



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

MENSAGEM Nº 46/2022 ao PL nº 27/2022

Vitória da Conquista - BA, 09 de setembro de 2022.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 27/2022, que propõe permuta de bens imóveis públicos por particulares com a Vitória Empreendimentos e Participações LTDA-ME e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de indenizar a Empresa Permutante pela desapropriação por utilidade pública de suas áreas, realizada pelo Município, proveniente da criação e instalação do Parque Municipal da Serra do Periperi, conforme Decretos Municipais nº 9.480/1999 e nº 18.720/2018.

Ressalta-se que a referida indenização é objeto de demanda autuada sob o nº 8010467-40.2020.8.05.0274, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Vitória da Conquista – BA desde outubro de 2020, proposta pela Empresa Permutante contra o Município, com acordo devidamente homologado pelo Judiciário, e que depende de aprovação desta Casa de Leis para sua conclusão.

Desta forma, considerando a obrigação do Município em indenizar a Empresa Permutante pela desapropriação sofrida, nos termos do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal da República, bem como considerando que os imóveis permutados possuem valores equivalentes, conforme atestado por profissional competente nos laudos de avaliação anexos, faz-se necessária a presente permuta.

Este PL tem como base a Constituição Federal, que prevê a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização, e a Lei Orgânica do Município,



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

que traz, em seu art. 111, a possibilidade de alienação de bens imóveis do patrimônio do Município para fins de permuta, sem prévia licitação.

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



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

Desafeta da qualidade de bem público de uso comum áreas integrantes do patrimônio municipal e autoriza permuta por imóveis particulares de propriedade da Vitória Empreendimentos e Participações LTDA - ME e dá outras providências.

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 Ficam desafetadas da qualidade de bem público de uso comum do povo, para fins de permuta, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais disponíveis para alienação, as seguintes áreas pertencentes ao Município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia:

I - Gleba de terra localizada no Bairro Jatobá, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 76.138,39m² (setenta e seis mil, cento e trinta e oito metros e trinta e nove centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 32.986, fls. 161, livro 2E12, de 06 de julho de 1999, avaliada em R\$ 3.205.000,00 (três milhões e duzentos e cinco mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

II - Área institucional do Loteamento Chácaras Caminho da Barra, Bairro Universidade, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 61.365,70m² (sessenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco metros e setenta centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 35.014, de 26 de abril de 2002, avaliada em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo, com as seguintes coordenadas: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.356.208,17m e E 309.936,28m; situado na divisa da Rua I com a Avenida Central; deste, segue confrontando com a Avenida Central, com os seguintes azimutes e distâncias: 95°40'57" e 243,00 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.356.184,11m e E 310.178,08m; situado na divisa da Avenida Central com a Rua J; deste, segue confrontando com a Rua J, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°14'18" e 240,00 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.355.944,13m e E 310.181,27m; situado na divisa da Rua J com a Avenida Frontal; deste, segue confrontando com a Avenida Frontal, com os seguintes azimutes e distâncias: 273°00'38" e 40,93 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.355.946,28m e E 310.140,39m; 274°29'12" e 47,94 m até o vértice P5, de coordenadas N 8.355.950,03m e E 310.092,60m; 276°09'35" e 48,74 m até o vértice P6, de



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

coordenadas N 8.355.955,26m e E 310.044,14m; 277°36'36" e 61,69 m até o vértice P7, de coordenadas N 8.355.963,43m e E 309.982,99m; 277°54'48" e 80,70 m até o vértice P8, de coordenadas N 8.355.974,54m e E 309.903,06m; situado na divisa da Avenida Frontal com a Rua I; deste, segue confrontando com a Rua I, com os seguintes azimutes e distâncias: 8°05'34" e 236,00 m até o vértice P1, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.”;

III - Área institucional, situada na Quadra 04 do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.719,08m² (dois mil, setecentos e dezenove metros e oito centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 124.324, avaliada em R\$ 1.175.00,00 (um milhão e cento e setenta e cinco mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

IV - Área institucional, situada na Quadra 02 do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.927,27m² (dois mil, novecentos e vinte e sete metros e vinte e sete centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 124.323, avaliada em R\$ 1.250.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

V - Área remanescente da área institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.932,68m² (dois mil, novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados), a serem desmembrados da área institucional registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 31.957, de 03 de setembro de 1997, avaliada em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

VI - Área remanescente da área institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 11.966,52m² (onze mil, novecentos e sessenta e seis metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), a serem desmembrados da área institucional registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 20.287, fls. 146, livro 2UU1, de 16 de junho de 1999, avaliada em R\$ 1.530.000,00 (um milhão e quinhentos e trinta mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo.



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a permutar as áreas descritas no artigo 1º desta Lei com a Vitória Empreendimentos e Participações LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 00.515.992/0001-90, representada por sua administradora, a Sra. Kátia Maria Nunes Rebouças Santos.

Art. 3º O Poder Executivo Municipal receberá em permuta da Vitória Empreendimentos e Participações LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 00.515.992/0001-90, as seguintes áreas:

I - Parte da área do terreno, denominada “Gleba A” da Fazenda Imbira, situada no Bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 97.349,00 m² (noventa e sete mil e trezentos e quarenta e nove metros quadrados), cujas coordenadas geográficas seguem discriminadas na Planta em anexo, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 119.146, avaliada em R\$ 1.480.000,00 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

II - Parte da área do terreno, denominada “Gleba B” da Fazenda Imbira, situada no Bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 510.199,00 m² (quinhentos e dez mil e cento e noventa e nove metros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 119.147, dividida em:

a) área denominada “Gleba B1”, atualmente ocupada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, de área total de 132.656,00 m² (cento e trinta e dois mil e seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados), cujas coordenadas geográficas seguem discriminadas na Planta em anexo, avaliada em R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

b) área denominada “Gleba B2”, de área total de 377.543,00 m² (trezentos e setenta e sete mil e quinhentos e quarenta e três metros quadrados), cujas coordenadas geográficas seguem discriminadas na Planta em anexo, avaliada em R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo;

III - Parte da área do terreno, denominada “Gleba C” da Fazenda Imbira, situada no Bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 167.968,00 m² (cento e sessenta e sete mil e novecentos e sessenta e oito metros quadrados), cujas coordenadas geográficas seguem discriminadas na Planta em anexo, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 119.148, avaliada em R\$ 2.280.000,00 (dois milhões e duzentos e oitenta mil reais), segundo Parecer Imobiliário juntado ao processo administrativo.



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 27, DE 09 DE SETEMBRO DE 2022.

Art. 4º Compete à Secretaria Municipal de Gestão e Inovação os trâmites necessários à escrituração cartorária.

Parágrafo único. Todas as despesas relativas à permuta de imóveis de que trata a presente Lei, mormente aquelas atinentes à lavratura de escritura e registro, correrão às expensas dos respectivos adquirentes.

Art. 5º A presente permuta será efetivada para efeitos de indenização devida pela desapropriação ou perda do direito de posse legítima, mansa e pacífica, em razão da criação do Parque Municipal da Serra do Periperi, conforme Processo Judicial nº 8010467-40.2020.8.05.0274, que tramita na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Vitória da Conquista – BA.

Art. 6º A presente permuta será feita sem qualquer pagamento entre os permutantes, dada a concordância entre as partes, conforme Termo de Acordo homologado nos autos do Processo Judicial nº 8010467-40.2020.8.05.0274, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Vitória da Conquista – BA, bem como Laudos de Avaliação anexos a esta Lei.

Art. 7º Fica dispensada a licitação, nos termos do art. 111 da Lei Orgânica do Município.

Art. 8º Fica autorizado o Poder Executivo a realizar qualquer ato necessário para cumprir fielmente o disposto nesta Lei.

Art. 9º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias atualmente existentes, suplementadas se necessário.

Art. 10 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em sentido contrário.

Vitória da Conquista – BA, 09 de setembro 2022.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

Cartório do 1.º Ofício de Imóveis e
Hipotecas de Vit. da Conquista

REGISTRO GERAL - ANO _____

Bel. Antonio Carlos J. Bramont
OFICIAL REGISTRADOR

64.722

13/09/2012

MATRÍCULA Nº

DATA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área rural denominada "Fazenda Imbira", situada no distrito sede deste município, com área de 285,00 hectares, contendo capoeiras, uma pequena barragem, um minadouro, limitando-se com a estrada Rio - Bahia (BR-116), estrada velha do Cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos santos e Posto Pé da Serra de E. Ladeia e Cia. Matriculada hoje em nome de SUISA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, CNPJ nº 16.191.579/0001-57, neste ato representado pelas suas diretoras, as Sras. Maria Antonieta Nunes Rebouças, brasileira, empresária, CPF nº 064.646.455-87, residente em Salvador - BA e Kátia Maria Nunes Rebouças Santos, brasileira, casada, empresária, RG nº 865.112-46-SSP/BA e CPF nº 064.645.055-72, residente em Salvador - BA. Havido sob nº 22.043, livro 2G5, fls 34, neste cartório.*****

R1/64.722- Através de Escritura Publica de compra e venda, em caráter Pró - Soluto, lavrada no Cartório da Comarca de Itaparica - Ba, pela Tabeliã Designada Vera Conceição Couto de Souza, livro 062, fls. 165, datada de 31 de março de 2005. Por compra, o imóvel acima descrito pelo proprietário acima qualificado foi transferido para. **VITÓRIA EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado, com sede em Salvador - BA, CNPJ nº 00.515.992/0001-90, neste ato sendo representada por seus sócios gerentes: Vespasiano gomes dos santos, brasileiro, casado, médico, RG nº 611311-SSP/BA e CIC nº 053.465.415-00, residente e domiciliado em Salvador - BA e Katia Maria Nunes Rebouças Santos, brasileira, casada, economista, RG nº 865.112-46-SSP/BA e CIC nº 064.645.055-72, residente em Salvador - BA. Valor R\$ 1.000.000,00. Daj nº 031143/003. Vitória da Conquista, 13 de setembro de 2012.

OFICIAL.

246,51

VIDE matricula nº 64.899, uma área de 5ha 30a 83ca. DAJE nº 311085, série 002.

VIDE matricula nº 65.934, uma área de 29ha, 34a, 27ca. DAJE nº 369024, serie 004.

Vide Ficha 71.714 p/ Paulo Márcio Fernandes Cardoso e outros com área de 18ha, 50 a, 00ca.

0.10.0/88

Vide Ficha 71.714 p/ Paulo Márcio Fernandes Cardoso e outros com área de 18ha, 50 a, 00ca.

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

Vide matrícula R1-87.377 a área de 2,0ha, 9,0a e 43ca. Daje nº 528924/011.


Vide R1/90.130 área de 13,0 ha 666a e 97 ca Daje nº 345634/013

Vide R1/90.129 área de 7,0ha 252a e 69 ca Daje nº 345664/013

Vendido: 84ha, 44a, 19 ca

Remanescente - 200ha, 55a, 81 ca

AV-2/64.722- Protocolo nº 276773, datado de 15/10/2019. AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO. Procede-se esta averbação para fazer constar que por meio de georreferenciamento o imóvel objeto desta matrícula foi desmembrado em glebas e passou a pertencer as seguintes matrículas: **Gleba A - Matrícula nº 119.146; Gleba B - Matrícula nº 119.147; Gleba C - Matrícula nº 119.148; Gleba D - Matrícula nº 119.149; Gleba E - Matrícula nº 119.150; Gleba F - Matrícula nº 119.151, ficando a presente matrícula encerrada. Selo de autenticidade nº 1251AB098876-1. DAJES nº 9999.023.696383/ 9999.023.696330/ 9999.023.696168/ 9999.023.696252/ 9999.023.696213/ 9999.023.696399, todos no valor de valor de R\$ 70,00. Emolumentos R\$ 33,81, taxa fiscal R\$ 24,01, FECOM R\$ 9,24, def. pública R\$ 0,90, PGE R\$ 1,34, FMMPBA R\$ 0,70, por daje. Dou fé. Digitado por Nosleana Mota, escrevente autorizada. Vitória da Conquista, 20 de novembro de 2019. Carlos Alberto Resende**  **Oficial.**


Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada





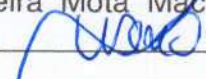
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº **64.722**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 01 de setembro de 2022 (01/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino .
Protocolo: 36279.

DAJE: 1251.002.071086

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
1251.AB164869-7
J3ENSAOT2V
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada, CERTIFICA que revendo os livros desta Escritura encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº 84.722, extraída nos termos do Art. 18, § 1º da Lei 6.015/73. ATENÇÃO: Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, deverá antes ser regularizado para evitar de qualquer ato posterior (artigo 928 a 931 do CC/1964). VALIDEZ 30 DIAS CONFORME PROMISSO CONJUNTO CCI N. 082012. O referido é verdade, dou-lo. - Vitória da Conquista, 01 de setembro de 2022 (01/09/2022). Eu, Rosalena Oliveira Mota Machado, Oficial, Escrevente autorizada, pesquisei, confiei e assino.

[Assinatura manuscrita]
 [Rubrica manuscrita]



Para as informações
 acesse o site
 www.brasilreg.com.br
 ou ligue
 0800 00 00 00

DATA: 15/09/2022 07:08:06
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012
 CCI: 082012

VERSO EM BRANCO

[Assinatura manuscrita]

NÚMERO

124.323

FICHA

01

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS


CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA



CNM

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL 02 / ÁREA PÚBLICA**, localizada na Rua B, Quadra 02, integrante do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, com as seguintes medidas e confrontações: partindo, do vértice P1 para o vértice P2, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 117,09 m (cento e dezessete metros e nove centímetros), fundos 117,09 m (cento e dezessete metros e nove centímetros), lado direito 25,00 m (vinte e cinco metros) e lado esquerdo 25,00 m (vinte e cinco metros), **perfazendo uma área de 2.927,27 m² (dois mil, novecentos e vinte e sete metros e vinte e sete centímetros quadrados)**, conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.352.667,34m e E 300.653,83m; situado na divisa do Lote 20 da Quadra 02 com a Rua B; deste, segue confrontando com a Rua B, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°33'07" e 117,09m até o vértice P2, de coordenadas N 8.352.654,07m e E 300.769,37m; situado na divisa da Rua B com o Lote 04 da Quadra 02; deste, segue confrontando com o Lote 04 da Quadra 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°35'07" e 13,00 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.352.641,25m e E 300.767,89m; situado na divisa do Lote 04 da Quadra 02 com o Lote 03 da Quadra 02; deste, segue confrontando com o Lote 03 da Quadra 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°35'28" e 12,00 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.352.629,22m e E 300.766,50m; situado na divisa do Lote 03 da Quadra 02 com os Lotes 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15; deste, segue confrontando com os Lotes 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 da Quadra 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°31'26" e 110,00 m até o vértice P5, de coordenadas N 8.352.641,70m e E 300.657,37m; situado na divisa do Lote 15 da Quadra 02 com o Lote 16 da Quadra 02; deste, segue confrontando com o Lote 16 da Quadra 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 276°35'44" e 7,09 m até o vértice P6, de coordenadas N 8.352.642,44m e E 300.650,97m; situado na divisa do Lote 16 da Quadra 02 com os Lotes 19, 20 da Quadra 02; deste, segue confrontando com os Lotes 19, 20 da Quadra 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°33'08" e 25,00 m até o vértice P1, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, conforme plantas e memoriais descritivos assinados pelos responsáveis técnicos: Rafael Vinicius Meira Celino, Coordenador de Estudos e Criação, Arquiteto e Urbanista - CAU/BA nº 147543-6, matrícula nº 24559-4 / PMVC, RRT 11914247; Thiago Baleeiro de Sousa, Coordenador de Urbanismo, Engenheiro Civil - CREA/BA nº 051739291-7, matrícula nº 24558-7 PMVC, Jackson Apolinário Yoshiura, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana, matrícula nº 24553-3 / PMVC. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, inscrita no CNPJ nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 05, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, representada pela atual Prefeita Municipal Ana Sheila Lemos Andrade. **TÍTULO ANTERIOR:** Restauração de registro da matrícula nº 33.219, livro 2, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, por ordem da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais da Comarca de Vitória da Conquista - BA, Dra. Márcia de Silva Abreu, nos autos do processo nº 68/2018, datada de 25 de setembro de 2018. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 117.511, Lv.2-Registro Geral deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 289.819, datada de 24/05/2022. Código Hash: bdd1.a171.71cf.2ac2.6030.74a4.8378.1d6d.1726.2637. Selo de Autenticidade: 1251.AB158354-4. DAJE: 1252.002.065109. Vitória da Conquista - BA, 31 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende , Oficial.

Nosleane Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escritor

NÚMERO

124.324

FICHA

01

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA



CNM

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL 03 / ÁREA PÚBLICA**, localizada na Rua C, Quadra 04, integrante do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, com as seguintes medidas e confrontações: partindo, do vértice P1 para o vértice P2, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 108,76 m (cento e oito metros e setenta e seis centímetros), fundos 108,76 m (cento e oito metros e setenta e seis centímetros), lado direito 25,00 m (vinte e cinco metros) e lado esquerdo 25,00 m (vinte e cinco metros), **perfazendo uma área de 2.719,08m² (dois mil setecentos e dezenove metros e oito centímetros quadrados)**, conforme descrição a seguir: **AO NORTE:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.352.702,64m e E 300.662,86m; situado na divisa do Lote 04 da Quadra 04 com a Rua C; deste, segue confrontando com a Rua C, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°35'40" e 108,76 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.352.690,15m e E 300.770,90m; situado na divisa da Rua C com o Lote 02, 01 da Quadra 04; deste, segue confrontando com o Lote 02, 01 da Quadra 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 188°46'26" e 25,00m até o vértice P3, de coordenadas N 8.352.665,40m e E 300.767,80m; situado na divisa do Lote 02, 01 da Quadra 04 com a Rua B; deste, segue confrontando com os seguintes azimutes e distâncias: 276°35'02" e 108,76 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.352.677,87m e E 300.659,04m; situado na divisa da Rua B com o Lote 03, 04 da Quadra 04; deste, segue confrontando com o Lote 03, 04, da Quadra 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 8°46'01" e 25,00 m até o vértice P1, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, conforme plantas e memoriais descritivos assinados pelos responsáveis técnicos: Rafael Vinicius Meira Celino, Coordenador de Estudos e Criação, Arquiteto e Urbanista - CAU/BA nº 147543-6, matrícula nº 24559-4 / PMVC, RRT 11914247; Thiago Baleeiro de Sousa, Coordenador de Urbanismo, Engenheiro Civil - CREA/BA nº 051739291-7, matrícula nº 24558-7 PMVC, Jackson Apolinário Yoshiura, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana, matrícula nº 24553-3 / PMVC. **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, inscrita no CNPJ nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, representada pela atual Prefeita Municipal Ana Sheila Lemos Andrade. **TÍTULO ANTERIOR:** Restauração de registro da matrícula nº 33.219, livro 2, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, por ordem da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara de Feltos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais da Comarca de Vitória da Conquista - BA, Dra. Márcia de Silva Abreu, nos autos do processo nº 68/2018, datada de 25 de setembro de 2018. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 117.511, Lv.2-Registro Geral deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 289.819, datada de 24/05/2022. Código Hash: bdd1.a171.71c f.2ac2.6030.74a4.8378.1d6d.1726.2637. Selo de Autenticidade: 1251.AB158354-4. DAJE: 1251.002.06511 1. Vitória da Conquista - BA, 31 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende Oficial.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO Nº 124324**

** CONTINUA NO VERSO **

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escritor Autenticada



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Objeto da Avaliação: Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, com 97.349,00 m², situada no bairro Lagoa das Flores, 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



Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: 1.480.000,00 (Hum milhão Quatrocentos e Oitenta mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba A" da Fazenda Imbirá, com área de 97.349,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, situada no bairro Lagoa das Flores contemplando 97.349,00 m² (Noventa e sete mil trezentos e quarenta e nove metros quadrados).

