



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 18 DE MAIO DE 2022.

MENSAGEM Nº 22/2022 AO PL Nº 13/2022

Vitória da Conquista - BA, 18 de maio de 2022.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos pares o Projeto de Lei nº 13/2022, que propõe doação de bem público à Fundação da Criança e do Adolescente – FUNDAC e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de garantir a instalação da Estação Elevatória de Esgoto – EEE, bem como do sistema de macrodrenagem correlato, na Comunidade de Atendimento Socioeducativo – CASE, local onde a Fundação donatária, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Social e Combate à Pobreza (SEDES) do Estado da Bahia, realizará atendimento dos adolescentes sentenciados por prática de atos infracionais.

Cumpre esclarecer que a CASE já se encontra edificada nos termos da Lei Municipal nº 2.000/2014, com capacidade para noventa adolescentes em cumprimento de medida socioeducativa de internação provisória e internação, com dormitórios para três adolescentes por quarto, área de lazer e de convivência, quadras poliesportivas, prédios para implantação de Escola Estadual e Municipal, enfermaria e cozinha, além de áreas arborizadas e espaços ecumênicos. Para sua inauguração, são necessários apenas os ajustes finais para expedição de Habite-se e Alvará da Vigilância Sanitária.

Para este fim, a Empresa Baiana de Águas e Saneamento S.A. (EMBASA) realizou visita *in loco* do empreendimento, tendo verificado a necessidade de implantação de uma Estação Elevatória de Esgoto – EEE, bem como de um sistema de





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 18 DE MAIO DE 2022.

macrodrenagem, de forma a tornar possível o funcionamento da CASE. Ressaltou, ainda, que a Estação precisará situar-se em área externa à Comunidade, para que a Empresa possa assumir a operação e manutenção do equipamento.

Desta forma, tendo em vista a necessidade da Fundação donatária, bem como o interesse público no funcionamento da Comunidade de Atendimento Socioeducativo no Município, a presente doação se revela pertinente.

Este PL tem como base a Lei Orgânica Municipal, que traz, em seu art. 111, a possibilidade de alienação de bens imóveis do patrimônio do Município para fins de doação, sem prévia licitação.

Nesse sentir, constata-se ser plenamente possível a destinação do imóvel à entidade, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social, estando estes dois últimos requisitos, inclusive, já atendidos.

Diante do exposto, com a concessão da presente doação, far-se-á necessária a prorrogação do prazo estabelecido pela Lei Municipal nº 2.000/2014 para funcionamento da CASE, uma vez que a inauguração dela está condicionada à implantação da Estação Elevatória de Esgoto aqui discutida.

Ressalta-se, ainda, que se faz necessária a doação com encargos a fim de garantir o cumprimento da finalidade da doação. Constarão, obrigatoriamente, na escritura pública, a finalidade, os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão para o caso de não cumprimento.

Ante o exposto, esperamos contar com a colaboração de Vossas Excelências na apreciação e aprovação deste Projeto de Lei, na forma prevista na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno da Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,


Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 18 DE MAIO DE 2022.

CÂMARA MUNICIPAL
VITÓRIA DA CONQUISTA
PROPOSIÇÃO APROVADA EM
REDAÇÃO FINAL NA SESSÃO DO
21/06/2022


Luis Carlos Dudé

PRESIDENTE

Descaracteriza bem imóvel público da qualidade de bem de uso comum do povo para fins de doação à Fundação da Criança e do Adolescente – FUNDAC e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 74, III, da Lei Orgânica do Município,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado da qualidade de bem público de uso comum do povo o terreno situado no Loteamento Chácara Candeias, nesta cidade, medindo 6.858,67 m² (seis mil, oitocentos e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros quadrados), a ser desmembrado das seguintes áreas pertencentes ao Município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia:

