PROJETO DE LEI Nº 28, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023.

MENSAGEM Nº 42/2023 ao PL nº 28/2023

Vitória da Conquista – BA, 20 de novembro de 2023.

Exmo. Senhor Presidente,
Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares, o Projeto de Lei nº 28/2023, que propõe a doação de bem imóvel público ao Abrigo Lar Terceira Idade e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de regularização da área da sede do Abrigo Lar Terceira Idade que se encontra disposta em área institucional, visto que o abrigo é uma instituição de longa permanência para idosos fundada em 2007, que realiza acolhimento de idosos em situação de manifesta vulnerabilidade social, com o fim de proporcionar-lhes assistência material, moral, intelectual e espiritual.

É importante ressaltar que a entidade social a ser beneficiada com a doação busca resguardar os direitos de seus assistidos em condições de liberdade e dignidade, para promover sua inclusão social, tendo como norte as normas do Estatuto da Pessoa Idosa e da Constituição Federal.

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

Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel ao particular, considerando o interesse público das atividades prestadas pelo Abrigo Lar Terceira Idade, 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. Assim, constarão, obrigatoriamente, da escritura pública, juntamente 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

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023.

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: 20.11.2023 15:39:02

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENELES

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 20 DE NOVEMBRO DE 2023.

Desafeta o imóvel que indica da qualidade de bem de uso comum do povo, para fins de doação ao Abrigo Lar Terceira Idade, 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,

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

Art. 1º Fica desafetada da qualidade de bem de uso comum do povo parte da Área Institucional, localizada entre a Avenida E e a Rua Vinte e Oito, Quadra 49, s/n, Loteamento Parque Comveima, Bairro Jatobá, neste Município, registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista, sob o número de matrícula 31.949, medindo esta fração 3.507,91 m² (três mil, quinhentos e sete metros e noventa e um centímetros quadrados), que deverão ser devidamente desmembrados da área total de 11.800m² (onze mil e oitocentos metros quadrados), devendo ser observadas as regras pertinentes a este ato.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar ao Abrigo Lar Terceira Idade, regularmente inscrito no CNPJ sob o nº 10.449.564/0001-60, a parcela desafetada da área institucional descrita no artigo 1º desta Lei, com área de 3.507,91 m2 (três mil, quinhentos e sete metros e noventa e um centímetros quadrados), conforme plantas e memoriais descritivos constantes dos Anexos desta Lei, avaliada em **R$ 390.000,00** (trezentos e noventa mil reais), conforme laudo de avaliação imobiliário elaborado por profissional habilitado, juntado ao processo administrativo.

Parágrafo único. Permanecerá caracterizado como área institucional o remanescente de 8.292,09 m² (oito mil, duzentos e noventa e dois metros e nove centímetros quadrados), que continuará sob domínio exclusivo do Município de Vitória da Conquista, devendo ser realizadas as devidas alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas competente para tanto.

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;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

III- obrigatoriedade de manutenção da finalidade da edificação como sede administrativa do Abrigo Lar Terceira Idade, bem como de local de oferta dos serviços socioassistenciais à comunidade;

IV- Cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas do inciso I, II e III deste artigo.

§ 1º Desde que atendidas as normas urbanísticas e de construções, mantidas intactas as finalidades tratadas no inciso III deste artigo, autoriza-se à entidade donatária a realização de novas edificações no terreno mencionado no art. 2º desta Lei.

§ 2º 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.

§ 3º 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 desta Lei, sob pena de revogação do ato de doação.

§ 4º 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.

Art. 4º Fica a Chefia do Poder Executivo autorizada a realizar quaisquer atos necessários à completa execução do disposto nesta norma, inclusive no que tange aos procedimentos a serem realizados junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas competente.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão a conta de dotações orçamentárias já existentes, podendo haver a suplementação, caso seja necessário.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigência da data de sua publicação.

Vitória da Conquista – BA, 20 de novembro 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: 20.11.2023 15:39:15

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 2D35BEB3-8357-4E4A-BF06-9E1727F18BE4

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 E3 — REGISTRO GERAL — ANO _____

MATRÍCULA Nº 31.949 — DATA 03.09.97 — IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Do Auto Institucional de Parcelamento, Quadra 49 sobre as Ruas 2 e Rua 2 medindo 11.200m² (Onze mil, duzentos metros quadrados) registrado sob o nº 2.364 de 19.12.79 Matriculado hoje sob nº 31.949 pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, tendo o seu representante Dr. Guilherme Menezes de Andrade, Notário de 28 agosto de 1997 registrado no Selo Oficial de Controle de Fiscalização de Serviços Ofício do Registro de Vitória da Conquista - Ba. Vit. da Conquista, em 03.09.97.

