PROJETO DE LEI Nº 26, DE 31 DE OUTUBRO DE 2023.

MENSAGEM Nº 40/2023 ao PL nº 26/2023

Vitória da Conquista - BA, 31 de outubro de 2023.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminhamos a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 26/2023, que propõe doação de bem imóvel público para ampliação da Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, conhecida como "Casa do Amor", e dá outras providências.

A presente proposta tem a finalidade de garantir a ampliação da edificação onde funciona a sede da Associação, que atua acolhendo e amparando enfermos e acompanhantes de pacientes hospitalizados, que não possuem subsídios socioeconômicos para estadia neste Município, bem como promovendo desenvolvimento e capacitação profissional, educacional, cursos, oficinas, assistência psicológica e social à população em estado de vulnerabilidade social.

Registra-se que, desde o ano de 2009, a Casa do Amor foi declarada a utilidade pública municipal pela Lei nº 1.647/2009. A instituição tem enfrentado uma crescente demanda por seus serviços, o que exige uma ampliação de sua sede. A doação de um imóvel para a CAPOS consiste em uma medida importante e imperiosa para atender a essa necessidade, possibilitando que mais pacientes recebam atendimento em um ambiente seguro e confortável.

Além disso, a ampliação da sede contribuirá para melhorar a qualidade de vida dos pacientes e suas famílias durante o tratamento contra as enfermidades, o que, por sua vez, pode levar a uma maior eficácia do processo de recuperação. Essa medida também trará um impacto positivo na saúde pública, ao fornecer um ambiente propício para a

PGM JONATAN NUNES MENEZES

recuperação dos pacientes oncológicos. A doação do imóvel para a CAPOS também será uma contribuição significativa para a comunidade, uma vez que a instituição é uma entidade sem fins lucrativos que trabalha em benefício da população local. A ampliação da sede permitirá que a CAPOS possa atender mais pessoas e expandir seus serviços, o que, por sua vez, poderá resultar em parcerias com outras instituições de saúde e empresas locais.

Desta forma, considerando a relevância dos serviços públicos e sociais prestados pela "Casa do Amor" em favor da população em geral, em especial a menos favorecida, é de fundamental importância a disposição de um espaço maior para realização dos projetos e planos executivo-sociais, visando um melhor desenvolvimento de suas atividades.

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

Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel ao particular, considerando o interesse público das atividades prestadas pela Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social.

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

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

Atenciosamente,

Assinado digitalmente por ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572
DN: cn=ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=PRESENCIAL, email=SHEILA@PMVC.BA.GOV.BR
Data: 31.10.2023 12:33:43

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI Nº 26, DE 31 DE OUTUBRO DE 2023.

Descaracteriza bem imóvel público da qualidade de bem de uso comum do povo, para fins de doação em favor da Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, conhecida como "Casa do Amor", e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso das atribuições que lhe confere o art. 74, inciso III, da Lei Orgânica do Munícipio, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado da qualidade de bem de uso comum do povo o imóvel localizado entre a Rua N e a Rua O, composto pelos lotes de nº 05, 06, 07, 08, 16, 17, 18 e 19 da Quadra 44 do loteamento Jardim Guanabara, bairro Felícia, nesta cidade, medindo área total de 2.288,00 m² (dois mil, duzentos e oitenta e oito metros quadrados), registrado no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 40.382.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar à Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, conhecida como "Casa do Amor", associação de direito privado sem fins lucrativos, inscrita no o CNPJ sob nº 10.241.191/0001-37, o imóvel descrito no artigo 1º desta Lei, avaliado em R$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), conforme Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, em complementação à área contígua doada pela Lei municipal nº 2.245/2018.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior se destina à ampliação da sede administrativa da CAPOS, local onde continuará a promover serviços socioassistenciais à comunidade, devendo constar, na escritura pública de doação, obrigatoriamente:

I - cláusula de inalienabilidade do bem doado;
II - cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;
III – obrigatoriedade de ampliação da edificação da sede da Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, no prazo de 02 (dois) anos, contados da lavratura da Escritura Pública de Doação; e
IV - cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas dos incisos I, II e III deste artigo.