I – 4.458,67 m² (quatro mil, quatrocentos e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros quadrados) da área institucional, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 43.746, de 14 de janeiro de 2010, com as seguintes coordenadas: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.355.794,956 m e E 306.885,951 m, deste, segue confrontando com Avenida A com os seguintes azimutes e distâncias: 86°36'58" e 10,00m até o vértice P7, de coordenadas N 8.355.795,546 m e E 306.895,934m; deste, segue confrontando com a FUNDAC com os seguintes azimutes e distâncias: 176°36'58" e 220,00m até o vértice P8; de coordenadas N 8.355.575,930m e E 306.908,920m; deste, segue confrontando com a FUNDAC com os seguintes azimutes e distâncias: 86°36'58" e 60,00m até o vértice P12, de coordenadas N 8.355.579,472m e E 306.968,815m; deste, segue confrontando com área institucional remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: 255°12'09" e 55,70m até o vértice P11, de coordenadas N 8.355.565,245m e E 306.914,961m; deste, segue confrontando com área institucional remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: 176°36'58" e 41,75m até o vértice P15, de coordenadas N 8.355.523,568m e E 306.917,426m; deste, segue confrontando com área institucional remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: 266°36'58" e 6,40m até o vértice P14, de coordenadas N 8.355.523,190m e E 306.911,037m; deste, segue confrontando com área institucional remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: 176°36'58" e 127,23m até o vértice P13, de coordenadas N 8.355.396,185m e E 306.918,547m; deste, segue confrontando com Avenida B com os seguintes azimutes e distâncias: 266°36'58" e 9,00m até o vértice P2, de coordenadas N 8.355.395,654m e E 306.909,562m; deste, segue confrontando com área verde a ser doada para FUNDAC com os seguintes azimutes e distâncias: 356°36'58" e 400,00m até o Vértice P1, de coordenadas N 8.355.794,956m e E 306.885,951m, avaliada em R\$





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 18 DE MAIO DE 2022.

485.000,00 (quatrocentos e oitenta e cinco mil reais), segundo Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado;

II – 2.400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) da área verde, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 43.724, de 14 de janeiro de 2010, com as seguintes coordenadas: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.355.794,956m e E 306.885,951m; deste, segue confrontando com área institucional a ser doada para FUNDAC com os seguintes azimutes e distâncias: 176°36'58" e 400,00 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.355.395,654m e E 306.909,562m; deste, segue confrontando com Avenida B com os seguintes azimutes e distâncias: 266°36'58" e 6,00m até o vértice P5, de coordenadas N 8.355.395,299m e E 306.903,573m; deste, segue confrontando com área verde remanescente com os seguintes azimutes e distâncias: 356°36'58" e 400m até o vértice P6, de coordenadas N 8.355.794,602m e E 306.879,962m; deste, segue confrontando com Avenida A com os seguintes azimutes e distâncias: 86°36'58" e 6,00m até o vértice P1, de coordenadas N 8.355.794,956m e E 306.885,951m, avaliada em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), segundo Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo municipal a doar à Fundação da Criança e do Adolescente (FUNDAC), inscrita no CNPJ sob o nº 15.257.025/0001-42, as áreas descritas no artigo 1º desta Lei, avaliadas em R\$ 765.000,00 (setecentos e sessenta e cinco mil reais), segundo Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, incorporando-se esta área à anteriormente doada por meio da Lei Municipal nº 2.000, de 01 de outubro de 2014.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior destina-se à instalação da Estação Elevatória de Esgoto – EEE, bem como do sistema de macrodrenagem correlato, na Comunidade de Atendimento Socioeducativo - CASE, local onde a Fundação donatária realizará acolhimento dos adolescentes sentenciados pela prática de atos infracionais, devendo constar na Escritura Pública de Doação, obrigatoriamente:

- I - a cláusula de inalienabilidade do bem doado;
- II - a cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;
- III - obrigatoriedade de instalação e funcionamento da Estação Elevatória de Esgoto – EEE, no prazo de 02 (dois) anos, contados da Escritura Pública de Doação;
- IV - a cláusula de reversibilidade ao Poder Público municipal no caso de violação às cláusulas previstas nos incisos I, II e III deste artigo.

§1º A Chefia do Poder Executivo municipal deverá, em até 30 (trinta) dias da data de publicação desta Lei, efetuar, por Decreto, a doação referida no *caput*, comunicando a entidade social donatária sobre o ato imediatamente.

§2º A Secretaria Municipal de Gestão e Inovação, por meio da Gerência de Patrimônio, deverá providenciar a escrituração do respectivo imóvel, transferindo a





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 13, DE 18 DE MAIO DE 2022.

titularidade para a Fundação da Criança e do Adolescente (FUNDAC), CNPJ nº 15.257.025/0001-42.

