



**VITÓRIA DA
CONQUISTA**
PREFEITURA

EXEMPLO PARA A BAHIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Gabinete da Prefeita

www.pmvc.ba.gov.br

Ofício nº 103/025 – GABINP

Vitória da Conquista, 22 de abril de 2025.

A Sua Excelência o Senhor

Ivan Cordeiro da Silva Filho

Presidente da Câmara de Vereadores de Vitória da Conquista – BA.

Assunto: envio de documentação complementar a Projeto de Lei.

Referência: PL n.º 011/2025 – Desafeta o imóvel que indica da qualidade de bem público de uso comum do povo, para fins de doação à ACAEPA.

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, anexo, Laudo de Avaliação do imóvel objeto do Projeto de Lei n.º 011/2025, que tem como objeto a desafetação de área pública, para fins de doação à ACAEPA - Associação Conquistense para Atendimento Especializado à Pessoa Autista.

Ocorre que, ao ser analisada a documentação que deveria ter sido encaminhada em conjunto com o citado projeto, constatou-se que não restou enviado o documento acima referido, que deveria fazer parte do envio realizado no instante do protocolo do multi referido Projeto. Assim, procede-se com o saneamento do procedimento nesta ocasião.

Sem mais, renovo votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente por ANA SHEILA
LEMONS ANDRADE:60360771572
DN: cn=ANA SHEILA LEMOS
ANDRADE:60360771572, o=CP-Brasil,
ou=presencial,
email=SHEU06@HOTAIL.COM

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

📍 Praça Joaquim Correia, 55 – Centro - CEP 45000-907 – Vitória da Conquista - Ba

✉ gabinetedaprefeita@pmvc.ba.gov.br 🌐 www.pmvc.ba.gov.br

☎ 77 - 3424.8530 / 8531 / 8534



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Planejamento
e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA**

Interessados: ACAEPA.

Objeto da Avaliação: Imóvel situado na Avenida Botafogo, Loteamento Senhorinha Cairo, Bairro Zabelê.

Nome do Responsável Técnico (RT): Frank de Brito Muniz Gonçalves

CREA: BA 82486



Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 125.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

ACAEPA.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na Avenida Botafogo, Loteamento Senhorinha Cairo, Bairro Zabelê, perfazendo uma área total de 400,00 m² (Quatrocentos metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é encontrar o valor de mercado estimado dos imóveis em estudo.

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado de Área pública para futura operação de doação.



2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É consignado que o laudo de avaliação se fundamenta no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e baseia-se:

Na documentação fornecida, constituída de levantamento planimétrico, pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **8 de março de 2024, às 10:00h.**

Foi realizada uma pesquisa de mercado local, onde se localiza o imóvel, na região de Vitória da Conquista, Bahia, fornecendo informações de imóveis em oferta e já transacionados;

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa fé;

Para realização do laudo de avaliação foi considerado que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que os imóveis objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializados ou locados, não foi realizado pesquisa em cartório para autenticidade da documentação;

Não foi realizado nenhum estudo de impacto ambiental no imóvel em questão. Os valores estimados de mercado do bem estão livres de gravame considerando o imóvel livre de quaisquer ônus;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Avenida Botafogo
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não Há
Fatores desvalorizantes	Não Há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	Transporte coletivo	X
Rede de esgoto	X	Segurança	X
Rede de energia elétrica	X	Saúde	X
Rede de telefonia	X	Lazer	X
Iluminação pública	X	Comércio	X
Coleta de lixo	X	Escola	X
Gás Canalizado			

2.8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

2.8.1. PERFIL GERAL

O município de Vitória da Conquista, localizado no Sudoeste do estado da Bahia, com uma área de aproximadamente de 3.204,257 Km² e uma população de 348.718 habitantes segundo IBGE em 2017. É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente 80 municípios baianos e 16 do norte de Minas Gerais.



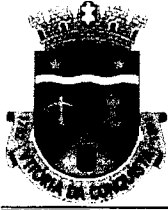
2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Senhorinha Cairo, local de média demanda para implantação de imóveis residenciais de médio/baixo padrão, com média perspectiva de futura valorização por se tratar de uma região afastada do principal centro comercial do município.