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

§ 2º A Casa de Acolhimento ao Paciente Oncológico do Sudoeste da Bahia – CAPOS, inscrita no CNPJ sob nº 10.241.191/0001-37, deverá providenciar todos os atos e desembolsar todas as despesas relativas à transferência patrimonial do imóvel referido

PGM JONATAN NUNES NEBELES

nesta Lei em até 60 (sessenta) dias da data de publicação do Decreto de que trata o parágrafo anterior, sob pena de revogação do ato de doação.

§ 3º O órgão da Administração Pública competente para gestão patrimonial deverá providenciar todos os atos de reversibilidade do bem doado ao patrimônio público após constatar, em procedimento administrativo, a violação das cláusulas descritas nos incisos I, II e III do artigo 3º desta Lei.

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

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

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

Vitória da Conquista – BA, 31 de outubro de 2023.

Assinado digitalmente por ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572
DN: cn=ANA SHEILA LEMOS ANDRADE:60360771572, c=BR, o=ICP-Brasil, ou=PRESENCIAL, email=SHEILA@PMVC.BA.GOV.BR
Data: 31.10.2023 12:34:18

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 67 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRÍCULA N.º 40.382	DATA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Os doze lotes de Terreno de nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 17, 18 e 19, da quadra 04, situados no loteamento Jardim Guanabara, nesta cidade medindo os lotes 1, 2, 3 e 4 (13m) de igual largura no fundo e (28,75m) da frente ao fundo, com área de (373,75m²) e os demais lotes medindo (11m) de frente, igual largura no fundo e (26m) da frente ao fundo, com área de (286m²), totalizando os doze lotes juntos a área de (3.783m²), limitando-se com quem de direito. Inscrito hoje em nome de Patrimonial Vila Serrana Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.925.027/1000 1-09, representada pelos seus sócios Suzana de Souza Carvalho Santana, brasileira, casada, tendo em administração de empresa, RGnº 12.973.593-05-SSP-BA, CPFnº 626.778.973-87 e Roberval Araújo Santana, brasileiro, casado, médico, RGnº 1.179.790-SSP-BA, CPFnº 110.677.805-72, adquirido sob nº 26.766, livro 2 C.R., fls 191, neste Cartório.

R1/40.382 - Através de Escritura Pública de Compra e venda lavrada no 2º Tabelionato desta Comarca, pela Tabeliã Fedora Silva Guimarães de Faria, livro 109-A, fls 142, datado de 15 de maio de 2006. Foi comprado o imóvel acima descrito, pelos proprietários acima qualificados foi transferido para Instituto de Zoologia e Herpetologia Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.023.439/1000 1-22, representado por seus sócios Luís Paramuru Ramos Laira, brasileiro, casado, médico, RGnº 923-017-SSP-BA, CPFnº 122.317.225-34 e Marisa Guimarães Laira, brasileira, casada, enfermeira, RGnº 01032139-58 SSP-BA e CPFnº 286.665.665-15, residentes nesta cidade. Valor: R$ 7.500,00 Dou fé. Vitória da Conquista, 22 de maio de 2006.

R2/40382 - Através de Escritura Pública de Transmissão de Bem Imóvel, lavrada no 3º Ofício de Notas de Brasília, digo: de Vitória da Conquista sob às fls. 017, livro 007, ordem 11645, em 02/10/07, o Instituto de Zoologia e Herpetologia Ltda, acima qualificados, transferiu por permuta para o Município de Vitória da Conquista, CNPJ/MF 14.239.578/0001-00, neste ato representado por seu Prefeito José Raimundo Fontes, o imóvel objeto da presente, pelo valor R$ 69.500,00. V. Conquista, 27/12/07

AV3/40382 - Conforme Ofício nº 235/08 SMTRANS, de 11 de junho de 2008, assinado pela Secretária Maria Cristina Rocha Pinheiro, foi solicitada a averbação das confrontações do imóvel objeto da presente matrícula que são as seguintes: lote 01, com 13m de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área total de 373,75m², limitando-se do lado direito com o lote 2, lado esquerdo com a Rua N, frente com a Rua U e fundo com o lote 5, lote 02, com 13,00m de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área total de 373,75m², limitando-se pela frente com a Rua U, pelo fundo