§3º O órgão da Administração Pública competente para gestão patrimonial deverá providenciar todos os atos de reversibilidade do bem doado ao patrimônio público municipal após constatar, em procedimento administrativo, a violação das cláusulas descritas no artigo 3º, incisos I, II e III, desta Lei.


Art. 4º Fica alterado o art. 3º, inciso II, da Lei Municipal nº 2.000, de 01 de outubro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 3º** (...)

II - Obrigatoriedade da implantação do projeto, no prazo de 10 (dez) anos, a contar da publicação desta Lei, sob pena de reversão do bem ao patrimônio do Município;” (NR)

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista, 18 de maio de 2022.


Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal





Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>
Informe o código: 61CA77C9-B537-4807-A368-829F9DF384DF



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2010

Dalvy Silveira e Silva

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 43.724 DATA 14/01/2010 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

M:- 43.724

ÁREA VERDE, situada no Loteamento Chácaras Candeias, nesta Cidade, medindo (112.929,00-m2)Cento e doze mil, novecentos e vinte e nove metros quadrados. **MATRICULADA**, hoje, **em nome do:- MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia**, pessoa jurídica de direito público interno, através do Exmº Sr. Prefeito Dr. Guilherme Menezes de Andrade. Que lhe foi havido pela matrícula nº **14.960**, neste **Cartório**. Com fundamento no artigo 22 de Lei Federal nº 7.766, de 19 de dezembro de 1979. ATRAVÉS de Ofício, datado de 28 de dezembro de 2009, expedido pelo Chefe de Gabinete Civil Nailton Prates Ferreira, e Planta do Loteamento Aprovada pela Prefeitura Municipal desta Cidade. Isento de DAJ, Vitória da Conquista, 14 de janeiro de 2010.

[Assinatura] OFICIALA.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 43724, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** . . ATENÇÃO: Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, **deverá antes ser regularizado** para prática de qualquer ato posterior (artigo 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 08 de abril de 2021. Protocolo nº 20068. DAJE: 1252.002.055786

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.
TAXA FISCAL: R\$ 0,00.
FECOM: R\$ 0,00.
PGE: R\$ 0,00.
FMMPBA: R\$ 0,00
DEF. PÚBLICA: R\$ 0,00
TOTAL: R\$ 0,00

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1252.AB143884-6
CCNX403PQT
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



20088 08/04/2021 10:44:00 1/1



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2010

Dalvy Silveira e Silva

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 43.746 DATA 14/01/2010 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

M:- 43.746

AREA INSTITUCIONAL, situada no Loteamento Chácaras Candeias, nesta Cidade, medindo (41.338,00-m²) Quarenta e um mil, trezentos e trinta e oito metros quadrados. MATRICULADA, hoje, em nome do:- MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público interno, através do Exmº Sr. Prefeito Dr. Guilherme Menezes de Andrade. Que lhe foi havido pela matrícula nº 14.960, neste Cartório. Com fundamento no artigo 22 de Lei Federal nº 7.766, de 19 de dezembro de 1979. ATRAVÉS de Ofício, datado de 28 de dezembro de 2009, expedido pelo Chefe de Gabinete Civil Nailton Prates Ferreira, e Planta do Loteamento Aprovada pela Prefeitura Municipal desta Cidade. Isento de DAI, Vitória da Conquista, 14 de janeiro de 2010.

OFICIALA.

AV-1/43.746-De acordo com Escritura Pública de Doação lavrada às fls. 107 do livro 26-B, prot. 3983, em 24 de março de 2014, no 3º Tabelionato local, Pela Tabela Maria Eny V. D. Correia Leite, parte do imóvel objeto desta matrícula, com área de 15.000-m², por DOAÇÃO, foi transferido para: FUNDAÇÃO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE - FUNDAC ÓRGÃO VINCULADO À SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMBATE A POBREZA - SEDES, conforme matrícula nº 49.167, neste cartório. Vitória da Conquista, 07 de abril de 2014

OFICIAL DESIGNADO.