15132 16/04/2021 10:47:47 1/2

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registroeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 2D35BEB3-8357-4E4A-BF08-9E1727F18BE4

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 **31.949**, 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: 15132.

DAJE: 1251.002.036389

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.AB126653-0
2U76D7F30N
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

15132 14/04/2021 10:47:47 2/2

PGM JONATAN NUNES MERELES



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA: 1-5000

RUA VINTE E OITO, QUADRA 49, S/N, LOTEAMENTO PARQUE CONVEIMA,
BAIRRO: JATOBÁ, VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

ESPAÇO DESTINADO A CARIMBO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA
GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:

DESDOBRO

ENDEREÇO:

RUA VINTE E OITO, QUADRA 49, S/N, LOTEAMENTO PARQUE CONVEIMA, BAIRRO: JATOBÁ - VITÓRIA DA CONQUISTA

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
CNPJ 14.239.578/0001-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:

RAFAEL VINICIUS MEIRA CELINO
COORDENADOR DE ESTUDOS E PROJETOS
ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: 147543-6
MATRÍCULA Nº 24559-9 / PMVC

PROJETO:

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

CONTEÚDO DA PRANCHA:

ESCALAS: 1/5000

PRANCHA: 01/02

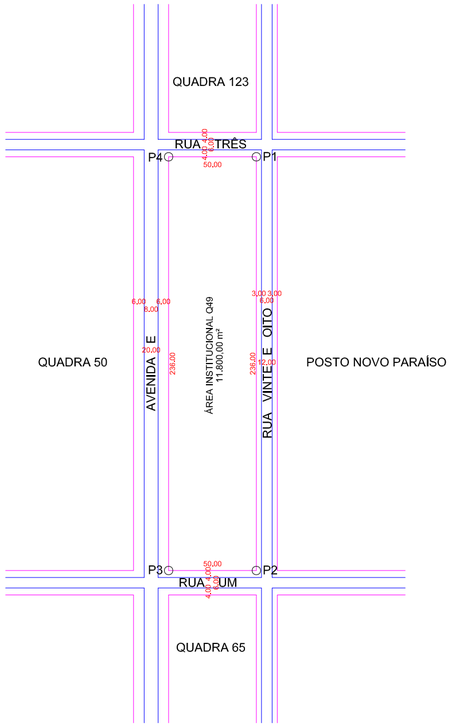
DESENHO: LAERRITHON DE S. FREITAS

DATA: MAIO - 2023

FORMATO: A3 - 297MM X 420MM

PGM JONATAN NUNES MENDES

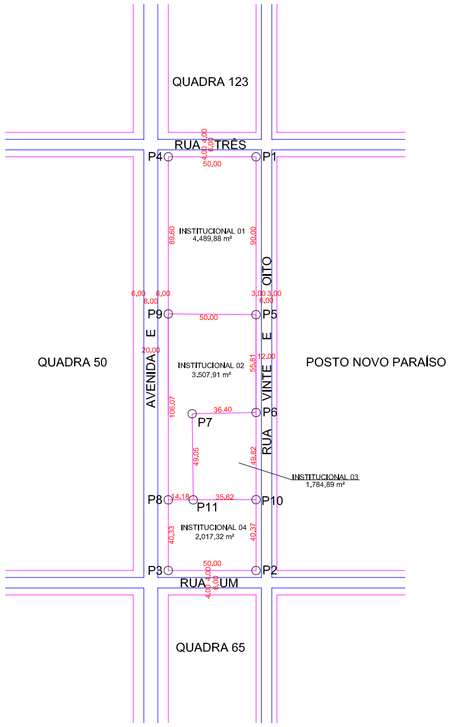
PADRAO A3 – 42.00 x 29.70 cm



ANTES

ÁREA ISTITUCIONAL: Um IMOVEL localizado, na Rua vinte e oito, Quadra 49, S/N, Loteamento Parque Conveima, Bairro: Jatobá, Vitória da Conquista, partindo do vértice P4 para o vértice P1, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 11.800,00 m², (onze mil e oitocentos metros quadrados), conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P4**, de coordenadas **N 8.352.542,07**m e **E 299.009,94**m; situado na divisa da Avenida E com a Rua Três; deste, segue confrontando com a Rua Três, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°12'48" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.352.516,16**m e **E 299.052,70**m; situado na divisa da Rua Três com a Rua Vinte e Oito; deste, segue confrontando com a Rua Vinte e Oito, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°13'17" e 236,00 m (duzentos e trinta e seis metros), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.352.314,34**m e **E 298.930,37**m; situado na divisa da Rua Vinte e Oito com a Rua Um; deste, segue confrontando com a Rua Um, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°12'48" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.352.340,25**m e **E 298.887,61**m; situado na divisa da Rua Um com a Avenida E; deste, segue confrontando com a Avenida E, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°13'17" e 236,00 m (duzentos e trinta e seis), até o vértice **P4**, 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.