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 possível valor de permuta.



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 por com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba A" da Fazenda Imbirá, com área de 97.349,00 m², matriculado em nome de Município de Vitória da Conquista – BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de janeiro de 2022, às 09:40h.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial/Comercial
Vocação	Residencial/Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via arterial
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Não há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água		Transporte coletivo	
Rede de esgoto		Segurança	
Rede de energia elétrica	X	Saúde	
Rede de telefonia	X	Lazer	
Iluminação pública	X	Comércio	
Coleta de lixo		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 no Bairro Lagoa das Flores, local de grande

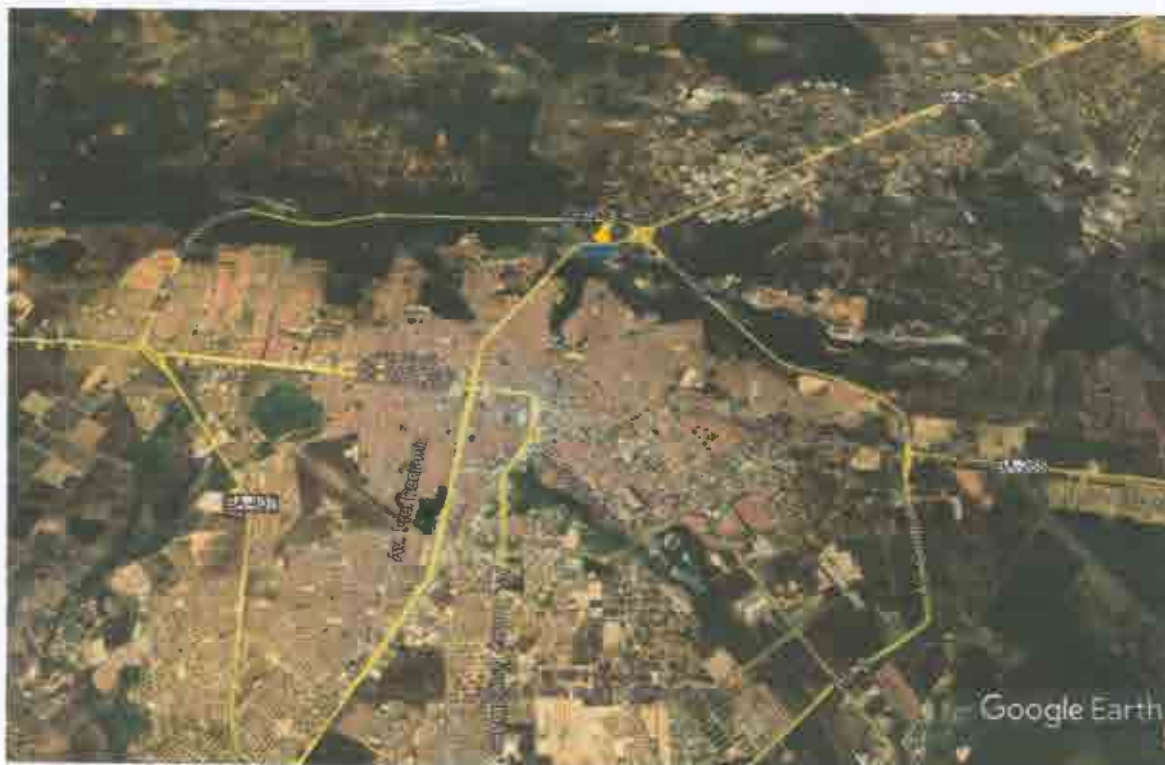


quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Investidores em geral					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando faz parte do terreno da Fazenda Imbirá, situada no bairro Lagoa das Flores, contemplando 97.349,00 m² (Noventa e sete mil, trezentos e quarenta e nove metros quadrados).



[Handwritten signature]



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





DECLARAÇÃO DE OBRAS EM ANDAMENTO

A Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, Coordenação de Infraestrutura Viária, declara que a obra de pavimentação da Rua [nome da rua] está em andamento e que a mesma será concluída em breve.

Esta declaração é emitida para que os interessados possam tomar as devidas providências e não se prejudiquem com a obra.

Por meio desta, a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, Coordenação de Infraestrutura Viária, declara que a obra de pavimentação da Rua [nome da rua] está em andamento e que a mesma será concluída em breve.

Esta declaração é emitida para que os interessados possam tomar as devidas providências e não se prejudiquem com a obra.

[Assinatura]



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 Involutivo", que busca identificar o valor de mercado de um bem ao considerar seu aproveitamento eficiente, baseando-se num modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, com objetivo de definir o valor que pode ser atribuído ao terreno através de cenários para que seja economicamente viável seu aproveitamento.

Esse método, preconizado na norma da ABNT NBR14.653-1 item 8.2.2, consiste na elaboração de projeto hipotético para empreendimento no terreno com vistas a verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização de lotes ou apartamentos, com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, levando em consideração as despesas de infraestrutura e a integração do homem com o meio ambiente, através da constituição de áreas institucional, arruamento e área verde, além de impostos, despesas com vendas e financeiras, entre outras, e o lucro do incorporador.

Para a estimativa do valor de comercialização dos Lotes do projeto hipotético 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 178 (cento e setenta e oito) 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 regular / baixa infraestrutura, (2) Área com boa infraestrutura e (3) Área com ótima 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 (LOTE HIPOTÉTICO)

Equação de Regressão

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

$$\text{Valor unitário} = -428,8493624 + 25813,52013 / \text{Área total} + 175,0346284 * \text{Vocação} + 91,73354339 * \text{Infra estrutura} + 217,6385717 * \text{Localização} - 98,57583645 * \text{Oferta / Transação}$$



A partir da equação de regressão determinada pelo método comparativo foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o lote hipotético com vocação residencial e área total de 250 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	129,09	6,50
Médio	121,22	
Mínimo	113,82	6,10

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

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	250,00
			Valor Total	
Máximo	129,09	15,0	37.113,38	
Médio	121,22		30.304,76	
Mínimo	113,82	15,0	24.186,75	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 121,22/m², no campo de arbitrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5.

Calculando-se o valor para o lote:

$$250,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 121,22 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 30.305,00$$

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

R\$ 30.000,00



2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a área denominada "Gleba A" foi considerado um loteamento de área total de 63.276,85 m² (Sessenta e três mil, duzentos e setenta e seis metros e oitenta e cinco centímetros quadrados), totalizando 253 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 34.072,15 m² (Trinta e quatro mil, setenta e dois metros e quinze centímetros quadrados). Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido de construção em 18 meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

Para o presente trabalho foram estipulados as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

A Receita total foi de R\$7.667.165,00 (Sete milhões Seissentos e Sescenta e Cete mil, Cento e Sessenta e Cinco reais). (R\$121,22/m² x 250,00m² x 253 und).

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bern como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.



FLUXO DE CAIXA

Os fluxos de caixa estão relacionados com o princípio fundamental da matemática financeira, que é o valor do dinheiro no tempo e a existência de juros. Denomina-se fluxos de caixa o conjunto de entradas e saídas de dinheiro (caixa) ao longo do tempo.

Através deste método, é calculado o Valor Presente dos demais termos do fluxo de caixa para soma-los ao investimento inicial. O Valor Presente Líquido (VPL) de um investimento é determinado através da soma de todos os seus fluxos de caixa descontados por uma taxa determinada para a data de início do projeto.

TAXAS

A taxa utilizada para descontar o fluxo (trazer a valor presente) é a TMA (Taxa Mínima de atratividade). A TMA é a taxa que os investidores exigiriam para aplicar o seu dinheiro em projetos com o nível de risco do projeto em estudo, sendo ela o resultado da “soma” das taxas de desconto com a taxa de risco associada ao negócio. O projeto será viável se o VPL for igual a zero ou positivo, ou seja, $VPL \geq 0$. Para o presente trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

PROJETO HIPOTÉTICO / ORÇAMENTO / CRONOGRAMA

Para cada gleba/ terreno de incorporação foi considerado um desmembramento da área total ou empreendimento hipotético considerando-se a reserva de 35% para as áreas de arruamento, áreas verdes e áreas comuns, lotes com características e lotes com características residenciais multifamiliar/ comercial. Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura. Os custos foram orçados baseados no Caderno de Cotações, índices e Custos da editora PINI, on-



line, seção Avaliação de Glebas, que determina os custos de urbanização (R\$ por 1.000m² de área útil) e o prazo definido em meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

RECEITAS

Os valores das receitas são oriundos dos valores obtidos no Método Comparativo de Dados de Mercado que foi utilizado para a valoração dos lotes hipotéticos conforme demonstrado.

DESPESAS VARIÁVEIS

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 38 meses com estimativa de vendas de 07 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos.

Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	11	23	15,00	5,50	21,55
Básico	10	25	15,00	5,00	21,00
Otimista	9	26	15,00	4,50	20,45

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.



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

Descrição	Conteúdo	Quantidade	Valor
Empreendimento	Glebas Da Fazenda Imbitá		
Logradouro	Lagoa das Flores		
Número/Complemento			
Bairro			
Cidade/UF	Vitória da Conquista /BA		
Cronograma		12	
Produtos		1	
Orçamento		8	
		Mensal	Anual
Taxa de Remuneração		1,17 %	15,00 %
Taxa de Risco		0,41 %	5,00 %
TMA		1,58 %	20,75 %
Horizonte do Fluxo			12 meses
Cenários determinísticos			
Valor Econômico	Cenário Básico		1.471.794,73
Valor Econômico Médio			1.472.067,25
Custo de Reedição			0,00
Valor Adotado			1.471.794,73
Cenários probabilísticos			
Valor Econômico Médio			1.481.437,62
Valor Mínimo			1.472.420,29
Valor Máximo			1.490.454,95
Desvio Padrão			157.368,60
Coef. Variação			10%
Cenários			500

Valores	Total	Unitário
Máximo	1.490.454,95	R\$15,31/m ²
Médio	1.481.437,62	R\$15,21/m ²
Mínimo	1.472.420,29	R\$15,12/m ²

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

Valor da Avaliação: 1.480.000,00 (Hum milhão e Quatrocentos e Oitenta mil reais).



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com duas metodologias científicas, método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, e método involutivo, 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		



- **Método Involutivo**

ÍTEM	DESCRIÇÃO	Graus de Fundamentação		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético			X
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	X		
3	Estimativa dos custos de produção			X
4	Prazos			X
5	Taxas	X		
6	Modelos	X		
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado			X
8	Cenários	X		
9	Análise de sensibilidade de mercado			X
TOTAL DE PONTOS		17		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		I		

*Para o método Involutivo não há classificação do grau de precisão.

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.

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 20 (vinte) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.




2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão da Matrícula nº 64.722 do 1º
Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA);

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 26 de janeiro de 2022.



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



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

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Livro: 162
Folha: 165

COMARCA DE ITAPARICA
ÚNICO OFÍCIO DE NOTAS

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, EM
CARÁTER PRÓ - SOLUTO, NA FORMA
ABAIXO:

S A I B A M quantos virem este público instrumento de escritura que, no ano de dois mil e cinco (2005), aos 31 dias do mês de março, nesta Cidade e Comarca de Itaparica, Estado Federado da Bahia, neste Cartório do único Ofício de Notas, perante mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA, Tabeliã Designada, compareceram, de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, **SUISA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Salgado Filho nº 01, 1º andar, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 16.191.579/0001-57, neste ato representada pelas suas diretoras que ao final assinam, as Sras. **Maria Antonieta Nunes Rebouças**, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 064.646.455-87, residente e domiciliada na Av. Sete de Setembro, nº 2.937, Ap. 1.702, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia, e Sr.ª **Kátia Maria Nunes Rebouças Santos**, brasileira, casada sob o regime da comunhão total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade nº 865.112-46 SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro, nº 2.937, apto. 1.602, Edif. Vila Serena, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia; e, de outro lado, como OUTORGADA COMPRADORA, **VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de Direito Privado, estabelecida à Rua Torquato Bahia, nº 04, Edif. Raimundo Magalhães, Sala 306, Comércio, Salvador, Bahia, CEP: 40.015-110, inscrita no CNPJ/MF nº 00.515.992/0001-90, sob NIRE nº 29.201.554-0 emitido em 28/03/1995, neste ato representada por seus sócios gerentes, o Dr. **VESPASIANO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, médico, portador da carteira de identidade nº 611.311-SSP-BA e do CIC/MF nº 053.465.415-00, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, nº 2.937, apto. 1.602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40.130-000 e



Assinado eletronicamente por: JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO - 05/10/2020 16:17:49
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2010051617476290000074280971>
Número do documento: 2010051617476290000074280971

Num. 76598687 - Pág. 1

a Sra. **KATIA MARIA NUNES REBOUÇAS SANTOS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão total de bens, economista, portadora da carteira de identidade nº 865.112-46- SSP/BA e do CIC/MF nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro nº 2937, apto. 1602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40. 130-000; os presentes reconhecidos como os próprios através das provas de identidade exibidas, do que dou fé. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, me foi dito: 1-) Que é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, do imóvel: Uma área rural denominada "**FAZENDA IMBIRA**", situada no distrito sede deste município, com área de duzentos e oitenta e cinco (285) hectares, contendo capoeiras, uma pequena barragem, um manadouro, limitando-se com a estrada Rio - Bahia (BR-116), estrada velha do cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pê de Serra de F. Ladeira & Cia., propriedade esta adquirida da empresa **TRANSMINE - TRANSPORTE DE MINÉRIOS S/A.**, nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 31 de dezembro de 1969, lavrada nas notas do Tabelionato do 2º Ofício de notas deste município, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista, Bahia, no livro 2-G-5, às fls. 34, sob o registro n.º 22.043; 2-) Que dito imóvel foi havido através de Contrato Particular de Promessa de Compra Venda. 3-) Que, assim sendo, convencionou com a Outorgada Compradora vender-lhe, com efetivamente lhe vende, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o imóvel já acima descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este que deverá ser pago no prazo de 12 (doze) meses contados da data da assinatura deste instrumento, da seguinte forma: a-) 01 (uma) Nota Promissória, emitida em caráter "pró-soluto" de igual valor e data vencimento. Fica convencionado que a Nota Promissória citada no item "a" acima será corrigida monetariamente no ato do seu respectivo pagamento, com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), ficando a presente garantida pelo "pacto comissório" constante do Código Civil Brasileiro. 3.1-) O preço ajustado pela presente

meibouças 







Livro: 162
Folha: 166

PODER JUDICIÁRIO

venda será corrigido monetariamente pela igual variação do INCC-DI/FGV (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna - publicado pela Fundação Getúlio Vargas) que verificar entre a presente data e a data do seu real e efetivo pagamento. 3.2-) O atraso no pagamento da parcela do preço por parte da **OUTORGADA** ensejará a incidência dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculado sobre o valor em atraso corrigido monetariamente. 3.3-) A presente escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, não comportando arrendimentos para ambas as partes e será respeitada, não só pelas partes contratantes, como também por seus herdeiros e sucessores. Todavia, o não cumprimento de quaisquer Cláusulas, condições e termos ou obrigações desta escritura, obrigará a parte infratora ao pagamento de multa, atualizados monetariamente, mais juros de 1% (um por cento), ao mês, sobre o valor da transação avençada, além de todas as despesas decorrentes da presente transação, tais como: custas, emolumentos, despesas de despachantes, corretagem, advogados, etc., em favor da parte prejudicada, ressalvando o disposto no item 3.1, supra. 4-) Que, assim sendo, e observadas as condições retro pactuadas, transmite à Outorgada Compradora, toda posse, domínio, direito, ação e pretensão que tinham e exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que lhe fique pertencendo doravante, não só por força desta escritura como em virtude da Cláusula "constitui", obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a fazer a presente venda a todo o sempre boa, firme e valiosa, defendendo-a e a **OUTORGADA COMPRADORA** de quaisquer contestações ou dúvidas futuras, respondendo pela evicção de direito na forma da legislação em vigor. Pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos. Assim disseram, convencionaram, aceitaram e me pediram a presente escritura que lavrei, dou fé e certifico que o imposto de transmissão "inter vivos" foi pago no valor de R\$ 25.000,00, à razão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da transação, conforme guia que foi apresentada e que fica arquivada nesta serventia; foi paga a taxa pela prestação de serviços, cujo DAJ devidamente autenticado arqueei; foi apresentada a certidão negativa de ônus reais.

me. b. ou. c. s.



[Handwritten signature]

fornecida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis; Certifico ainda que o ITR e CCIR serão apresentados no ato do registro. Foram cumpridas as exigências da Lei nº 7.433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09.09.86; Pela Outorgante Vendedora foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais ajuizados, incidentes sobre o imóvel objeto da presente. Ficam dispensadas as testemunhas instrumentárias de acordo com o parágrafo 5º do artigo 215 do Código Civil Brasileiro, assinando os contratantes por acharem em tudo conforme, depois de lhes ser lida esta em voz alta e bem clara por mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada, que a mandei datilografar e a tudo dou fé, a subscrevo e assino em público e

Em testº VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA da verdade

VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada

1167 de matrícula Renner Roberto
SUIA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA

ISTÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

REGISTRO DE NOTAS DE SALVADOR
Av. 15 de Setembro, 1717
Eduardo Carneiro 2º PISO

Registro de Personalidade Pública
de VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA
Tabeliã Designada

Salvador 13 de Março de 2012
Em Testº da Verdade
VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA
TABELIÃ DESIGNADA
ESTE CARIMBO SUBSTITUI O SELO
(E-1.3)

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VITÓRIA

Protocolo nº 214.255.453 21/04/12
Registro nº 11.111.111
Registro nº 11.111.111
Compartilhamento

10 SET 2012
Nº EU 91.002



Assinado

COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-ESTADO DA BAHIA
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

(1º OFÍCIO)

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

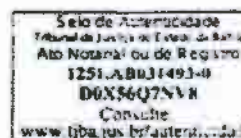
Certifico que foi transcrita a presente Certidão Negativa de Ônus sob o número 64.722

Não existe nenhum ônus reais, legais ou convencionais gravado ou contra uma área remanescente de 200ha, 55a e 81ca pertencente a área rural denominada "Fazenda Imbira", situada no distrito sede deste município, limitando-se com a estrada Rio-Bahia (BR116), estrada velha do Cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pé da Serra de E. Ladeia e Cia. Matriculada hoje em nome de VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 00.515.992/0001-90.

O referido é verdade e dou Fé.

Vitória da Conquista, 14 de Abril de 2016.

BEL. ANTONIO CARLOS DE JESUS BRAMONT
OFICIAL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Objeto da Avaliação: Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, com 510.199,00 m², situada no bairro Lagoa das Flores, Vitória da Conquista – BA.

Área ocupada pela Secretaria de M. Ambiente (Gleba B1): 132.656,00 m²
Área Remanescente (Gleba B2): 377.543,00 m²

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 GLEBA B1: R\$ 2.090.000,00 (Dois Milhões e Noventa mil reais).

VALOR DE AVALIAÇÃO GLEBA B2: R\$ 4.300.000,00 (Quatro milhões e Trezentos mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba B" da Fazenda Imbirá, com área de 510.199,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, situada no bairro Lagoa das Flores contemplando 510.199,00 m² (Quinhentos e dez mil, cento e noventa e nove metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é encontrar o valor de mercado estimado do imóvel em estudo para possível operação de permuta.



2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado do imóvel para transformação em Área de Preservação Permanente.

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 por com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba B" da Fazenda Imbirá, com área de 510.199,00 m², matriculado em nome de Município de Vitória da Conquista - BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de Janeiro de 2022, às 10:20h acompanhado do Sr. José Neto Cotinguiba da Silva Neto.

