizonte, nº 334, Praia Grande, Fundão	R\$ 2.800,00	240	11,67	27 99937 3052
4	Tinho Imobiliária	Imóvel vago	Av. Atlântica S/Nº, Praia Grande, Fundão	R\$ 2.100,00	150	14,00	27 3253 1720
5	Tinho Imobiliária	Imóvel vago	ES-010, Nova Almeida	R\$ 1.500,00	110	13,64	27 3253 1720
6	Deborah	Imóvel vago	Rua Juiz de Fora, Praia Grande, Fundão	R\$ 850,00	70	12,14	27 99797 9258
7	Henrique	Imóvel vago	Praia Grande, Fundão	R\$ 1.800,00	160	11,25	11 98101 0056
8	Alisson	Imóvel vago	Rodovia Linhares, Praia Grande, Fundão	R\$ 5.000,00	220	22,73	27 99898 1366

OBS.: Constatamos que os valores de aluguéis praticados nos pontos mais próximos ao escritório da CESAN está em média de **R\$ 14,02**

IMÓVEIS LOCAÇÃO PRAIA GRANDE / FUNDÃO –ES

1-



2-



3-



4-



5-



6-



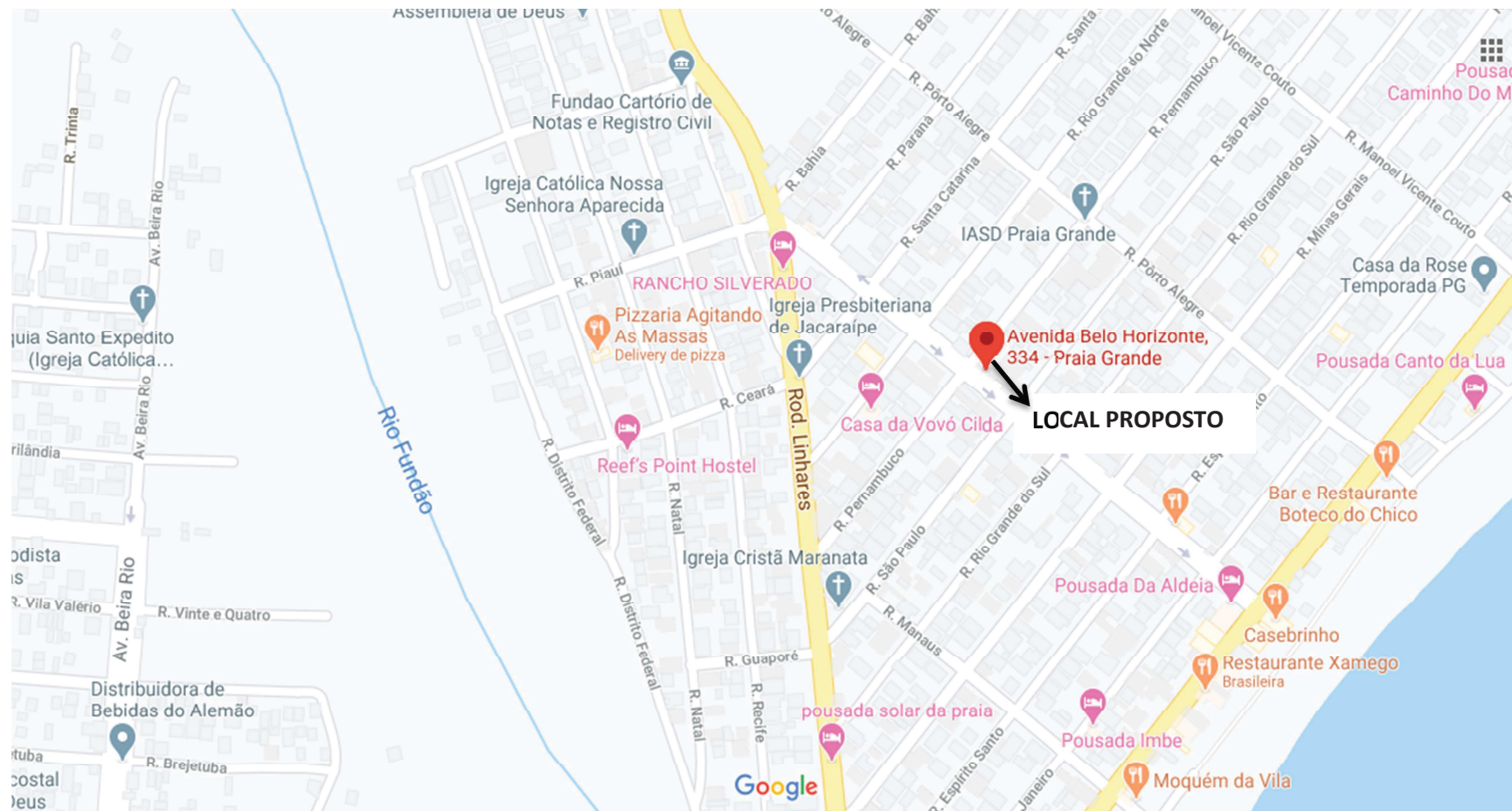
7-



8-



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ESCOLHIDO PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DO POLO DE ARACRUZ, EM PRAIA GRANDE / FUNDÃO-ES



RELATÓRIO DE VISITA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EM PRAIA GRANDE - ARACRUZ-ES

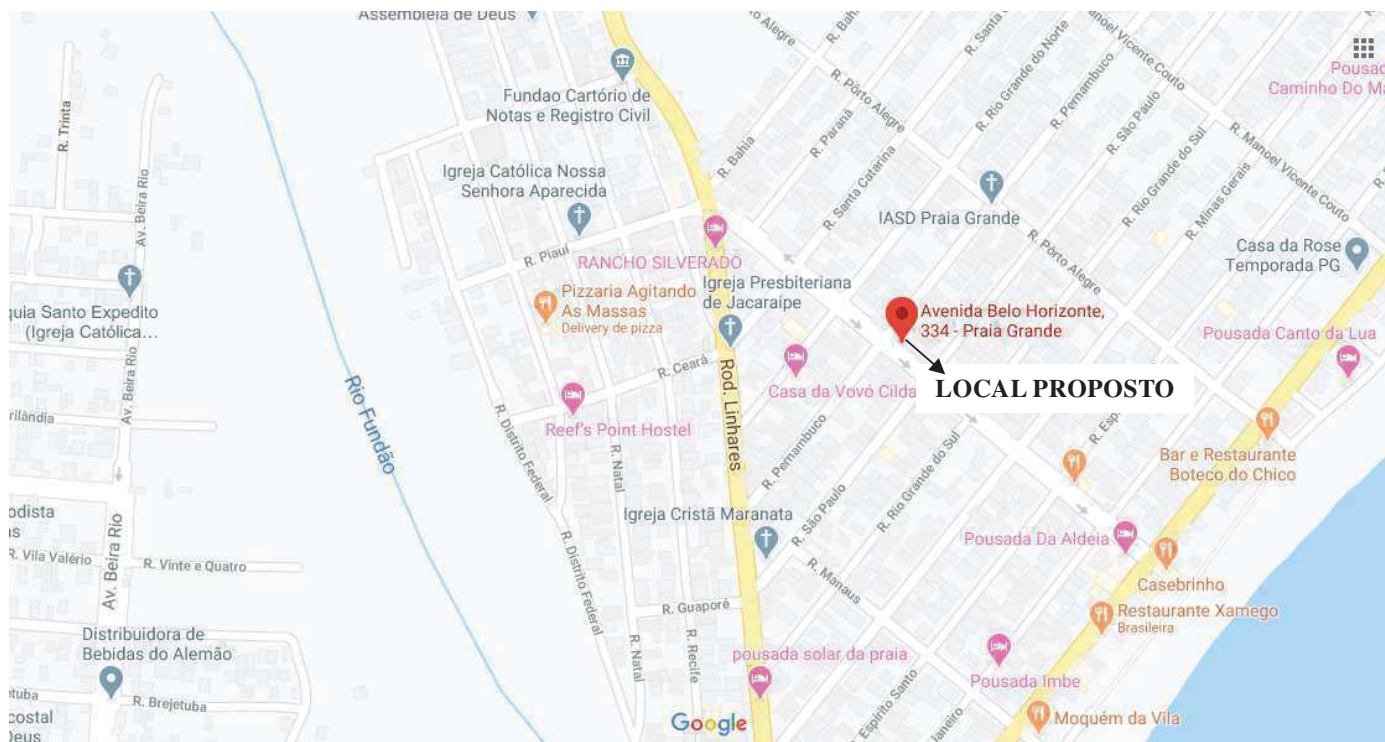
Data da visita: 20/07/2020**OBJETIVO:**

Avaliação preliminar da estrutura física e localização de imóvel para locação, visando a instalação da Sede do Polo de Aracruz – O-PAR, considerado a Deliberação 4666/2020, que dentre outras decisões cria a unidade citada.

