



## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI N° 24, DE 02 DE AGOSTO DE 2022.

#### MENSAGEM N° 39/2022 ao PL n° 24/2022

Vitória da Conquista - BA, 02 de agosto de 2022.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 24/2022, que propõe doação de bem imóvel público à Associação Apostolado da Divina Misericórdia (Divina Misericórdia) e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de viabilizar que a entidade benficiante realize o aperfeiçoamento e a ampliação de suas atividades, o que tem sido impossibilitado pela não disponibilidade de espaço próprio ou recursos financeiros que permitam a compra de um terreno com as dimensões e a localização adequadas.

O Apostolado da Divina Misericórdia de Vitória da Conquista é uma Associação de Fiéis Católicos, leigos, sem finalidade lucrativa, existente há 15 (quinze) anos, declarada de utilidade pública pela Lei municipal nº 2.259/2018, vinculada à Paróquia Nossa Senhora das Vitórias (Catedral) e que desenvolve um trabalho gratuito, de grandes proporções e elevada relevância social, já tendo realizado o atendimento de centenas de famílias em situação de vulnerabilidade social, através de assistência a crianças necessitadas, arrecadação de alimentos, visita aos privados de liberdade, acampamentos, dentre outras atividades.

Dessa forma, considerando que o imóvel pleiteado não abriga nenhum projeto do Município e que o Apostolado da Divina Misericórdia realiza atividades de interesse social, que poderão ser promovidas com a edificação de uma sede própria, onde funcionará um Centro de Evangelização e Ação Social e um espaço adequado para velórios, constata-se que a presente doação se faz pertinente.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI N° 24, DE 02 DE AGOSTO DE 2022.

Este PL tem como base 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.

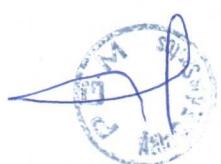
Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel ao particular, considerando o interesse público das atividades prestadas pelo Apostolado da Divina Misericórdia, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social.

Ressalta-se que se faz necessária a doação com encargos, a fim de garantir o cumprimento da finalidade da doação. Constarão, obrigatoriamente, na escritura pública: finalidade, encargos do donatário, prazo de cumprimento e cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio municipal, no caso de não cumprimento das condições.

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 N° 24, DE 02 DE AGOSTO DE 2022.

CÂMARA MUNICIPAL  
VITÓRIA DA CONQUISTA  
PROPOSIÇÃO APROVADA EM  
REDAÇÃO FINAL NA SESSÃO DO  
21/09/2022

Luis Carlos Dudé

Autoriza a doação de bem imóvel público à Associação Apostolado da Divina Misericórdia (Divina Misericórdia) e dá outras providências.

**PRESIDENTE** A PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 74, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

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

**Art. 1º** Fica desafetada da qualidade de bem público de uso comum, passando a fazer parte do patrimônio disponível do Município, a área institucional 05, localizada à Rua T do Loteamento Morada dos Pássaros II, Bairro Felícia, nesta cidade, medindo 3.012,00 m<sup>2</sup> (três mil e doze metros quadrados), registrada no Cartório do 1º Ofício de Imóveis desta Comarca, sob o nº de matrícula 32.242, lv. 2E8, fls. 105, com as seguintes coordenadas:

“As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P2D, de coordenadas N 8.353.378,293 m e E 301.280,730 m, deste, segue confrontando com RUA R com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'12" e 75,71 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.353.373,535 m e E 301.356,286 m; deste, segue confrontando com AVENIDA GERALDO VAZ FERREIRA com os seguintes azimutes e distâncias: 175°34'43" e 39,92 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.353.333,734 m e E 301.359,363 m; deste, segue confrontando com RUA T com os seguintes azimutes e distâncias: 275°41'14" e 82,95 m até o vértice P4A, de coordenadas N 8.353.341,954 m e E 301.276,825 m; deste, segue confrontando com ÁREA INSTITUCIONAL 04 com os seguintes azimutes e distâncias: 6°08'00" e 36,55 m até o vértice P2D, de coordenadas N 8.353.378,293 m e E 301.280,730 m; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 3.012,00 m<sup>2</sup> (três mil e doze metros quadrados).”