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;

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial/Comercial
Vocação	Residencial/Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via arterial
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Não há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água		Transporte coletivo	
Rede de esgoto		Segurança	
Rede de energia elétrica	X	Saúde	
Rede de telefonia	X	Lazer	
Iluminação pública	X	Comércio	
Coleta de lixo		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 no Bairro Lagoa das Flores, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Investidores em geral					

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 Involutivo", que busca identificar o valor de mercado de um bem ao considerar seu aproveitamento eficiente, baseando-se num modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, com objetivo de definir o valor que pode ser atribuído ao terreno através de cenários para que seja economicamente viável seu aproveitamento.

Esse método, preconizado na norma da ABNT NBR14.653-1 item 8.2.2, consiste na elaboração de projeto hipotético para empreendimento no terreno com vistas a verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização de lotes ou apartamentos, com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, levando em consideração as despesas de infraestrutura e a integração do homem com o meio ambiente, através da constituição de áreas institucional, arruamento e área verde, além de impostos, despesas com vendas e financeiras, entre outras, e o lucro do incorporador.

Para a estimativa do valor de comercialização dos Lotes do projeto hipotético 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 178 (cento e setenta e oito) 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 regular / baixa infraestrutura, (2) Área com boa infraestrutura e (3) Área com ótima 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 (LOTE HIPOTÉTICO)

Equação de Regressão

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

$$\text{Valor unitário} = -428,8493624 + 25813,52013 / \text{Área total} + 175,0346284 * \text{Vocação} + 91,73354339 * \text{Infra estrutura} + 217,6385717 * \text{Localização} - 98,57583645 * \text{Oferta / Transação}$$



2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a área denominada "Gleba B" foram considerados dois loteamentos, sendo um na área denominada "Gleba B1", atualmente ocupada pela Secretaria de Meio Ambiente, de área total de 132.656,00 m² (Cento e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados), totalizando 344 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 46.429,60 m² (Quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e nove metros e sessenta centímetros quadrados) e o outro loteamento na área denominada "Gleba B2", de área total de 377.543,00 m² (Trezentos e setenta e sete mil, quinhentos e quarenta e três metros quadrados), totalizando 981 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 132.140,05 m² (Cento e trinta e dois mil, cento e quarenta mil metros e cinco centímetros quadrados).

Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido de construção em 22 meses para a Gleba B1 e 60 meses para a Gleba B2, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

Para o presente trabalho foram estipulados as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.



A Receita total da Gleba B1 foi de R\$ 10.424.920,00 (Dez Milhões Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Novecentos e Vinte reais). ($R\$121,22/m^2 \times 250,00m^2 \times 344 \text{ und}$) e da Gleba B2 foi de R\$ 27.914.355,00 (Vinte e sete milhões, novecentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais). ($R\$113,82/m^2 \times 250,00m^2 \times 981 \text{ und}$).

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

FLUXO DE CAIXA

Os fluxos de caixa estão relacionados com o princípio fundamental da matemática financeira, que é o valor do dinheiro no tempo e a existência de juros. Denomina-se fluxos de caixa o conjunto de entradas e saídas de dinheiro (caixa) ao longo do tempo.

Através deste método, é calculado o Valor Presente dos demais termos do fluxo de caixa para soma-los ao investimento inicial. O Valor Presente Líquido (VPL) de um investimento é determinado através da soma de todos os seus fluxos de caixa descontados por uma taxa determinada para a data de início do projeto.

TAXAS

A taxa utilizada para descontar o fluxo (trazer a valor presente) é a TMA (Taxa Mínima de atratividade). A TMA é a taxa que os investidores exigiriam para aplicar o seu dinheiro em projetos com o nível de risco do projeto em estudo, sendo ela o resultado da "soma" das taxas de desconto com a taxa de risco associada ao negócio. O projeto será viável se o VPL for igual a zero ou positivo, ou seja, $VPL \geq 0$. Para o presente



trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

PROJETO HIPOTÉTICO / ORÇAMENTO / CRONOGRAMA

Para cada gleba/ terreno de incorporação foi considerado um desmembramento da área total ou empreendimento hipotético considerando-se a reserva de 35% para as áreas de arruamento, áreas verdes e áreas comuns, lotes com características e lotes com características residenciais multifamiliar/ comercial. Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura. Os custos foram orçados baseados no Caderno de Cotações, índices e Custos da editora PINI, on-line, seção Avaliação de Glebas, que determina os custos de urbanização (R\$ por 1.000m² de área útil) e o prazo definido em meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

RECEITAS

Os valores das receitas são oriundos dos valores obtidos no Método Comparativo de Dados de Mercado que foi utilizado para a valoração dos lotes hipotéticos conforme demonstrado.

DESPESAS VARIÁVEIS

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.



“Onde a cidade se encontra, a cidade se transforma”
Avenida de Brasília, 100

DECLARAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO

Esta Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio do seu Chefe de Gabinete, Sr. [nome], declara de interesse público a realização de obras de infraestrutura viária, especificamente a pavimentação e a melhoria das condições de acesso à área denominada “GLEBA B1”, localizada no município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia. A área em questão é de propriedade da [nome] e encontra-se atualmente em situação de abandono, o que prejudica a circulação e a segurança dos moradores locais. A realização das obras é necessária para garantir a acessibilidade e a qualidade de vida da população, bem como para promover o desenvolvimento econômico e social da região. A Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio do seu Chefe de Gabinete, Sr. [nome], declara de interesse público a realização das obras de infraestrutura viária, especificamente a pavimentação e a melhoria das condições de acesso à área denominada “GLEBA B1”, localizada no município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia. A área em questão é de propriedade da [nome] e encontra-se atualmente em situação de abandono, o que prejudica a circulação e a segurança dos moradores locais. A realização das obras é necessária para garantir a acessibilidade e a qualidade de vida da população, bem como para promover o desenvolvimento econômico e social da região.

ÁREA DENOMINADA “GLEBA B1”

[Assinatura]

Declaro que a área denominada “GLEBA B1” é de interesse público e que a realização das obras de infraestrutura viária é necessária para garantir a acessibilidade e a qualidade de vida da população, bem como para promover o desenvolvimento econômico e social da região.

DECLARAÇÃO DE INTERESSE PÚBLICO

A Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, por meio do seu Chefe de Gabinete, Sr. [nome], declara de interesse público a realização das obras de infraestrutura viária, especificamente a pavimentação e a melhoria das condições de acesso à área denominada “GLEBA B1”, localizada no município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia. A área em questão é de propriedade da [nome] e encontra-se atualmente em situação de abandono, o que prejudica a circulação e a segurança dos moradores locais. A realização das obras é necessária para garantir a acessibilidade e a qualidade de vida da população, bem como para promover o desenvolvimento econômico e social da região.

[Assinatura]



PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba B1" da Fazenda Imbirá, com área de 132.656,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

O IMÓVEL

Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, denominada "Gleba B1", situada no bairro Lagoa das Flores, ocupada pela Secretaria de Meio Ambiente, contemplando 132.656,00 m² (Centro e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados).

DETERMINAÇÃO DO VALOR (LOTE HIPOTÉTICO)

A partir da equação de regressão determinada pelo método comparativo foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o lote hipotético com vocação residencial e área total de 250 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	129,09	6,50
Médio	121,22	
Mínimo	113,82	6,10

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

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	250,00
			Valor Total	
Máximo	129,09	15,0	37.113,38	
Médio	121,22		30.304,76	
Mínimo	113,82	15,0	24.186,75	



Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 121,22/m², no arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5.

Calculando-se o valor para o lote:

$$250,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 121,22 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 30.305,75$$

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

RS 30.000,00

2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a área denominada "Gleba B1" foi considerado um loteamento de área total de 86.226,40 m² (Oitenta e seis mil, duzentos e vinte e seis metros e quarenta e centímetros quadrados), totalizando 344 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 46.429,60m² (Quarenta e seis mil, quatrocentos e vinte e nove metros e sessenta centímetros quadrados). Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido de construção em 22



meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

Para o presente trabalho foram estipulados as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

A Receita total da Gleba B1 foi de R\$ 10.424.920,00 (Dez Milhões Quatrocentos e Vinte e Quatro Mil Novecentos e Vinte reais), ($R\$121,22/m^2 \times 250,00m^2 \times 344 \text{ und}$).

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 22 meses com estimativa de vendas de 18 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos.

Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	14	24	15,00	5,50	21,55
Básico	13	25	15,00	5,00	21,00
Otimista	12	27	15,00	4,50	20,45

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.



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

Descrição	Conteúdo	Quantidade	Valor
Empreendimento	Gleba B1 Da Fazenda Imbirá		
Logradouro	Lagoa das Flores		
Número/Complemento			
Bairro			
Cidade/UF	Vitória da Conquista /BA		
Cronograma		15	
Produtos		1	
Orçamento		8	
		Mensal	Anual
Taxa de Remuneração		1,17 %	15,00 %
Taxa de Risco		0,41 %	5,00 %
TMA		1,58 %	20,75 %
Horizonte do Fluxo			15 meses
	Cenários determinísticos		
Valor Econômico	Cenário Básico		2.076.973,07
Valor Econômico Médio			2.077.450,29
Custo de Rejeição			0,00
Valor Adotado			2.076.973,07
	Cenários probabilísticos		
Valor Econômico Médio			2.095.198,65
Valor Mínimo			2.083.540,41
Valor Máximo			2.106.856,88
Desvio Padrão			203.457,15
Coef. Variação			9%
Cenários			500

Valores	Total	Unitário
Máximo	2.106.856,88	R\$15,88/m ²
Médio	2.095.198,65	R\$15,79/m ²
Mínimo	2.083.540,41	R\$15,70/m ²

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

Valor da Avaliação: 2.090.000,00 (Dois Milhões e Noventa mil reais).



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





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



[Handwritten signature]



CONSTITUIÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
LEI Nº 1.234/2011
Art. 1º - A Câmara Municipal de Vitória da Conquista é o órgão legislativo do Município, composta por nove (9) vereadores eleitos para um mandato de quatro (4) anos, renováveis por igual período.

Art. 2º - A Câmara Municipal de Vitória da Conquista é instalada no dia 1º de fevereiro de cada ano, sendo o primeiro dia de sessão ordinária o dia 15 de março.

Art. 3º - A Câmara Municipal de Vitória da Conquista é presidida pelo vereador eleito para o primeiro turno, sendo o primeiro dia de sessão ordinária o dia 15 de março.

ÁREA DENOMINADA "GLEBA B2"

Área	Valor	Unidade
100	100,00	m²
200	200,00	m²
300	300,00	m²

Art. 4º - A Câmara Municipal de Vitória da Conquista é composta por nove (9) vereadores eleitos para um mandato de quatro (4) anos, renováveis por igual período.

Área	Valor	Unidade
100	100,00	m²
200	200,00	m²
300	300,00	m²



PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba B2" da Fazenda Imbirá, com área de 377.543,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

O IMÓVEL

Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, denominada "Gleba B2", situada no bairro Lagoa das Flores, ocupada pela Secretaria de Meio Ambiente, contemplando 377.543,00 m² (Trezentos e setenta e sete mil, quinhentos e quarenta três metros quadrados).

DETERMINAÇÃO DO VALOR (LOTE HIPOTÉTICO)

A partir da equação de regressão determinada pelo método comparativo foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o lote hipotético com vocação residencial e área total de 250 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	129,09	6,50
Médio	121,22	
Mínimo	113,82	6,10

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

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	250,00
			Valor Total	
Máximo	129,09	15,0	37.113,38	
Médio	121,22		30.304,76	
Mínimo	113,82	15,0	24.186,75	



Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 113,82/m², no limite inferior 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:

$$250,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 113,82 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 24.186,75$$

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

R\$ 24.000,00

2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a área denominada "Gleba B2" foi considerado um loteamento de área total de 377.543,00 m² (Trezentos e setenta e sete mil, quinhentos e quarenta e três metros quadrados), totalizando 981 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 132.140,05 m² (Cento e trinta e dois mil, cento e quarenta metros e cinco centímetros quadrados). Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa



infraestrutura e o prazo definido de construção em 48 meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

Para o presente trabalho foram estipulados as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

A Receita total foi de R\$ 27.914.355,00 (Vinte e sete milhões, novecentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e cinco reais). ($R\$113,82/m^2 \times 250,00m^2 \times 981 \text{ und}$).

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 39 meses com estimativa de vendas de 26 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos.

Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	21	46	15,00	5,50	21,55
Básico	20	48	15,00	5,00	21,00
Otimista	19	50	15,00	4,50	20,45

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.



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

Descrição	Conteúdo	Quantidade	Valor
Empreendimento	Gleba B2		
Logradouro	Fazenda Imbiré		
Número/Complemento			
Bairro	Cruzeiro		
Cidade/UF	Vitória da Conquista/BA		
Cronograma		45	
Produtos		1	
Orçamento		8	
		Atual	Atual
Taxa de Remuneração		1,17 %	15,00 %
Taxa de Risco		0,41 %	5,00 %
TMA		1,58 %	20,75 %
Horizonte do Fluxo			45 meses
Cenários Intermediários			
Valor Econômico	Cenário Básico		4.296.371,81
Valor Econômico Médio			4.298.364,30
Custo de Reedificação			0,00
Valor Adotado			4.296.371,81
Cenários Probabilísticos			
Valor Econômico Médio			4.326.518,78
Valor Mínimo			4.294.792,71
Valor Máximo			4.358.244,86
Desvio Padrão			553.677,21
Coef. Variação			12%
Cenários			500

Valores	Total	Unitário
Máximo	4.358.244,86	R\$11,54/m ²
Médio	4.326.518,78	R\$11,45/m ²
Mínimo	4.294.792,71	R\$11,37/m ²

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

Valor da Avaliação: 4.300.000,00 (Quatro milhões e Trezentos mil reais).



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com duas metodologias científicas, método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, e método involutivo, 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		

- **Método Involutivo**



ÍTEM	DESCRIÇÃO	Graus de Fundamentação		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético			X
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	X		
3	Estimativa dos custos de produção			X
4	Prazos			X
5	Taxas	X		
6	Modelos	X		
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado			X
8	Cenários	X		
9	Análise de sensibilidade de mercado			X
TOTAL DE PONTOS		17		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		I		

*Para o método Involutivo não há classificação do grau de precisão.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Infraestrutura Viária

e-mail: seinfra@pmvc@gmail.com





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.



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 29 (vinte e nove) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão da Matrícula nº 64.722 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA);

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 26 de janeiro 2022.


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



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

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

Livro: 162
Folha: 165

COMARCA DE ITAPARICA
ÚNICO OFÍCIO DE NOTAS

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, EM
CARÁTER PRÓ-SOLUTO, NA FORMA
ABAIXO:

S A I B A M quantos virem este público instrumento de escritura que, no ano de dois mil e cinco (2005), aos 31 dias do mês de março, nesta Cidade e Comarca de Itaparica, Estado Federal da Bahia, neste Cartório do único Ofício de Notas, perante mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA, Tabelião Designada, compareceram, de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, **SUISA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Salgado Filho nº 01, 1º andar, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 16.191.579/0001-57, neste ato representada pelas suas diretoras que ao final assinam, as Sras. **Maria Antonieta Nunes Rebouças**, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 064.646.455-87, residente e domiciliada na Av. Sete de Setembro, nº 2.937, Ap. 1.702, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia, e Sr.ª **Kátia Maria Nunes Rebouças Santos**, brasileira, casada sob o regime da comunhão total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade nº 865.112-46 SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro, nº 2.937, apto. 1.602, Edif. Vila Serena, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia; e, de outro lado, como OUTORGADA COMPRADORA, **VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de Direito Privado, estabelecida à Rua Torquato Bahia, nº 04, Edif. Raimundo Magalhães, Sala 306, Comércio, Salvador, Bahia, CEP: 40.015-110, inscrita no CNPJ/MF nº 00.515.992/0001-90, sob NIRE nº 29.201.554-0 emendo em 28/03/1995, neste ato representada por seus sócios gerentes, o Dr. **VESPASIANO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, médico, portador da carteira de identidade nº 611.311-SSP-BA e do CIC/MF nº 053.463.415-00, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, nº 2.937, apto. 1.602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40.130-000 e



Assinado eletronicamente por JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO - 05/10/2020 16:17:49
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.action?x=2010051817476290000074280971>
Número do documento: 2010051817476290000074280971

Num. 76598687 - Pág. 1

a Sra. **KATIA MARIA NUNES REBOUÇAS SANTOS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão total de bens, economista, portadora da carteira de identidade nº 865.112-46- SSP/BA e do CIC/MF nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro nº 2937, apto. 1602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40.130-000; os presentes reconhecidos como os próprios através das provas de identidade exibidas, do que dou fé. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, me foi dito: 1-) Que é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, do imóvel: Uma área rural denominada "FAZENDA IMBIRA", situada no distrito sede deste município, com área de duzentos e oitenta e cinco (285) hectares, contendo capoeiras, uma pequena barragem, um minadouro, limitando-se com a estrada Rio - Bahia (BR-116), estrada velha do cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pé de Serra de E. Ladeira & Cia., propriedade esta adquirida da empresa TRANSMINE - TRANSPORTE DE MINÉRIOS S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 31 de dezembro de 1969, lavrada nas notas do Tabelionato do 2º Ofício de notas deste município, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista, Bahia, no livro 2-G-5, às fls. 34, sob o registro nº 22.043; 2-) Que dito imóvel foi havido através de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda. 3-) Que, assim sendo, convencionou com a Outorgada Compradora vender-lhe, com efetivamente lhe vende, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o imóvel já acima descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este que deverá ser pago no prazo de 12 (doze) meses contados da data da assinatura deste instrumento, da seguinte forma: a-) 01 (uma) Nota Promissória, emitida em caráter "pro-soluto" de igual valor e data de vencimento. Fica convencionado que a Nota Promissória citada no item "a" acima será corrigida monetariamente no ato do seu respectivo pagamento, com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), ficando a presente garantida pelo "pacto comissório" constante do Código Civil Brasileiro. 3.1-) O preço ajustado pela presente

malu



Assinado



PODER JUDICIÁRIO

Livro: 162
Folha: 166

venda será corrigido monetariamente pela igual variação do INCC-DI/FGV (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna - publicado pela Fundação Getúlio Vargas) que verificar entre a presente data e a data do seu real e efetivo pagamento. 3.2-) O atraso no pagamento da parcela do preço por parte da **OUTORGADA** ensejará a incidência dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculado sobre o valor em atraso corrigido monetariamente. 3.3-) A presente escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretirável, não comportando arrependimentos para ambas as partes e será respeitada, não só pelas partes contratantes, como também por seus herdeiros e sucessores. Todavia, o não cumprimento de quaisquer cláusulas, condições e termos ou obrigações desta escritura, obrigará a parte infratora ao pagamento de multa, atualizados monetariamente, mais juros de 1% (um por cento), ao mês, sobre o valor da transação avençada, além de todas as despesas decorrentes da presente transação, tais como: custas, emolumentos, despesas de despachantes, corretagem, advogados, etc., em favor da parte prejudicada, ressalvando o disposto no item 3.1, supra. 4-) Que, assim sendo, e observadas as condições retro pactuadas, transmite a Outorgada Compradora, toda posse, domínio, direito, ação e pretensão que tinham e exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que lhe fique pertencendo doravante, não só por força desta escritura como em virtude da cláusula "continuidade", obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a fazer a presente venda a todo o sempre, boa, firme e valiosa, defendendo-a e a **OUTORGADA COMPRADORA** de quaisquer contestações ou dúvidas futuras, respondendo pela evicção de direito na forma da legislação em vigor. Pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos. Assim disseram, convencionaram, aceitaram e me pediram a presente escritura que lavrei, dou fé e certifico que o imposto de transmissão "inter vivos" foi pago no valor de R\$ 25.000,00, à razão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da transação, conforme guia que foi apresentada e que fica arquivada nesta serventia; foi paga a taxa pela prestação de serviços, cujo DAI devidamente autenticado arquivar; foi apresentada a certidão negativa de ônus reais.