DESCRIÇÃO:

Localização do Imóvel:

Endereço: Rua Belo Horizonte, nº 334, Bairro Praia Grande, Fundão-ES.



Estrutura do Imóvel:

Trata-se de imóvel de um pavimento, com boa conservação estrutural, medindo 240m². Para implantação da Sede do Polo de Aracruz será necessário realizar pequenas adequações na parte elétrica, objetivando a instalação dos condicionadores de ar, passagem de eletrodutos embutidos na parede para rede de dados, bem como pequenos serviços em alvenaria (citar outros se tiver). Ressaltamos que as instalações pretendidas apresentam espaços físicos adequados às necessidades do O-PAR, contendo salas, almoxarifado, banheiros, cozinha, rampa de acesso para portadores de necessidades especiais, boa ventilação e iluminação, estando adaptado às necessidades para apoio administrativo, fiscalização água/esgoto, cadastro pertinente ao setor e gestão. Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Eficiência Administrativa acima relatados atende as necessidades da empresa.

O imóvel visitado está localizado em uma das principais vias do bairro Praia Grande, em ponto viável para implantação da estrutura da Sede do Polo de Aracruz.

Importante ainda ressaltar que o locador se compromete em realizar todos os ajustes necessários para atender às necessidades da CESAN.

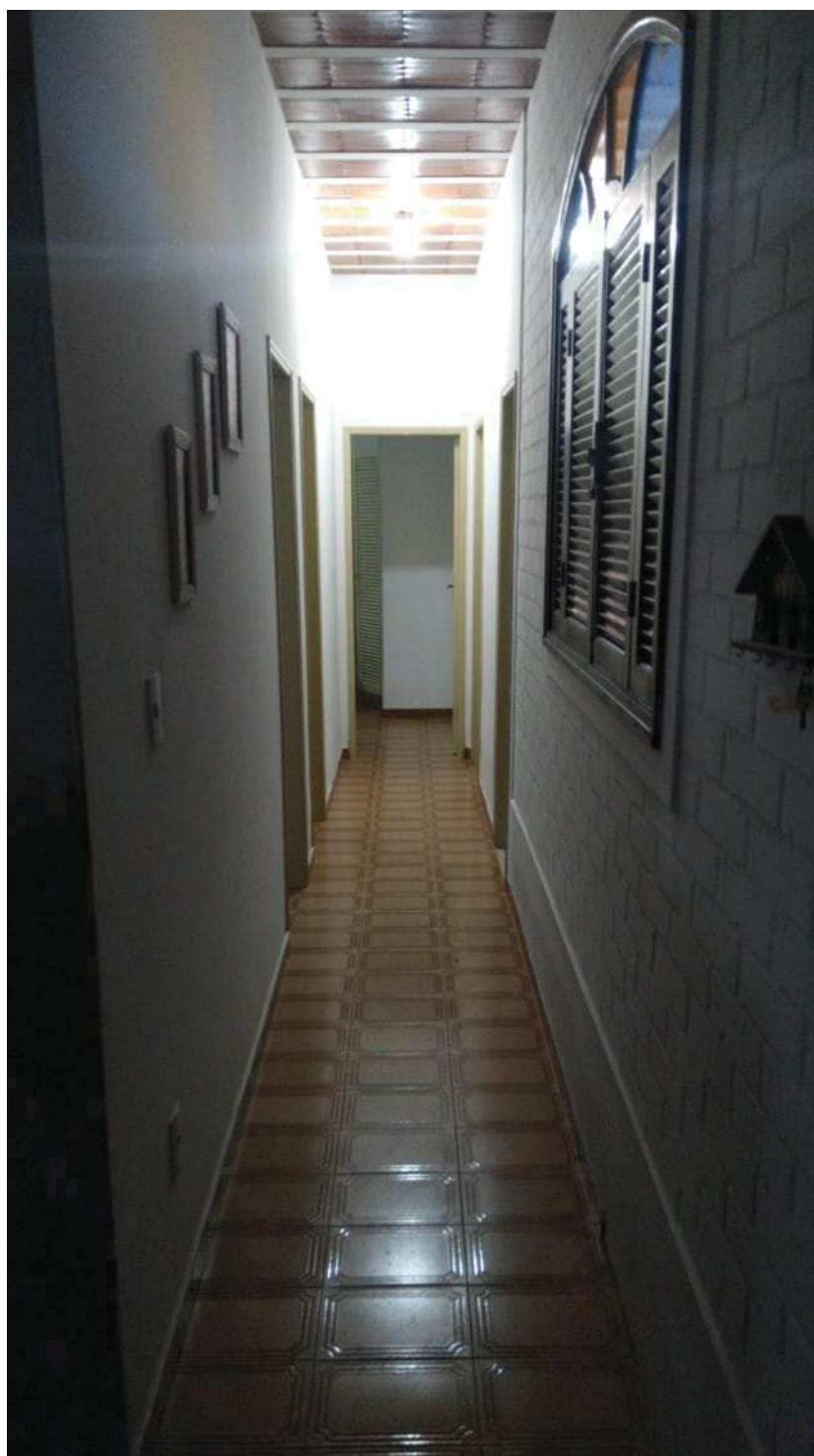
Não foram encontrados imóveis vagos na localidade com estrutura apta para incorporar de imediato o O-PAR.

O valor do aluguel proposto pelo proprietário é de R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

REGISTRO FOTOGRÁFICO:

















CONCLUSÃO

O O-PAR é favorável à locação do imóvel tendo em vista a sua localização, as condições estruturais e a disponibilidade do locador em realizar todos os ajustes necessários exigidos pela CESAN para funcionamento do Polo de Aracruz.

Myller dos Santos Cruz
Gestor do Polo de Gestão do Atendimento

ORIGEM	DESTINO	INFORMAÇÃO / RUBRICA / DATA
A-DPT ANDERSON	CPEA	Segue para elaborar laudo de avaliação Em, 30/07/2020 ANDERSON FONSECA FIGUEIREDO:09422130760-03'00' Anderson Fonseca Figueiredo Engenheiro Civil Matr.: 100335
CPEA	CPEA EDSON	Segue para elaborar laudo de avaliação Em, 30/07/2020 ANDERSON FONSECA FIGUEIREDO:09422130760-12:56:40 -03'00' Anderson Fonseca Figueiredo Engenheiro Civil Matr.: 100335 Membro CPEA Res. 6222/20



Folha: _____

Rubrica: _____

FICHA RESUMO DE AVALIAÇÃO
LAUDO MODELO SIMPLIFICADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	O-GMN - Gerencia Metropolitana Norte
Interessado:	CESAN – Companhia Espírito Santense de Saneamento
Processo:	2020.012414
Finalidade:	Outros
Objetivo:	Valor de Mercado
Descrição da avaliação:	Locação de imóvel para funcionamento da Sede Administrativa de Aracruz - ES
Endereço:	Avenida Belo Horizonte 334 Praia Grande - Fundão-ES
Proprietário:	RONALD MARTINS COELHO
Área (m²):	243,00

RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Metodologia:	Outra
Especificação:	Grau de Fundamentação: Grau II
	Grau de Precisão: Grau III
Data do Laudo:	31/07/2020
Valor da avaliação:	3.120,00 (três mil cento e vinte reais)

INFORMAÇÕES RELEVANTES
O valor apresentado neste laudo refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, nas atuais condições de uso.



