PROJETO DE LEI Nº 33, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2023.

MENSAGEM Nº 47/2023 ao PL nº 33/2023

Vitória da Conquista – BA, 11 de dezembro de 2023.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 33/2023 que propõe doação de bem imóvel à Paróquia Santa Dulce dos Pobres, e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de regularização da área sede da Capela Santa Dulce dos Pobres, além de auxiliar a entidade, que está se organizando e configurando como Paróquia, que já vem desenvolvendo nas sedes das Comunidades, de forma precária, algumas atividades de Assistência Social à população carente dos bairros que compõem a área de abrangência da instituição. Para isso, necessita de um espaço para construção da Capela, a fim de promover a prestação de serviços socioassistenciais à comunidade.

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

Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel ao particular, considerando o interesse público das atividades prestadas pela Paróquia Santa Dulce dos Pobres, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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: 11.12.2023 10:23:52 -03'00'

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI Nº 33, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2023.

Desafeta bem imóvel público da qualidade de uso comum do povo, para fins de doação à Paróquia Santa Dulce dos Pobres, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe confere os artigos 74, inciso III, e 75, inciso VI, da Lei Orgânica do Munícipio, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetada, da qualidade de bem público de uso comum do povo, a área verde nº 02, situada na Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, s/n, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, perfazendo área de 2.603,38 m^2 (dois mil seiscentos e três metros e trinta e oito centímetros quadrados), registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista sob o número de matrícula 101.673.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar à Paróquia Santa Dulce dos Pobres, CNPJ nº 41.348.238/0001-90, o imóvel descrito no artigo 1º desta Lei, avaliado em R$ 1.345.000,00 (um milhão e trezentos e quarenta e cinco mil reais), segundo laudo de avaliação imobiliária elaborado por profissional habilitado juntado ao processo administrativo.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior destina-se à regularização da edificação já existente no local, onde funciona a sede administrativa da entidade social donatária, referida no art. 2º desta Lei, servindo, também, como local de oferta e prestação dos 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 manutenção da finalidade da edificação como sede administrativa da Paróquia Santa Dulce dos Pobres, bem como de local de oferta dos serviços socioassistenciais à comunidade;
VI - Cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas do inciso 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 entidade social donatária deverá providenciar todos os atos, e desembolsar todas as despesas, relativas à transferência patrimonial em até 60 (sessenta) dias da data de publicação do Decreto de que trata o §1º deste artigo, 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 no artigo 3º, I, II e III, desta Lei.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Art. 5º Fica autorizada a Chefia do Poder Executivo a realizar todos os atos necessários ao total e regular cumprimento desta Lei.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotações orçamentárias atualmente existentes, podendo haver a devida suplementação, caso seja necessário.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigência da data de sua publicação.

Vitória da Conquista – BA, 11 de dezembro 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: 11.12.2023 10:26:20 -03'00'