[Handwritten signature]

fornecida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis; Certifico ainda que o TTR e CCIR serão apresentados no ato do registro. Foram cumpridas as exigências da Lei nº 7.433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09.09.86; Pela Outorgante Vendedora foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais ajuizadas, incidentes sobre o imóvel objeto da presente. Ficam dispensadas as testemunhas instrumentárias de acordo com o parágrafo 5º do artigo 215 do Código Civil Brasileiro, assinando os contratantes por acharam em tudo conforme, depois de lhes ser lida esta em voz alta e bem clara por mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada, que a mandei datilografar e a tudo dou fé, a subcrevo e assino em público e raso.

Em testº da verdade

VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada

SUIA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA

VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo, SP
Estrada da Liberdade, 2.º andar
Fazenda do São Paulo, SP
Salvador 13 de Março de 2012
Em Testº da Verdade
ZARA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA
TABELIÃ DESIGNADA
ESTE CARIMBO SUBSTITUI O SELLO
E.T.T. 31

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VITÓRIA
OTECAS
Protocolo nº 24.025.453
Régua nº 11
Régua nº 11
Liquidação
10 SET 2012
FEB 9 2013



Assinado

COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-ESTADO DA BAHIA
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

(1º OFÍCIO)

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico que foi transcrita a presente Certidão Negativa de Ônus sob o número 64.722

Não existe nenhum ônus reais, legais ou convencionais gravado ou contra uma área remanescente de 200ha, 55a e 81ca pertencente a área rural denominada "Fazenda Imbira", situada no distrito sede deste município, limitando-se com a estrada Rio-Bahia (BR116), estrada velha do Cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pé da Serra de E. Ladeia e Cia. Matriculada hoje em nome de VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 00.515.992/0001-90.

O referido é verdade e dou Fé.

Vitória da Conquista, 14 de Abril de 2016.

BEL. ANTONIO CARLOS DE JESUS BRAMONT
OFICIAL



Assinado eletronicamente por: JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO - 05/10/2020 16:17:50
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100516174995900000074280996>
Número do documento: 20100516174995900000074280996

Num. 75598713 - Pág.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Objeto da Avaliação: Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, com 167.968,00 m², situada no bairro Lagoa das Flores, 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



Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.280.000,00 (Dois milhões e duzentos e Oitenta mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba C" da Fazenda Imbirá, com área de 167.968,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Parte da área do terreno da Fazenda Imbirá, situada no bairro Lagoa das Flores contemplando 167.968,00 m² (Cento e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados).

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 possível operação de permuta



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 por com Certidão da Matrícula nº 64.722 de imóvel denominado "Gleba C" da Fazenda Imbirá, com área de 167.968,00 m², matriculado em nome de Vitória Empreendimentos e Participações Ltda.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de janeiro de 2022, 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 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;

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO



Uso Predominante	Residencial/Comercial
Vocação	Residencial/Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via arterial
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Não há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Infraestrutura Viária

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

O imóvel está localizado no Bairro Lagoa das Flores, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Investidores em geral					

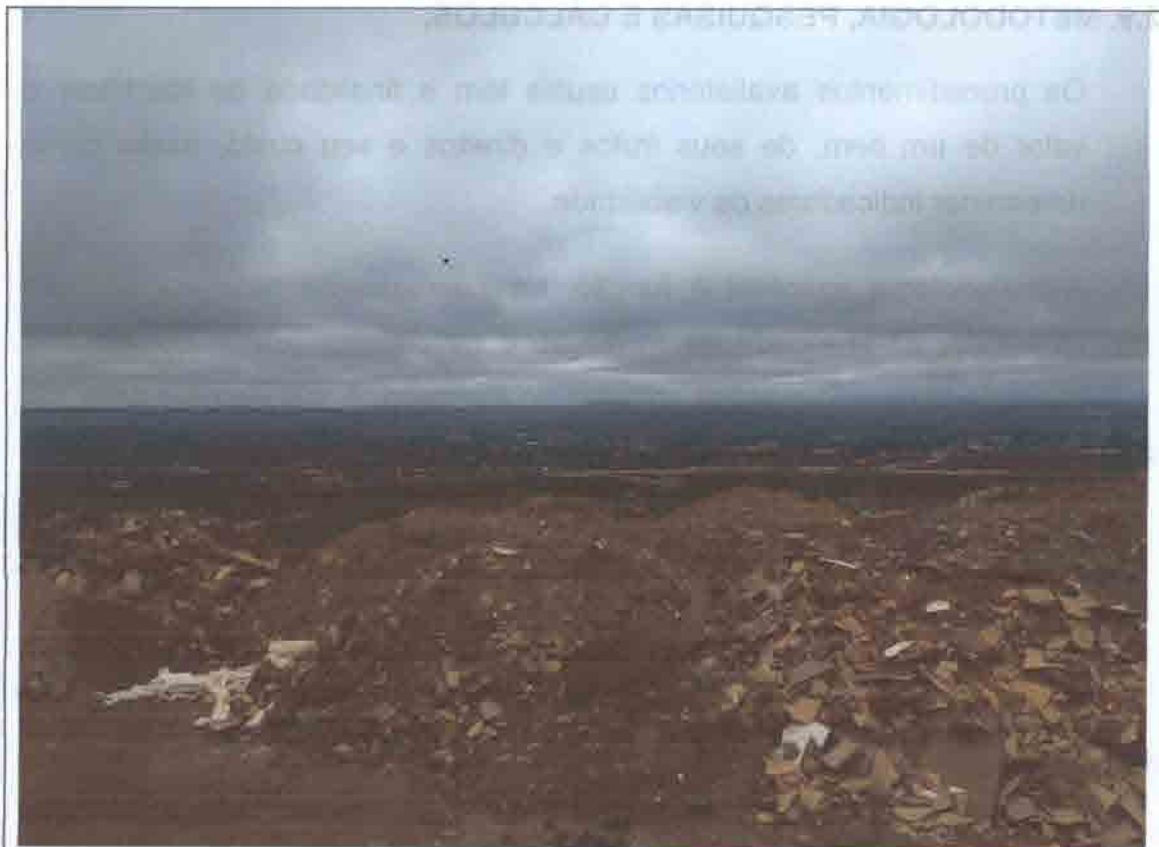
2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando faz parte do terreno da Fazenda Imbirá, situada no bairro Lagoa das Flores, contemplando 167.968,00 m² (Cento e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados).





[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 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 Involutivo", que busca identificar o valor de mercado de um bem ao considerar seu aproveitamento eficiente, baseando-se num modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, com objetivo de definir o valor que pode ser atribuído ao terreno através de cenários para que seja economicamente viável seu aproveitamento.

Esse método, preconizado na norma da ABNT NBR14.653-1 item 8.2.2, consiste na elaboração de projeto hipotético para empreendimento no terreno com vistas a verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização de lotes ou apartamentos, com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, levando em consideração as despesas de infraestrutura e a integração do homem com o meio ambiente, através da constituição de áreas institucional, arruamento e área verde, além de impostos, despesas com vendas e financeiras, entre outras, e o lucro do incorporador.

Para a estimativa do valor de comercialização dos Lotes do projeto hipotético 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 178 (cento e setenta e oito) 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 regular / baixa infraestrutura. (2) Área com boa infraestrutura, (3) Área com ótima 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 (LOTE HIPOTÉTICO) Equação de Regressão

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

$$\text{Valor unitário} = -428,8493624 + 25813,52013 / \text{Área total} + 175,0346284 * \text{Vocação} + 91,73354339 * \text{Infra estrutura} + 217,6385717 * \text{Localização} - 98,57583645 * \text{Oferta / Transação}$$

A partir da equação de regressão determinada pelo método comparativo foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o lote hipotético com vocação residencial e área total de 250 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	129,09	6,50
Médio	121,22	
Mínimo	113,82	6,10

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)	250,00
			Valor Total	
Máximo	129,09	15,0	37.113,38	
Médio	121,22		30.304,76	
Mínimo	113,82	15,0	24.186,75	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 121,22/m², com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5.



Calculando-se o valor para o lote:

$$250,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 121,22 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 30.305,00$$

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

R\$ 30.000,00

2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procedem-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a área denominada "Gleba C" foi considerado um loteamento de área total de 167.968,00 m² (Cento e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados), totalizando 436 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 22.960,85 m² (Vinte e dois mil, novecentos e sessenta metros e oitenta e cinco centímetros quadrados). Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido de construção em 33 meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.



Para o presente trabalho foram estipulados as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

A Receita total foi de R\$13.212.980,00 (Treze milhões duzentos e doze mil, novecentos e oitenta reais). ($250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 121,22/\text{m}^2 \times 436 \text{ und}$).

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

FLUXO DE CAIXA

Os fluxos de caixa estão relacionados com o princípio fundamental da matemática financeira, que é o valor do dinheiro no tempo e a existência de juros. Denomina-se fluxos de caixa o conjunto de entradas e saídas de dinheiro (caixa) ao longo do tempo.

Através deste método, é calculado o Valor Presente dos demais termos do fluxo de caixa para soma-los ao investimento inicial. O Valor Presente Líquido (VPL) de um investimento é determinado através da soma de todos os seus fluxos de caixa descontados por uma taxa determinada para a data de início do projeto.

TAXAS

A taxa utilizada para descontar o fluxo (trazer a valor presente) é a TMA (Taxa Mínima de atratividade). A TMA é a taxa que os investidores exigiriam para aplicar o seu dinheiro em projetos com o nível de risco do projeto em estudo, sendo ela o resultado da "soma" das taxas de desconto com a taxa de risco associada ao negócio. O projeto será viável se o VPL for igual a zero ou positivo, ou seja, $\text{VPL} \geq 0$. Para o presente trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.



PROJETO HIPOTÉTICO / ORÇAMENTO / CRONOGRAMA

Para cada gleba/ terreno de incorporação foi considerado um desmembramento da área total ou empreendimento hipotético considerando-se a reserva de 35% para as áreas de arruamento, áreas verdes e áreas comuns, lotes com características e lotes com características residenciais multifamiliar/ comercial. Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura. Os custos foram orçados baseados no Caderno de Cotações, Índices e Custos da editora PINI, on-line, seção Avaliação de Glebas, que determina os custos de urbanização (R\$ por 1.000m² de área útil) e o prazo definido em meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

RECEITAS

Os valores das receitas são oriundos dos valores obtidos no Método Comparativo de Dados de Mercado que foi utilizado para a valoração dos lotes hipotéticos conforme demonstrado.

DESPESAS VARIÁVEIS

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 63 meses com estimativa de vendas de 07 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos.



Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	15	28	15,00	5,50	21,55
Básico	14	30	15,00	5,00	21,00
Otimista	13	32	15,00	4,50	20,45

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.

Descrição	Conteúdo	Quantidade	Valor
Empreendimento	Glebas Da Fazenda Imbirá		
Logradouro	Lagoa das Flores		
Número/Complemento			
Bairro			
Cidade/UF	Vitória da Conquista /BA		
Cronograma		33	
Produtos		1	
Orçamento		8	
		Mensal	Anual
Taxa de Remuneração		1,17 %	15,00 %
Taxa de Risco		0,41 %	5,00 %
TMA		1,58 %	20,75 %
Horizonte do Fluxo			33 meses
Cenários determinísticos			
Valor Econômico	Cenário Básico		2.249.552,61
Valor Econômico Médio			2.250.197,30
Custo de Reedificação			0,00
Valor Adotado			2.249.552,61
Cenários probabilísticos			
Valor Econômico Médio			2.272.817,96
Valor Mínimo			2.257.900,22
Valor Máximo			2.287.735,70
Desvio Padrão			260.341,44
Coef. Variação			11 %
Cenários			500

Valores	Total	Unitário
Máximo	2.287.735,70	R\$13,70/m²
Médio	2.272.817,96	R\$13,60/m²
Mínimo	2.257.900,22	R\$13,52/m²

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

Valor da Avaliação: 2.280.000,00 (Dois Milhões e duzentos e Oitenta mil reais).



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com duas metodologias científicas, método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, e método involutivo, 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		



• **Método Involutivo**

ÍTEM	DESCRIÇÃO	Graus de Fundamentação		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético			X
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	X		
3	Estimativa dos custos de produção			X
4	Prazos			X
5	Taxas	X		
6	Modelos	X		
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado			X
8	Cenários	X		
9	Análise de sensibilidade de mercado			X
TOTAL DE PONTOS		17		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		I		

*Para o método Involutivo não há classificação do grau de precisão.

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 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:

- 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.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 19 (dezenove) 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: Documentação (Certidão da Matrícula nº 64.722 do 1º
Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA);

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 26 de Janeiro de 2022.



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



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

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO



Livro: 162
Folha: 165

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE ITAPARICA
ÚNICO OFÍCIO DE NOTAS

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, EM
CARÁTER PRÓ-SOLUTO, NA FORMA
ABAIXO:

S A I B A M quantos virem este público instrumento de escritura que, no ano de dois mil e cinco (2005), aos 31 dias do mês de março, nesta Cidade e Comarca de Itaparica, Estado Federado da Bahia, neste Cartório do único Ofício de Notas, perante mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA, Tabeliã Designada, compareceram, de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, **SUISA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Salgado Filho nº 01, 1º andar, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 16.191.579/0001-57, neste ato representada pelas suas diretoras que ao final assinam, as Sras. **Maria Antonieta Nunes Rebouças**, brasileira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 064.646.455-87, residente e domiciliada na Av. Sete de Setembro, nº 2.937, Ap. 1.702, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia, e Sr.^a **Kátia Maria Nunes Rebouças Santos**, brasileira, casada sob o regime da comunhão total de bens, empresária, portadora da cédula de identidade nº 865.112-46 SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro, nº 2.937, apto. 1.602, Edif. Vila Serena, Ladeira da Barra, Salvador/Bahia; e, de outro lado, como OUTORGADA COMPRADORA, **VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de Direito Privado, estabelecida à Rua Torquato Bahia, nº 04, Edif. Raimundo Magalhães, Sala 306, Comércio, Salvador, Bahia, CEP: 40.015-110, inscrita no CNPJ/MF nº 00.515.992/0001-90, sob NIRE nº 29.201.554-0 emitido em 28/03/1995, neste ato representada por seus sócios gerentes, o Dr. **VESPASIANO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, médico, portador da carteira de identidade nº 611.311-SSP-BA e do CIC/MF nº 053.465.415-00, residente e domiciliado à Av. Sete de Setembro, nº 2937, apto. 1602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40.130-000 e



Assinado eletronicamente por: JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO - 05/10/2020 16:17:49
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20100516174762900000074280971>
Número do documento: 20100516174762900000074280971

Num. 76598687 - Pág. 1

a Sra. **KATIA MARIA NUNES REBOUÇAS SANTOS**, brasileira, casada sob o regime de comunhão total de bens, economista, portadora da carteira de identidade nº 865.112-46- SSP/BA e do CIC/MF nº 064.645.055-72, residente e domiciliada à Av. Sete de Setembro nº 2937, apto. 1602, Edif. Villa Serena, Ladeira da Barra, na cidade de Salvador, estado da Bahia, CEP: 40. 130-000; os presentes reconhecidos como os próprios através das provas de identidade exibidas, do que dou fé. E, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, me foi dito: 1-) Que é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, do imóvel: Uma área rural denominada "FAZENDA IMBIRA", situada no distrito sede deste município, com área de duzentos e oitenta e cinco (285) hectares, contendo capoeiras, uma pequena barragem, um minadouro, limitando-se com a estrada Rio - Bahia (BR-116), estrada velha do cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pé de Serra de E. Ladeira & Cia., propriedade esta adquirida da empresa TRANSMINE - TRANSPORTE DE MINÉRIOS S/A., nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 31 de dezembro de 1969, lavrada nas notas do Tabelionato do 2º Ofício de notas deste município, devidamente registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista, Bahia, no livro 2-G-5, às fls. 34, sob o registro nº 22.043; 2-) Que dito imóvel foi havido através de Contrato Particular de Promessa de Compra Venda. 3-) Que, assim sendo, convencionou com a Outorgada Compradora vender-lhe, com efetivamente lhe vende, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o imóvel já acima descrito e caracterizado, pelo preço certo e ajustado de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), valor este que deverá ser pago no prazo de 12 (doze) meses contados da data da assinatura deste instrumento, da seguinte forma: a-) 01 (uma) Nota Promissória, emitida em caráter "pró-soluto" de igual valor e data vencimento. Fica convencionado que a Nota Promissória citada no item "a" acima será corrigida monetariamente no ato do seu respectivo pagamento, com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC), ficando a presente garantida pelo "pacto comissório" constante do Código Civil Brasileiro. 3.1-) O preço ajustado pela presente

Handwritten signature



Handwritten signature



Livro: 162
Folha: 166

PODER JUDICIÁRIO

venda será corrigido monetariamente pela igual variação do INCC-DI/FGV (Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna - publicado pela Fundação Getúlio Vargas) que verificar entre a presente data e a data do seu real e efetivo pagamento. 3.2-) O atraso no pagamento da parcela do preço por parte da **OUTORGADA** ensejará a incidência dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculado sobre o valor em atraso corrigido monetariamente. 3.3-) A presente escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, não comportando arrendimentos para ambas as partes e será respeitada, não só pelas partes contratantes, como também por seus herdeiros e sucessores. Todavia, o não cumprimento de quaisquer cláusulas, condições e termos ou obrigações desta escritura, obrigará a parte infratora ao pagamento de multa, atualizados monetariamente, mais juros de 1% (um por cento), ao mês, sobre o valor da transação avençada, além de todas as despesas decorrentes da presente transação, tais como: custas, emolumentos, despesas de despachantes, corretagem, advogados, etc., em favor da parte prejudicada, ressalvando o disposto no item 3.1, supra. 4-) Que, assim sendo, e observadas as condições retro pactuadas, transmite à Outorgada Compradora, toda posse, domínio, direito, ação e pretensão que tinham e exerciam sobre o imóvel ora vendido, para que lhe fique pertencendo doravante, não só por força desta escritura como em virtude da cláusula "constitui", obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores a fazer a presente venda a todo o sempre boa, firme e valiosa, defendendo-a e a **OUTORGADA COMPRADORA** de quaisquer contestações ou dúvidas futuras, respondendo pela evicção de direito na forma da legislação em vigor. Pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos. Assim disseram, convencionaram, aceitaram e me pediram a presente escritura que lavrei, dou fé e certifico que o imposto de transmissão "inter vivos" foi pago no valor de R\$ 25.000,00, à razão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da transação, conforme guia que foi apresentada e que fica arquivada nesta serventia; foi paga a taxa pela prestação de serviços, cujo DAI devidamente autenticado arqueei; foi apresentada a certidão negativa de ônus reais



fornecida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis; Certifico ainda que o ITR e CCIR serão apresentados no ato do registro. Foram cumpridas as exigências da Lei nº 7.433 de 18.12.1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240 de 09.09.86; Pela Outorgante Vendedora foi declarado, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais ajuizados, incidentes sobre o imóvel objeto da presente. Ficam dispensadas as testemunhas instrumentárias de acordo com o parágrafo 5º do artigo 215 do Código Civil Brasileiro, assinando os contratantes por acharem em tudo conforme, depois de lhes ser lida esta em voz alta e bem clara por mim, VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada, que a mandei datilografar e a tudo dou fé, a subscrevo e assino em público e raso.