Folha: _____

Rubrica: _____

CESAN - COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas da CESAN - CPEA



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

Locação de imóvel para funcionamento da Sede Administrativa de Aracruz - ES

Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001

JULHO/2020

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001

PROCESSO Nº: 2020.012414

1 - IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DO TRABALHO:

O-GMN - Gerencia Metropolitana Norte

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: ☒ Valor de Mercado ☐ Outros

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: ☒ Avaliação ☒ Desapropriação ☐ Servidão ☐ Outros

4 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:
4.1 - Vistoria: Realizada em julho/2020

4.2 - Caracterização da Região:

Usos Predominantes:	☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Outros
Infraestrutura Urbana:	☒ Água	☒ Esgoto	☒ Drenagem	☒ Pavimentação ☒ Iluminação
	☒ Telefonia	☒ Internet	☒ Gás	☒ Energia
Serviços Públicos:	☒ Coleta lixo	☒ Ônibus	☒ Comércio	☒ Bancos ☒ Escola
	☒ Segurança	☒ Lazer	☒ Saúde	
Acesso:	☐ Ruim	☐ Regular	☒ Bom	☐ Ótimo
Densidade Habitacional:	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta	
Estacionamento:	☐ Difícil	☐ Regular	☒ Bom	☐ Ótimo
Padrão Construtivo:	☐ Popular	☐ Baixo	☒ Normal	☐ Alto
Restrições:	☐ Físicas	☐ Ambientais	☐ Legais	☐ Outras
Informações complementares: ---				

4.3 - Descrição Sumária do Bem Avaliando:

Proprietário:	RONALD MARTINS COELHO
Endereço:	Avenida Belo Horizonte 334 Praia Grande - Fundão-ES
Tipo do Bem:	☒ Loja ☐ Sala ☐ Terreno ☐ Prédio ☐ Outros
Uso:	☐ Comercial ☐ Residencial ☐ Industrial ☐ Rural ☐ Outros
Ocupação:	☐ Pela Cesan ☐ Alugado ☐ Pelo Proprietário ☒ Desocupado ☐ Outros
Informações complementares: ---	

4.4 - Caracterização do Terreno:

Formato:	☒ Retangular	☐ Trapezoidal	☐ Triangular	☐ Irregular	☐ Outros
Situação:	☒ Esquina	☐ Quadra Inteira	☐ Meio de Quadra	☐ Outros	
Superfície:	☒ Seco	☐ Alagável	☐ Brejoso	☐ Outros	
Cota / Greide:	☒ No nível do logradouro	☐ Acima do nível do logradouro	☐ Abaixo do nível do logradouro		
Topografia:	☒ Plano / Semi-plano	☐ Aclive suave até 10%	☐ Aclive acentuado > 10%		
	☒ Acidentado	☐ Declive suave até 10%	☐ Declive acentuado > 10%		
Informações complementares: ---					

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001

PROCESSO Nº: 2020.012414

4.5 - Catacterização da Edificação: (Preencher somente em casos de edificações)

Posição terreno:	☒ Frente/Canto	☐ Frente/Meio	☐ Fundos/Canto	☐ Lateral	☐ Outros
Sist. Estrutural:	☐ Alv. Estrutural	☒ Conc. Armado	☐ Est. Metálica	☐ Madeira	☐ Outros
Paredes:	☒ Alvenaria	☐ Divisórias	☐ Gesso	☐ Concreto	☐ Outros
Teto:	☐ Forro	☐ Telhado aparente	☒ Laje	☐ Outros	
Esquadrias:	☒ Madeira	☐ Alumínio	☐ Vidro	☐ Metálica	☐ Outros
Revest. Piso:	☒ Cerâmica	☐ Porcelanato	☐ Granito	☐ Madeira	☐ Outros
Padão Acabam.:	☐ Popular	☐ Baixo	☒ Normal	☐ Alto	☐ Outro
Aspecto Arquit.:	☒ Bom	☐ Normal	☐ Ruim		
Estado Conserv.:	☐ Novo	☐ Bom	☒ Regular	☐ Outro	
Reforma:	☐ Recente	☐ Antiga	☒ Parcial	☐ Não há	
Vent. Ilum. Nat.:	☐ Bom	☒ Regular	☐ Ruim		
Outros:	☒ Estabilidade / Solidez	☒ Habitabilidade	☐ Vícios Construtivos		
Vagas Garagem:	0	Idade Aparente:	20 anos	Nº Pavtos:	1

Características Complementares da Edificação:

Trata-se de uma casa residencial com área de 243,00 m² e área construída de 173,00 m² e um lote que servirá de garagem localizada na Rua Rio Grande do Sul conforme proposta do proprietário na folha 03 do processo (a área deste lote não foi considerado na avaliação)

4.6 - Quadro de Áreas:

Descrição:	Área (m²)	item 5.7.3 da NBR 12.721:		Área TOTAL
casa	243,00	b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;	1,00	243,00
garagem		h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;		0,00
				0,00
				0,00
Total:	243,00			243,00

5 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO:

Os elementos apresentados para a confecção do laudo foram:

- CI O-GMN 062/2020 (fl. 02);
- Proposta do proprietário (fl. 03);
- Documentos do proprietário e do imóvel (fls. 04-08);
- Pesquisa de Mercado enviada pela O-GMN (fl. 09-14);
- Croqui de localização (fl.-15);
- Relatório de Vistoria do imóvel emitido pela O-GMN (fls. 16-26)

6 - PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO:

- As informações obtidas junto ao mercado imobiliário local foram tomadas como de boa fé;
- É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estaria(m) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, em condições de ser(em) imediatamente comercializado(s) ou locado(s);

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001

PROCESSO Nº: 2020.012414

- O valor locativo apresentado no item 10 deste laudo **não contempla / não inclui** demais despesas, tais como: impostos municipais (IPTU), tarifas de energia elétrica, contas de água e esgoto, condomínio, etc;
- É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653, e baseia-se: nos elementos fornecidos, em informações constatadas *in loco* na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

7 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Demanda:	☐ Alta	☐ Média	☒ Baixa	
Nº de Ofertas:	☐ Alto	☒ Médio	☐ Baixo	☐ Inexistente
Desempenho:	☐ Aquecido	☐ Normal	☒ Recessivo	
Liquidez:	☐ Alta	☐ Normal	☒ Baixa	
Absorção pelo mercado:	☐ Rápida	☒ Difícil	☐ Demorada	☐ Sem perspectiva
Velocidade de absorção:	☐ Até 6 meses	☐ 6 a 12 meses	☒ 12 a 24 meses	☐ Maior que 24 meses
Fatores que afetam a liquidez do imóvel:	☐ Valorizantes	☐ Desvalorizant	☒ Nenhum	
Explicar:				

8 - INDICAÇÃO DO(S) MÉTODO(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Metodologia / Tratamento:	☒ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por Fatores
	☐ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência Estatística
	☐ Outra

9 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: (ver Anexo V)

Grau de Fundamentação:	Grau II	Grau de Precisão:	Grau III
-------------------------------	---------	--------------------------	----------

10 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**10.1 - Determinação do valor do imóvel:**Valor Unitário Adotado: R\$ 12,95 / m² (Estimativa de Tendência Central)

Área (m ²):	x	Valor unitário Adotado (R\$/m ²):	=	Valor Total (R\$):
243,00	x	12,95	=	3.146,85

10.2 - Valor de Mercado: (podendo arredondar em + ou - 1%, conforme item 6.8.1 da NBR 14.653-1:2019)**R\$ 3.120,00 (três mil cento e vinte reais)****10.3 - Data de referência do laudo:** 30/07/2020**11 - ENCERRAMENTO:**

- Encerramos o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliações de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos;

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020**Nº CESAN: A-034-004-99-9-AV-0001****PROCESSO Nº: 2020.012414**

- O presente trabalho foi classificado como de **USO RESTRITO**, por obedecer a condições específicas estabelecidas entre as partes envolvidas, não tendo validade para outros usos ou exibição para terceiros;
- Os Engenheiros signatários do Presente Laudo gozam das prerrogativas Legais de atribuições profissionais inerentes à matéria constante deste documento, o que os torna independentes e compromissados com a inteira fidedignidade da apresentação deste documento.
- A opção de um valor diferente do que o avaliado no laudo caberá ao gestor da negociação a justificativa sendo essa uma decisão gerencial, que extrapola o universo técnico ao trabalho de avaliação, o que não implica em alteração ou justificativa por parte do avaliador.

Vitória/ES, 31 de julho de 2020**12 - ANEXOS:**

I - Relatório Fotográfico	IV - Resultados
II - Pesquisa de Mercado	V - Especificação
III - Memorial de Cálculo - Fatores e gráficos do modelo	VI - ART

13 - RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S):