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

37442 30/09/2022 09:13:09 1/3

PGM JONATAN NUNES MENDES

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRÍCULA N.º	DATA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

com o lote 5; lado direito com o lote 3 e lado esquerdo com o lote 1; Lote 03, com 13,00m. de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área Total de 373,75m², limitando-se pela frente com a Rua U, ao fundo com o lote 16; lado direito com o lote 4, lado esquerdo com o lote 16; Lote nº 4, com 13,00m. de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área Total de 373,75 m²; limitando-se pela frente com a Rua U, ao fundo com o lote 16, lado direito com a Rua O, lado esquerdo com o lote 3. Lote nº 05, com 11,00m de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, ao fundo com o lote 16, lado direito com os lotes 1 e 2, lado esquerdo com o lote 06; Lote 06, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, lado direito com o lote 5, lado esquerdo com o lote 7, fundo com o lote 17; me. Lote 7, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, lado direito com o lote 6, lado esquerdo com o lote 8, fundo com o lote 18; Lote 8, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m. de ambos os lados, com área Total de 286,00 m² limitando-se pela frente com a Rua N, fundo com o lote 19, lado direito com o lote 7, lado esquerdo com o lote 9. Lote 16, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 17, lado esquerdo com o lote 1 e 3, fundo com o lote 5. Lote 17, medindo 11,00m de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, perfazendo uma área Total de 286,00m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 18, lado esquerdo com o lote 16, fundo com o lote 6; medindo 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00m² Lote 18, medindo 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m² limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 19, lado esquerdo com o lote 17, fundo com o lote 7; medindo Lote 19, medindo 11,00 m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00 m², limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 20, lado esquerdo com o lote 18, fundo com o lote 8; Vitória da Conquista, 11/07/22

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

PGM JONATAN NUNES MENDES

37442 30/09/2022 09:13:09 2/3

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 40.382**, 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, 30 de setembro de 2022 (30/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Meta Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 37442.

DAJE: 1251.002.072676

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.AB166873-6
N9LUC4NFME
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

37442 30/09/2022 09:13:09 3/3

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

VERSO EM BRANCO

PGM
JONATAN NUNES MENDES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Procuradoria da Secretaria de Infraestrutura do Município de Vitória da Conquista.

Objeto da Avaliação: Imóvel situado na Avenida Geraldo Vaz Ferreira, Loteamento Jardim Guanabara, Bairro Felícia, medindo 2.288,00 m² (Dois mil Duzentos e Oitenta e Oito metros quadrados).

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

CPF do RT: 808.417.245-04

CREA: 43.720/D-BA

PGM JONATAN NUNES MENELES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Procuradoria da Secretária de Infraestrutura do Município de Vitória da Conquista.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com documentação fornecida pela Procuradoria da Secretaria de Infraestrutura do Município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Geraldo Vaz Ferreira, Loteamento Jardim Guanabara, Bairro Felícia, medindo 2.288,00 m² (Dois mil Duzentos e Oitenta e Oito metros quadrados) onde atualmente está funcionando o Instituto Casa do Amor.

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado do imóvel para doação de área institucional para a Instituição Casa do Amor.

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de matrícula N° 40.382, e planta da quadra J do loteamento Jardim Guanabara, pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 08 de novembro de 2022, às 10:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa fé;

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

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Av. Geraldo Vaz Ferreira
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Médio
Pólos valorizantes		Não Há
Fatores desvalorizantes		Via sem pavimentação
Área sujeita a enchentes		Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

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

2.8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

2.8.1. PERFIL GERAL

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Jardim Guanabara, do Bairro Felícia. O loteamento apresenta características tanto residenciais como comerciais e existem no bairro diversos estabelecimentos e empreendimentos distribuídos entre vários segmentos da cadeia do comércio, serviço, indústrias dentre outros.

Apesar das crises recentes e desempenho recessivo do mercado imobiliário, o terreno está localizado em uma região com razoável demanda e boa perspectiva de valorização para os próximos anos por estar próximo da Juracy Magalhães, uma das principais avenidas do munícipio.

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida		Média	X	Lenta	
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa	
Demanda	Alta		Média		Baixa	X
Público alvo	Investidores em geral e moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Os imóveis avaliando são 8 lotes da quadra J do loteamento Jardim Guanabara, bairro Felícia, tendo sido avaliados como se vazio estivessem, medindo cada um onze metros de frente e vinte e seis metros de frente ao fundo perfazendo 286,00 m² (Duzentos e Oitenta e Seis metros quadrados), totalizando os 8 lotes somados 2.288,00 m² (Dois mil Duzentos e Oitenta e Oito metros quadrados) todos com formato retangular e topografia plana com vias de acesso sem pavimentação asfáltica.