AV-2/43.746-De acordo com Escritura Pública de Doação lavrada às fls. 125 do livro 43-B, prot. 006824, em 28 de maio de 2015, no 3º Tabelionato local, Pela Tabela Maria Eny V. D. Correia Leite, parte do imóvel objeto desta matrícula, com área de 7.000-m², por DOAÇÃO, foi transferido para: FUNDAÇÃO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE - FUNDAC ÓRGÃO VINCULADO À SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMBATE A POBREZA - SEDES, conforme matrícula nº 51.105, neste cartório. Vitória da Conquista, 01 de setembro de 2015

OFICIAL DESIGNADO.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE COTA NO VERSO **

matrícula

43746

ficha

01

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 43746, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** . . **ATENÇÃO:** Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, **deverá antes ser regularizado** para prática de qualquer ato posterior (artigo 929 a 931 do CN/TJBA).

Eu Elizabeth de Paula Resende, Elizabeth de Paula Resende, Oficiala substituta, conferi e assino. Vitória da Conquista, 03 de fevereiro de 2022. Protocolo nº 38754. DAJE: 1252.002.087041

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.

TAXA FISCAL: R\$ 0,00.

FECOM: R\$ 0,00.

PGE: R\$ 0,00.

FMMPBA: R\$ 0,00

DEF. PÚBLICA: R\$ 0,00

TOTAL: R\$ 0,00

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1252.AB181917-3
R4DRL1122B
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Interessados: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – Secretaria Municipal de Administração.

Objeto da Avaliação: Duas áreas a serem doadas para a FUNDAC, situadas à Avenida A, Loteamento Chácaras Candeias, Bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA;

Nome do Responsável Técnico (RT): Paulo José Rocha Silva

CPF do RT: 808.417.245-04

CREA: 43.720/D-BA



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

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO DA ÁREA INSTITUCIONAL: R\$ 485.000,00
(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais).

VALOR DE AVALIAÇÃO DA ÁREA VERDE: R\$ 280.000,00 (duzentos e
oitenta mil reais)

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de
Saúde.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com Levantamento Planimétrico com Memorial Descritivo de imóveis denominados "Área institucional" do Loteamento Chácaras Candeias, com área de 4.458,67m² (quatro mil quatrocentos e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros quadrados) e "Área Verde" do Loteamento Chácaras Candeias, com área de 2.400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados).

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área de terreno institucional com 4.458,67 m² (Quatro mil e Quatrocentos e Cinquenta e Oito metros e Sessenta e Sete centímetros quadrados) e Área verde com 2.400,00 m² (Dois mil e Quatrocentos metros quadrados) situados na Av. A Loteamento Chácaras Candeias, Bairro Universidade Vitória da Conquista – BA.



2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado do imóvel para doação à FUNDAC.

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 Levantamento Planimétrico com Memorial Descritivo de imóveis denominados "Área institucional" do Loteamento Chácaras Candeias, com área de 4.458,67m² (quatro mil quatrocentos e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros quadrados) e "Área Verde" do Loteamento Chácaras Candeias, com área de 2.400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados).

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 21 de março de 2022, às 11:00 h.

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 venda;

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 o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em



condição de ser imediatamente comercializado ou locado, 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;

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	Via local
Intensidade de tráfego	Baixo
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Médio
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	
Rede de telefonia	X	Lazer	X
Iluminação pública	X	Comércio	X
Coleta de lixo	X	Escola	
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 na Av. A, no loteamento Chácaras Candeias, Bairro Universidade, O loteamento apresenta características residenciais e com muitos terrenos sem construção.

Em função das crises recentes, o bairro apresenta um ritmo de crescimento lento, devido ao desempenho recessivo do mercado imobiliário.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Moradia/Investidores em Geral					