Anderson Fonseca FigueiredoEngenheiro Civil
CREA 018514/D - ES

Edson Irmo MarinoEngenheiro Civil
CREA 3577/D - ES / IBAPE 339

Clarice Silvano de SouzaEngenheira Civil
CREA 2005116033/D - RJ

CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento

CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 - Fachada do imóvel



Foto 2 - Área interna

CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento

CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

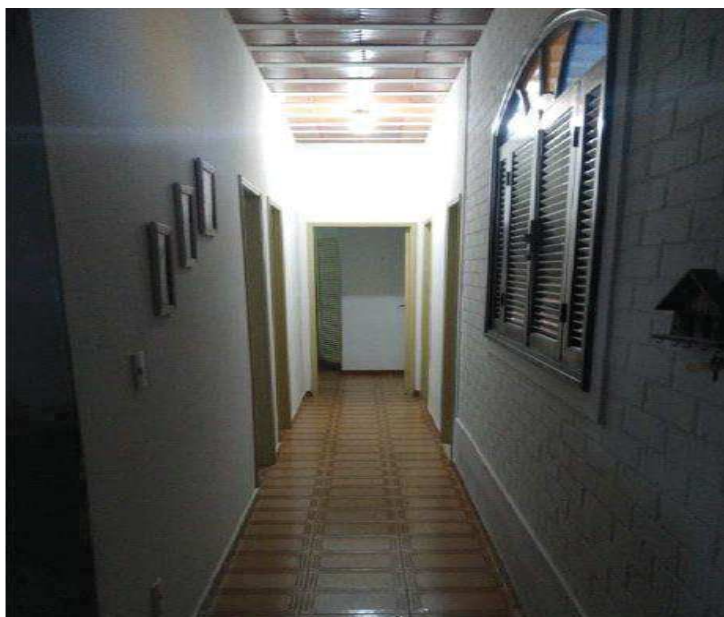


Foto 3 - corredor

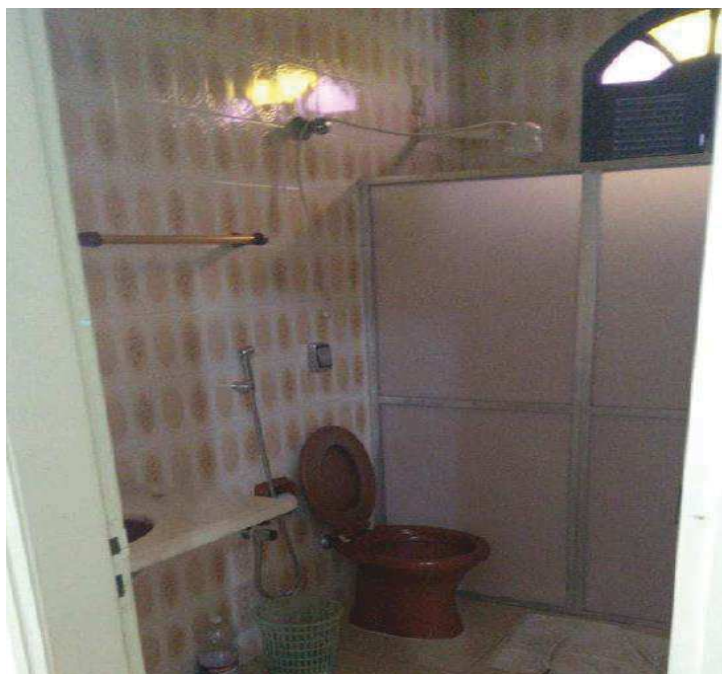


Foto 4 - Banheiro



CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento
CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO II - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

LOCAÇÃO DE LOJAS EM RIO NOVO DO SUL-ES

Período da Pesquisa: JUNHO / 2020

Nº	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	CONTATO / TELEFONE	ÁREA TOTAL (m²)	LOCAL (1/2/3)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
1	Rua Ouro Preto		Praia Grande	Romulo 99721-6761	120,00	1	1.700,00	14,17
2	Avenida Atlantica		Praia Grande	Romulo 99721-6761	135,00	3	1.700,00	12,59
3	Avenida Atlantica		Praia Grande	Tinho imobiliaria 3253-1720	150,00	3	2.100,00	14,00
4	ES 010 Nova Almeida		Praia Grande	Tinho imobiliaria 3253-1720	110,00	2	1.500,00	13,64
5	Rua Juiz de Fora		Praia Grande	Deborah 99797-9258	70,00	1	850,00	12,14
6	Praia Grande		Praia Grande	Henrique (011) 98101-0056	160,00	2	1.800,00	11,25
7*	Rodovia Linhares		Praia Grande	Alisson 99898-1366	220,00	2	5.000,00	22,73

* dados não utilizados

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Classificação	Descrição da varável	Relação crescimento	Utilizada
ENDEREÇO	Texto	Endereço do imóvel pesquisado.	-	---
COMPLEMENTO	Texto	Complemento do endereço: código, edifício, apartamento, ponto	-	---
BAIRRO	Texto	Bairro de localização do imóvel pesquisado.	-	---
CONTATO / TELEFONE	Texto	Nome ou identificação do informante com telefone de contato.	-	---
ÁREA TOTAL (m²)	Quantitativa	Área total do imóvel expressa em "m²"	Inversa	SIM



CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento
CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO II - PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

LOCAL (1/2/3)	Qualitativa	Indica a localização do imóvel, sendo: Av. Atlantica = 3; Av. Belo Horizonte = 2; Demais locais = 1	Direta	SIM
VALOR TOTAL (R\$)	Quantitativa	Valor total do imóvel (R\$).	-	---
VALOR UNIT. (R\$/m²)	Quantitativa	Valor total do imóvel dividido pela Area total (R\$/m²).	-	---

Relação de crescimento:

Direta: Espera-se que quanto maior for o valor atribuído à variável, maior será seu valor unitário;

Inversa: Espera-se que quanto maior for o valor atribuído à variável, menor será seu valor unitário;



CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento
CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

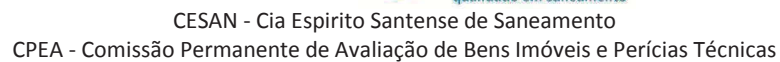
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO

CÁLCULOS PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

		VARIÁVEIS				ATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES				COEF. DE HOMOGENEIZAÇÃO		
DADO	UTILIZADO?	ÁREA TOTAL (m²)	LOCAL (1/2/3)	VALOR TOTAL (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator ÁREA TOTAL (m²)	Fator LOCAL (1/2/3)	V Hm (R\$/m²)	VHa (R\$/m²)	Teste Chauvenet	V Homog. Saneado (R\$/m²)	T _i ²	R _{im} ²	R _{ia} ²
						FATOR UTILIZADO?								
						SIM	SIM							
1	SIM	120,00	1	1.700,00	14,17	0,9985	1,0055	14,22	14,22	1,10	14,22	1,44	0,00	0,00
2	SIM	135,00	3	1.700,00	12,59	0,9987	0,9946	12,51	12,51	0,38	12,51	0,14	0,01	0,01
3	SIM	150,00	3	2.100,00	14,00	0,9988	0,9946	13,91	13,91	0,83	13,91	1,07	0,01	0,01
4	SIM	110,00	2	1.500,00	13,64	0,9983	1,0000	13,61	13,61	0,58	13,61	0,45	0,00	0,00
5	SIM	70,00	1	850,00	12,14	0,9978	1,0055	12,18	12,18	0,66	12,18	0,68	0,00	0,00
6	SIM	160,00	2	1.800,00	11,25	0,9990	1,0000	11,24	11,24	1,48	11,24	2,94	0,00	0,00
7*	NÃO	220,00	2	5.000,00										
		Valor Unitário Médio da Pesquisa (dados utilizados): 12,96				VALORES MÉDIOS HOMOGENEIZADOS (Vvh):		12,95	12,95	Vvh saneado: 12,95		Σ T _i ²	Σ Rim²	Σ Ria²
		Desvio Padrão da Pesquisa (dados utilizados): 1,16				Desvio Padrão dos Valores Homogeneizados (Svh):		1,16	1,16	Svh saneado: 1,16		6,72	0,02	0,02
		Coeficiente de Variação (dados utilizados): 8,94%				Coeficiente de Variação dos Valores Homogeneizados		8,94%	8,94%	CVvh saneado: 8,93%				
		Imóvel Avaliando												
		Endereço				ÁREA TOTAL (m²)	LOCAL (1/2/3)	Coeficientes de Homogeneidade (CH):						
		Avenida Belo Horizonte 334 Praia Grande - Fundão-ES				243,00	2	CHm CHa						
						99,69% 99,68%								

Rubrica: _____



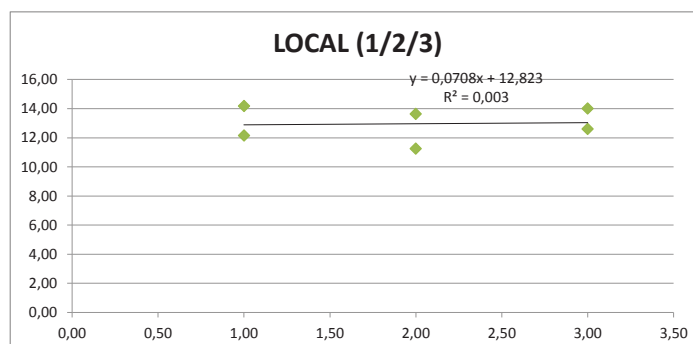
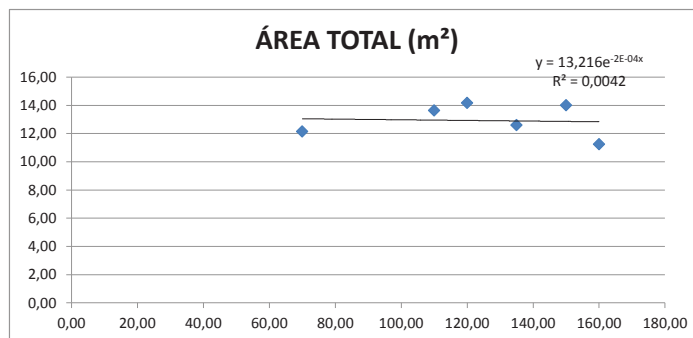
ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO

CÁLCULOS PLANILHA DE TRATAMENTO POR FATORES

		VARIÁVEIS				ATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO		HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES			COEF. DE HOMOGENEIZAÇÃO			
DADO	UTILIZADO?	ÁREA TOTAL (m²)	LOCAL (1/2/3)	VALOR TOTAL (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator ÁREA TOTAL (m²)	Fator LOCAL (1/2/3)	V Hm (R\$/m²)	VHa (R\$/m²)	Teste Chauvenet	V Homog. Saneado (R\$/m²)	T _i ²	R _{im} ²	R _{ia} ²
						FATOR UTILIZADO?								
						SIM	SIM							

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

**ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO
GRÁFICOS**



CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento

CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020
ANEXO IV - RESULTADOS
1 - Saneamento Amostral

Método de Homogeneização adotado:	MULTIPLICATIVO
Critério da Média Saneada:	O modelo não apresenta valores com variação superior a 30% para mais ou para menos em relação ao valor médio homogeneizado.
Critério da Chauvenet:	Todos os valores são menores que 1,73

2 - Valores Unitários homogeneizados (R\$/m²)

Resultados	Mínimo do Campo de Arbítrio	Limite Inferior do Intervalo de Confiança	Estimativa de Tendência Central	Limite Superior do Intervalo de Confiança	Máximo do Campo de Arbítrio
Valor Unitário (R\$/m²)	11,01	12,25	12,95	13,65	14,89
Valor Total (R\$)	2.674,82	2.977,00	3.146,85	3.316,70	3.618,88
Amplitude do intervalo (%)	(-15,00%)	(-5,40%)		(+5,40%)	(+15,00%)
Cálculo de Intervalo de Confiança (IC) - 80%		t student =	1,48	$L_{S,i} = \overline{X} \pm t_{(1-\alpha)(n-1)} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$	
		n =	6,00		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa:			10,80%	Grau de Precisão: III	

3 - RESULTADOS

VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²):		12,95	Estimativa de Tendência Central
Justificativa:	Não aplicável para estimativa de tendência central		
Área total do avaliando (m²):		243,00	
VALOR TOTAL (R\$):		3.146,85	
VALOR TOTAL ((podendo arredondar em + ou - 1%, conforme item 6.8.1 da NBR 14.653-1:2019):			
R\$ 3.120,00	(três mil cento e vinte reais)		

4 - Observações:

CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento
 CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO V - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

1 - GRAU DE PRECISÃO:

Tabela 5 – Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤ 40%	≤ 50%
	10,80%	Precisão:	Grau III

2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^(a)	3
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					9

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
		Fundamentação:	Grau II



Folha: _____

Rubrica: _____

CESAN - Cia Espírito Santense de Saneamento

CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 049/2020

ANEXO VI - ART

Minuta de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica
NÃO POSSUI VALOR JURÍDICO.

Em débito - Rascunho para simples conferência de dados.

ART de Obra ou Serviço
0820200070301

ART Individual

1. Responsável Técnico**ANDERSON FONSECA FIGUEIREDO**Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL****RNP: 0807196215****Registro: ES-018514/D**Empresa contratada: **COMPANHIA ESPIRITO SANTENSE DE
SANEAMENTO - CESAN****Registro: 3793****2. Dados do Contrato**Contratante: **COMPANHIA ESPIRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**CPF/CNPJ: **28151363005700**Rua: **AVENIDA GOVERNADOR BLEY 186**Nº: **186**Complemento: **2º ANDAR**CEP: **29010902**Cidade: **VITÓRIA**UF: **ES**Bairro: **CENTRO**Telefone: **2721275560**

Contrato:

Nº do Aditivo: **0**Valor do Contrato/Honorários: **R\$0,00**Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA****3. Dados da Obra/Serviço**Rua: **AVENIDA GOVERNADOR BLEY 186**Nº: **186**Complemento: **2º ANDAR**Bairro: **CENTRO**Quadra **Lote**Cidade: **VITÓRIA**UF: **ES**CEP: **29010902**Data de início: **01/01/2020**Prev. Término: **31/12/2020**Coord. Geogr.: **,**Proprietário: **CESAN - O-GMN**CPF/CNPJ: **28151363005700****4. Atividade Técnica**Qtde de Pavimento(s): **0**Nº Pavimento(s): **0**Dimensão: **quantidade** **1**Unidade de medida: **M2**ATIVIDADE(S) TÉCNICA(S): **49 - 16.5 - LAUDO**

PARTICIPAÇÃO:

NATUREZA: 100 - RESPONSABILIDADE TÉCNICA**NÍVEL: 104 - EXECUÇÃO****NATUREZA DO(S) SERVIÇO(S): 9111 - SERVIÇOS DE CORREÇÕES (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)****TIPO DA OBRA/SERVIÇO: 2001 - SERVIÇOS DE AFINS E COMPLEMENTARES (ESPECIFICAR NO CAMPO 22)****PROJETO(S)/SERVIÇO(S): 100 - NENHUM**

Após conclusão das atividades técnicas, o profissional deverá proceder a baixa desta ART.

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE INTERESSE DA CESAN, NOS MUNICÍPIOS GERENCIADOS PELA CESAN (GERÊNCIA METROPOLITANA NORTE), NO ANO DE 2020.

6. Entidade de classe

NENHUMA ENTIDADE

Valor ART: R\$ 88,78

[illegible]

CONTRATO Nº /2020
REF.: PROCESSO Nº 2020.012414

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE CELEBRAM ENTRE SI A COMPANHIA
ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO -
CESAN – E O SR. RONALD MARTINS
COELHO, NA FORMA ABAIXO.**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **COMPANHIA ESPÍRITO SANTENSE DE SANEAMENTO**, sociedade de economia mista estadual, com sede na Av. Governador Bley, nº 186, 3º pavimento, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob o nº 28.151.363/0001-47, doravante denominada **CESAN**, neste ato representada por seus representantes legais infra firmados, e o **RONALD MARTINS COELHO**, inscrito no CPF sob nº 678.052.996-68, doravante denominado **LOCADOR**, embasados nas informações constantes no processo em epígrafe, ajustar o presente Contrato de Locação, que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1 Constitui objeto do presente Contrato a locação de um imóvel comercial, situado na Avenida Belo Horizonte, 334, Praia Grande - Fundão/ES, medindo 243m² (duzentos e quarenta e três metros quadrados).

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1 A **CESAN** utilizará o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior para funcionamento de sua unidade, sendo-lhe facultado realizar quaisquer modificações que tenham por fim adaptar aludido imóvel a este fim.

2.2 Eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel pela **CESAN** poderão ser retiradas por esta a qualquer momento.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1 O prazo desta locação é de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da assinatura do referido Contrato.

CONTRATO Nº /2020
REF.: PROCESSO Nº 2020.012414

CLÁUSULA QUARTA

4.1 O valor global do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)**.

4.2 O valor mensal do aluguel do imóvel ora locado é de **R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)** mensais, cujo pagamento será efetuado até o quinto dia útil de cada mês, mediante depósito em conta bancária.

4.3 O valor do aluguel ora ajustado vigorará pelo prazo de 12 (doze) meses, após o que poderá ser regularmente reajustado, nos termos da legislação em vigor, de acordo com a variação do I-GPM, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.4 Os recursos financeiros para pagamento dos encargos resultantes deste Contrato, provêm de recursos próprios da **CESAN**.

CLÁUSULA QUINTA

5.1 Correrão por conta do **LOCADOR** os pagamentos referentes aos impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, excetuando-se apenas os pagamentos das tarifas de água, telefone, energia elétrica e IPTU os quais serão efetuados pela **CESAN**.

CLÁUSULA SEXTA

6.1 A **CESAN** somente poderá transferir o presente Contrato mediante autorização expressa do **LOCADOR**, salvo se a transferência for atribuída a outra entidade que, porventura, vier a substituí-la na prestação dos seus serviços públicos e do mesmo imóvel venha necessitar.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 Se, durante a locação, obedecidos os dispositivos legais, for alienado o imóvel ora locado, ficará o adquirente obrigado a respeitar o presente Contrato em todas as suas cláusulas.

CLÁUSULA OITAVA

8.1 A **CESAN** se obriga a restituir o imóvel ora locado no mesmo estado em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações naturais do seu uso regular.

CONTRATO Nº /2020
REF.: PROCESSO Nº 2020.012414

CLÁUSULA NONA

9.1 A **CESAN** poderá rescindir o presente Contrato antes de expirado o prazo estipulado na cláusula terceira, desde que comunique por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que assista ao **LOCADOR** direito a qualquer indenização.