PGM
JONATAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENELES

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, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*
- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel 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 209 (Duzentos e Nove) dados sendo utilizados os 167 (Cento e Sessenta e Sete) 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.

- OFERTA E TRANSAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO "código alocado", utilizada para diferenciar imóveis em oferta dos imóveis já transacionados, definida da seguinte forma: (1) Oferta, (2) Transacionado.

PGM JONATAN NUNES MENELES

- INFRAESTRUTURA: Variável Independente, qualitativa Tipo "código alocado", utilizada para diferenciar os níveis de infraestrutura urbana, como pavimentação, redes de água, esgoto e pluvial, iluminação pública e condições de construção onde se localizam os imóveis, definida da seguinte forma: (1) Área com ótima infraestrutura. (2) Área com boa infraestrutura, (3) Área com regular / baixa infraestrutura.

- LOCALIZAÇÃO: Variável independente, qualitativa TIPO "código alocado", utilizada para diferenciar as zonas de localização dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Zonas periféricas, áreas com baixa infraestrutura urbana e padrão do entorno baixo, (2) Zona Normal/ Alto, áreas com boa infraestrutura urbana e padrão do entorno normal/ alto, (3) Zona Nobre, áreas com boa/ ótima infraestrutura urbana e padrão do entorno alto.

- VALOR UNITÁRIO: variável explicada (dependente), corresponde ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R$/m² (real por metro quadrado) de área total.