**Art. 2º** Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar à Associação Apostolado da Divina Misericórdia (Divina Misericórdia), CNPJ nº 14.806.067/0001-22, o imóvel descrito no artigo 1º desta Lei, avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), segundo Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado.

**Art. 3º** A doação a que se refere esta Lei destina-se à edificação/construção de um centro de evangelização e ação social, bem como de um espaço adequado para realização de velórios, devendo constar na escritura pública de doação, obrigatoriamente:





## PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

[www.pmvc.ba.gov.br](http://www.pmvc.ba.gov.br)

### PROJETO DE LEI N° 24, DE 02 DE AGOSTO DE 2022.

- I - a cláusula de inalienabilidade do bem doado;
- II - a cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;
- III – a obrigatoriedade de edificação e funcionamento do centro de evangelização e ação social, bem como do espaço adequado para realização de velórios, no prazo de 02 (dois) anos, contados da Escritura Pública de Doação;
- IV - a cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas dos incisos I, II e III deste artigo.

**§1º** A Chefia do Poder Executivo deverá, em até 30 (trinta) dias da data de publicação desta Lei, efetuar por Decreto a doação, comunicando o ato imediatamente à entidade social donatária.

**§2º** A Secretaria Municipal de Gestão e Inovação, através da Gerência de Patrimônio, deverá providenciar a escrituração do respectivo imóvel, transferindo a titularidade para a Associação Apostolado da Divina Misericórdia (Divina Misericórdia), regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 14.806.067/0001-22.

**§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 desta Lei.

**Art. 4º** Fica autorizado o Poder Executivo a realizar qualquer ato necessário para cumprir fielmente o disposto nesta Lei.

**Art. 5º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias atualmente existentes, suplementadas se necessário.

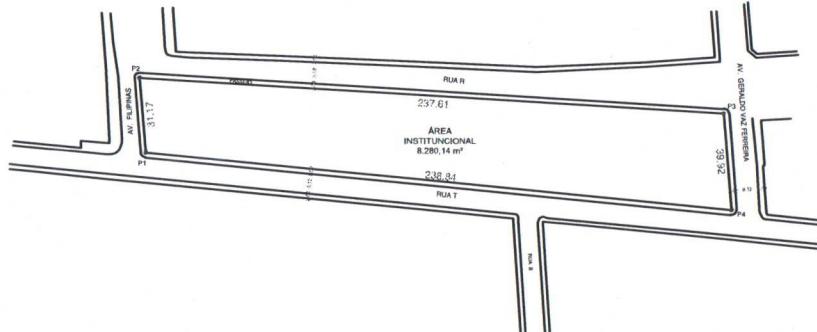
**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em sentido contrário.

Vitória da Conquista – BA, 02 de agosto de 2022.

Ana Sheila Lemos Andrade  
Prefeita Municipal



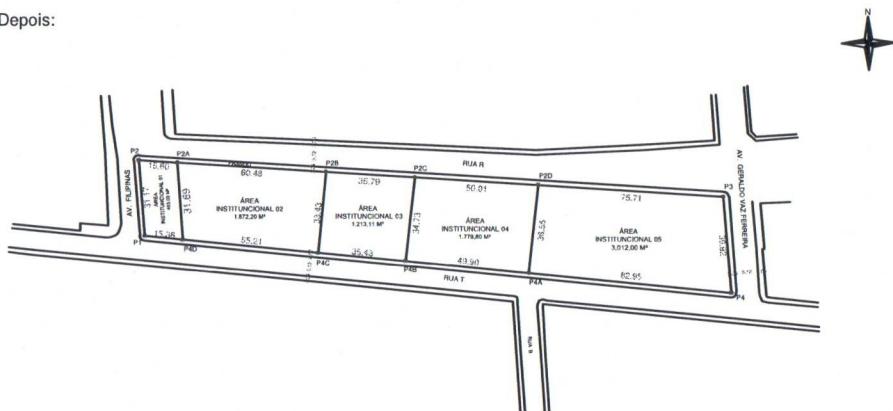
## Antes:



## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Uma Área Institucional situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felícia na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P3, de coordenadas N 3.853.373,535 m e E 301.356,286 m, desse, segue confrontando com AVENIDA GERALDO VAZ FERREIRA com os seguintes azimutes e distâncias: 175°54'43" e 39,92 m até o vértice P4, de coordenadas N 3.853.333,734 m e E 301.359,363 m; desse, segue confrontando com RUA T com os seguintes azimutes e distâncias: 275°41'14" e 238,84 m até o vértice PI, de coordenadas N 3.853.357,403 m e E 301.121,699 m; desse, segue confrontando com AVENIDA FILIPINAS com os seguintes azimutes e distâncias: 355°18'29" e 31,17 m até o vértice P2, de coordenadas N 3.853.388,468 m e E 301.119,149 m; desse, segue confrontando com RUA R com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'12" e 237,61 m até o vértice P3, de coordenadas N 3.853.373,535 m e E 301.356,286 m; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 8.280,14 m<sup>2</sup> (oitro mil duzentos e oitenta metros e quatorze centímetros quadrados).

Depois:



## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Área Institucional 01 situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felicita na cidade de Vitoria da Conquista-BA. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se descrevendo este perímetro no vértice **P4D**, de coordenadas N 3835,355,881 m e E 301,136,979 m, deste, segue confrontando com RUA T com os seguintes azimutes e distâncias: 275°41'14" e 15,36 m até o vértice **P1**, de coordenadas N 3835,357,403 m e E 301,121,699 m; deste, segue confrontando com AVENIDA FILIPINAS com os seguintes azimutes e distâncias: 355°18'29" e 31,17 m até o vértice **P2**, de coordenadas N 3835,388,468 m e E 301,119,149 m; deste, segue confrontando com RUA R com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'12" e 15,60 m até o vértice **P2A**, de coordenadas N 3835,387,487 m e E 301,134,724 m; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL 02** com os seguintes azimutes e distâncias: 175°55'04" e 31,69 m até o vértice **P4D**, de coordenadas N 3835,355,881 m e E 301,136,979 m;fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 403,03 m<sup>2</sup>( quatrocentos e três metros e três centímetros quadrados).

## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Área Institucional 03 situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felicita na cidade de Vitória da Conquista-BA. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P2B**, de coordenadas **N 3.835.383,687 m e E 301.195,079 m**; deste, segue confrontando com a **RUA R** com os seguintes azimutes e distâncias: **33°36'04" e 35,79 m** até o vértice **P2C**, de coordenadas **N 3.835.381,441 m e E 301.230,767 m**; deste, segue confrontando com a **ÁREA INSTITUCIONAL 04** com os seguintes azimutes e distâncias: **185°56'58" e 34,73 m** até o vértice **P4B**, de coordenadas **N 3.835.347,055 m e E 301.227,184 m**; deste, segue confrontando com a **RUA T** com os seguintes azimutes e distâncias: **275°26'00" e 35,43 m** até o vértice **P4C**, de coordenadas **N 3.835.350,410 m e E 301.191,914 m**; deste, segue confrontando com a **ÁREA INSTITUCIONAL 02** com os seguintes azimutes e distâncias: **5°26'00" e 33,43 m** até o vértice **P2B**, de coordenadas **N 3.835.383,687 m e E 301.195,079 m**; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **1.213,11 m<sup>2</sup>** duzentos e treze metros e onze centímetros quadrados.

## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Área Institucional 02 situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felícia na cidade de Vitoria da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P2B**, de coordenadas N 8.353.383,687 m e E 301.195,079 m, deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL 03** com, com os seguintes azimutes e distâncias: 185°26'00" e 33,43 m até o vértice **P4C**, de coordenadas N 8.353.550,410 m e E 301.191,914 m; deste, segue confrontando com **RUA T** com os seguintes azimutes e distâncias: 275°41'14" e 55,21 m até o vértice **P4D** de coordenadas N 8.353.355,881 m e E 301.136,974 m; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL 01** com os seguintes azimutes e distâncias: 355°55'04" e 31,69 m até o vértice **P2A** de coordenadas N 8.353.387,487 m e E 301.134,724 m; deste, segue confrontando com **RUA R** com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'12" e 60,48 m até o vértice **P2B**, de coordenadas N 8.353.383,687 m e E 301.195,079 m; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 1.872,20 m<sup>2</sup> [mil oitocentos e setenta e dois metros e vinte centímetros quadrados].

## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Área Institucional 04 situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felicita na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000.Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P2C, de coordenadas N 8.353.381,441 m e E 301.230,767 m, destes, segue confrontando com RUA R, com os seguintes azimutes e distâncias: 93°32'27" e 50,01 m até o vértice P2D, de coordenadas N 8.353.378,349 m e E 301.280,697 m; destes, segue confrontando com ÁREA INSTITUCIONAL 05 com os seguintes azimutes e distâncias: 186°04'25" e 36,55 m até o vértice P4A, de coordenadas N 8.353.342,000 m e E 301.276,783 m; destes, segue confrontando com RUA T com os seguintes azimutes e distâncias: 275°37'39" e 49,90 m até o vértice P4B, de coordenadas N 8.353.346,899 m e E 301.227,167 m; destes, segue confrontando com ÁREA INSTITUCIONAL 03 com os seguintes azimutes e distâncias: 5°56'58" e 34,73 m até o vértice P2C, de coordenadas N 8.353.381,441 m e E 301.230,767 m; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 1.779,80 m<sup>2</sup> (mil setecentos e setenta e nove metros e oitenta centímetros quadrados).

## MEMORIAL DESCRIPTIVO

Área Institucional 05 situada na Rua T no Loteamento Morada dos Pássaros 02 no Bairro Felicita na cidade de Vitória da Conquista-Ba.  
As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se descrevendo este perímetro no vértice **P2D**, de coordenadas N 3.853.378,293 m e E 301.280,730 m; deste, segue confrontando com a RUA R com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'12" e 75,71 m até o vértice **P3**, de coordenadas N 3.853.373,535 m e E 301.356,286 m; deste, segue confrontando com a AVENIDA GERALDO VAZ FERREIRA com os seguintes azimutes e distâncias: 175°34'43" e 39,92 m até o vértice **P4**, de coordenadas N 3.853.333,734 m e E 301.359,363 m; deste, segue confrontando com a RUA T com os seguintes azimutes e distâncias: 275°41'14" e 75,79 m até o vértice **P4A**, de coordenadas N 3.853.341,954 m e E 301.276,825 m; deste, segue confrontando com a ÁREA INSTITUCIONAL 04 com os seguintes azimutes e distâncias: 6°08'00" e 36,55 m até o vértice **P2D**, de coordenadas N 3.853.378,293 m e E 301.280,730 m; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 3.012,00 m<sup>2</sup> (três mil e doze metros quadrados).



PODER JUDICIÁRIO

**COMARCA DE** Vitoria da Conquista-BA

# REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

(1º OFÍCIO)

O referido é verdade e dou fé.

V. da Conquista, em 26 de Outubro de 1998.

**Cartório 1º Oficial de Registro de Imóveis  
BEL. ANTONIO CARLOS J. BRAMONT**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

**Interessados:** Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

**Objeto da Avaliação:** Imóvel situado na rua T, Loteamento Morada dos Pássaros II, Bairro Felícia, medindo 3.012,00 m<sup>2</sup> (Três Mil e doze metros quadrados).

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

**CPF do RT:** 808.417.245-04

**CREA:** 43.720/D-BA





## Laudo de Avaliação

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).**

### 1. ESPECIFICAÇÕES

#### 1.1. INTERESSADOS:

Apostolado da Divina Misericórdia de Vitória da Conquista (ADMVC).

### 2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com certidão de matrícula nº 32.242 do 1º ofício do Registro de imóveis e hipotecas do município de Vitória da Conquista – BA, entregue à Secretaria de Infraestrutura desse município.

#### 2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

#### 2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado na rua T, Loteamento Morada dos Pássaros II, Bairro Felícia, medindo 3.012,00 m<sup>2</sup> (Três Mil e doze 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 do imóvel para doação para o Apostolado da Divina Misericórdia de Vitória da Conquista (ADMVC).