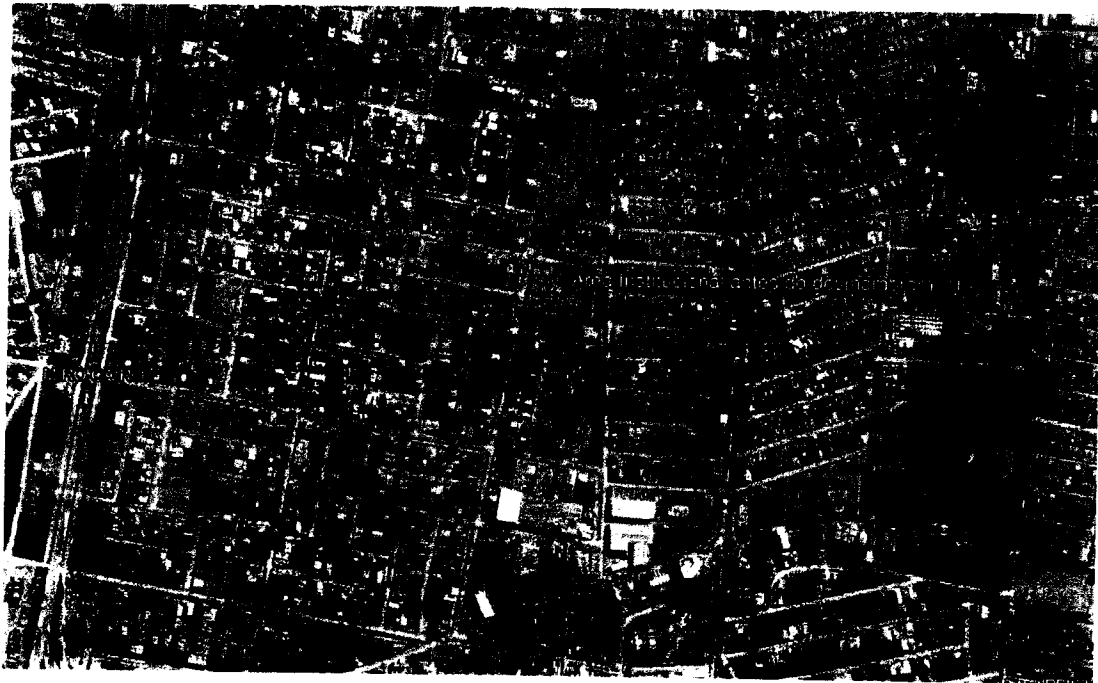
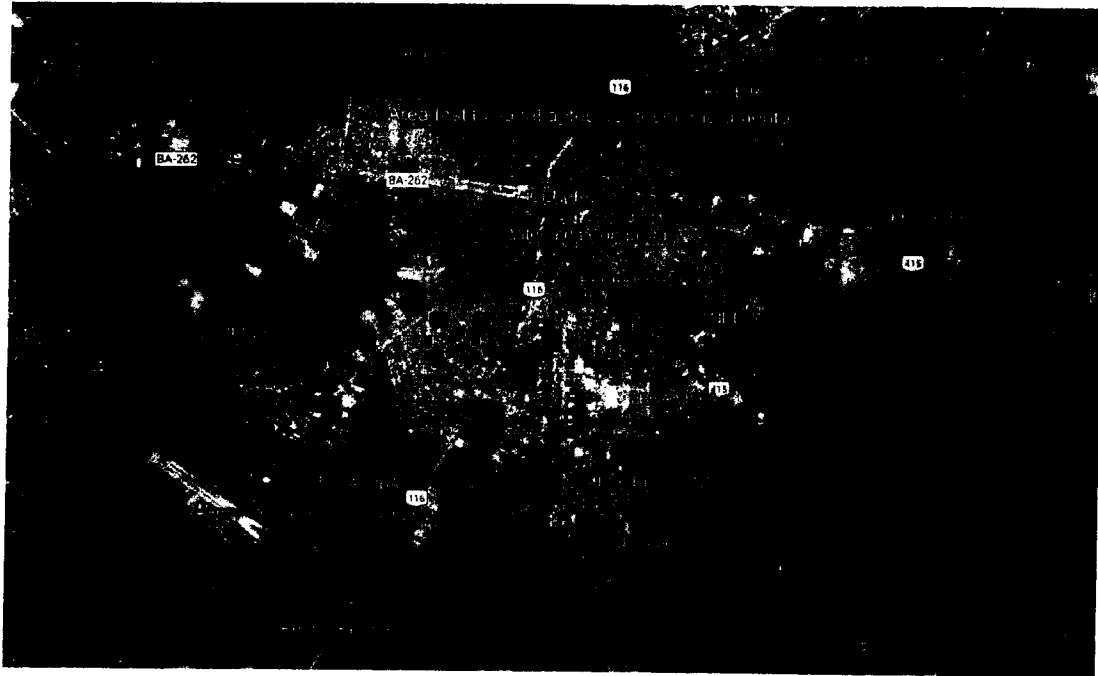
Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida <input type="checkbox"/>	Média <input type="checkbox"/>	Lenta <input checked="" type="checkbox"/>
Desempenho do mercado	Aquecido <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Recessivo <input checked="" type="checkbox"/>
Nº ofertas de bens similares	Alta <input type="checkbox"/>	Média <input checked="" type="checkbox"/>	Baixa <input type="checkbox"/>
Demanda	Alta <input type="checkbox"/>	Média <input checked="" type="checkbox"/>	Baixa <input type="checkbox"/>
Público alvo	Investidores em geral/moradia.		