2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR
Equação de Regressão

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

```
Valor unitário = e^(+5,195577485-0,1578501853 * ln (Área
total)+0,3665328667 * Vocação+0,9140569227 * ln (Infra
estrutura)+0,9695478473 * ln (Localização)-0,1383150153 * Oferta /
Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 2.288,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	246,84	8,21
Médio	226,57	
Mínimo	207,96	8,95

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

Variação	R$/m²	Variação %	Área (m²)	2.288,00
			Valor Total	
Máximo	260,55	15,00	596.150,98	
Médio	226,57		518.392,16	
Mínimo	192,58	15,00	417.305,68	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o terreno de 2.288,00 m² de R$ 226,57/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o terreno:

2.288,00 m² * R$ 226,57/ m² = R$ 518.392,16

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

R$ 520.000,00

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

  - **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			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		14		
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		

2.12. 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:

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.

PGM JONATAN NUNES MENELES

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.

2.13. ANEXOS

- Anexo I:Planta da quadra J do loteamento Jardim Guanabara e certidão de matrícula Nº 40.382.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 10 de Novembro de 2022.

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

PGM
JONATAN NUNES MENELES

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO

PGM
JONATAN NUNES MENELES

PGM
JONATAN NUNES MENELES

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 67 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRÍCULA N.º 60.382	DATA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Os doze lotes de Terreno de nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 17, 18 e 19, da quadra 04, situados no Loteamento Jardim Guanabara, nesta cidade medindo os lotes 1, 2, 3, 4 (13m) de igual largura no fundo e (28,75m) da frente ao fundo, com área de (373,75m²) os demais lotes medindo (11m) de frente, igual largura no fundo e (26m) da frente ao fundo, com área de (286m²), totalizando os doze lotes juntos a área de (3.783m²), limitando-se com quem de direito. Inscrição Imobiliária em nome de Patrimonial Lila Serrana Ltda pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.925.027/1000 1-09, representada pelos seus sócios Suzana de Souza Carvalho Santana, brasileira, casada, empresária, com administração de empresa, RGnº 12.979.593.05-SSP-BA, CPFnº 626.778.975-87 e Roberval Araújo Santana, brasileiro, casado, médico, RGnº 1.179.790-SSP-BA, CPFnº 110.677.805-72, Matrícula sob nº 26.766, livro 2 C 2, fls 191, neste cartório.

R1/60.382 - Através de Escritura Pública de compra e venda lavrada no 2º Tabelionato desta cidade, pela Tabeliã Teodora Silva Guimarães de Souza, livro 109-A, fls 119, datado de 15 de maio de 2006. Por compra o imóvel acima descrito, pelas proprietárias acima qualificadas foi transferido para Instituto de Urologia e Nefrologia Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 13.023239/1000-22, representado pelos seus sócios Luís Paramuna Ramos Laina, brasileiro, casado, médico, RGnº 923-047-SSP-BA, CPFnº 124.717.145-34 e Marisa Guimarães Laina, brasileira, casada, enfermeira, RGnº 01038139-59 SSP-BA e CPFnº 136.665.665-15, residente nesta cidade. Valor: R$ 1.500,00 Dou fé. Selo nº 28015, V. da Conquista, 22 de maio de 2006.

R2/60382 - Através de Escritura Pública de Transmissão de Bem Imóvel, lavrada no 3º Ofício de Notas de Brasília, digo. de Vitória da Conquista sob às fls. 017, livro 007, ordem 11645, em 03/10/07, o Instituto de Urologia e Nefrologia Ltda, acima qualificada, Transferiu por permuta para o Município de Vitória da Conquista, CNPJ/MF 14.239.578/0001-00, neste ato representado por seu Prefeito José Raimundo Fontes o imóvel objeto da presente, pelo valor de R$ 69.500,00. V. Conquista, 27/12/07