9.2 Se o imóvel tornar-se inútil por qualquer fato não imputável à **CESAN**, considerar-se-á o presente Contrato rescindido de pleno direito, observando o prazo de comunicação prévia acima referido.

9.3 A rescisão poderá ser realizada de forma amigável, nos termos do art. 9º, I, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1 Elegem, as partes, o Foro da Comarca de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, com exclusividade, para dirimir qualquer questão oriunda deste contrato.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Vitória/ES,

ANDRE LUIS DE OLIVEIRA LIMA
Gerente Metropolitano Norte da CESAN
CPF nº 030.367.057-67

RODOLPHO GOMES CÔ
Diretor Operacional da CESAN
CPF nº 053.985.707-65

RONALD MARTINS COELHO
Proprietário Locador
CPF nº 678.052.996-68

TESTEMUNHAS: 1)

2)



ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Taciano Abaurre, nº 225 - Conjunto 604 - Enseada do Suá - Vitória-ES
CEP: 29.050-470 - Telefone: (27) 3324.0004 - www.lkn.adv.br

PARECER Nº: 173/2020

PROC. Nº 2020.012414

**EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO
DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO
POLO DE ARACRUZ. FUNDÃO/ES.
CONSIDERAÇÕES**

Senhor Coordenador Jurídico,

A presente solicitação tem como fato ensejador a formalização do contrato de locação de imóvel localizado na Avenida Belo Horizonte, nº 334, Praia Grande, Fundão/ES, de propriedade do Sr. Ronald Martins Coelho, com objetivo de instalação da estrutura administrativa do Polo de Aracruz.

Consta nos autos: Comunicação Interna O-GMN 062/2020, Proposta de Locação de Ponto Comercial, Pesquisa de Preços no Mercado, Croqui de localização do imóvel, Relatório de Visita para Locação do Imóvel, Certidão Imobiliária, Laudo de Avaliação nº 049/2020, Certidões Negativas de Débito, Minuta Contratual e despachos.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Considerando que a CESAN é uma Sociedade de Economia Mista Estadual, órgão da Administração Pública Indireta, e, portanto, regida pela Lei nº 13.303/2016 e por seu Regulamento Interno de Licitações, a princípio, deve realizar o procedimento licitatório para efetivação de suas contratações¹.

Nesse sentido, o Regulamento de Licitações da CESAN, embasado na Lei Federal nº 13.303/2016 (art. 29), estabelece exceções à regra de realização de certame anterior à formalização de Contrato Administrativo. Confirma-se:

Art. 115 É dispensável a realização de licitação pela CESAN:

(...) V - para a compra ou locação de imóvel

¹ Art. 37, inc. XXI da Constituição Federal.



Rua Taciano Abaurre, nº 225 - Conjunto 604 - Enseada do Suá - Vitória-ES
CEP: 29.050-470 - Telefone: (27) 3324.0004 - www.lkn.adv.br

destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Destacamos)

Esclarece-se que, como regra de exceção, o dispositivo acima deve ser interpretado restritivamente e empregado somente na alternativa que se revele como a que melhor atende ao interesse público.

Além disso, imprescindível que estejam presentes todos os requisitos previstos para a dispensa, comprovados formalmente no processo de contratação, quais sejam, necessidades de instalação e localização que condicionem a escolha e o preço seja compatível com o valor de mercado.

Nesse sentido, leciona o ilustre doutrinador MARÇAL JUSTEN FILHO², *in verbis*:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. (...)

A contratação depende, portanto, de evidencição de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse público específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado. (Destacamos)

Hely Lopes Meirelles³ entende que no caso de compra ou locação de imóvel para atividades precípuas da Administração, a licitação é dispensada *"desde que as necessidades de instalação e localização condicionem a escolha e o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo*

²Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 5ª edição revista e ampliada - São Paulo: Dialética, 1998, p. 229 e 230.

³Licitação e Contrato Administrativo, 12ª edição atualizada - São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 1999, p. 103.



ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Taciano Abaurre, nº 225 - Conjunto 604 - Enseada do Suá - Vitória-ES
CEP: 29.050-470 - Telefone: (27) 3324.0004 - www.lkn.adv.br

avaliação prévia".

Nesse sentido, conforme possibilidade do gestor da negociação adotar um valor diverso do Laudo de Avaliação, desde que não ultrapasse o valor máximo do campo de arbítrio, **devidamente justificado**, o valor mensal da locação será de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), ou seja, no valor global de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), considerando-se o prazo de 60 meses fixados para a locação.

Observe, que na Proposta de Locação de Ponto Comercial, o locador propões o valor mensal de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais).

Vale ressaltar que o valor atinente ao condomínio não está incluído no aluguel mensal, o que deve ser observado pela área solicitante, em especial, para eventual alteração na Cláusula 5.1 do Contrato, com o fito de incluir tal pagamento como obrigação da CESAN.

Importante remetermos a análise do parecer nº 083/2020 referente ao processo nº 2020.001441 o qual especificou quanto à possibilidade das partes fixarem livremente os valores dos alugueis e os índices de reajuste durante a vigência do Contrato, destacando-se o seguinte trecho:

*"Nada obstante, em que pese a faculdade de se ajustar os preços e os índices de reajuste, **não vislumbro estar afastada a necessidade de avaliação prévia do imóvel com base no preço do mercado, haja vista que o percentual eventualmente proposto pode estar em descompasso com a valorização ou desvalorização do imóvel**, ou ainda sem considerar fatores excepcionais, como é o caso atual da pandemia mundial.*

Ante ao exposto, entende-se não ser aconselhável a prorrogação de contratos de locação, sem que haja a avaliação prévia de forma a atestar que o preço reajustado encontra-se aderente ao mercado, cumprindo-se o comando legal."

É preciso registrar que a previsão contida no artigo 29, V, da Lei 13.303/2016, e no art. 115, V, do



Rua Taciano Abaurre, nº 225 - Conjunto 604 - Enseada do Suá - Vitória-ES
CEP: 29.050-470 - Telefone: (27) 3324.0004 - www.lkn.adv.br

Regulamento de Licitações da CESAN, é taxativa quanto a necessidade de que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Assim sendo, nos contratos com prazos inferiores a 60 meses (sessenta), o que não é o caso dos autos, ainda que se reconheça a possibilidade das partes no contrato de locação estipularem o preço e os índices de reajuste, no tocante a CESAN, integrante da administração pública indireta, o entendimento é de que é essencial a avaliação prévia do imóvel nas **prorrogações** dos contratos de locação.

Portanto, apesar da possibilidade de fixação de Cláusula de Reajuste, com aplicação de índice de inflação, sem necessidade de laudo de avaliação, nas prorrogações do contrato, embora haja entendimentos divergentes, a recomendação é de que haja o cumprimento do requisito da avaliação prévia, conforme exigência na legislação em vigor.

Inclusive esta é a determinação da recente Resolução 6228/2020 aprovada pela Diretoria ao padronizar o procedimento de Prorrogação de Contratos de Locação, que, inclusive deixam de ter análise jurídica (prorrogação).

Importante considerar que no Laudo de Avaliação à fl. 32 do PDF, foi inserido a informação do proprietário de que a garagem localizada na Rua Rio Grande do Sul, em área separada do imóvel, está incluída em sua proposta, todavia, não foi considerada no cálculo do laudo. Sendo assim, requer a inclusão no contrato da informação deste terreno para evitar qualquer acréscimo do aluguel perante o proprietário.

Ademais, não há uma análise consolidada por parte da Cia, numa "Justificativa Técnica" que faça a ponderação final e uma análise motivada ou mesmo que corrobore as questões técnicas dos documentos e da opção pelo imóvel, atestando-se que se destina ao atendimento de finalidades precípuas da Cesan, de forma que as necessidades de instalação e localização tenham condicionado sua escolha (Lei 13.303/2016, artigo 29, V c/c artigo 30, §3º), o que desde já, recomenda-se que seja elaborada e inserida nos autos.

Nesse passo, quanto à Minuta de Contrato anexa, analisamos o seu teor, e não verificamos óbices jurídicos além da inclusão da locação da área da garagem localizada em espaço



ADVOGADOS ASSOCIADOS

Rua Taciano Abaurre, nº 225 - Conjunto 604 - Enseada do Suá - Vitória-ES
CEP: 29.050-470 - Telefone: (27) 3324.0004 - www.lkn.adv.br

distinto ao imóvel.

Ainda quanto ao contrato, não analisamos as questões de cunho técnico, que ficam a cargo da área competente, já que a presente análise se restringe aos aspectos jurídicos da solicitação, motivada conforme relatada nos autos, restando ao Administrador verificar os aspectos ligados à finalidade, conveniência e oportunidade do ato, objetivando a satisfação do interesse público.