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma área institucional desafetada, localizada na Avenida Botafogo, Loteamento Senhorinha Cairo, Bairro Zabelê, perfazendo uma área total de 400,00 m² (Quatrocentos metros quadrados), possuindo topografia plana e em situação de esquina.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Planejamento
e-mail: seinframvc@gmail.com





2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos e seu custo, assim como determinar indicadores de viabilidade.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

- *“Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma”.*
- *“Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do*



imóvel. O valor efetivo de venda é aquele que ocorre após a negociação do imóvel e que deverá estar inserido no intervalo de confiança determinado pela avaliação”.

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 191 (Cento e noventa e um) dados sendo utilizados os 159 (Cento e Cinquenta e Nove) dados, tendo sido representativos na amostra.

- Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:
- ÁREA TOTAL: Variável independente, quantitativa, indicativa do porte do imóvel. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra.
- TIPO (VOCAÇÃO): Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar a vocação dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Residencial (2) Comercial.
- INFRAESTRUTURA: Variável Independente, qualitativa Tipo “código alocado”, utilizada para diferenciar os níveis de infraestrutura urbana, como pavimentação, redes de água, esgoto e pluvial, iluminação pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,



definida da seguinte forma: (1) Área com ótima infraestrutura. (2) Área com boa infraestrutura, (3) Área com regular / baixa infraestrutura.

- LOCALIZAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar as zonas de localização dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Zonas periféricas, áreas com baixa infraestrutura urbana e padrão do entorno baixo, (2) Zona Normal/ Alto, áreas com boa infraestrutura urbana e padrão do entorno normal/ alto, (3) Zona Nobre, áreas com boa/ ótima infraestrutura urbana e padrão do entorno alto.
- VALOR UNITÁRIO: variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.
- OFERTA E TRANSAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO “código alocado”, utilizada para diferenciar imóveis em oferta dos imóveis já transacionados, definida da seguinte forma: (1) Oferta, (2) Transacionado.

2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR Equação de Regressão

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte equação:

Função Estimativa:

Valor unitário = -197,3303936 - 0,02498216737 * Área total + 217,0356765 *
Vocação + 151,2092702 * ln (Infra estrutura) + 250,1212878 * Localização -
112,3161618 * Oferta / Transação



Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 400,00 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	358,69	14,36
Médio	313,64	
Mínimo	268,59	14,36

Adequando-se os valores do modelo de regressão ao campo de arbítrio estabelecido pela norma, obtém-se os valores:

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	400,00
			Valor Total	
Máximo	360,68	15,00	144.272,00	
Médio	313,64		125.456,00	
Mínimo	266,59	15,00	106.636,00	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o terreno de 400,00 m² de R\$ 313,64 /m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o terreno:

$$400,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 313,64 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 125.456,00$$

Assim, o valor mais provável da área, com a aproximação permitida em norma, de + ou - 1% é de:

R\$ 125.000,00



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- O presente trabalho foi desenvolvido pelo método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, sendo os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

- Método Comparativo**

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		
3	Identificação dos dados de mercado		
4	Extrapolação		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor		
Total pontuação atingida		14	
Grau de Fundamentação do Laudo		II	

Descrição	Graus de precisão		
	III <30%	II 30%-50%	I >50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		



2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Planejamento
e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

Em conclusão, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 15 (Quinze) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Planejamento
e-mail: seinframvc@gmail.com

2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação fornecida.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 17 de março de 2025.

FRANK DE BRITO Assinado de forma digital
MUNIZ por FRANK DE BRITO
MUNIZ
GONCALVES:035 GONCALVES:03525529562
25529562 Dados: 2025.03.17
13:43:07 -03'00'

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486