Av3/60382 - Conforme Ofício nº 235/08 SMTRANS, de 11 de junho de 2008, assinado pela Secretária Márcia Cristina Rocha Pinheiro, foi solicitada a averbação das confrontações do imóvel objeto da presente matrícula que são as seguintes: lote 01, com 13m de frente, igual largura no fundo, em forma de cunha os lados, com área Total de 373,75m², limitando-se do lado direito com o lote 2, lado esquerdo com a Rua N, frente com a Rua U e fundo com o lote 5, lote 02, com 13,00m de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de cunhas os lados, com área Total de 373,75m², limitando-se pela frente com a Rua U, pelo fundo

Nosleana Oliveira Nunes Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

37442 30/09/2022 09:13:09 1/3

PGM JONATAN NUNES MENELES

PGM
JONATAN NUNES MENELES

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRÍCULA N.º	DATA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

com o lote 5; lado direito com o lote 3 e lado esquerdo com o lote 1; Lote 03, com 13,00m. de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área Total de 373,75m², limitando-se pela frente com a Rua U, ao fundo com o lote 16. lado direito com o lote 4, lado esquerdo com o lote 16; Lote nº 4, com 13,00m. de frente, igual largura no fundo, por 28,75m de ambos os lados, com área Total de 373,75 m²; limitando-se pela frente com a Rua U, ao fundo com o lote 16, lado direito com a Rua O lado esquerdo com o lote 3. Lote nº 05, com 11,00m de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, ao fundo com o lote 16, lado direito com os lotes 1 e 2, lado esquerdo com o lote 06; Lote 06, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, lado direito com o lote 5, lado esquerdo com o lote 7, fundo com o lote 17; me. Lote 7, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00m², limitando-se pela frente com a Rua N, lado direito com o lote 6, lado esquerdo com o lote 8, fundo com o lote 18; Lote 8, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00 m. de ambos os lados, com área Total de 286,00 m² limitando-se pela frente com a Rua N, fundo com o lote 19, lado direito com o lote 7, lado esquerdo com o lote 9. Lote 16, com 11,00m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00 m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 17, lado esquerdo com o lote 1 e 3, fundo com o lote 5. Lote 17, medindo 11,00m de frente, igual largura no fundo, por 26,00 m de ambos os lados, perfazendo uma área Total de 286,00m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 18, lado esquerdo com o lote 16, fundo com o lote 6; medindo 11,00 m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00 m de ambos os lados, com área Total de 286,00 m². Lote 18, medindo 11,00 m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00 m. de ambos os lados, com área Total de 286,00m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o Lote 19, lado esquerdo com o lote 17, fundo com o lote 7; medindo Lote 19, medindo 11,00 m. de frente, igual largura no fundo, por 26,00m de ambos os lados, com área Total de 286,00 m². limitando-se pela frente com a Rua O, lado direito com o lote 20, lado esquerdo com o lote 18, fundo com o lote 8; Vitória da Conquista, 11/07/12

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

PGM
JONATAN NUNES MENDES

PGM
JONATAN NUNES MENELES

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 40.382**, 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, 30 de setembro de 2022 (30/09/2022). Eu, Nosleana Oliveira Meta Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 37442.

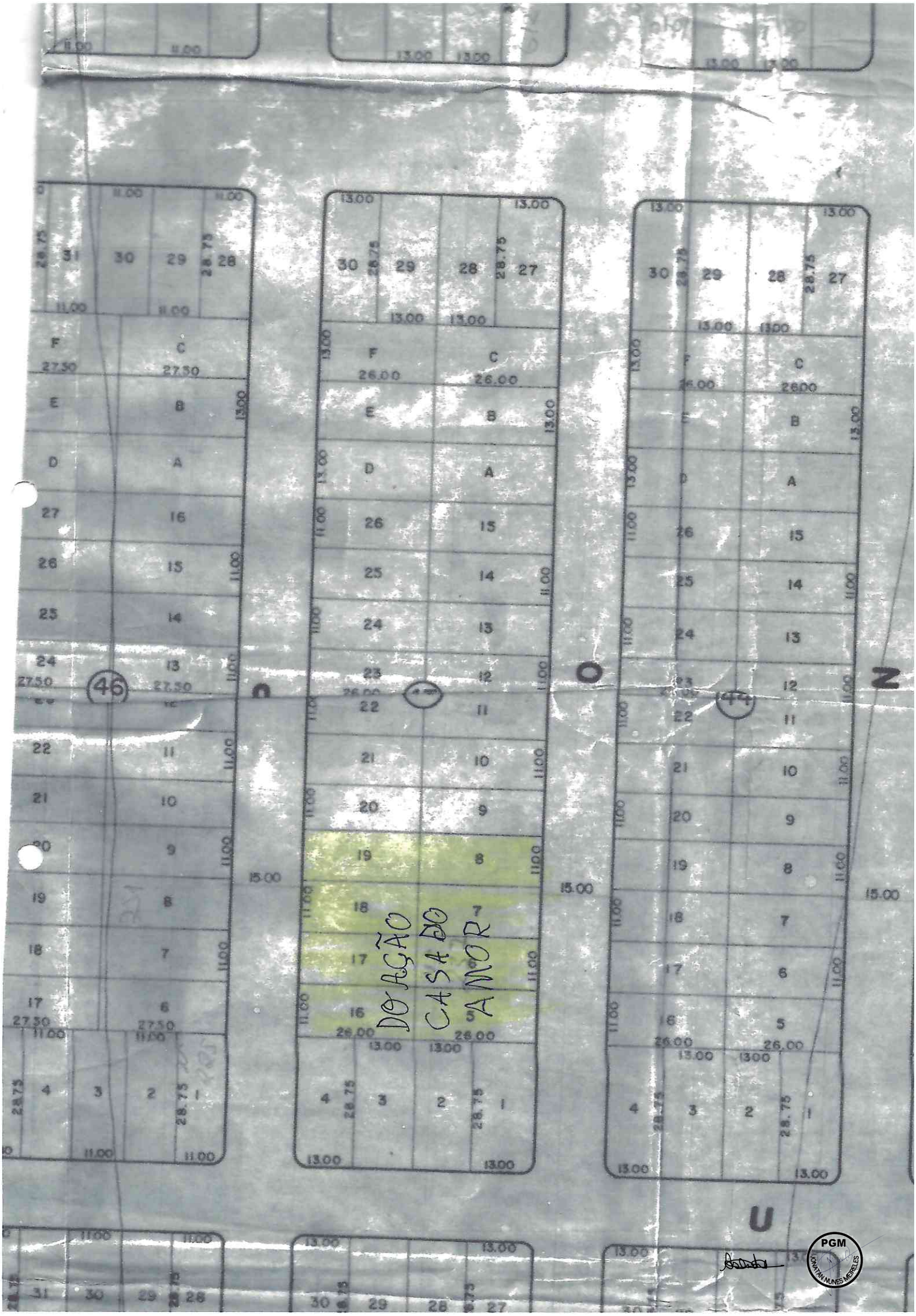
DAJE: 1251.002.072676

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.AB166873-6** **N9LUC4NFME** Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade

37442 30/09/2022 09:13:09 3/3

PGM JONATAN NUNES MENELES

PGM
JONATAN NUNES MENELES


DOAÇÃO
CASA DO
AMOR
46
O
N
U
PGM
JONATAN NUNES MENELES

PGM
JONATAN NUNES MENELES