Em testº da verdade

VERA CONCEIÇÃO COUTO DE SOUZA - Tabeliã Designada

SUISA S/A - MATADOURO FRIGORÍFICO DA BAHIA

VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

SEGUNDO OFÍCIO DE NOTAS DE SILVA
R. São de Setembro, nº 7370
Ed. Fone Palestrina 2º PISO

Reconhecido Por SINAL PÚBLICO (ap) e
de (JUR) VERA CONCEIÇÃO COUTO DE
SOUSA

Selador: 13 de Março de 2012
Em Testº da Verdade

ZARA OLIVEIRA CARVALHO SANTOS
TABELIÃ DESIGNADA

ESTE CARIMBO SUBSTITUI O SELO
ET-1,30

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VITÓRIA

Protocolo: 21/2012-453
Registro: 21/2012-453
Registro: 21/2012-453
Liquidação: 21/2012-453

20 SET 2012

Nº 00 91303



Assinado

COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-ESTADO DA BAHIA
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

(1º OFÍCIO)

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

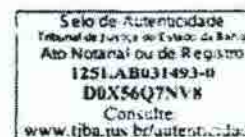
Certifico que foi transcrita a presente Certidão Negativa de Ônus sob o número 64.722

Não existe nenhum ônus reais, legais ou convencionais gravado ou contra uma **área remanescente** de 200ha, 55a e 81ca pertencente a área rural denominada "Fazenda Imbira", situada no distrito sede deste município, limitando-se com a estrada Rio-Bahia (BR116), estrada velha do Cruzeiro, estrada velha de João Gomes, José Soares dos Santos e Posto Pé da Serra de E. Ladeia e Cia. Matriculada hoje em nome de VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 00.515.992/0001-90.

O referido é verdade e dou Fé.

Vitória da Conquista, 14 de Abril de 2016.

BEL. ANTONIO CARLOS DE JESUS BRAMONT
OFICIAL





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 – Secretaria Municipal de Administração

Objeto da Avaliação: Área Institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias – 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



Laudo de Avaliação

- **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.530.000,00** (Hum milhão, quinhentos e trinta mil reais)

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 20.287, oriunda da Matrícula 7.220 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 11.966,52 m² (Onze mil Novecentos e Sessenta e Seis metros e Cinquenta e dois Centímetros).

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 venda.



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 por com Certidão da Matrícula nº 20.287, oriunda da Matrícula 7.220 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA e Levantamento Planimétrico.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2021, às 09:40h acompanhado do sr. Augusto Cardoso Filho.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial / Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via local
Intensidade de tráfego	Baixo
Densidade de ocupação	Baixa
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	
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 no Bairro Bateias, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Moradia / Comerciantes					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

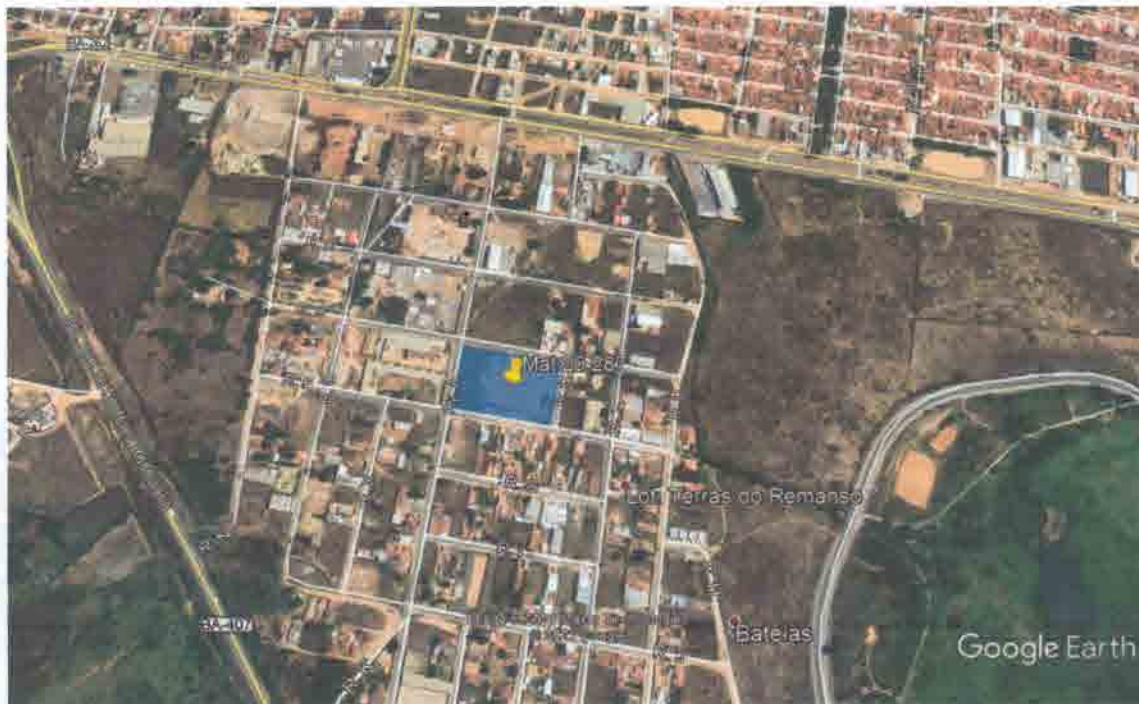
O imóvel fica situado na Área Institucional do Loteamento Terras do Remanso no Bairro Bateias, município de Vitória da Conquista/ Ba.



[Handwritten signature]

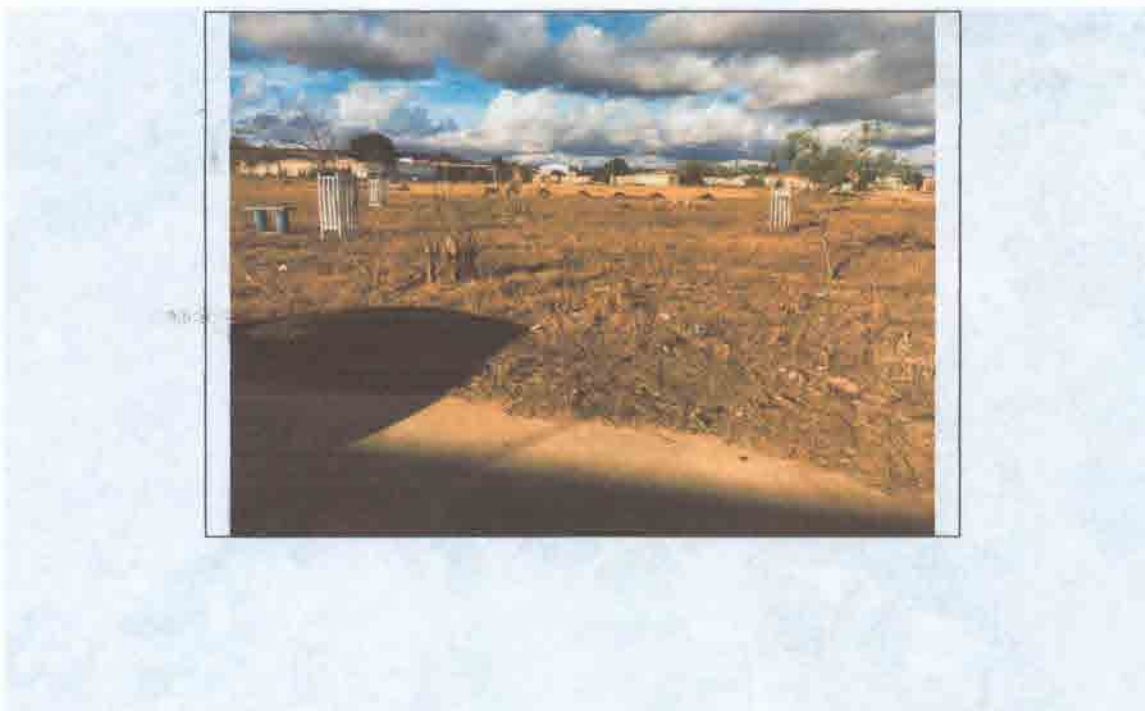


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Infraestrutura Viária
e-mail: seinfrapmyc@gmail.com

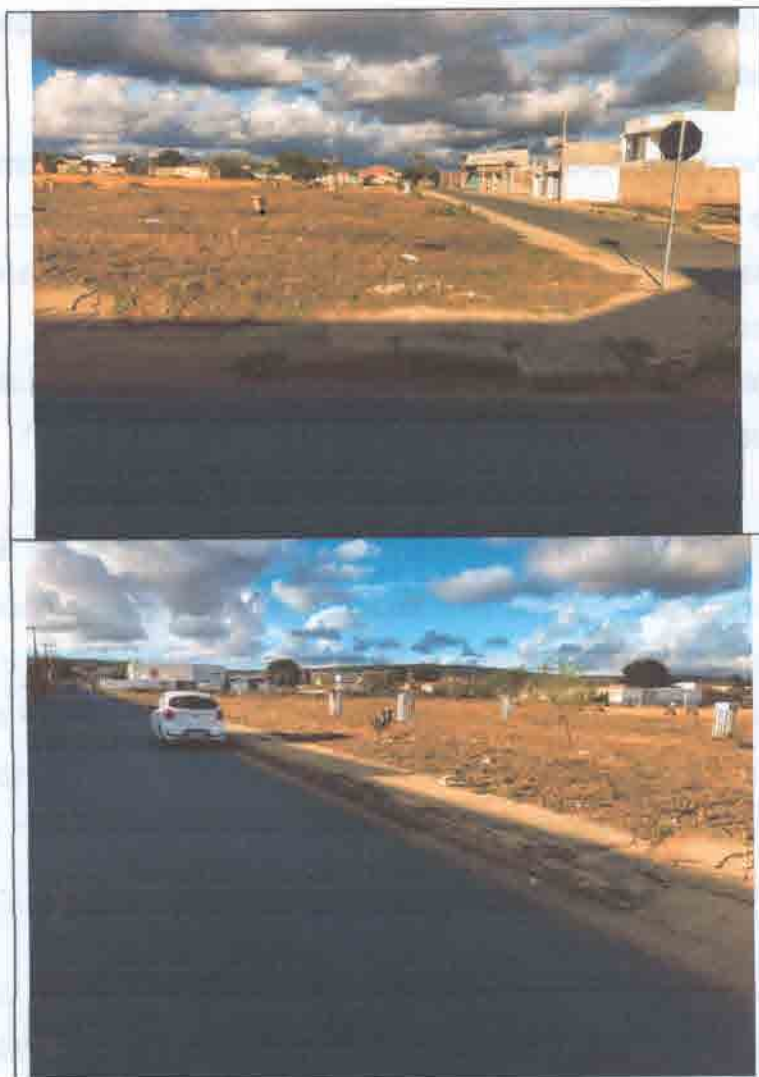


3.3.3. COORDENAÇÃO DE INFRAESTRUTURA VIÁRIA

O projeto foi elaborado em função da necessidade de melhorar a infraestrutura viária do município, visando a melhoria da qualidade de vida da população.



[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 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 178 (cento e setenta e oito) 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.

- OFERTA / TRANSAÇÃO: variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os
- 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:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+6,676263771 - 0,1920239196 * \ln (\text{Área total}) + 0,4157616871 * \text{Vocação} - 1,591987354 / \text{Infra estrutura} + 1,144126446 * \ln (\text{Localização}) - 0,2001232777 * \text{Oferta} / \text{Transação})}$$

- Para o lote com área de 11.966,52 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	146,98	14,48
Médio	128,39	
Mínimo	112,15	12,65



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)	11.966,52
			Valor Total	
Máximo	146,98	15,00	1.766.838,73	
Médio	128,39		1.536.381,50	
Mínimo	112,15	15,00	1.305.924,28	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 11.966,52 m² de R\$ 128,39/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:

$$11.966,52 \text{ m}^2 * 128,39 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 1.536.381,50$$

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

R\$ 1.530.000,00

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		

2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas 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.

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.




2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão de Matrícula nº 20.287 do 1º
Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA) e
Levantamento Planimétrico;

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de julho de 2022.


Paulo José Rocha Silva
Coordenação Infraestrutura Viária
Engº Civil - Crea 43.720/D-BA
Matrícula 24596





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

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO



PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE Vitoria da Conquista-BA.

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

(1ª OFÍCIO)

Certificado do Registro	Talão nº	Pág.
<p>CERTIFICO que às fls <u>146</u> do Livro nº <u>2001</u> foi <u>transcrito a certidão de Registro.</u> hoje, sob o nº <u>20.287</u></p> <p>Área de terreno situado no Loteamento Terras do Re- manse, nesta cidade, medindo <u>12.420 m2</u>, limitando-se com quem de direito. Matriculada hoje em nome de: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, Estado da Bahia; Havido sob nº <u>7.220,</u> livro <u>202</u> fls. <u>71</u> neste Cartório. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x -x-</p> <p>O referido é verdade e dou fé.</p> <p><u>V. da Conquista</u>, em <u>16</u> de <u>Junho</u> de 19 <u>99</u></p> <p><u>[Assinatura]</u> OFICIAL</p> <p><u>[Assinatura]</u></p>		

C.20.09.0/88

99

9/10/13

ÁREA INSTITUCIONAL

1.144,172

RUA

F 393

RUA

"Q"

06-18-14

RUA "E"

RUA "T"

06-18-1

46

9

1.150m²

10

1.150m²

11

1.150m²

12

1.150m²

13

1.150m²

14

1.150m²

15

1.150m²

16

1.380m²

1.380m²

1

2

1.380m²

1.380m²

3

1.380m²

14

06-18-15

46

17

12

12

12

15

12

12

12

12

12

17

[Handwritten signature]

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DA ESCRITURA	12.420,00 M ²
ÁREA EXISTENTE	11.966,52 M ²

Reservado para Carimbos:

[Handwritten signature]
Jeferson dos Santos Bomfim
Técnico em Agrimensura
CFT 04750857521

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA URBANA**



**PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA**
GOVERNO PARA PESSOAS

TÍTULO:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ENDEREÇO: AVENIDA A, ÁREA INSTITUCIONAL, LOTEAMENTO TERRAS DO REMANSO, BAIRRO BATEIAS-VITÓRIA DA CONQUISTA- BA.

PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
CNPJ 14.239.578/0001-00

PROPRIETÁRIO:

Responsável Técnico:

Rafael Vinicius Meira Celino
Arquiteto e Urbanista CAU/Ba: A147543-6
Mat^a. 245599

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
CNPJ 14.239.578/0001-00

PROJETO:

planta de situação

CONTEÚDO DA PRANCHA:

ESCALAS:

1/1000

DATA:

07/2022

FORMATO:

A3

PRANCHA:

TOPOGRAFIA:

JEFERSON BOMFIM

CADASTRO:

DESENHO:

JEFERSON BOMFIM

02/02

Assinado



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Ba

Local: Avenida A, Área Institucional, Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Vitória da Conquista- Ba.

Perímetro: 444,46 m Área: 11.966,52 m² Matrícula: 20.287 (Cartório do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista).

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.357.404,563m e E 297.858,246m; ; deste, segue confrontando com RUA E, com os seguintes azimutes e distâncias: 97°13'50" e 131,63 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.357.387,996m e E 297.988,828m; ; deste, segue confrontando com RUA Q, com os seguintes azimutes e distâncias: 185°26'24" e 92,00 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.357.296,411m e E 297.980,106m; deste, segue confrontando com RUA F, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°17'15" e 128,83 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.357.312,753m e E 297.852,317m; deste, segue confrontando com AVENIDA A, com os seguintes azimutes e distâncias: 3°41'42" e 92,00 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 11.966,52 m² (onze mil novecentos e sessenta e seis metros e cinquenta e dois centímetros quadrados). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.



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 INTERNO

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

Objeto da Avaliação: Área remanescente da área Institucional do Loteamento Terras do Remanso – 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



Laudo de Avaliação

- **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)**

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 31.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA e levantamento planimétrico.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área remanescente da área Institucional do Loteamento Terras do Remanso – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 2.932,68m² (Dois mil Novecentos e Trinta e Dois metros e Sessenta e Oito Centímetros Quadrados).

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 venda.



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 por com Certidão da Matrícula nº 36.726, oriunda da Matrícula 28.845 do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA e Levantamento Planimétrico.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2021, às 09:40h acompanhado do sr. Augusto Cardoso Filho.

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;



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	Baixa
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	
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 no Bairro Bateias, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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/Comerciantes					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel fica situado na Área remanescente da área Institucional do Loteamento Terras do Remanso entre as no Bairro Bateias, município de Vitória da Conquista/ Ba.





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





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



[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 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 178 (cento e setenta e oito) 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.
- OFERTA / TRANSAÇÃO: variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os
- 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:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+6,676263771 - 0,1920239196 * \ln (\text{Área total}) + 0,4157616871 * \text{Vocação} - 1,591987354 / \text{Infra estrutura} + 1,144126446 * \ln (\text{Localização}) - 0,2001232777 * \text{Oferta / Transação})}$$



- Para o lote com área de 2.932,68 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	143,59	11,32
Médio	128,99	
Mínimo	115,88	10,17

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)	2.932,68
			Valor Total	
Máximo	143,59	15,00	435.029,35	
Médio	128,99		378.286,39	
Mínimo	115,88	15,00	321.543,43	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 2.932,68 m² de R\$ 128,99/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:

$$2.932,68 \text{ m}^2 * 128,99\text{R\$} / \text{m}^2 = \text{R\$ } 378.286,39$$

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

R\$ 380.000,00



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		



2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas 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.


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.

2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão de Matrícula nº 31.957 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA) e Levantamento Planimétrico;

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 245960



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

ANEXO 01 (DOCUMENTAÇÃO)



REGISTRO DE IMÓVEIS

123

LIVRO Nº 2 E3

REGISTRO GERAL

ANO _____

MATRICULA Nº 31.957

DATA 03.09.97

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

DA ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTARIAMENTO TERREAS DO SEMARCO, MENIRADA 11 306 42 (OUZE N/2, SETECEN-
METROS QUADRADOS) REGISTRADA NESTE CARTÃO DO LIVRO 2V2 FOLHA 71, PARA FINS DE REGISTRO, DE REG-
DO ROL DO ARTIGO 22 DA LEI FEDERAL Nº 6.766, DE 19/12/79, MATRICULADA HOJE EM NOME DESTA MUNICÍPIAL
DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, TEM O SEU REPRESENTANTE DR. GUILHERME MENDES DE
ANDRADE, DATADA DE 28 DE AGOSTO DE 1992, REVERENDA AO SENHOR OFICIAL DO CARTÃO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA PRÓPRIA OFICINA DA COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA, VITÓRIA DA CONQUISTA, 03.09.97.

av1/31957 - De acordo com ofício do Registro Municipal de Vit da Conquista-BA
que se trata de uma área de determinação a se matricular no nome desta
Município do Lotariamento Terres do Semarco que a área consta do 62º parcelamento
revelado e situado a esta antequando da área como consta no registro 11.957
(Folha 11) e a matrícula anterior que se encontra no 019. vit da Conquista. 2. 19.01.2000.

Assinado



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>
Informe o código: C497A72D-5E91-4292-B2DE-35F2314D2654



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº **31.957**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 14 de abril de 2021 (14/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____ . Protocolo: 15145.

DAJE: 1251.002.036393

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
1251.AB126666-2
QGDVDTM6GC
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



15145 2021 11:08:10 2/2

Assinado

Assinado



QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DA ESCRITURA	2.688,00 M²
ÁREA EXISTENTE	2.932,68 M²

Reservado para Carimbos:


Jeferson dos Santos Bomfim
Técnico em Agrimensura
CFT 04750857521

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA URBANA**



**PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA**
GOVERNO PARA PESSOAS

TÍTULO:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ENDEREÇO: RUA M, ÁREA INSTITUCIONAL, LOTEAMENTO TERRAS DO REMANSO, BAIRRO BATEIAS-
VITÓRIA DA CONQUISTA- BA.

PROPRIETÁRIO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
CNPJ 14.239.578/0001-00

PROPRIETÁRIO:

Responsável Técnico:

Rafael Vinicius Meira Celino
Arquiteto e Urbanista CAU/Ba: A147543-6
Matª. 245599

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
CNPJ 14.239.578/0001-00

PROJETO:

planta de situação

CONTEÚDO DA PRANCHA:

ESCALAS:

1/1000

DATA:

07/2022

FORMATO:

A3

PRANCHA:

02/02

TOPOGRAFIA:

JEFERSON BOMFIM

CADASTRO:

DESENHO:

JEFERSON BOMFIM

[Handwritten signature]



MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Ba

Local: Rua M, Área Institucional, Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, Vitória da Conquista- Ba.