## 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 Instrumento Particular de compromisso de Compra e Venda de Imóvel, pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 12 de Maio de 2022, às 10:30h.

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;

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/Comercial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via principal
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Alta
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
Rede de esgoto	X
Rede de energia elétrica	X
Rede de telefonia	X
Iluminação pública	X
Coleta de lixo	X
Gás Canalizado	

Transporte coletivo	X
Segurança	X
Saúde	X
Lazer	X
Comércio	X
Escola	X

## 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 Km<sup>2</sup> 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 Morada dos Pássaros, do Bairro Felícia. O loteamento apresenta características residenciais e existem no bairro diversos estabelecimentos comerciais distribuídos entre vários segmentos da cadeia do comércio, serviço, indústrias dentre outros.

Apesar das crises recentes e desempenho recessivo do mercado imobiliário, o terreno está localizado em uma região com alta demanda e boa perspectiva de valorização.

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida <input checked="" type="checkbox"/>	Média <input type="checkbox"/>	Lenta <input 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 checked="" type="checkbox"/>	Média <input type="checkbox"/>	Baixa <input type="checkbox"/>
Público alvo	Público de renda alta e investidores em geral.		

## 2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliado está situado na rua T, Loteamento Morada dos Pássaros II, Bairro Felícia, medindo 3.012,00 m<sup>2</sup> (Três Mil e doze metros quadrados)





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Infraestrutura Viária

e-mail: seinfrapmv@gmail.com



Praça Joaquim Correia, nº 55 – Centro Vitória da Conquista – Bahia CEP 45.000-907

*[Handwritten signature]*





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



Praça Joaquim Correia, nº 55 – Centro Vitória da Conquista – Bahia CEP 45.000-907

*[Handwritten signature]*





## 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 avaliado, 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, consequentemente, 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 avaliado 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 198 (Cento e noventa e Oito) dados sendo utilizados os





161 (Cento e Sessenta e um) 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 (VOCACÃO)**: 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\$/m<sup>2</sup> (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:

$$\text{Valor unitário} = e^{( +6,55823287 - 0,1499242175 * \ln(\text{Área total}) + 0,3784567312 * \text{Vocação} - 1,580548097 / \text{Infra estrutura} + 1,105209646 * \ln(\text{Localização}) - 0,175836199 * \text{Oferta} / \text{Transacão})}$$

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 3.012,00 m<sup>2</sup>:
- 

Variação	R\$/m <sup>2</sup>	Variação %
Máximo	276,59	11,29
Médio	248,52	
Mínimo	223,30	10,15

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

Variação	R\$/m <sup>2</sup>	Variação %	Área (m <sup>2</sup> )	3.012,00
			Valor Total	
Máximo	336,52	15,00	860.823,58	
Médio	248,52		748.542,24	
Mínimo	260,41	15,00	636.260,90	

Conclui-se pelo valor unitário médio homogeneizado para o terreno de 3012,00 m<sup>2</sup> de R\$ 248,52/m<sup>2</sup>, 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:

$$3012,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 248,52/\text{m}^2 = \text{R\$ } 748.542,24$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Infraestrutura Viária

e-mail: seinfrapmv@gmail.com

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

R\$ 750.000,00

## 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 avaliado			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, a 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		14	
Grau de Fundamentação do Laudo		II	





Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	>50%
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 norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

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;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Infraestrutura Viária

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 14 (quatorze) 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 Infraestrutura Viária.  
e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

## 2.13. ANEXOS

Anexo I: Parecer Jurídico nº 003/2022, Certidão de Matrícula nº 32.242.

## 2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 29 de Julho de 2022.

  
Paulo José Rocha Silva  
Coordenação Infraestrutura Viária  
Engº Civil - Crea 43.720/D-BA  
Matrícula 2459

Praça Joaquim Correia, nº 55 – Centro Vitória da Conquista – Bahia CEP 45.000-907





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

## ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

Praça Joaquim Correia, nº 55 – Centro Vitória da Conquista – Bahia CEP 45.000-907