DA CONCLUSÃO

Pelo exposto, sugere-se o encaminhamento dos autos, com as vias do Contrato para análise e aprovação da Diretoria, lembrando, ainda, que ao final deve ser providenciada a publicidade legal de praxe, conforme disposto no art. 61, inciso II e § 5º do Regulamento de Licitações da CESAN (INS.015.00.2018).

É o parecer, SMJ.

Vitória/ES, 25 de Agosto de 2020.

**LUCIANO
KELLY DO
NASCIMENTO**

Assinado de forma
digital por LUCIANO
KELLY DO
NASCIMENTO
Dados: 2020.08.25
16:12:31 -03'00'

Luciano Kelly do Nascimento
OAB/ES 5.205

Letícia Alvernaz Gomes de Sousa
OAB/MG 150.594



ADVOGADOS ASSOCIADOS

PARECER N°: 083/2020

PROC. N° 2020.001441

EMENTA: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. ALTERAÇÃO DE CLÁUSULA DE REAJUSTE. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO.

DO RELATÓRIO

Senhor Coordenador Jurídico,

A presente solicitação tem por objeto a pretensão de alteração da cláusula de reajuste dos contratos de locação de imóveis, conforme solicitação da A-GCO às fls. 08 dos autos.

A área técnica justifica o pedido com o fito de dar celeridade e melhoria contínua aos processos, levando-se em consideração a necessidade de elaboração de laudos de avaliação de mercado para cada imóvel, e o número elevado de contratos administrados pela A-DAC.

Consta, ainda, nos autos: Comunicação Interna A-DAC 003/2020 e a minuta do contrato com as alterações sugeridas.

DA FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, registra-se, por oportuno, que a presente análise se restringe aos aspectos jurídicos da solicitação, motivada conforme relatado nos autos, restando ao Administrador verificar os aspectos ligados à finalidade, conveniência e oportunidade do ato, objetivando a satisfação do interesse público.

Como é cediço, a CESAN é uma Sociedade de Economia Mista Estadual, órgão da Administração Pública Indireta, e, portanto, regida pela Lei n° 13.303/2016 e por seu Regulamento Interno de Licitações.

Dessa forma, em que pese à regra geral para a realização do procedimento licitatório para efetivação de suas contratações, o Regulamento de Licitações da CESAN, embasado na Lei Federal n° 13.303/2016, estabelece exceções à regra de realização de licitação, sendo que em alguns casos a licitação pode ser DISPENSÁVEL, procedendo-se a contratação direta.

No caso em exame, a dispensa de licitação está resguardada pelo inciso V do art. 115 do Regulamento de Licitações da CESAN, *in verbis*:

Art. 115 É dispensável a realização de licitação pela CESAN:

(...) V - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia; (Destacamos)

Tal previsão está contida também no artigo 29, V, da Lei 13.303/2016, vejamos:

V - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

Portanto, não há dúvida de que o contrato de locação de imóveis enquadra-se juridicamente como caso de dispensa de licitação, devendo ser observado que a Lei expressamente condiciona que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Pois bem.

De acordo com a comunicação interna acima citada, o grande fluxo de contratos administrados pela A-DAC obriga a emissão de laudo de avaliação de mercado para cada imóvel objeto dos referidos contratos, o que ocasiona grande demanda a CPEA - Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis e Perícias Técnicas.

A cláusula de reajuste vigente nos contratos de locação de imóveis assim prevê:

"O valor do aluguel ora ajustado vigerá pelo prazo de 12 (doze) meses, após o que poderá ser regularmente reajustado, nos termos da legislação em vigor, de acordo com a variação do I-GPM, da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, observado sempre o preço praticado no mercado imobiliário local à época do reajustamento".

Todavia, a alteração proposta sugere a supressão do trecho (... "observado sempre o preço praticado no mercado imobiliário local à época do reajustamento"), e do acréscimo do seguinte tópico:

"Anualmente, havendo suspeita de desequilíbrio contratual, devido a variações extraordinárias de mercado, qualquer das partes poderá solicitar revisão do valor mensal do aluguel, devendo ser observado o preço praticado no mercado imobiliário local à época, de acordo com a NBR 14.653."

Entretanto, é preciso registrar que a previsão contida no artigo 29, V, da Lei 13.303/2016, e no art. 115, V, do Regulamento de Licitações da CESAN, é taxativa quanto a necessidade de que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Assim sendo, ainda que se reconheça a possibilidade das partes, no contrato de locação, estipularem o preço e os índices de reajuste, no tocante a CESAN, integrante da administração pública indireta, revela-se cabível o entendimento de que é essencial a avaliação prévia do imóvel nas prorrogações dos contratos de locação.

Nesse mesmo sentido, foi a conclusão dada pela Revista Zênite, quando consultada sobre a "necessidade de realização de pesquisa de mercado para a prorrogação do contrato de locação, considerando que o mercado não vem apresentando alterações e que o reajuste ocorre por meio de índice oficial", vejamos:

(...) Diante do exposto, entende-se necessária a realização, e a juntada aos autos, de pesquisa de preços, até mesmo para, no caso em questão, justificar a alegação de que "o mercado não vem apresentando alterações e que o reajuste ocorre por meio de índice oficial". É a partir desse levantamento de preços de mercado que a Administração poderá concluir e justificar por meio de informações juntadas aos autos do processo administrativo que a solução ajustada (imóvel e preço) continua se mostrando a mais conveniente e oportuna no momento da decisão pela prorrogação". (A pesquisa de preços de mercado como condição para a prorrogação de contrato de locação de imóvel . Revista Zênite - Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 230, p. 389-390, abr. 2013, seção Orientação Prática)

Pede-se vênica ainda para destacar que a consulta ainda menciona alguns entendimentos do Tribunal de Contas da União em casos análogos, os quais, em síntese, atestam que a pesquisa de preços é requisito indispensável para a prorrogação dos contratos, vejamos:

A título de referência, vale citar que o Tribunal de Contas da União firmou entendimento no sentido de que a pesquisa de preços de mercado é requisito indispensável para a prorrogação dos contratos. Tanto é assim que, no Acórdão no 4.469/2009, a 1ª Câmara do TCU determinou a juntada de pesquisas de preços, quando das prorrogações contratuais, para fundamentar as justificativas de manutenção dos contratos vigentes como opção mais vantajosa para a Administração Pública.

Em outra oportunidade, no Acórdão no 3.616/2007, a mesma 1ª Câmara do TCU determinou que, ao prorrogar contrato de aluguel de equipamentos, providencie, no contexto da justificativa requerida pelo § 2º do art. 57 da Lei no 8.666/93, também a reavaliação quanto a se o preço, os quantitativos e as especificações originais continuam adequados às condições do momento, promovendo as alterações necessárias ou mesmo deixando de renovar o ajuste, caso não recomendável seu prosseguimento.

De outro lado, não se pode negar a possibilidade das partes fixarem livremente os valores dos alugueis e os índices de reajuste durante a vigência do Contrato.

Inclusive, há orientação da Zênite nesse sentido, vejamos:

"O regime jurídico próprio das locações prevê a possibilidade de as partes definirem livremente os valores dos alugueis e os critérios que serão empregados para reajustá-los durante a vigência do contrato. Mais do que isso, a Lei assegura a possibilidade de as partes alterarem o valor do aluguel, visando a torná-lo compatível com as condições de mercado." (Locação - Imóvel - Administração locatária - Revisão - Adequação às

condições de mercado - Considerações. Revista Zênite - Informativo de Licitações e Contratos (ILC), Curitiba: Zênite, n. 258, p. 793, ago. 2015, seção Perguntas e Respostas.)

"No que toca à cláusula de reajuste, o regime jurídico próprio das locações prevê a possibilidade de as partes definirem livremente os valores dos aluguéis e os critérios que serão empregados para reajustá-los durante a vigência do contrato. Essa é a disciplina constante do art. 18 da Lei nº 8.245/91, aplicável aos contratos de locação em que a Administração figura como locatária: "é lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Em contratos dessa espécie, a rigor, adota-se um índice econômico (IGPM) como critério de reajuste. Feito isso, a cada doze meses, o valor contratado será reajustado, segundo o critério eleito, e, nesse caso, a formalização do novo valor poderá ocorrer por meio de simples apostilamento, de acordo com o art. 65, § 8º, da Lei nº 8.666/93."

Nada obstante, em que pese a faculdade de se ajustar os preços e os índices de reajuste, sigo vislumbrando a necessidade de avaliação prévia do imóvel com base no preço do mercado **PARA AS PRORROGAÇÕES CONTRATUAIS**, posto que o percentual eventualmente proposto pode estar em descompasso com a valorização ou desvalorização do imóvel, ou ainda sem considerar fatores excepcionais, como é o caso atual da pandemia mundial.