Perímetro: 239,04 m Área: 2.932,68 m² Matrícula: 31.957 (Cartório do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista).

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 8.356.860,61m e E 297.879,67m; ; deste, segue confrontando com RUA R, com os seguintes azimutes e distâncias: 131°24'56" e 6,33 m até o vértice P2, de coordenadas N 8.356.856,42m e E 297.884,42m; 183°46'54" e 77,33 m até o vértice P3, de coordenadas N 8.356.779,26m e E 297.879,32m; 253°57'00" e 7,52 m até o vértice P4, de coordenadas N 8.356.777,18m e E 297.872,09m; ; deste, segue confrontando com RUA L, com os seguintes azimutes e distâncias: 324°15'05" e 82,38 m até o vértice P5, de coordenadas N 8.356.844,04m e E 297.823,96m; 21°41'27" e 6,74 m até o vértice P6, de coordenadas N 8.356.850,30m e E 297.826,45m; ; deste, segue confrontando com RUA M, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°02'10" e 54,21 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área total de 2.932,68 m² (dois mil novecentos e trinta e dois metros e sessenta e oito centímetros quadrados). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.182.000,00 (um milhão, cento e oitenta e dois mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – Secretaria Municipal de

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O presente é elaborado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com o artigo 1º que se trata de um Projeto

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

Objeto da Avaliação: Área Institucional do Loteamento Servilha, Bairro Felícia – Vitória da Conquista/ BA.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Servilha Bairro Felícia - Vitória da Conquista/ BA, compreendendo 3.118,08m² (três mil, cento e oitenta e oito metros quadrados).

3.2. OBJETIVO

O objetivo do presente é avaliar o valor de mercado do imóvel em questão.

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\$1.175.000,00 (Hum milhão, cento e setenta e cinco mil reais).**

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com o anexo I que se trata de um Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento Sevilha, onde é apresentado as áreas institucionais nas quadras 02 e 04, disponibilizadas pelo setor de fiscalização da Coordenação Municipal de Urbanismo da cidade de Vitória da Conquista - BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 2.719,08m² (Dois mil setecentos e dezenove metros e oito centímetros quadrados).

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 venda.



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 por Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento Sevilha, onde é apresentado as áreas institucionais nas quadras 02 e 04, disponibilizadas pelo setor de fiscalização da Coordenação Municipal de Urbanismo da cidade de Vitória da Conquista - BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de setembro de 2021, às 10:00h acompanhado do Sr. José Cotinguiba da Silva Neto.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via local
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Médio
Pólos valorizantes	Shopping
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.





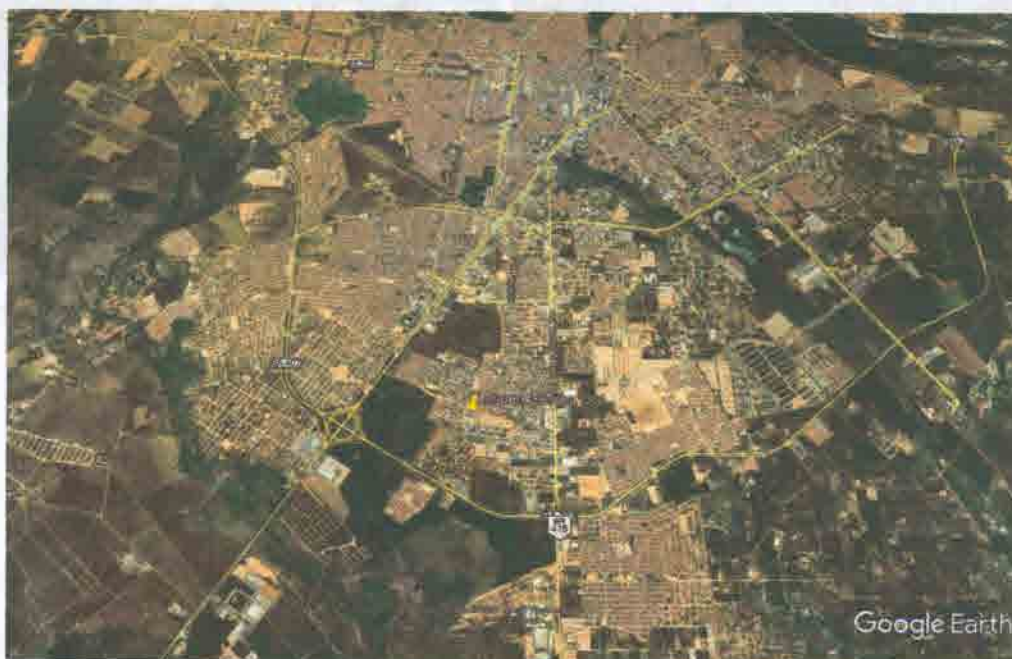
2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Felícia, local de boa demanda por terrenos para implantação tanto de edificações unifamiliares como multifamiliares. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel fica situado na Área Institucional do Loteamento Servilha, situada na quadra 04, entre as Ruas B, C e H, Bairro Felícia, município de Vitória da Conquista/ BA.





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





3.3.3 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO



3.3.2 CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL





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 175 (cento e setenta e cinco) dados conforme anexo I, 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) Residencial.
- 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.
- OFERTA / TRANSAÇÃO: variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os
- 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:

$$\text{Valor unitário} = -353,2872324 - 0,007684338987 * \text{Área total} \\ + 178,1211186 * \text{Vocação} + 107,6876705 * \text{Infra estrutura} \\ + 195,5360106 * \text{Localização} - 85,65746377 * \text{Oferta / Transação}$$

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear (anexo I):

- Para o lote com área de 2.719,08 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	448,27	3,67
Médio	432,42	
Mínimo	416,57	3,67

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)	2.719,08
			Valor Total	
Máximo	497,28	15,00	1.352.143,26	
Médio	432,42		1.175.776,75	
Mínimo	367,55	15,00	999.401,74	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 2.719,08 m² de R\$ 432,42/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:



$$2.719,08 \text{ m}^2 * 432,42 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 1.175.776,75$$

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

R\$ 1.175.000,00

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	II	I
	<30%	30%-50%	>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 norteada 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:

- 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.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 14 (quatorze) páginas timbradas, impressas ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.




2.11. ANEXOS

Anexo I: Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento
Sevilha;

2.12. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 23 de setembro de 2021.


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





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

ANEXO 01 (DOCUMENTAÇÃO)



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 7.250.000,00 (Sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - Secretaria Municipal de

Administração

LAUDO DE AVALIAÇÃO

2. PROPRIETÁRIO/CLIENTE

O presente é elaborado para o Município de Vitória da Conquista, de acordo com o artigo 1º da Lei nº 2.200/03, que dispõe sobre a avaliação de bens e direitos.

Ampliação de área institucional do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, Vitória da Conquista/BA.

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

Objeto da Avaliação: Área Institucional do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia – Vitória da Conquista/BA.

3.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1.1. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, Vitória da Conquista/BA, compreendendo 2.527,37m² (Dois mil e quinhentos e vinte e sete metros e trinta e sete centímetros quadrados).

3.1.2. OBJETIVO

O objetivo do trabalho é estabelecer o valor de mercado estimado do imóvel em questão.

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\$ 1.250.000,00 (Hum milhão duzentos e cinquenta mil reais).**

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com o anexo I que se trata de um Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento Sevilha, onde é apresentado as áreas institucionais nas quadras 02 e 04, disponibilizadas pelo setor de fiscalização da Coordenação Municipal de Urbanismo da cidade de Vitória da Conquista - BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 2.927,27m² (Dois mil novecentos e vinte e sete metros e vinte e sete centímetros quadrados).

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 venda.



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 por Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento Sevilha, onde é apresentado as áreas institucionais nas quadras 02 e 04, disponibilizadas pelo setor de fiscalização da Coordenação Municipal de Urbanismo da cidade de Vitória da Conquista-BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de setembro de 2021, às 10:00 h acompanhado do Sr. José Cotinguiba da Silva Neto.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via local
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Médio
Pólos valorizantes	Shopping
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 no Bairro Felícia, local de boa demanda por terrenos para implantação tanto de edificações unifamiliares como multifamiliares. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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	Moradia					

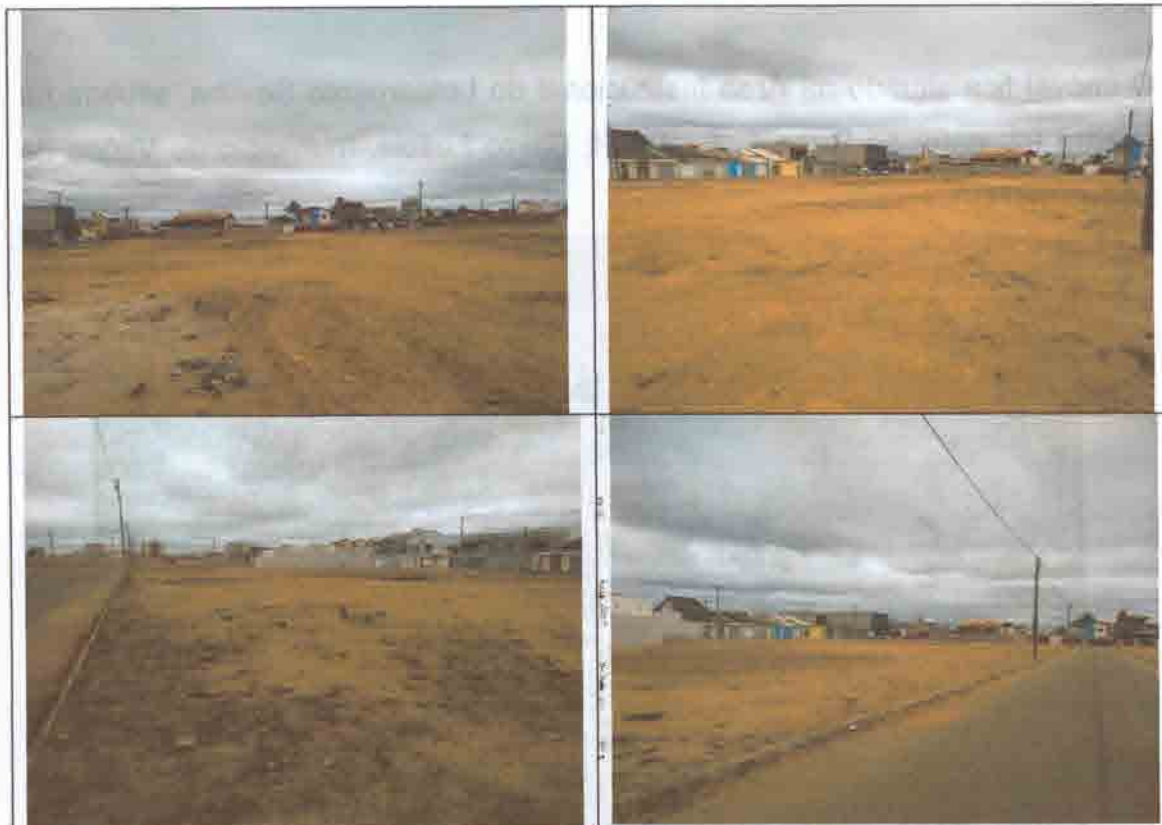
2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel fica situado na Área Institucional do Loteamento Sevilha, situada na quadra 02, entre as Ruas A, F, B e H, Bairro Felícia, município de Vitória da Conquista/ BA.





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



[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 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 175 (cento e setenta e cinco) dados conforme anexo I, 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.
- **OFERTA / TRANSAÇÃO:** variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os
- **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:

$$\begin{aligned} \text{Valor unitário} = & -353,2872324 - 0,007684338987 * \text{Área total} \\ & + 178,1211186 * \text{Vocação} + 107,6876705 * \text{Infra estrutura} \\ & + 195,5360106 * \text{Localização} - 85,65746377 * \text{Oferta / Transação} \end{aligned}$$

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear (anexo I):



- Para o lote com área de 2.927,27 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	446,96	3,75
Médio	430,82	
Mínimo	414,67	3,75

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)	2.927,27
			Valor Total	
Máximo	495,44	15,00	1.450.286,41	
Médio	430,82		1.261.118,62	
Mínimo	366,19	15,00	1.071.950,83	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 2.927,27m² de R\$ 430,82/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:

$$2.927,27\text{m}^2 * 430,82 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 1.261.118,62$$

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

R\$ 1.250.000,00



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 norteadas 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.


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: Projeto Arquitetônico de Implantação do Loteamento Sevilha;

2.12. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 23 de setembro de 2021.


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



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

ANEXO 01 (DOCUMENTAÇÃO)



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: Área Institucional do Loteamento Chácaras Caminho da Barra, 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



Laudo de Avaliação

- **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais)**

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 35.014, oriunda da Matrícula 15.407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Área Institucional do Loteamento Chácara Caminho da Barra, Bairro Universidade – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 61.365,70m² (Sessenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco e setenta metros quadrados).

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 venda.



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 por com Certidão da Matrícula nº 35.014, oriunda da Matrícula 15.407 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2021, às 09:40h acompanhado do sr. Augusto Cardoso Filho.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via principal
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Pouca Infraestrutura
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	Transporte coletivo	
Rede de esgoto	X	Segurança	
Rede de energia elétrica	X	Saúde	
Rede de telefonia	X	Lazer	
Iluminação pública	X	Comércio	
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 no Bairro Universidade, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

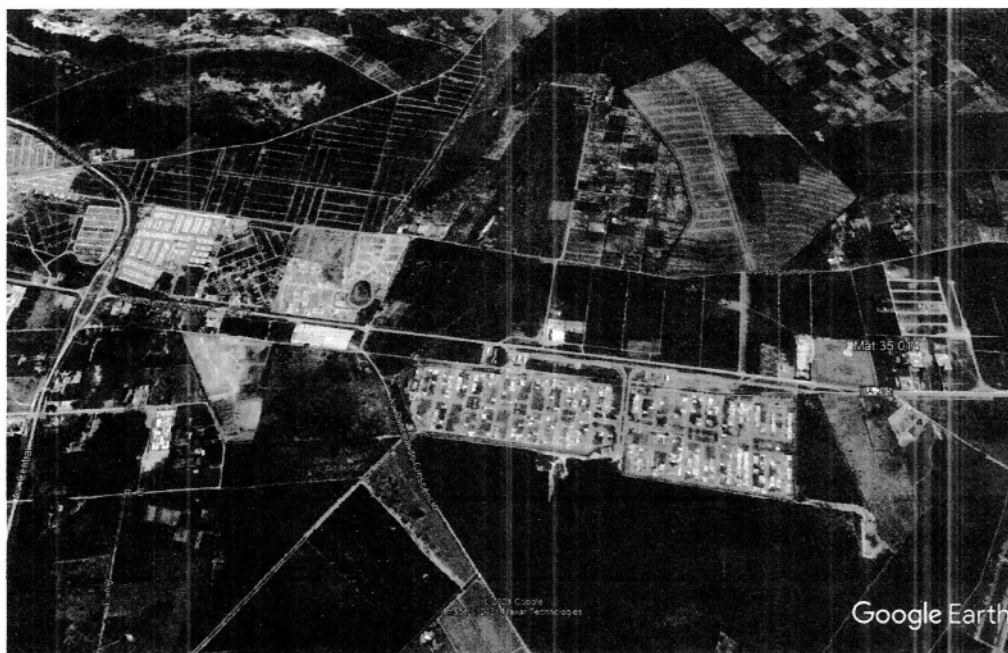
O imóvel fica situado na Área Institucional do Loteamento Chácaras Caminho da Barra, Bairro Universidade, município de Vitória da Conquista/ Ba.



[Handwritten signature]



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



[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 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 178 (cento e setenta e oito) 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.
- **OFERTA / TRANSAÇÃO:** variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os imóveis em oferta no mercado (2) dos imóveis transacionados. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra.
- **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:



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

Valor unitário = $e^{(+5,147831139 - 0,1991172476 * \ln(\text{Área total}) + 0,4238800434 * \text{Vocação} + 0,926749234 * \ln(\text{Infra estrutura}) + 1,141835093 * \ln(\text{Localização}) - 0,157705519 * \text{Oferta / Transação})}$

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear (anexo I):

- Para o lote com área de 61.365,70 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	50,36	18,86
Médio	42,37	
Mínimo	35,64	15,87

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)	61.365,70
				Valor Total
Máximo	50,36	15,00	3.553.933,15	
Médio	42,37		2.599.980,32	
Mínimo	35,64	15,00	1.859.012,52	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 61.365,70 m² de R\$ 42,37/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:

$$61.365,70 \text{ m}^2 * 42,37 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 2.599.980,32$$

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

R\$ 2.600.000,00



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	II		



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.



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 13 (treze) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão de Matrícula nº 35.014 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA);

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 03 de setembro de 2021.



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





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

ANEXO 01 (DOCUMENTAÇÃO)



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SEINFRA
Coordenação de Infraestrutura Viária

CI 134/2021-CIV/SEINFRA
GEP 52838/2021

Em 16 de setembro de 2021.

Ao Senhor
Leandro Almeida Aguiar - Procurador
Secretaria Municipal de Administração - SEMAD

*Recebido em 16/09/2021
Ass 57 min*

*Larissa Amaral Oliveira
Ass 245735*

Assunto: **laudo de avaliação**

Senhor,

Ainda atendendo ao que fora solicitado por essa Procuradoria, encaminhamos anexo mais um laudo de avaliação de Área Verde e Institucional:

ITEM	ÁREA	MATRÍCULA
1	Gleba de terra – bairro Jatobá	32.986

Atenciosamente,

Paulo José Rocha Silva
Paulo José Rocha Silva
Coordenador de Infraestrutura Viária
Eng. Civil CREA-Ba.-43.720/D
Mat: 245960 – PMVC

Assinado



LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

Objeto da Avaliação: Gleba de terra com 76.138,39m² no Bairro Jatobá – 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



Laudo de Avaliação

- **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.205.000,00** (Três milhões, duzentos e cinco mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista- Secretaria Municipal de Administração

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, de acordo com Certidão da Matrícula nº 32.986, oriunda da Matrícula 21.767, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Gleba de terra localizada no Bairro Jatobá – Vitória da Conquista/ BA, contemplando 76.138,39m² (Setenta e seis mil cento e trinta e oito metros e trinta e nove centímetros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado do imóvel para venda.



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 por com Certidão da Matrícula nº 32.986, oriunda da Matrícula 21.767 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 05 de agosto de 2021, às 09:40h acompanhado do Sr. Augusto Cardoso Filho.

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;



2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial/Comercial
Vocação	Residencial/Comercial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Via principal (BR-116)
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão econômico	Baixo
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Pouca Infraestrutura
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	Transporte coletivo	
Rede de esgoto	X	Segurança	
Rede de energia elétrica	X	Saúde	
Rede de telefonia	X	Lazer	
Iluminação pública	X	Comércio	
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 no Bairro Jatobá, local de grande quantidade de terrenos sem construções. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado médio.

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 type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Demanda	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>
Público alvo	Moradia/Comerciantes					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel fica situado no Bairro Jatobá, com frente à Leste para a via de contorno que liga a Rodovia BR-116 à Rodovia Conquista/Brumado; fundo à Oeste com o imóvel pertencente ao Sr. Francisco Ferreira; lateral à Norte com restante da área da Fazenda São Pedro e lateral a Sul com imóveis pertencentes à Neidd David de Castro e ao Espólio de Everaldo Públio de Castro, no município de Vitória da Conquista/ Ba.