DEPOIS

ÁREA INSTITUCIONAL 01: Um IMOVEL localizado, na Rua vinte e oito, Quadra 49, S/N, Loteamento Parque Conveima, Bairro: Jatobá, Vitória da Conquista, partindo do vértice P4 para o vértice P1, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 4.489,88 m², (quatro mil, quatrocentos e oitenta e nove metros e oitenta e oito centimetros quadrados), conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P4**, de coordenadas **N 8.352.542,07**m e **E 299.009,94**m; situado na divisa da Avenida E com a Rua Três; deste, segue confrontando com a Rua Três, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°12'48" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.352.516,16**m e **E 299.052,70**m; situado na divisa da Rua Três com a Rua Vinte e Oito; deste, segue confrontando com a Rua Vinte e Oito, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°13'29" e 90,00 m (noventa metros), até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.352.439,19**m e **E 299.006,04**m; situado na divisa da Rua Vinte e Oito com a Área Institucional 02; deste, segue confrontando com a Área Institucional 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°41'49" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.352.465,46**m e **E 298.963,50**m; situado na divisa da Área Institucional 02 com a Avenida E; deste, segue confrontando com a Avenida E, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°13'25" e 89,60 m (oitenta e nove metros e sessenta centimetros), até o vértice **P4**, 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.

ÁREA INSTITUCIONAL 02: Um IMOVEL localizado, na Rua vinte e oito, Quadra 49, S/N, Loteamento Parque Conveima, Bairro: Jatobá, Vitória da Conquista, partindo do vértice P9 para o vértice P5, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 3.507,91 m², (três mil, quinhentos e sete metros e noventa e um centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P9**, de coordenadas **N 8.352.465,46**m e **E 298.963,50**m; situado na divisa da Avenida E com a Área Institucional 01; deste, segue confrontando com a Área Institucional 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°41'49" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.352.439,19**m e **E 299.006,04**m; situado na divisa da Área Institucional 01 com a Rua Vinte e Oito; deste, segue confrontando com a Rua Vinte e Oito, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°13'15" e 55,81 m (cinquenta e cinco metros e oitenta e um centímetros), até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.352.391,46**m e **E 298.977,11**m; situado na divisa da Rua Vinte e Oito com a Área Institucional 03; deste, segue confrontando com a Área Institucional 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°45'45" e 36,40 m (trinta e seis metros e quarenta centímetros), até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.352.409,53**m e **E 298.945,51**m; 210°33'14" e 49,05 m (quarenta e nove metros e cinco centímetros), até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.352.367,40**m e **E 298.920,64**m; situado na divisa da Área Institucional 03 com a Área Institucional 04; deste, segue confrontando com a Área Institucional 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°12'47" e 14,18 m (quatorze metros e dezoito centímetros), até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.352.374,75**m e **E 298.908,51**m; situado na divisa da Área Institucional 04 com a Avenida E; deste, segue confrontando com a Avenida E, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°13'30" e 106,07 m (cento e seis metros e sete centímetros), até o vértice **P9**, 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.

ÁREA INSTITUCIONAL 03: Um IMOVEL localizado, na Rua vinte e oito, Quadra 49, S/N, Loteamento Parque Conveima, Bairro: Jatobá, Vitória da Conquista, partindo do vértice P7 para o vértice P6, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 1.784,89 m², (um mil, setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e oitenta e nove centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P7**, de coordenadas **N 8.352.409,53**m e **E 298.945,51**m; situado na divisa da Área Institucional 02; deste, segue confrontando com a Área Institucional 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°45'17" e 36,40 m (trinta e seis metros e quarenta centímetros), até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.352.391,46**m e **E 298.977,12**m; situado na divisa da Área Institucional 02 com a Rua Vinte e oito; deste, segue confrontando com a Rua Vinte e oito, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°00'47" e 49,82 m (quarenta e nove metros e oitenta e dois centímetros), até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.352.348,76**m e **E 298.951,45**m; situado na divisa da Rua Vinte e oito com a Área Institucional 04; deste, segue confrontando com a Área Institucional 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°10'26" e 35,82 m (trinta e cinco metros e oitenta e dois centímetros), até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.352.367,40**m e **E 298.920,64**m; situado na divisa da Área Institucional 04 com a Área Institucional 02; deste, segue confrontando com a Área Institucional 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 30°33'14" e 49,05 m (quarenta e nove metros e cinco centímetros), até o vértice **P7**, 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.