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

CAPELA DE STA DULCE

OK

NÚMERO	FICHA	CNM: 007740.2.0101673-86
101.673	01	

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA VERDE 02**, situada na Av. José Fernandes Pedral Sampaio, s/nº, integrante do **Loteamento Vila América**, Bairro Boa Vista, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA. *Com as seguintes medidas e confrontações*: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V3, de coordenadas N 8.353.338,050 m e E 302.913,026 m, deste, segue confrontando com (AV. 01)- AV. JUSCELINO KUBISTSCHEK com os seguintes azimutes e distâncias: 178°25'00" e 101,82 m até o vértice V4, de coordenadas N 8.353.236,271 m e E 302.915,839 m; segue em arco de 8,27 m e raio de 3,00 até o vértice V5 de coordenadas N 8.353.234,983 m e E 302.910,092 m; deste, segue confrontando com (VL-D10)- RUA MARGARIDA ALVES com os seguintes azimutes e distâncias: 336°19'48" e 98,61 m até o vértice V6, de coordenadas N 8.353.325,297 m e E 302.870,503 m; deste, segue confrontando com AV. JOSÉ FERNANDES PEDRAL SAMPAIO com os seguintes azimutes e distâncias: 59°41'14" e 24,08 m até o vértice V7, de coordenadas N 8.353.337,449 m e E 302.891,287 m; 88°25'01" e 21,75 m até o vértice V3, de coordenadas N 8.353.338,050 m e E 302.913,026 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o perímetro acima descrito, **com área total de 2.603,38m² (dois mil seiscentos e três metros e trinta e oito centímetros quadrados)**. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Municipal nº 01.12.550.0217.001. **PROPRIETÁRIO(S): MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Centro, nesta cidade, *representada pela atual Chefia do Poder Executivo*: Ana Sheila Lemos Andrade, brasileira, maior, capaz, divorciada, empresária, nascida em 29/06/1972, filha de José da Silva Andrade e Irma Lemos dos Santos Andrade, portadora da Cédula de Identidade RG nº 04.926.967-48, expedida pela SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 603.607.715-72, endereço eletrônico: não declarado, residente e domiciliado à Avenida Pompílio Neto, nº 17, Bairro Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA. **TÍTULO ANTERIOR:** Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no 3° Tabelionato, livro 002-CD, fls. 08, em 31 de maio de 1999. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **nº 56.167**, Lv.2-Registro Geral deste 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 340.074, datado de 29/09/2023. Abertura de matrícula mediante requerimento do interessado. **Código Hash**: 2e74.2af5.e622272b409f5ab7b7bc024dd7ae1a73. **DAJE**: 1252.002.158167. **Selo de Autenticidade**: 1252.AB264076-2. Vitória da Conquista - BA, 06 de novembro de 2023. Dou fé. Elizabeth de Paula Resende, _____, Oficiala Substituta.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE COTA NO VERSO **

PGM JONATAN NUNES MENEZES

80019 08/11/2023 11:01:55 1/1

matrícula 101673 | ficha 01

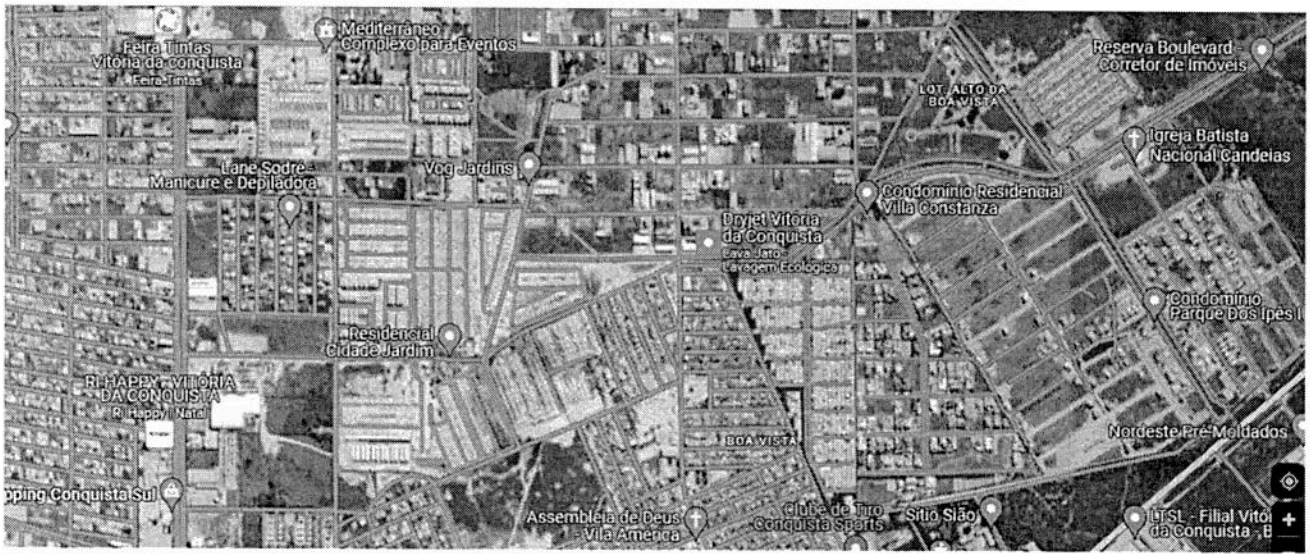
2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula **nº 101673**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que esta matrícula está **LIVRE DE ÔNUS** reais, convencionais e pessoais reipersecutórios como hipotecas, penhoras, indisponibilidades, bloqueios, gravames, compromissos, cláusulas de instransferibilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade, patrimônio de afetação, arrestos, sequestros, caucões, usufruto, ações reais ou pessoais reipersecutórios ou quaisquer outros. **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013. ATENÇÃO**: Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, **deverá antes ser regularizado** para prática de qualquer ato posterior (artigo 1.023 do CN/TJBA). . Eu,_____, Aline Maia Santos, Oficiala Substituta, conferi e assino. Vitória da Conquista, 08 de novembro de 2023. Protocolo nº 80019. DAJE: 1252.002.160717