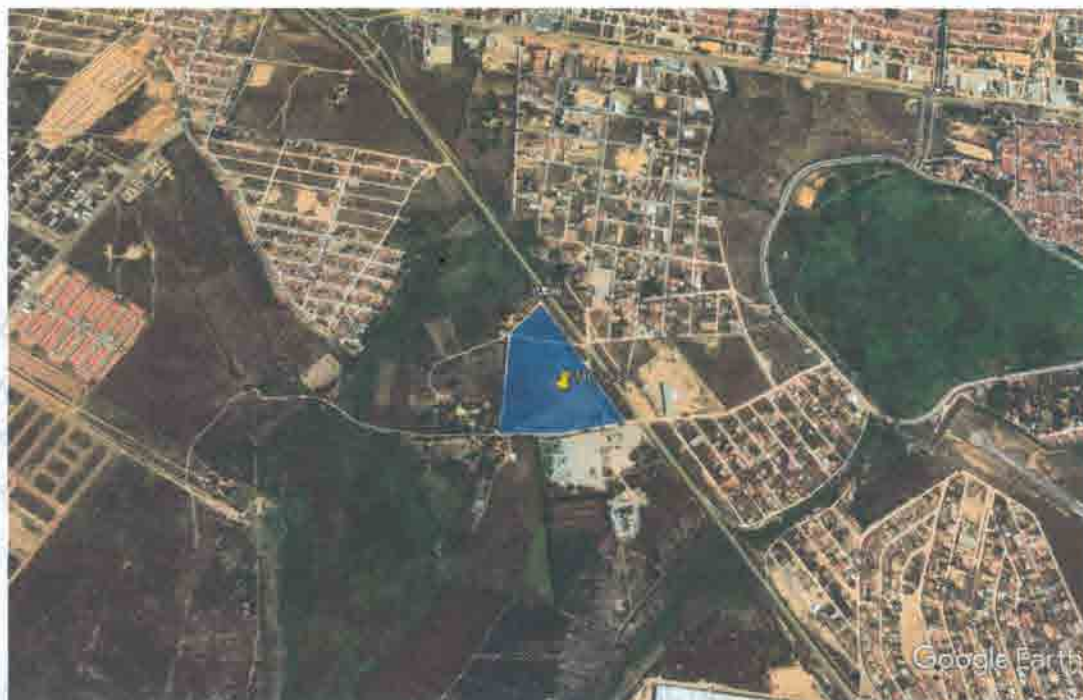


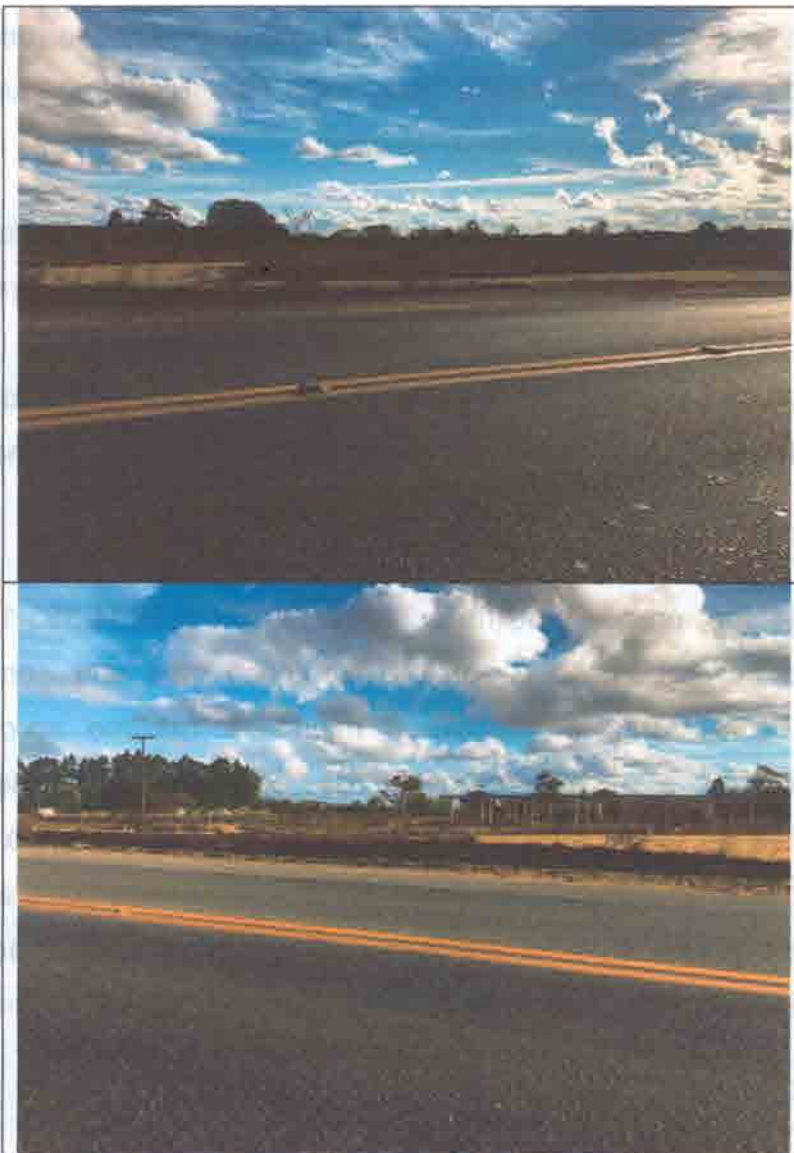
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

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 Involutivo”, que busca identificar o valor de mercado de um bem ao considerar seu aproveitamento eficiente, baseando-se num modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, com objetivo de definir o valor que pode ser atribuído ao terreno através de cenários para que seja economicamente viável seu aproveitamento.

Esse método, preconizado na norma da ABNT NBR14.653-1 item 8.2.2, consiste na elaboração de projeto hipotético para empreendimento no terreno com vistas a verificar o melhor e máximo aproveitamento, considerando a receita provável da comercialização de lotes ou apartamentos, com base nos valores obtidos em pesquisa imobiliária, levando em consideração as despesas de infraestrutura e a integração do homem com o meio ambiente, através da constituição de áreas institucional, arruamento e área verde, além de impostos, despesas com vendas e financeiras, entre outras, e o lucro do incorporador.

Para a estimativa do valor de comercialização dos Lotes do projeto hipotético 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 178 (cento e setenta e oito) dados conforme anexo I, 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.
- CONDOMÍNIO: variável independente, tipo Dicotômica, utilizada para identificar os imóveis localizados com acesso direto nas ruas (1), ou imóveis localizados dentro de condomínio (2);
- OFERTA / TRANSAÇÃO: variável independente, tipo dicotômica, utilizada para caracterizar os imóveis que estão em oferta e os que já foram negociados previamente.
- 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.

[Assinatura]



2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR (LOTE HIPOTÉTICO) Equação de Regressão

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

$$\text{Valor unitário} = e^{+7.17059091+86.1910314 / \text{Área total}+0.3238251994 * \text{Vocação} -1.662034932 / \text{Infra estrutura}-1.929861227 / \text{Localização}-0.1487361085 * \text{Oferta} / \text{Transação}}$$

2.11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA GLEBA / TERRENO DE INCORPORAÇÃO

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para a realização dos cálculos do empreendimento foi utilizado o software de avaliações "SisRenda" que aplica a metodologia do fluxo de caixa descontado dinâmico, onde se considera a correção monetária ao longo do tempo estipulado para o empreendimento conforme planejamento de cada etapa descrita em cronograma pré-estabelecido pelo avaliador conforme ANEXO II.

FLUXO DE CAIXA

Os fluxos de caixa estão relacionados com o princípio fundamental da matemática financeira, que é o valor do dinheiro no tempo e a existência de juros. Denomina-se fluxos de caixa o conjunto de entradas e saídas de dinheiro (caixa) ao longo do tempo.



Através deste método, é calculado o Valor Presente dos demais termos do fluxo de caixa para soma-los ao investimento inicial. O Valor Presente Líquido (VPL) de um investimento é determinado através da soma de todos os seus fluxos de caixa descontados por uma taxa determinada para a data de início do projeto.

TAXAS

A taxa utilizada para descontar o fluxo (trazer a valor presente) é a TMA (Taxa Mínima de atratividade). A TMA é a taxa que os investidores exigiriam para aplicar o seu dinheiro em projetos com o nível de risco do projeto em estudo, sendo ela o resultado da "soma" das taxas de desconto com a taxa de risco associada ao negócio. O projeto será viável se o VPL for igual a zero ou positivo, ou seja, $VPL \geq 0$. Para o presente trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

PROJETO HIPOTÉTICO / ORÇAMENTO / CRONOGRAMA

Para cada gleba/ terreno de incorporação foi considerado um loteamento da área total ou empreendimento hipotético considerando-se a reserva de 35% para as áreas de arruamento, áreas verdes e áreas comuns, lotes com características e lotes com características residenciais multifamiliar/comercial. Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura. Os custos foram orçados baseados no Caderno de Cotações, índices e Custos da editora PINI, on-line, seção Avaliação de Glebas, que determina os custos de urbanização (R\$ por 1.000m² de área útil) e o prazo definido em meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.



RECEITAS

Os valores das receitas são oriundos dos valores obtidos no Método Comparativo de Dados de Mercado que foi utilizado para a valoração dos lotes hipotéticos conforme demonstrado.

DESPESAS VARIÁVEIS

Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em meses com estimativa de vendas de unidades por mês, no cenário básico, apresentados na tabela a seguir. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos:

Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista					
Básico					
Otimista					

A partir da equação de regressão determinada pelo método comparativo foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:



- Para o lote hipotético com vocação comercial e área total de 2.000 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	185,01	11,63
Médio	163,49	
Mínimo	144,47	11,63

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)	2.000,00
			Valor Total	
Máximo	185,01	15,00	425.523,00	
Médio	163,49		326.983,19	
Mínimo	144,47	15,00	245.599,00	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 159,91/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:

$$2.000,00 \text{ m}^2 * 163,49 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 326.983,19$$

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

R\$ 327.000,00

Após a determinação do lote hipotético procede-se os cálculos do empreendimento também hipotético, através do fluxo de caixa descontado, considerando: as receitas com vendas dos lotes, despesas para construção, despesas com comercialização, capitalização, vendas e



demais despesas para realização completa do empreendimento.

Para concepção desta avaliação imobiliária, foi considerado um desmembramento de uma área de 16.000m², denominada "Área Comercial – BR116", localizada às margens da rodovia e um loteamento hipotético de uma área de 60.138,39m², denominada "Área Residencial", localizado aos fundos da Área Comercial.

Para a área denominada "Área Comercial – BR116" foi considerado um desmembramento da área total de 16.000,00m², totalizando 8 lotes com características comerciais com a área de 2.000,00m² cada, visto que está de frente para a BR-116 e que na região já existe projetado a infraestrutura de arruamento para acesso aos lotes. Porém foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido em 07 meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador. Para o presente trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa. A Receita total foi de **R\$2.615.840,00** (Dois milhões, seiscentos e quinze mil, oitocentos e quarenta reais). (R\$254,19/m² x 2.620,41m² x 8 und). Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

PRAZOS DE VENDA DOS LOTES / CENÁRIOS

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 07 meses com estimativa de vendas de 02 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos:



Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	7	1	15,00	5,50	21,55
Básico	4	2	15,00	5,00	21,00
Otimista	3	3	15,00	4,50	20,45

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.

Valores	Total	Unitário
Máximo	425.523,00	26,59
Médio	326.983,19	20,44
Mínimo	245.599,00	15,35

Valor da Avaliação: 327.000,00 (Trezentos e vinte e sete mil reais).

- Para o lote hipotético com vocação residencial e área total de 250 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	172,71	8,01
Médio	159,91	
Mínimo	148,06	7,41

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)	250,00
			Valor Total	
Máximo	172,71	15,00	49.654,13	
Médio	159,91		39.977,25	
Mínimo	148,06	15,00	31.462,75	



Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 250,00 m² de R\$ 159,91/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:

$$250,00 \text{ m}^2 * 159,91 \text{ R\$ / m}^2 = \text{R\$ } 39.977,25$$

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

R\$ 40.000,00

Para a área denominada "Área Residencial Remanescente" foi considerado um loteamento de área total de 39.089,95m² (Trinta e nove mil, oitenta e nove metros e noventa e cinco centímetros quadrados), totalizando 156 lotes com características residenciais multifamiliar com a área de 250 m² cada e 35% de reserva para áreas de arruamento e área verde, totalizando 21.048,44m² (Vinte e um mil, quarenta e oito metros e quarenta e quatro centímetros). Foram considerados os custos de construção do arruamento, redes, iluminação pública e demais custos para completa infraestrutura e o prazo definido de construção em 8 meses, de acordo com estudo de obras similares e experiência do avaliador.

Para o presente trabalho foram estipuladas as taxas de desconto em 15%aa e a taxa de risco também de 05%aa.

A Receita total foi de **R\$ 6.236.490,00** (Seis milhões, duzentos e trinta e seis mil, quatrocentos e noventa reais.) (R\$159,91/m² x 250,00m² x 156 und).



Foram consideradas as despesas com vendas/ publicidade de 5,0% e taxas cartoriais na ordem de 3,5%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes.

Para definição dos prazos de venda dos lotes, foi realizada pesquisa junto a outros empreendimentos semelhantes e com base na pesquisa estimado em 24 meses com estimativa de vendas de 07 unidades por mês, no cenário básico. Foram trabalhados também os seguintes cenários determinísticos:

Cenários	Tempo de venda (meses)	Quant. Lotes vendidos/ mês	Taxa de remuneração (%)	Taxa de risco (%)	TMA (%)
Pessimista	32	5	15,00	5,50	21,30
Básico	24	7	15,00	5,00	20,75
Otimista	18	9	15,00	4,50	20,20

Foram utilizados 500 cenários probabilísticos através da Técnica de Simulação de Monte Carlo o que confirmou o valor adotado.



RESULTADOS PELO MÉTODO INVOLUTIVO:

Descrição	Conteúdo	Quantidade	Valor
Empreendimento	Involutivo - Jatobá		
Logradouro			
Número/Complemento			
Bairro			
Cidade/UF	/		
Cronograma		8	
Produtos		2	
Orçamento		8	
		Mensal	Anual
Taxa de Remuneração		1,17 %	15,00 %
Taxa de Risco		0,41 %	5,00 %
TMA		1,58 %	20,75 %
Horizonte do Fluxo			24 meses
Cenários determinísticos			
Valor Econômico	Cenário Básico		3.180.059,73
Valor Econômico Médio			3.180.798,67
Custo de Reedição			0,00
Valor Adotado			3.180.059,73
Cenários probabilísticos			
Valor Econômico Médio			3.204.809,98
Valor Mínimo			3.194.659,80
Valor Máximo			3.214.960,17
Desvio Padrão			177.139,03
Coef. Variação			5%
Cenários			500

Valores	Total	Unitário
Máximo	3.214.960,17	R\$42,22/m ²
Médio	3.204.809,98	R\$42,09/m ²
Mínimo	3.194.659,80	R\$41,96/m ²

Valor total da Avaliação – Gleba Jatobá:

- 8 lotes comerciais: R\$ 2.615.840,00
- 156 lotes residenciais: R\$ 6.236.490,00
- Custos e Despesas para o loteamento hipotético: R\$ 5.647.520,02
- Total da Avaliação: R\$ 3.204.809,98



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com duas metodologias científicas, método comparativo através de processo de regressão linear / inferência estatística, e método involutivo, 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		



• **Método Involutivo**

ÍTEM	DESCRIÇÃO	Graus de Fundamentação		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético			X
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	X		
3	Estimativa dos custos de produção			X
4	Prazos			X
5	Taxas	X		
6	Modelos	X		
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado			X
8	Cenários	X		
9	Análise de sensibilidade de mercado			X
TOTAL DE PONTOS		17		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		I		

*Para o método Involutivo não há classificação do grau de precisão.

2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas 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.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 23 (vinte e três) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.




2.13. ANEXOS

Anexo I: Documentação (Certidão de Matrícula nº 32.986 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA);

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 16 de setembro de 2021.



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





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

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

101

LIVRO N.º 2E32

R E G I S T R O G E R A L

ANO _____

MATRICULA N.º 32.986

DATA 06.07.99

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba de terra, medindo 76.38,39 m² (setenta e seis mil, cento e trinta e oito metros e trinta e nove centímetros quadrados), limitando-se: para o Leste, com a via de trânsito que liga a Rodovia BR-116 à Rodovia Conquista/Barragem, fundo a Oeste, com o imóvel pertencente ao Sr. Francisco Ferreira; lateral à Norte com o terreno do Sr. João da Paz, de propriedade do Espírito de Fúnel do Público João Pilla de Castro; lateral à Sul com terrenos pertencentes à Nidia Nalid de Castro e ao Espírito de Fúnel do Público de Castro, registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1.º Ofício sob o nº 85/21767, de 1999, do Livro 2XXI Matriculado hoje em nome da FCO SANE-Engenharia Construção Saneamento e Indústria Ltda, CEC/UF sob nº 33.303.375/prot 72.

R/32.986 Atente de Escritura Pública de desapropriação Amigável, lavrada no 3.º Tabelionato desta cidade pelo Tabelião Antonio Carlos de Jesus Brancourt Substituto, Livro 002-09, fls. 8 em 31 de Maio de 1999, por desapropriação o imóvel acima descrito para a pertence ao Município de Wit. da Conquista, pessoa jurídica de direito interno CEC 14.233.978/0001-00 - Fúnel de Wit. da Conquista - de 06.07.99.



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
Oficial: Carlos Alberto Resende
Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº **32.986**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 14 de abril de 2021 (14/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____ . Protocolo: 15087.

DAJE: 1251.002.036369

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.
TAXA FISCAL: R\$ 0,00.
RECOM: R\$ 0,00.
PGE: R\$ 0,00.
FMMPEA: 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
1251.AB126591-7
Z0NQCPVVV
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





Número: **8010467-40.2020.8.05.0274**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª V DA FAZENDA PUBLICA DE VITORIA DA CONQUISTA**

Última distribuição : **05/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 9.200.000,00**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
VITORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - ME (AUTOR)		JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA (REU)			
Ministério Público do Estado da Bahia (CUSTOS LEGIS)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
220707483	05/08/2022 00:08	Transação Judicial	Petição

Digite o texto aqui



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

AO JUÍZO DA 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE VITÓRIA
DA CONQUISTA – BAHIA.

Processo nº 8010467-40.2020.8.05.0274

O MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, neste ato também representado pelo Procurador-Geral do Município, Dr. Rafael Vilas Boas Chagas, Decreto Municipal nº 21.622/2022, OAB/BA nº 13.985 e VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME, ambos já qualificados nos autos da presente AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor TRANSAÇÃO JUDICIAL para consequente extinção do feito, e:

Considerando que a Vitória Empreendimentos e Participações LTDA-ME é legítima proprietária do imóvel rural denominado Fazenda Imbira, que o imóvel foi desapropriado pelo Município de Vitória da Conquista, por força do Decreto Municipal nº 9.480/99, há mais de 20 (vinte) anos, para criação do Parque Ambiental Municipal Da Serra do Periperi, tendo sido a proprietária privada do usufruto de seu bem, sem a prévia e justa compensação, ou seja, ficou sem dispor e usufruir do seu patrimônio ante o decreto de desapropriação e imissão de posse do Município;

Considerando que a área de preservação ambiental criada, teve o condão de preservar a sociobiodiversidade e qualidade ambiental de vida das populações urbanas e rurais, a conservação das águas, uma vez que as principais nascentes dos rios que cortam a cidade estão nesta localidade;

Pç. Joaquim Correia, 55 - Centro
Fone: (77) 3424-8504 / 3424-8505
CEP 45000-907 - Vitória da Conquista - Bahia
semad@pmvc.ba.gov.br
www.pmvc.ba.gov.br

PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

Considerando ainda que área em questão, vem recebendo diversos investimentos públicos na manutenção, revitalização e pesquisa, em especial na região do "*Cristo de Mário Cravo*", local reconhecido pela população como patrimônio histórico e turístico da cidade de Vitória da Conquista, evidenciando vantajosidade também nesse particular;

Considerando que da desapropriação por utilidade pública ou interesse social decorre a garantia constitucional de indenização justa e prévia em dinheiro, conforme determina o art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal Brasileira, bem como considerando que tal procedimento não foi devidamente cumprido na desapropriação em tela;

Considerando que o manejo, proteção e cuidado da área indica vantajosidade econômica e social para administração pública, bem como para a comunidade em geral, mediante a de preservação de direitos difusos, coletivos e transgeracionais voltados ao patrimônio ambiental sob posse e responsabilidade do Município, especialmente na área que se localiza o Parque da Serra do Periperi, vez que se trata de bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida na forma que preconiza no art. 225 da CRFB.