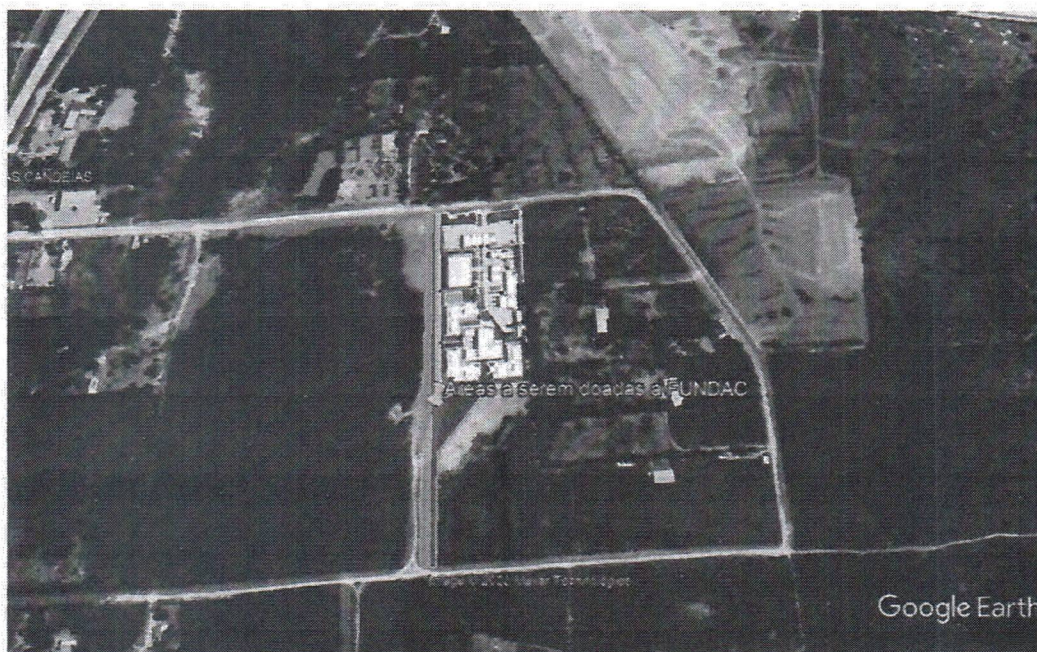
2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Os imóveis avaliados possuem Área de terreno institucional com 4.458,67 m² (quatro mil quatrocentos e cinquenta e oito metros e sessenta e sete centímetros quadrados) e Área verde com 2.400,00 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados) e ficam situados na Av. A do Loteamento Chácaras Candeias, Bairro Universidade Vitória da Conquista – BA,



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

inserido em uma região que apresenta um ritmo de crescimento lento. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Infraestrutura Viária
e-mail: seinfrapmvc@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 163 (cento e sessenta e três) 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.

2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Equação de Regressão

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

$$\text{Valor unitário} = e^{(+5,634171678 - 3,612367369E-005 * \text{Área total} + 0,38072268 * \text{Vocação} + 0,424259543 * \text{Infra estrutura} - 1,727825063 * \text{Localização} - 0,177038734 * \text{Oferta / Transação})}$$

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área de terreno denominada "Área Verde" de 2.400,00 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	124,74	6,55
Médio	117,07	
Mínimo	109,88	6,14

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



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

Variação	R\$/m²	Variação %	Área (m²)	2.400,00
			Valor Total	
Máximo	124,74	15,00	344.282,40	
Médio	117,07		280.979,05	
Mínimo	109,88	15,00	224.155,20	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 2.400,00 m² de R\$ 117,07/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 lote:

$$2.400,00 \text{ m}^2 * \text{R}\$117,07/\text{m}^2 = \text{R}\$ 280.979,05$$

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

R\$ 280.000,00

- Para a área de terreno denominada "Área Institucional" 4.458,67 m²:

Variação	R\$/m²	Variação %
Máximo	116,61	7,29
Médio	108,68	
Mínimo	101,30	6,80

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



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

Variação	R\$/m²	Variação %	Área (m²)	4.458,67
			Valor Total	
Máximo	116,61	15,00	597.914,33	
Médio	108,68		484.586,13	
Mínimo	101,30	15,00	383.913,78	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 4.458,67 m² de R\$ 108,68/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 lote:

$$4.458,67\text{m}^2 * \text{R\$ } 108,68 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 484.586,13$$

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

R\$ 485.000,00

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, 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		X	
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3 Identificação dos dados de mercado			X
4 Extrapolação	X		
5 Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		15	
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		

2.10. 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.

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.



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


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.

2.11. ANEXOS

Anexo I: Levantamento Planimétrico com Memorial Descritivo disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA.

2.12. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de março de 2022.



Paulo José Rocha Silva
Coordenação Infraestrutura Viária
Engº Civil - Crea 43.720/D-BA
Matrícula 245960