Registra-se ainda, que não há óbice quanto a possibilidade de se fixar no contrato de locação o índice ideal de reajuste, o qual é estipulado pelos art. 118 e 119 do Decreto Estadual 3126-R, de 11 de outubro de 2012 como sendo IPCA índice aplicado aos contratos de locação. Frisa-se também, que o reajuste de preços é regulado pela RLC nos art. 143 e 144 ss, devendo a área técnica avaliar o índice que melhor se adequa ao caso específico a fim de garantir a correção, sem prejuízo da vantajosidade do contrato.

Ante o exposto, entendo ser aconselhável manter a prática de avaliação prévia para confirmação de que o preço reajustado encontra-se aderente ao mercado nos casos de prorrogação de contratos de locação, cumprindo-se o comando legal.

DA CONCLUSÃO

Assim, em atenção ao que restou evidenciado, especial sobre o posicionamento da Jurisprudência do Tribunal de Contas da União e da Orientação da Revista Zênite, entendo não ser possível a prorrogação de contratos de locação sem que haja a avaliação prévia de forma a atestar que o preço reajustado encontra-se aderente ao mercado, cumprindo-se o comando legal.

É o parecer, SMJ.
Vitória/ES, 28 de maio de 2020.



ADVOGADOS ASSOCIADOS

RODRIGO ELLER MAGALHÃES
OAB/ES 20.900

LUCIANO KELLY DO NASCIMENTO
OAB/ES 5.205

RODRIGO ELLER
MAGALHAES

Assinado de forma digital por
RODRIGO ELLER MAGALHAES
Dados: 2020.05.29 22:01:49
-03'00'



ENCAMINHAMENTO DE DOCUMENTOS

FOLHA Nº:

RUBRICA:

PROTOCOLO N.º

2020.001441

DATA

21/01/2020**NOME:** A-DAC**ASSUNTO:** Consultivo Administrativo

ORIGEM	DESTINO	INFORMAÇÃO / RUBRICA / DATA
P-CAJ	A-DPT	Prezado Gerente Anexamos ao processo material relativo a orientações da Consultoria Zênite, bem como modelos de contratos adotados pela Copasa, Embasa e Governo do Estado do Espírito Santo (Minuta Padronizada pela PGE-ES, constante do site da Procuradoria) e ainda um parecer da PGE-ES sobre um contrato de locação de imóvel de órgão da administração. Registramos que a análise se volta à celebração de contratos por meio de dispensa de licitação, que é uma faculdade conferida ao gestor, conforme previsão legal, quando as necessidades de instalação e localização condicionarem a escolha do imóvel, devendo-se observar os requisitos próprios de dispensa conforme artigo 119 do RLC. Conforme consta no parecer jurídico, há possibilidade de fixação de Cláusula de Reajuste, com aplicação de índice de inflação, sem necessidade de laudo de avaliação, porém, nas prorrogações do contrato, embora haja entendimentos divergentes, a recomendação ora efetuada é de que haja o cumprimento do requisito da avaliação prévia, conforme exigência da Lei 13.303/2016, art. 29, V. Inclusive esta é a determinação da recente Resolução 6228/2020 aprovada pela Diretoria ao padronizar o procedimento de Prorrogação de Contratos de Locação, que, inclusive deixam de ter análise jurídica (prorrogação). Além disso, sugere-se que, a fim de redução de tempo de trâmite desses processos, seja confeccionada Minuta de Contrato padrão e procedimento para celebração (similar às Resoluções 6225 a 6229/2020), a fim de que, com aprovação por meio de Resolução própria, a emissão de novos contratos seja dispensada de novos pareceres jurídicos. Dessa forma, ratificando as recomendações constantes no parecer anexo, encaminho para demais providências. Em 01/06/2020 Vitória - ES, .



ENCAMINHAMENTO DE DOCUMENTOS

FOLHA Nº:

RUBRICA:

PROTOCOLO N.º

2020.012414

DATA

27/08/2020**NOME:** O-GMN**ASSUNTO:** Contrato de Locação de Imóvel

ORIGEM	DESTINO	INFORMAÇÃO / RUBRICA / DATA
P-CAJ	O-GMN	Prezado Gerente Como disposto no presente parecer e em outros sobre celebração de aditivos ou contratos, a análise restringe-se estritamente aos limites da consulta, e no que tange aos aspectos jurídico envolvidos, elidindo-se aferição da conveniência e oportunidade da decisão, bem como dos aspectos técnicos, econômicos e financeiros que orbitam o pretenso aditivo, eis que não se inserem no âmbito de competência desta P-CAJ. Destaca-se, inicialmente que a justificativa técnica apontada no parecer como recomendação para juntada ao processo serve à consolidação do atendimento dos requisitos exigidos, em especial a Lei 13.303/2016, artigo 29, V c/c artigo 30, §3º e todas aquelas previstas no artigo 119 do RLC, já que são requisitos que condicionam a possibilidade de aprovação do contrato. A matéria a respeito de índice de reajuste e questões afetas à previsão contratual específica foi objeto de parecer nos autos do processo 2020.001441, cujas recomendações ora ratificamos, em especial a respeito da eleição do índice de reajuste. Como houve análise da Minuta do Contrato pelo parecer 173/2020, nos termos legais, as vias definitivas, após ajustes e diligência necessárias, podem ser emitidas diretamente pela unidade solicitante. Tratando-se de contratação direta, há que se garantir o atendimento de todas as exigências do artigo 119 do RLC, conforme o caso, não havendo nos certidão de regularidade perante a Fazenda Federal/INSS, tampouco consulta prévia ao respectivo cadastro, das empresas que estejam cumprindo penas de suspensão ou impedimento de licitar ou contratar com a CESAN ou manifestação à respeito, o que deve ser objeto de avaliação. Com o parecer emitido (173/2020) e as recomendações acima, segue a manifestação, s.m.j. Parecer e despacho com assinaturas digitais arquivados no sistema Legal One da Cesan – Serviço 2020.009540 Em 25/08/2020 MATEUS RODRIGUES CASOTTI Assinado de forma digital por MATEUS RODRIGUES CASOTTI Dados: 2020.08.25 18:43:53 -03'00'

JUSFICATIVA TÉCNICA

Considerando a Deliberação nº 4666/2020, que altera a estrutura orgânica da CESAN e que dentre outras decisões cria o Polo de Aracruz- O-PAR, se faz necessária a locação de um imóvel para implantação de estrutura que suporte os processos de operacionalização, gestão e fiscalização dos sistemas integrantes da nova unidade (Fundão Sede, Timbuí, Praia Grande, Nova Almeida e Aracruz).

Levando-se em consideração que há a necessidade de uma base operacional centralizada na área de atuação do polo, onde possibilite uma rápida ação da equipe na solução das demandas compreendidas entre os dois Municípios, com espaço, conforto e segurança para os empregados lotados no polo, área para estacionamento das viaturas, viabilidade técnica para instalação de infraestrutura (rede de internet, climatização, mobiliário), viabilidade econômica e etc., foi feita uma pesquisa no bairro de Praia Grande, Litoral do Município de Fundão para locação de imóvel conforme orçamentos anexos, uma vez que o bairro está centralizado na área de atuação do polo, que compreende um raio de 85 km entre os bairros limites da região sob responsabilidade do polo.

A escolha da proposta mais vantajosa foi decorrente de um Laudo de Avaliação e Vistoria Técnica que subsidiou a decisão, uma vez que a proposta está dentro da realidade mercadológica da região, ao considerarmos que o bairro está localizado em área litorânea e de valor extremamente volátil conforme a temporada do ano.

Outro ponto relevante para a escolha do imóvel é a localização centralizada, que facilita o atendimento e a logística operacional do Polo, agilizando as locomoções para Fundão e Aracruz, bem como para a O –DLN (Divisão Litorânea Norte) onde o polo é vinculado, diminuindo os custos com transporte e comunicação, proporcionando economia e segurança para os funcionários.

**ANDRE LUIS DE
OLIVEIRA
LIMA:03036705767**

Assinado de forma digital
por ANDRE LUIS DE
OLIVEIRA LIMA:03036705767
Dados: 2020.09.15 11:31:14
-03'00'

André Luís de O. Lima

Gerente Metropolitano Norte - O-GMN



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: RONALD MARTINS COELHO
CPF: 678.052.996-68

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidas; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 10:54:07 do dia 11/09/2020 <hora e data de Brasília>.

Válida até 10/03/2021.

Código de controle da certidão: **6558.0A2B.B6C4.073A**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[illegible]

[illegible]

ASSUNTO: CI O-GMN 062/2020: Aluguel de Imóvel para Sede Administrativa do Polo de Aracruz.

ASSUNTO: CI O-GMN 062/2020: Aluguel de Imóvel para Sede Administrativa do Polo de Aracruz.