RESOLVEM as partes celebrar transação nos seguintes termos:

II – DO TERMO DE TRANSAÇÃO

Cláusula Primeira. As partes firmam livre e espontaneamente a presente composição extrajudicial a qual abrange todos os direitos e obrigações decorrentes da desapropriação e instituição do Parque Municipal da Serra do Periperi em área de propriedade da parte Autora.

Cláusula Segunda. Para os fins de extinção de qualquer pendência entre as partes e plena quitação de eventuais obrigações, o MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA transfere a VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME, toda posse, propriedade e direito de ação que exercia nas seguintes áreas objeto da presente demanda, no valor de avaliação de R\$ 10.140.000,00 (dez milhões, cento e quarenta mil reais), conforme abaixo demonstrado:

Pç. Joaquim Correia, 55 - Centro
Fone: (77) 3424-8504 / 3424-8505
CEP 45000-907 - Vitória da Conquista - Bahia
semad@pmvc.ba.gov.br
www.pmvc.ba.gov.br

DS

DS



PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

- a) Gleba de terra localizada no Bairro Jatobá, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 76.138,39m² (setenta e seis mil, cento e trinta e oito metros quadrados e trinta e nove centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 32.986, fls. 161, livro 2E12, de 06 de julho de 1999, avaliado em R\$ 3.205.000,00 (três milhões, duzentos e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;
- b) Área institucional do Loteamento Chácara Caminho da Barra, bairro Universidade, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 61.365,70 m² (sessenta e um mil, trezentos e sessenta e cinco metros quadrados e setenta centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 35.014, de 26 de abril de 2002, avaliado em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;
- c) Área institucional, situada na Quadra 04 do Loteamento Sevilha, bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.719,08m² (dois mil, setecentos e dezenove metros quadrados e oito centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula 124.324, avaliado em R\$ 1.175.00,00 (um milhão, cento e setenta e cinco mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;
- d) Área institucional, situada na Quadra 02 do Loteamento Sevilha, bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.927,27m² (dois mil, novecentos e vinte e sete metros quadrados e vinte e sete centímetros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula 124.323, avaliado em R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;
- e) Área remanescente da área institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 2.932,68m²



PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

(dois mil, novecentos e trinta e dois metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados), a serem desmembrados da área institucional, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 31.957, de 03 de setembro de 1997, avaliado em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

f) Área remanescente da área institucional do Loteamento Terras do Remanso, Bairro Bateias, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 11.966,52m² (onze mil, novecentos e sessenta e seis metros quadrados e cinquenta e dois centímetros quadrados), a serem desmembrados da área institucional, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 20.287, fls. 146, livro 2UU1, de 16 de junho de 2009, avaliado em R\$ 1.530.000,00 (um milhão, quinhentos e trinta mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

Cláusula Terceira. Para os fins de extinção de qualquer pendência entre as partes e plena quitação de eventuais obrigações, a VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME transfere ao MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, toda posse, propriedade e direito de ação que exercia nas seguintes áreas da presente demanda, registradas sob a matrícula nº 64.722, no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, Bahia, no valor de avaliação de R\$ 10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais), conforme abaixo demonstrado:

a) Parte da área do terreno, denominada "Gleba A" da Fazenda Imbira, situada no bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 97.349,00m² (noventa e sete mil, trezentos e quarenta e nove metros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 64.722, avaliado em R\$ 1.480.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

Pç Joaquim Correia, 55 - Centro
Fone: (77) 3424-8504 / 3424-8505
CEP 45000-907 - Vitória da Conquista - Bahia
semad@pmvc.ba.gov.br
www.pmvc.ba.gov.br

DS

DS



PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br



b) Parte da área do terreno, denominada “Gleba B” da Fazenda Imbira, situada no bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 510.199,00m² (quinhentos e dez mil, cento e noventa e nove metros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 64.722, dividida em:

b.1) área denominada “Gleba B1”, atualmente ocupada pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, de área total de 132.656,00 m² (cento e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e seis metros quadrados), avaliado em R\$ 2.090.000,00 (dois milhões e noventa mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

b.2) área denominada “Gleba B2”, de área total de 377.543,00m² (trezentos e setenta e sete mil, quinhentos e quarenta e três metros quadrados), avaliado em R\$ 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

c) Parte da área do terreno, denominada “Gleba C” da Fazenda Imbira, situada no bairro Lagoa das Flores, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 167.968,00m² (cento e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito metros quadrados), registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 64.722 avaliado em R\$ 2.280.000,00 (dois milhões, duzentos e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pelo Sr. Paulo José Rocha, Engenheiro Civil inscrito no CREA sob nº 43.720/D-BA, em anexo;

Cláusula Quarta. Fica a efetivação da presente transação condicionada à autorização legislativa da Câmara Municipal de Vereadores de Vitória da Conquista, na forma da lei.



PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

Cláusula Quinta. A parte Autora somente poderá se imitir na posse dos imóveis recebidos após autorização legislativa, trânsito em julgado desta transação e respectivo registro em cartório.

§1º Ficam as partes responsáveis pela quitação de todos os tributos, taxas e tarifas que venham a incidir sobre os imóveis recebidos a partir da data de publicação do extrato deste Termo no Diário Oficial do Município.

§2º A parte Autora responderá pelos honorários advocatícios de seu(s) procurador(es), não havendo ônus sucumbencial em razão da composição celebrada.

§3º O Município de Vitória da Conquista deve publicar o extrato deste Termo de Transação, em até 30 (trinta) dias após autorização legislativa da presente transação.

Cláusula Sexta. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, e renunciando, desde já, ao direito de interpor qualquer recurso da decisão homologatória da presente transação, de modo a ensejar o seu imediato trânsito em julgado.

Cláusula Sétima. Integram este instrumento os laudos de avaliação econômica, a análise topográfica e os memoriais descritivos dos imóveis transmitidos.

E, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em quatro vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

IV – DOS PEDIDOS

Diante do exposto, as partes vêm requerer a apreciação desse juízo quanto ao presente termo, bem como a prática de todos os atos previstos na legislação, culminando com a homologação desta transação judicial, extinguindo o processo com resolução de mérito, com a posterior baixa e arquivamento do feito, na forma do art. 487, inciso III, alínea b, do Código de Processo Civil.

Pç. Joaquim Correia, 55 - Centro
Fone: (77) 3424-8504 / 3424-8505
CEP 45000-907 - Vitória da Conquista - Bahia
semad@pmvc.ba.gov.br
www.pmvc.ba.gov.br

PREFEITURA
VITÓRIA DA
CONQUISTA
GOVERNO PARA TODOS

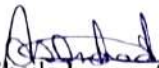



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA


www.pmvc.ba.gov.br

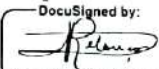
Nestes termos, pede deferimento.

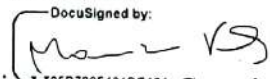
Vitória da Conquista, 03 de agosto de 2022.


Ana Sheila Lemos Andrade
CPF nº 603.607.715-72
Prefeita do Município de Vitória da Conquista


Rafael Vilas Boas Chagas
OAB/BA nº 13.985
Procurador-Geral do Município de Vitória da Conquista


Leandro Almeida Aguiar
OAB/BA nº 22.745
Procurador do Município de Vitória da Conquista


Kátia Maria Nunes Rebouças Santos
CPF nº 064.645.055-72
Representante Legal da Vitória Empreendimentos e Participações
LTDA-ME


José Maurício Vasconcelos Coqueiro
OAB/BA nº 10.439
Advogado da parte Autora





Número: **8010467-40.2020.8.05.0274**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª V DA FAZENDA PUBLICA DE VITORIA DA CONQUISTA**

Última distribuição : **05/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 9.200.000,00**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
VITORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - ME (AUTOR)		JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA (REU)			
Ministério Público do Estado da Bahia (CUSTOS LEGIS)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
226574087	24/08/2022 16:42	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
1ª V DA FAZENDA PUBLICA DE VITORIA DA CONQUISTA

Processo: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL n. 8010467-40.2020.8.05.0274

Órgão Julgador: 1ª V DA FAZENDA PUBLICA DE VITORIA DA CONQUISTA

AUTOR: VITORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - ME

Advogado(s): JOSE MAURICIO VASCONCELOS COQUEIRO (OAB:BA10439)

REU: MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA

Advogado(s):

SENTENÇA

VISTOS, ETC;

VITORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA-ME, CNPJ sob nº 00.515.992/0001-90, ingressa com ação **ORDINARIA** contra **MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA**, pessoa jurídica de direito público interno.

Presentemente as partes, conjuntamente, requerem homologação de transação judicial para conseqüente extinção do feito.

O Ministério Público se manifestou sem impugnações ao acordo celebrado.

A transação judicial atende às determinações legais.

Ante o exposto, **HOMOLOGO**a transação judicial celebrada entre as partes – Id 220707483, e, por conseqüência **JULGO EXTINTO**o processo com o efeito de resolução do mérito ante a transação, com fundamento no art. 487, III, b, do CPC.

Custas pro rata, respeitada a isenção legal, e honorários advocatícios conforme acordo celebrado.

P. R. I.

Proceda-se, oportunamente e segundo as regras de estilo, ao arquivamento dos autos com baixa.

Cumpra-se.

Vitoria da Conquista, 24 de agosto de 2022

SIMONE SOARES DE OLIVEIRA CHAVES

JUÍZA DE DIREITO

VITÓRIA DA CONQUISTA/BA, 24 de agosto de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simone', with a horizontal line extending to the right.



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Rua Lions Club, n. 11, Térreo, Centro, Vitória da Conquista - BA, CEP: 45.000-415

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

MATRÍCULA Nº 119.148

DATA: 20/11/2019

Folha 01

DESCRIÇÃO: IMÓVEL RURAL, FAZENDA IMBIRA, GLEBA C, situada na Zona Rural, Distrito Sede, neste município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, com área de 16,7968 ha, com a área do perímetro de 2.253,66 m, azimutes geodésicos, sistema geodésico de referência SIRGAS 2000, coordenadas: latitude, longitude e altitude geodésicas, ART nº BA20190017818-BA, responsável técnico Marcio Silva Novais, engenheiro civil, CREA 051532622-4/BA, INCRA/CCIR 9501734669301, NIRF 7.540.057-0, **CERTIFICAÇÃO:** d6bf2967-41c0-4e8b-9642-0b60985a811d, data da certificação 27/05/2019, hora 14:03; data da geração 29/08/2019, hora 15:55, e que se encontra representado pela seguinte descrição:

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
YNYM-M-00112	-40°49'30,706"	-14°49'51,300"	1022,69	YNYM-M-00894	119°26'	992,24	CNS: 00.836-7JMat. 64.722 FAZENDA IMBIRA/GLEBA D
YNYM-M-00894	-40°49'02,098"	-14°50'07,002"	1025,67	YNYM-M-00118	233°45'	222,48	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPERI
YNYM-M-00118	-40°49'08,099"	-14°50'11,280"	1048,85	YNYM-M-00115	233°29'	152,72	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPERI
YNYM-M-00115	-40°49'12,204"	-14°50'14,236"	1067,96	YNYM-M-00112	321°52'	896,22	RODOVIA FEDERAL BR - 116

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro, tendo referência o SIRGAS 2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL SIGEF). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme Certificação: d6bf2967-41c0-4e8b-9642-0b60985a811d. Planta e memorial descritivo, com declaração de anuência dos atuais confrontantes (§ 12, art. 213, da Lei nº 6.015/73). Devidamente recolhida. Certificado INEMA nº 2018.001.045555/CEFIR, CAR nº BA-2933307-234B.6961.8C3F.428A.A902.085A.7F21.D8E2. Matrícula Anterior nº 64.722, do livro 2 Registro Geral, deste Cartório. **PROPRIETÁRIO: VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 00.515.992/0001-90, estabelecida na Rua Torquato Bahia, nº 04, Ed. Raimundo Magalhães, na cidade de Salvador- BA, NIRE nº 29.201.554.806, neste ato representada por Kátia Maria Nunes Rebouças Santos, brasileira, casada, economista, portadora do RG nº 865.112-46 SSP/BA, inscrita no CPF nº 064.645.055-72, nos termos do Contrato Social, 4ª Alteração, registrado na JUCEB sob nº 96932744, em 07/08/2009, protocolo nº 09/178329-1 de 05/06/2019. Selo de Autenticidade nº 1251.AB098876-1. DAJE nº 9999.023.972966, no valor de R\$ 214,34. Emolumentos R\$ 103,53, taxa fiscal R\$ 73,52, FECOM R\$ 28,29, def. Pública R\$ 2,74, PGE R\$ 4,12, FMMPBA R\$ 2,14. Dou fé. Digitado por Nosleana Mota, escrevente autorizada. Vitória da Conquista, 20 de novembro de 2019. Carlos Alberto Resende.

 Oficial.

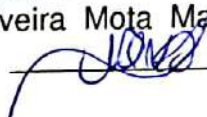

Nosleana Oliveira Mota
Escrevente Autorizada



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº 119.148, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 08 de setembro de 2022 (08/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino .
Protocolo: 36560.

DAJE: 1251.002.071444

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00.
TAXA FISCAL: R\$ 0,00.
FECOM: R\$ 0,00.
PGE: R\$ 0,00.
FMM/PBA: 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
1251.AB165360-7
P6UXPU7CGI
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Rua Lions Club, n. 11, Térreo, Centro, Vitória da Conquista - BA, CEP: 45.000-415

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

MATRÍCULA Nº 119.147

DATA: 20/11/2019

Folha 01

DESCRIÇÃO: IMÓVEL RURAL, FAZENDA IMBIRA, GLEBA B, situada na Zona Rural, Distrito Sede, neste município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, com área de 51,0199 ha, com a área do perímetro de 3.410,92 m, azimutes geodésicos, sistema geodésico de referência SIRGAS 2000, coordenadas: latitude, longitude e altitude geodésicas, ART nº BA20190017818-BA, responsável técnico Marcio Silva Novais, engenheiro civil, CREA 051532622-4/BA, INCRA/CCIR 9501734669301, NIRF 7.540.057-0, **CERTIFICAÇÃO:** 02bc3bb9-fee9-491f-a137-c6e4e2200571, data da certificação 05/02/2019, hora 18:12; data da geração 12/11/2019, hora 19:23, e que se encontra representado pela seguinte descrição:

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
YNYM-V-00095	-40°49'43,671"	-14°49'45,421"	1001,23	YNYM-V-00096	105°45'	18,46	RODOVIA FEDERAL BR - 116
YNYM-V-00096	-40°49'43,077"	-14°49'45,584"	1001,23	YNYM-V-00097	107°14'	180,1	RODOVIA FEDERAL BR - 116
YNYM-V-00097	-40°49'37,325"	-14°49'47,321"	1006,23	YNYM-M-00131	141°42'	204,43	RODOVIA FEDERAL BR - 116
YNYM-M-00131	-40°49'33,088"	-14°49'52,540"	1023,7	YNYM-M-00114	141°55'	907,1	RODOVIA FEDERAL BR - 116
YNYM-M-00114	-40°49'14,378"	-14°50'15,767"	1071,88	YNYM-M-00111	232°54'	223,37	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00111	-40°49'20,336"	-14°50'20,150"	1070,11	YNYM-M-00110	307°30'	569,23	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00110	-40°49'35,438"	-14°50'08,877"	1079,7	YNYM-M-00109	335°51'	34,43	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00109	-40°49'35,909"	-14°50'07,855"	1079,49	YNYM-M-00108	299°10'	30,89	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00108	-40°49'36,811"	-14°50'07,365"	1078,55	YNYM-M-00107	229°53'	9,97	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00107	-40°49'37,066"	-14°50'07,574"	1078,87	YNYM-M-00144	301°58'	79,0	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00144	-40°49'39,307"	-14°50'06,213"	1075,24	YNYM-M-00143	300°01'	135,0	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00143	-40°49'43,216"	-14°50'04,016"	1070,21	YNYM-M-00142	291°29'	155,68	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00142	-40°49'48,060"	-14°50'02,180"	1065,37	YNYM-M-00141	258°18'	30,86	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00141	-40°49'49,064"	-14°50'02,362"	1065,17	YNYM-M-00140	292°37'	41,79	PARQUE MUNICIPAL DA SERRA DO PERIPER
YNYM-M-00140	-40°49'50,354"	-14°50'01,839"	1059,4	YNYM-M-00139	22°54'	100,12	CNS: 00.836-7 Mat. 64.722
YNYM-M-00139	-40°49'49,051"	-14°49'58,839"	1058,52	YNYM-M-00138	292°54'	171,28	CNS: 00.836-7 Mat. 64.722
YNYM-M-00138	-40°49'54,327"	-14°49'56,670"	1054,13	YNYM-V-00083	18°57'	213,45	ESTRADA MUNICIPAL
YNYM-V-00083	-40°49'52,008"	-14°49'50,103"	1027,1	YNYM-V-00084	19°27'	34,66	ESTRADA MUNICIPAL
YNYM-V-00084	-40°49'51,622"	-14°49'49,040"	1022,62	YNYM-V-00085	22°43'	15,8	ESTRADA MUNICIPAL

Todas as coordenadas aqui descritas estão em metros.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas no Sistema Geodésico Brasileiro, tendo referência o SIRGAS 2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL SIGEF). Perímetro e distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme Certificação: 02bc3bb9-fee9-491f-a137-c6e4e2200571. Planta e memorial descritivo, com declaração de anuência dos atuais confrontantes (§ 12, art. 213, da Lei nº 6.015/73). Devidamente recolhida. Certificado INEMA nº 2018.001.045555/CEFIR, CAR nº BA-2933307-234B.6961.8C3F.428A.A902.085A.7F21.D8E2. Matrícula Anterior nº 64.722, do livro 2 Registro Geral, desta Cartório. **PROPRIETÁRIO: VITÓRIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 00.515.992/0001-90, estabelecida na Rua Torquato Bahia, nº 04, Ed. Raimundo Magalhães, na cidade de Salvador- BA, NIRE nº 29.201.554.806, neste ato representada por Kátia Maria Nunes Rebouças Santos, brasileira, casada, economista, portadora do RG nº 865.112-46 SSP/BA, inscrita no CPF nº 064.645.055-72, nos termos do Contrato Social, 4ª Alteração, registrado na JUCEB sob nº 96932744, em 07/08/2009, protocolo nº 09/178329-1 de 05/06/2019. Selo de Autenticidade nº 1251.AB098876-1. DAJE nº 9999.023.972965, no valor de R\$ 214,34. Emolumentos R\$ 103,53, taxa fiscal R\$ 73,52, FECOM R\$ 28,29, def. Pública R\$ 2,74, PGE R\$ 4,12, FMMPBA R\$ 2,14. Dou fé. Digitado por Nosleana Mota, escrevente autorizada. Vitória da Conquista, 20 de novembro de 2019. Carlos Alberto Resende Oficial.

Nosleana Oliveira Mota
Escrevente Autorizada



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
Oficial: Carlos Alberto Resende
Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1rconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº 119.147, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 08 de setembro de 2022 (08/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino _____.

DAJE: 1251.002.071443

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
1251.AB165359-3
FD4L0FQ70A
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade






1o OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA, CEP: 45.000-415
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº 119.146, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. **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). **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 08 de setembro de 2022 (08/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino . Protocolo: 36558.

DAJE: 1251.002.071442

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
1251.AB165358-5
ZB4TT4AMD1
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