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

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1252.AB264385-0
U73LO7LZFQ
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM JONATAN NUNES MENELES



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano	Área: 2.603,38 m²
Município: Vitória da Conquista - BA	Cliente: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
Endereço: Área Verde 2, Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, s/nº, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista - BA.	

DEZEMBRO DE 2023

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº. Civil - CREA - BA 27[illegible]
Port. 112035

PGM JONATAN NUNES MENELES

1. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente Laudo foram contratados pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, situada no endereço Praça Joaquim Correia, 55, Centro, CEP 45.000-907

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano situado no município de Vitória da Conquista – BA, com área informada em documentação fornecida igual a 1.512,00 m², situada na Área Remanescente do Sítio São José, Bairro Campinhos, Vitória da Conquista - BA. Tendo como finalidade determinar o seu *valor de mercado*.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização. Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretores ou por terceiros de boa fé, que foram confiadas como verdadeiras. Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço. Não é objetivo deste trabalho a avaliação da construção existente no terreno que está sendo avaliado.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Endereço: Área Verde 2, Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, s/nº, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista - BA.

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº Civil - CREA - BA 067601/D
Mat. 1203

PGM



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizado na região sul de Vitória da Conquista, o Bairro Boa Vista é considerado um bairro periférico da cidade. Tem como principal via de acesso o Anel Viário e as avenidas José Pedral Sampaio (Perimetral) e Gilenilda Alves. O bairro é composto em sua maioria por residências, condomínios residenciais e diversos estabelecimentos comerciais e de serviços. Possui também uma boa infraestrutura de serviços, comércio, gastronomia e lazer. É possível encontrar imóveis com caraterísticas semelhantes ao imóvel avaliando na região. Diante desse cenário, conclui-se que o imóvel objeto de avaliação possui liquidez alta.

6. DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 5 de dezembro de 2023.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Na foram levados em consideração nesta avaliação as possíveis benfeitorias e/ou construções existentes na área avalianda.
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V3, de coordenadas N 8.353.338,050 m e E 302.913,026 m, deste, segue confrontando com (AV. 01)- AV. JUSCELINO KUBISTSCHEK com os seguintes azimutes e distâncias: 17802500" e 101,82 m até o vértice V4, de coordenadas N 8.353.236,271 m e E 302.915,839 m; segue em arco de 8,27 m e raio de 3,00 até o vértice V5 de coordenadas N 8.353.234,983 m e E 302.910,092 m; deste, segue confrontando com (VLDI O)- RUA MARGARIDA ALVES com os seguintes azimutes e distâncias: 3360 1948" e 98,61 m até o vértice V6, de coordenadas N 8.353.325,297 m e E

Guilherme Martins Junior
Engº. Civil - CREA 27601/D
Mat. 242035
PGM

302.870,503 m; deste, segue confrontando com AV. JOSÉ FERNANDES PEDRAL SAMPAIO com os seguintes azimutes e distâncias: 59041'14" e 24,08 m até o vértice W, de coordenadas N 8.353.337,449 m e E 302.891,287 m; 8802501" e 21,75 m até o vértice V3, de coordenadas N 8.353.338,050 m e E 302.913,026 m; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de 2.603,38 m2 (dois mil seiscentos e três metros e trinta e oito centímetros quadrados).

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Para definirmos o valor de locação do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT nº 14.653-2, em programa específico para Engenharia de Avaliações. Assim sendo, realizamos diversas pesquisas de mercado na região, quando foram pesquisados 19 (dezenove) imóveis ofertados no mercado local. Desta forma, foram realizados tratamentos estatísticos nas amostras para um terreno avaliando de 2.603,38 m². Para tratamento dos dados obtidos foram utilizadas as seguintes variáveis:

Variável Dependente:

- VU (Valor unitário do imóvel em R$/m²)

Variáveis Independentes:

- Área - Variável quantitativa relacionada à área do terreno em metros quadrados;
- Valor – Variável quantitativa relacionada ao valor venal do imóvel em R$;
- Localização – Variável qualitativa relacionada à localização do item da amostra em relação ao imóvel avaliando, sendo:
  <Distante do Bairro> para item da amostra localizados distantes do Imóvel avaliando;

  <Próximo do Bairro> para item da amostra localizados próximos do Imóvel avaliando;
  <Local Avaliado> para item da amostra localizado no mesmo bairro do Imóvel avaliando;

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº. Civil - CREA - BA 27601/D
Mat. 24203-5

PGM

9. MEMÓRIA DE CÁLCULO

Abaixo apresentaremos a memória de cálculo realizada fruto da pesquisa de mercado e do tratamento estatístico com as variáveis supracitadas.

Amostra

Nº Am.	«VALOR»	«ÁREA»	VU	LOCALIZAÇÃO	«ENDEREÇO»	«INFORMANTE»
«1»	300.000,00	10.800,00	27,78	4-Distante	Bairro Primavera	Vivareal
«2»	216.000,00	2.400,00	90,00	4-Distante	Rodovia Conquista-Barra	Vivareal
3	425.000,00	1.000,00	425,00	4-Distante	Bairro Bateias	Vivareal
4	56.286,00	250,00	225,14	4-Distante	Bairro Campinhos	Vivareal
«5»	2.800.000,00	18.222,00	153,66	4-Distante	Bairro Primavera	Vivareal
6	560.000,00	968,00	578,51	4-Distante	Bairro Ibirapuera	Vivareal
«7»	8.260.000,00	7.182,00	1.150,10	4-Distante	Bairro Jurema	Vivareal
«8»	2.200.000,00	1.600,00	1.375,00	10-Local Avaliado	Bairro Boa Vista	Vivareal
«9»	1.250.000,00	864,00	1.446,76	4-Distante	Bairro Universidade	Vivareal
«10»	1.296.000,00	864,00	1.500,00	4-Distante	Bairro Candeias	Claudio Cardoso
«11»	1.000.000,00	1.000,00	1.000,00	7-Próximo	Bairro Felicia	Marcelo Santana
12	657.000,00	859,00	764,84	10-Local Avaliado	Bairro Boa Vista	Imobicon
13	350.000,00	1.146,00	305,41	4-Distante	Bairro Jatobá	Álavro Mota
14	17.500.000,00	38.816,00	450,85	10-Local Avaliado	Bairro Boa Vista	Locar Imovel
«15»	6.300.000,00	4.890,00	1.288,34	4-Distante	Bairro Bateias	Imobicon
16	4.950.000,00	12.352,00	400,74	4-Distante	Bairro Patagônia	Marcelo Santana
17	775.000,00	3.111,00	249,12	4-Distante	Bairro Campinhos	Claudio Cardoso
18	850.000,00	2.500,00	340,00	4-Distante	Bairro Campinhos	mgf imoveis
«19»	5.423.000,00	5.500,00	986,00	4-Distante	Bairro Vila Emurc	mgf imoveis

Nº Am.	«CONTATO»
«1»	internet
«2»	internet
3	internet
4	internet
«5»	internet
6	internet
«7»	internet
«8»	internet
«9»	internet
«10»	77 98857-9198
«11»	77 98144-7939
12	77 99861-1613
13	77 98805-9201
14	77 98839-8118
«15»	77 99861-1613
16	77 98144-7939
17	77 98857-9198
18	internet
«19»	internet

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº. Civil - CREA/BA 27601/D
Mat. 42035

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- VU: Valor Unitário do Imóvel em R$/m2. ***Equação :***
  [VALOR]÷[ÁREA]

Variáveis Independentes :

- VALOR : Valor Venal do imóvel em R$. ***(variável não utilizada no modelo)***

- ÁREA : Área do imóvel em m2. ***(variável não utilizada no modelo)***

- LOCALIZAÇÃO : Localização do Imóvel em realção ao imóvel avaliando.
  Classificação :
  7-Próximo = 7; 4-Distante = 4; 10-Local Avaliado = 10;

- ENDEREÇO : Endereço do Imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

- INFORMANTE : INFORMANTE. ***(variável não utilizada no modelo)***

- CONTATO : CONTATO. ***(variável não utilizada no modelo)***

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 9
Nº de variáveis independentes	: 1
Nº de graus de liberdade	: 7
Desvio padrão da regressão	: 139,7884

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU	415,51	170,2599	40,98%
LOCALIZAÇÃO	5,33	2,6457	49,61%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes : 7.

Guilherme Marques Junio
Gerente de Engenharia e Projet
Engº. Civil - CREA - BA 27601/
Mat. 242035

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Dispersão dos elementos

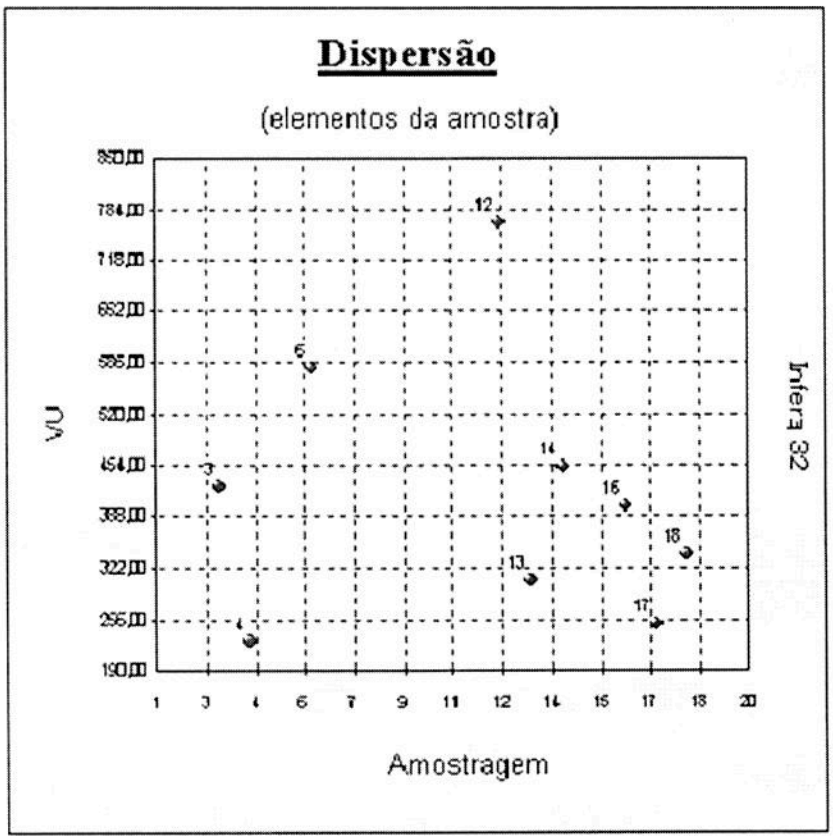


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
3	425,00	360,56	-64,44	-15,1624 %
4	225,14	360,56	135,42	60,1492 %
6	578,51	360,56	-217,95	-37,6744 %
12	764,84	607,85	-157,00	-20,5265 %
13	305,41	360,56	55,15	18,0577 %
14	450,85	607,85	157,00	34,8220 %
16	400,74	360,56	-40,18	-10,0265 %
17	249,12	360,56	111,44	44,7335 %
18	340,00	360,56	20,56	6,0471 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº. Civil - CREA - BA 37601/D
Mat. 224203

PGM
CANTAN NUNES MENEZES

Modelo da Regressão

[VU] = 195,70 + 41,214 x [LOCALIZAÇÃO]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
LOCALIZAÇÃO	b1 = 41,2141	18,6800	14,7833	67,6449

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,6404
Valor t calculado ..... : 2,206
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ..... : 0,4102
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,3259

Classificação : Correlação Forte

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,8946

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
LOCALIZAÇÃO	b1	2,206	6,3%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NB 502/89, Nível Rigoroso Especial.

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº. Civil - CREA - BA 27601/D
Mat. 242

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão(*)
1	27,7800	-2,5793
2	90,0000	-2,5793
5	153,6600	-2,5793
7	1150,1000	-2,5793
8	1375,0000	-4,3483
9	1446,7600	-2,5793
10	1500,0000	-2,5793
11	1000,0000	-3,4638
15	1288,3400	-2,5793
19	986,0000	-2,5793

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• LOCALIZAÇÃO ..... = 10-Local Avaliado

Outras variáveis não usadas no modelo :

• VALOR ..... = 0,00
• ÁREA ..... = 2.603,38
• ENDEREÇO ..... = .
• INFORMANTE ..... = .
• CONTATO ..... = .

Estima-se VU da Terreno = R$/m2 607,85

O modelo utilizado foi :

[VU] = 195,70 + 41,214 x [LOCALIZAÇÃO]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m2 467,99
Máximo : R$/m2 747,70

Para uma Área de 2603,3799 m2, teremos :
Valor Venal obtido = R$ 1.582.451,52
Valor Venal mínimo = R$ 1.218.346,20
Valor Venal máximo = R$ 1.946.556,83

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº Civil - CREA-BA 27[illegible]1/D
Mat. 24[illegible]35

PGM

10. DATA DE REFERÊNCIA

Base de cálculo – Dezembro de 2023

11. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Analisando as premissas da ABNT NBR 14.653-2 foi obtido no presente trabalho o Grau de Fundamentação I e Precisão I.

12. CAMPO DE ARBÍTRIO

Conforme item 8.2.1.5.2 da ABNT NBR 14653-2 o campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação não forem contempladas no modelo estatístico devido escassez de dados de mercado. Segundo norma técnica, dentro de um intervalo de 15% para mais ou para menos em cima do valor obtido o avaliador pode arbitrar o resultado mediante justificativa. Como não foram colhidos dados de mercado referentes a transações efetuadas, isto é, foram colhidos apenas dados de ofertas, entende-se prudente arbitrar 15% a menos do valor calculado visando corrigir o valor obtido à partir de dados ofertados no mercado. Portanto, temos:

- Valor obtido – R$/m² 607,85
- **Valor Arbitrado – R$/m² 516,67**

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto de avaliação é:

Valor unitário (R$ / m²)	516,67 R$/m2
Área (m²)	2.603,38 m²
Valor total (R$)	R$ 1.345.088,35
Valor total Arredondado (R$)	R$ 1.345.000,00

- **Valor Total = R$ 1.345.000,00 (um milhão e trezentos e quarenta e cinco mil reais)**

Guilherme Marques Junior
Gerente de Engenharia e Projetos
Engº Civil - CREA - BA 27[illegible]1/D
Mat. 2[illegible]35

PGM
JONATHAN NUNES MENEZES

14. QUALIFICAÇÃO LEGAL

GUILHERME MARQUES JUNIOR
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 27.601/D

15. LOCAL E DATA DO LAUDO

Vitória da Conquista, 06 de dezembro de 2023

PGM
JONATAN NUNES MENELES