ÁREA INSTITUCIONAL 04: Um IMOVEL localizado, na Rua vinte e oito, Quadra 49, S/N, Loteamento Parque Conveima, Bairro: Jatobá, Vitória da Conquista, partindo do vértice P8 para o vértice P11, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 2.017,32 m², (dois mil e dezessete metros e trinta e dois centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P8**, de coordenadas **N 8.352.374,75**m e **E 298.908,51**m; situado na divisa da Avenida E com a Área Institucional 02; deste, segue confrontando com a Área Institucional 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°12'47" e 14,18 m (quatorze metros e dezoito centímetros), até o vértice **P11**, de coordenadas **N 8.352.367,40**m e **E 298.920,64**m; situado na divisa da Área Institucional 02 com a Área Institucional 03; deste, segue confrontando com a Área Institucional 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°13'38" e 35,82 m (trinta e cinco metros e oitenta e dois metros), até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.352.348,83**m e **E 298.951,27**m; situado na da Área Institucional 03 com a Rua Vinte e Oito; deste, segue confrontando com a Rua Vinte e Oito, com os seguintes azimutes e distâncias: 211°12'53" e 40,37 m (quarenta metros e trinta e sete centímetros), até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.352.314,34**m e **E 298.930,37**m; situado na divisa da Rua Vinte e Oito com a Rua Um; deste, segue confrontando com a Rua Um, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°12'48" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.352.340,25**m e **E 298.887,61**m; situado na divisa da Rua Um com a Avenida E; deste, segue confrontando com a Avenida E, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°12'26" e 40,33 m (quarenta metros e trinta e três centímetros), até o vértice **P8**, 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.

ESPAÇO DESTINADO A CARIMBO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:

DESDOBRO

ENDEREÇO:

RUA VINTE E OITO, QUADRA 49, S/N, LOTEAMENTO PARQUE CONVEIMA, BAIRRO: JATOBÁ - VITÓRIA DA CONQUISTA

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
CNPJ 14.239.578/0001-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:

RAFAEL VINICIUS MEIRA CELINO
COORDENADOR DE ESTUDOS E PROJETOS
ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: 147543-6
MATRÍCULA Nº 24559-9 / PMVC

PROJETO:

PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO DA PRANCHA:

ESCALAS: 1/2500

PRANCHA: 02/02

DESENHO: LAERRITHON DE S. FREITAS

DATA: MAIO - 2023

FORMATO: A2 - 420MM X 594MM

A2 = (594 X 420)

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretaria de Infraestrutura Urbana.

Objeto da Avaliação: Edificação ocupando área pública, situada na Avenida E, loteamento Parque Comveima, bairro Jatobá, medindo 3.507,91 m² (Três Mil e Quinhentos e Sete metros e Noventa e Um Centímetros quadrados).

Nome do Responsável Técnico (RT): Thiago Baleeiro de Sousa

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretaria de Infraestrutura Urbana.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário da área irregularmente edificada é identificado como Prefeitura Municipal de vitória da Conquista.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma área pública irregularmente edificada em uma área institucional da quadra 49, situada na avenida E, loteamento parque Comveima, bairro Jatobá, medindo 3.507,91 m² (Três mil quinhentos e sete metros e Noventa e um centímetros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado do imóvel para projeto de lei de desafetação de área institucional e consequente doação com encargo modal autorizado pelo poder executivo local.

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 levantamentos planimétricos e Ofício Nº 007/2022, pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 8 de setembro de 2022, às 11:15h.

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		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Avenida E
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Média
Padrão econômico		Baixo
Pólos valorizantes		Não Há
Fatores desvalorizantes		Vias 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 Parque Comveima, do Bairro Jatobá. O loteamento apresenta características residenciais com alto grau de desvalorização por não possuir pavimentação e se encontrar afastado dos principais centros comerciais do município.

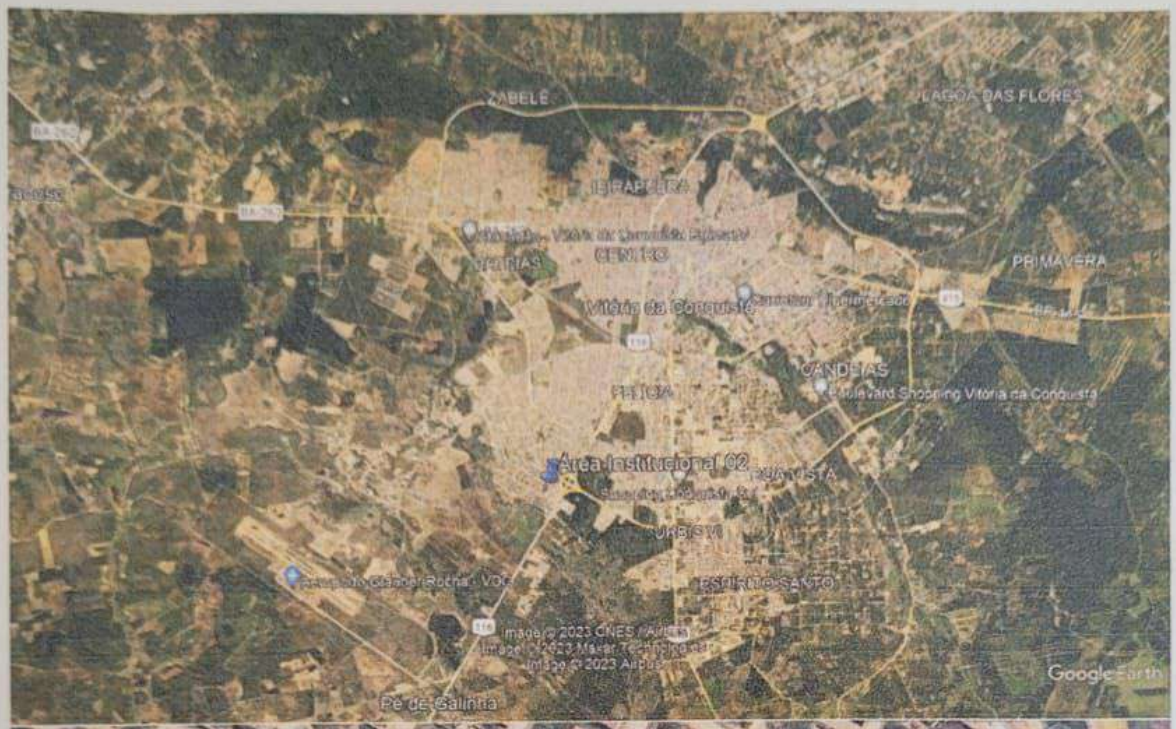
Com as crises recentes e desempenho recessivo do mercado imobiliário, o terreno está localizado em uma região com baixa demanda e sem perspectiva de valorização em um curto período de tempo.

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	X	Média		Lenta	
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa	
Demanda	Alta		Média		Baixa	X
Público alvo	Moradia/Público de baixa renda.					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando é uma área institucional irregularmente edificada situada no loteamento Parque Conveima, Bairro Jatobá, Município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 3.507,91 m² (Três mil quinhentos e sete metros e Noventa e um centímetros quadrados) possuindo formato irregular e topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES





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*

PGM JONATAN NUNES MENELES

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.

- 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,

PGM JONATAN NUNES MENELES

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:

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+4,109622356+71,70772624 / Área total+0,2590658533 *
Vocação+0,9207477997 * ln (Infra estrutura) +1,030984086 * ln
(Localização)-0,1479758301 * Oferta / Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

PGM JONATAN NUNES MENELES

- Para a área com 3.507,91 m² da área pública ocupada:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	126,44	12,83
Médio	112,06	
Mínimo	99,32	11,37

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)	3.507,91
			Valor Total	
Máximo	128,86	15,00	452.029,28	
Médio	112,06		393.096,39	
Mínimo	95,25	15,00	334.128,42	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 3.507,91 m² de R$ 112,06/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:

3.507,91 m² * R$ 112,06/ m² = R$ 390.000,00

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

R$ 390.000,00

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		

PGM JONATAN NUNES MENELES

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

2.13. ANEXOS

Anexo I: Levantamento Planimétrico do Imóvel.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS:

Vitória da Conquista, 06 de Outubro de 2023.

Thiago Barbeiro De Sousa
Coordenação de Urbanismo
Engº Civil – Crea 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENELES