



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

MENSAGEM Nº 31/2025 ao PL nº 28/2025

Vitória da Conquista – BA, 29 de agosto de 2025.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 28/2025, que propõe a doação de bem imóvel público à **PARÓQUIA NOSSA SENHORA RAINHA DA PAZ E SÃO VICENTE DE PAULO**, instituição sem fins lucrativos, regularmente inscrita no CNPJ nº 16.422.305/0001-21, com sede na Avenida Frei Benjamim, nº 507, Bairro Patagônia, nesta cidade.

Tal proposta tem por finalidade viabilizar a construção de uma Casa Mortuária e de um Salão Paroquial multifuncional, destinados ao atendimento de necessidades fundamentais da comunidade local e à prestação de serviços socioassistenciais à população em situação de vulnerabilidade.

A construção da Casa Mortuária se justifica pela carência de espaços adequados e dignos para a realização de velórios na região, forçando muitas famílias, especialmente aquelas em situação socioeconômica mais vulnerável, a recorrerem a estruturas improvisadas ou distantes, agravando ainda mais os momentos de dor e luto. A disponibilização deste equipamento público de interesse social proporcionará às famílias conquistenses locais um espaço apropriado e acessível para prestar as últimas homenagens a seus entes queridos, garantindo dignidade e acolhimento em um dos momentos mais delicados da vida humana.

O Salão Paroquial, por sua vez, será detinado à realização de oficinas profissionalizantes, cursos de capacitação e atividades formativas voltadas à população local, especialmente jovens e adultos em situação de vulnerabilidade social. Essas ações contribuirão diretamente para a promoção da inclusão social, geração de renda e desenvolvimento de competências profissionais, fortalecendo o tecido social da comunidade e fomentando oportunidades de crescimento pessoal e econômico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

A entidade beneficiária é reconhecida por sua sólida atuação comunitária, desenvolvendo há anos atividades pautadas na promoção do bem-estar social e no fortalecimento dos vínculos comunitários. A instituição já desenvolve, de forma precária em suas instalações atuais, diversas ações voltadas ao atendimento da população carente dos bairros circunvizinhos, necessitando de um espaço adequado para ampliar e aprimorar seus serviços à comunidade.

É importante destacar que a proposta encontra amparo no interesse público e na função social que será desempenhada pela instituição, atendendo aos critérios de utilidade pública e relevância comunitária. A doação representa um investimento direto na melhoria da qualidade de vida da população conquistense, promovendo o desenvolvimento social e o fortalecimento das redes de proteção e apoio à comunidade.

Este PL tem como base a Lei Orgânica Municipal, que estabelece, 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 viável a destinação do imóvel à entidade, considerando o inequívoco interesse público das atividades que serão desenvolvidas, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e demonstração irrefutável de interesse social.

Ressalta-se que a doação será realizada com encargos específicos, a fim de garantir o cumprimento da finalidade proposta. Assim, constarão obrigatoriamente da escritura pública, juntamente com a destinação do bem, os encargos do donatário, o prazo para seu cumprimento e a cláusula de retrocessão para o caso de descumprimento das condições estabelecidas.

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

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

Desafeta o imóvel que indica da qualidade de bem de uso comum do povo, para fins de doação à Paróquia Rainha da Paz e São Vicente de Paulo, visando a edificação de Casa Mortuária e de Salão Paroquial, 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 Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam desafetados da qualidade de bens de uso comum do povo os imóveis urbanos qualificados a seguir:

I – Lote de Terreno nº 11 da Quadra 83, localizado na avenida Itambé, esquina com a avenida Londrina, no bairro Patagônia, possuindo 12m (doze metros) de largura na frente, 12m (doze metros) de largura no fundo, 30m (trinta metros) de comprimento do lado esquerdo e 30m (trinta metros) de comprimento do lado direito, perfazendo a área total de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), registrado sob a matrícula de nº 120.602, no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista – BA;

II – Lote de Terreno nº 12 Quadra 83, localizado na avenida Itambé, esquina com a avenida Londrina, no bairro Patagônia, possuindo 12m (doze metros) de largura na frente, 12m (doze metros) de largura no fundo, 30m (trinta metros) de comprimento do lado esquerdo e 30m (trinta metros) de comprimento do lado direito, perfazendo a área total de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), registrado sob a matrícula nº 120.603, no 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista – BA.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a doar à PARÓQUIA RAINHA DA PAZ E SÃO VICENTE DE PAULO, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 16.422.305/0001-21, as áreas descritas no art. 1º desta Lei, que perfazem uma área total de 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados), nos termos das Plantas de Situação e dos Memoriais Descritivos anexos.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior se destina à edificação de uma Casa Mortuária e de um Salão Paroquial, este voltado ao funcionamento de oficinas profissionalizantes e atividades voltadas aos serviços prestados pela entidade donatária referida no art. 2º desta Lei, servindo, também, como local de oferta e prestação dos serviços socioassistenciais à comunidade geral, devendo constar na escritura pública de doação, obrigatoriamente:

I – cláusula de inalienabilidade do bem doado;

I – cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 28, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

III – obrigatoriedade de manutenção da finalidade de edificação de uma Casa Mortuária e de um Salão Paroquial, visando o funcionamento de oficinas profissionalizantes e atividades voltadas aos serviços prestados pela entidade donatária, em conformidade com as finalidades estatutárias desta;

IV – obrigatoriedade de conclusão das obras de construção no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados da formalização da doação;

V – cláusula de reversibilidade ao Poder Público no caso de violação às cláusulas dos incisos I, II, III e IV deste artigo, bem como em caso de não utilização do imóvel para as finalidades previstas nesta Lei por período igual ou superior a 1 (um) ano consecutivo após o prazo previsto para a conclusão das obras.

§ 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 edificações nos imóveis descritos no art. 2º desta Lei.

§ 2º A Chefia do Poder Executivo deverá, em até 30 (trinta) dias da data de publicação desta Lei, efetuar, efetuar a doação por meio de Decreto específico, comunicando a entidade donatária acerca do ato imediatamente.

§ 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 A entidade donatária deverá iniciar as obras de construção no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da lavratura da escritura pública de doação e concluí-las em até 2 (dois) anos, contados da mesma data, sob pena de reversão do bem ao patrimônio público municipal.

§ 5º Decorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior para a conclusão das obras, o imóvel doado será revertido ao patrimônio público municipal caso a entidade donatária deixe de utilizá-lo para as finalidades previstas nesta Lei por período igual ou superior a 1 (um) ano consecutivo, conforme previsto no inciso V deste artigo.

§ 6º A reversão prevista nos incisos IV e V deste artigo será formalizada por meio de Decreto do Poder Executivo, após procedimento administrativo que comprove o descumprimento das condições estabelecidas, garantindo-se à entidade donatária o contraditório e a ampla defesa.

§ 7º 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, III, IV e V deste artigo.

Art. 4º Fica autorizada a Chefia do Poder Executivo a realizar todos os atos necessários ao total e regular cumprimento desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

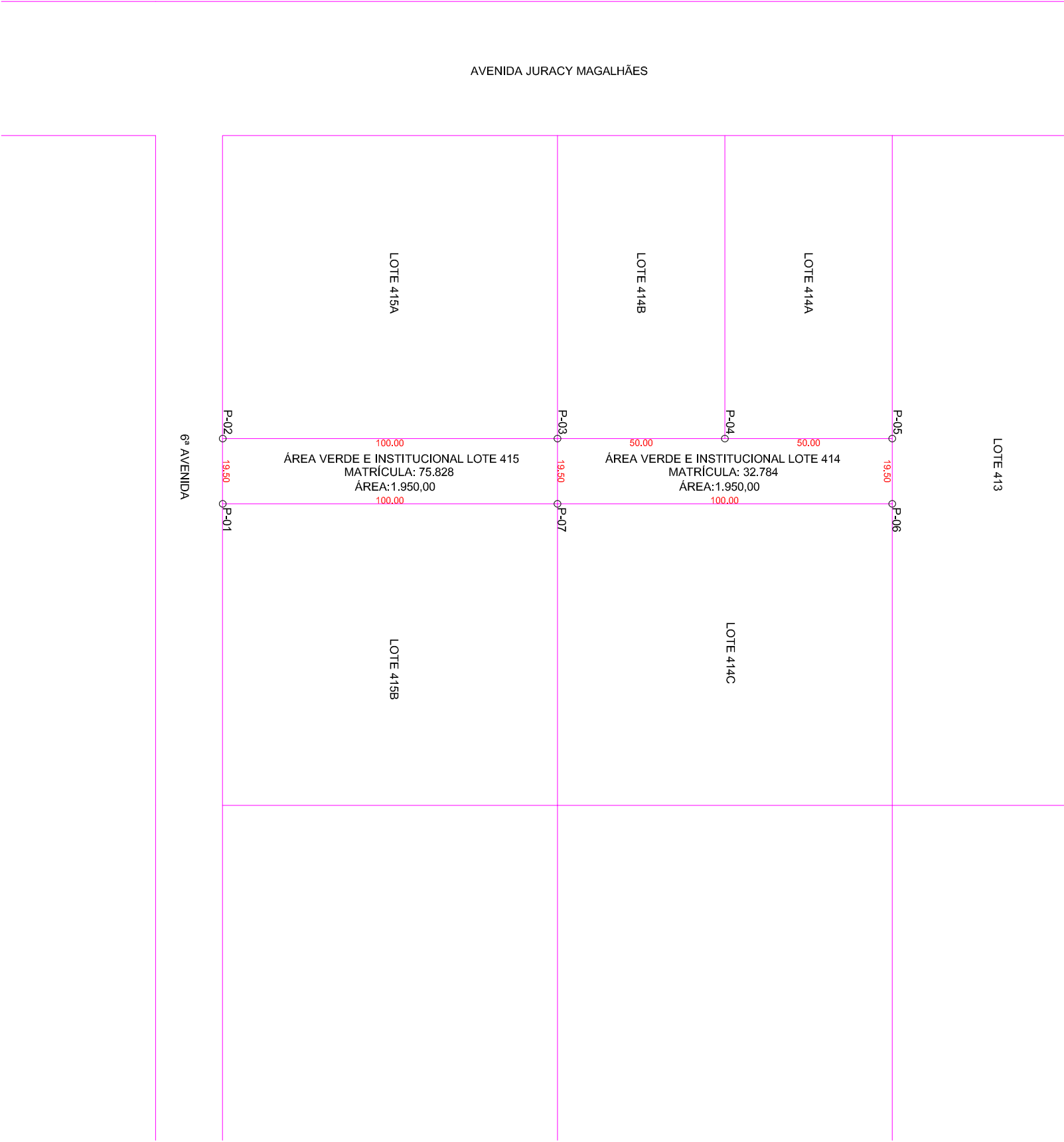
PROJETO DE LEI Nº 28, DE 29 DE AGOSTO DE 2025.

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 vigor da data de sua publicação.

Vitória da Conquista – BA, 29 de agosto de 2025.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1:1500

ÁREA VERDE E INSTITUCIONAL LOTE 414: Um IMÓVEL localizado, no Lote 414, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-07 para o vértice P-03, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 1.950,00 m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.352.785,596 m** e **E 301.697,289 m**, situado na divisa do Lote 414C com a Área Verde e Institucional Lote 415, deste segue confrontando com a Área Verde e Institucional Lote 415, com seguintes azimutes e distâncias: 269°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.352.785,542 m** e **E 301.677,789 m**; situado na divisa da Área Verde e Institucional Lote 415 com o Lote 414B deste, segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°50'31" e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.352.835,542 m** e **E 301.677,651 m**, situado na divisa do Lote 414B com o Lote 414A deste, segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 89°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.352.885,542 m** e **E 301.677,513 m**; situado na divisa do Lote 414A com o Lote 413 deste, segue confrontando com o Lote 413, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 89°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.352.885,596 m** e **E 301.697,013 m**; situado na divisa do Lote 413 com o Lote 414C deste, segue confrontando com o Lote 414C, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°50'31" e 100,00 m (cem metros), até o vértice **P-07**, chegando ao 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 n° 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 VERDE E INSTITUCIONAL LOTE 415: Um IMÓVEL localizado, no Lote 415, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-01 para o vértice P-02, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 1.950,00 m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 8.352.685,596 m** e **E 301.697,565 m**, situado na divisa do Lote 415B com a 6ª Avenida, desde segue confrontando com a 6ª Avenida, com os seguintes azimutes e distâncias: 269°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-02**, de coordenadas **N 8.352.685,543 m** e **E 301.678,065 m**; situado na divisa da 6ª Avenida com o Lote 415A deste, segue confrontando com o Lote 415A, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 359°50'31" e 100,00 m (cem metros), até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.352.785,542 m** e **E 301.677,789 m**; situado na divisa do Lote 415 com a Área Verde e Institucional Lote 414 deste, segue confrontando com a Área Verde e Institucional Lote 414, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 89°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.352.785,596 m** e **E 301.697,289 m**; situado na divisa da Área Verde e Institucional Lote 414 com o Lote 415B, deste, segue confrontando com o Lote 415B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°50'31" e 100,00 m (cem metros), até o vértice **P-01**, chegando ao 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 n° 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.



ESPALHO DESTINADO A CAMBIO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA

GOVERNO PARA PESSOAS

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

PROJETO	PLANTA DE SITUAÇÃO	
CONTEÚDO DA PRANCHETA	ESCALAS	PRANCHETA
	1/1500	
DESENHO		
LAERRITHON DE S. FREITAS	DATA: ABRIL - 2025	FÓRMO: A2 - 420MM X 594MM
MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA CNPJ 14.239.578/0001-00		RAFAEL VINÍCIUS MEIRA CELENO COORDENADOR DE ESTUDOS E PROJETOS ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: 147543-6 MATRÍCULA Nº 24559-9 / PIVVC



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

MEMORIAL DESCRITIVO

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1. **OBJETIVO:** Registro

1.2. **IMÓVEL:** Área Verde e Institucional Lote 414

1.3. **PROPRIETÁRIO:** Município de Vitória da Conquista

1.4. **LOCALIZAÇÃO:** Lote 414, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácara Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista

1.5. **MUNICÍPIO:** Vitória da Conquista

1.6. **ÁREA:** 1.950,00 m²

1.7. **PERÍMETRO:** 239,00 m

1.8. **MATRÍCULA:** 32.784

1.9. **COMARCA:** 1º Ofício de Vitória da Conquista

2. DESCRIÇÃO

ÁREA VERDE E INSTITUCIONAL LOTE 414: Um IMÓVEL localizado, no Lote 414, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácara Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista, Vitória da Conquista – Bahia, partindo do vértice P-07 para o vértice P-03, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 1.950,00 m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.352.785,596 m** e **E 301.697,289 m**, situado na divisa do Lote 414C com a Área Verde e Institucional Lote 415, deste segue confrontando com a Área Verde e Institucional Lote 415, com seguintes azimutes e distâncias: 269°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.352.785,542 m** e **E 301.677,789 m**; situado na divisa da Área Verde e Institucional Lote 415 com o Lote 414B deste,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $359^{\circ}50'31''$ e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.352.835,542 m** e **E 301.677,651 m**; situado na divisa do Lote 414B com o Lote 414A deste, segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $359^{\circ}50'31''$ e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.352.885,542 m** e **E 301.677,513 m**; situado na divisa do Lote 414A com o Lote 413 deste, segue confrontando com o Lote 413, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $89^{\circ}50'31''$ e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.352.885,596 m** e **E 301.697,013 m**; situado na divisa do Lote 413 com o Lote 414C deste, segue confrontando com o Lote 414C, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $179^{\circ}50'31''$ e 100,00 m (cem metros), até o vértice **P-07**, chegando ao 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.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Vitória da Conquista - BA, 02 de abril de 2025.

Rafael Vinicius Meira Celino

Coordenador de Estudos e Projetos

Arquiteto e Urbanista – CAU BA 147543-6

Matricula nº 24559-9 / PMVC



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

MEMORIAL DESCRITIVO

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1. **OBJETIVO:** Registro

1.2. **IMÓVEL:** Área Verde e Institucional Lote 414

1.3. **PROPRIETÁRIO:** Município de Vitória da Conquista

1.4. **LOCALIZAÇÃO:** Lote 414, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácara Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista

1.5. **MUNICÍPIO:** Vitória da Conquista

1.6. **ÁREA:** 1.950,00 m²

1.7. **PERÍMETRO:** 239,00 m

1.8. **MATRÍCULA:** 32.784

1.9. **COMARCA:** 1º Ofício de Vitória da Conquista

2. DESCRIÇÃO

ÁREA VERDE E INSTITUCIONAL LOTE 414: Um IMÓVEL localizado, no Lote 414, S/N, Área Verde e Institucional, Loteamento Chácara Jardim Guanabara, Bairro: Boa Vista, Vitória da Conquista – Bahia, partindo do vértice P-07 para o vértice P-03, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 1.950,00 m² (um mil, novecentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.352.785,596 m** e **E 301.697,289 m**, situado na divisa do Lote 414C com a Área Verde e Institucional Lote 415, deste segue confrontando com a Área Verde e Institucional Lote 415, com seguintes azimutes e distâncias: 269°50'31" e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.352.785,542 m** e **E 301.677,789 m**; situado na divisa da Área Verde e Institucional Lote 415 com o Lote 414B deste,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $359^{\circ}50'31''$ e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.352.835,542 m** e **E 301.677,651 m**; situado na divisa do Lote 414B com o Lote 414A deste, segue confrontando com o Lote 414B, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $359^{\circ}50'31''$ e 50,00 m (cinquenta metros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.352.885,542 m** e **E 301.677,513 m**; situado na divisa do Lote 414A com o Lote 413 deste, segue confrontando com o Lote 413, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $89^{\circ}50'31''$ e 19,50 m (dezenove metros e cinquenta centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.352.885,596 m** e **E 301.697,013 m**; situado na divisa do Lote 413 com o Lote 414C deste, segue confrontando com o Lote 414C, do Loteamento Chácaras Jardim Guanabara, com os seguintes azimutes e distâncias: $179^{\circ}50'31''$ e 100,00 m (cem metros), até o vértice **P-07**, chegando ao 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.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Vitória da Conquista - BA, 02 de abril de 2025.

Rafael Vinicius Meira Celino

Coordenador de Estudos e Projetos

Arquiteto e Urbanista – CAU BA 147543-6

Matricula nº 24559-9 / PMVC

**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: 45.000-435

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

MATRÍCULA Nº 120.602**DATA: 24/11/2020****Folha 01ª**

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, Lote de Terreno nº 11, da Quadra 83, situado na Avenida Itambé, esquina com a Rua Londrina, bairro Patagônia, nesta cidade de Vitória da Conquista - Bahia. Com as seguintes dimensões: 12,00m de frente, igual largura no fundo, e 30,00m da frente ao fundo, com área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), limitando-se pelo lado direito com a rua Londrina, pelo lado esquerdo e no fundo com quem de direito. Inscrição municipal nº 01.14.063.0169.001. **PROPRIETÁRIO (S):** 1º) **PAULO CESAR CAMPOS DE CARVALHO**, brasileiro, capaz, administrador, filho de Joselito de Souza Carvalho e Lizete Campos de Carvalho, RG nº 173353703-SSP/BA, CPF nº 271.703.905-82, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 09/01/1999, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUDIA ARAUJO DE OLIVEIRA CARVALHO**, brasileira, capaz, funcionária pública, filha de José Eládio de Oliveira e Marlene Araújo de Oliveira, RG nº 05.006.511-18-SSP/BA, CPF nº 894.338.665-68, residentes e domiciliados na Avenida Itambé, nº 756, bairro Patagônia, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, proprietários de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula; e 2º) **LUIZ EDUARDO DIAS FERREIRA**, brasileiro, capaz, mecânico, filho de Pedro Dias Ferreira e Ana Ferreira de Oliveira, RG nº 225627370-SSP/BA, CPF nº 338.711.915-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 04/03/1989, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **LUZENI BRITO DIAS FERREIRA**, brasileira, capaz, consultora de venda, filha de Aurito Pereira Dias e Geni Lina Brito Dias, RG nº 332509958-SSP/BA, CPF nº 525.986.915-04, residentes e domiciliados na avenida Itabuna, nº 1031, bairro Brasil, nesta cidade de vitória da Conquista/BA, proprietários de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 25.368, do Livro 2-B10, às folhas 120, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista/BA. **TÍTULO AQUISITIVO:** escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 3º Tabelionato da comarca de Vitória da Conquista - Bahia, às folhas 067, do Livro 0029-B, em 05 de junho de 2014, conforme R-3 da matrícula anterior. Selo de Autenticidade: 1251.AB117335-41251.AB117335-4. DAJE: 1251.002.027672. Vitória da Conquista - Bahia, 24 de novembro de 2020. Dou fé, Carlos Alberto Resende, Oficial.

R.1/120.602 - Prenotação nº 281.149, de 12/11/2020. PERMUTA. Nos termos da escritura pública de permuta sem torna, lavrada nas notas do 3º Tabelionato da comarca de Vitória da Conquista - Bahia, às folhas 022/025, do Livro 0132-B, protocolo nº 020181, em 22 de outubro de 2020, acompanhada de escritura pública de aditamento, lavrada nas notas do referido Tabelionato, às folhas 049/050, do Livro 0004-AD, prot. nº 020343, em 04 de novembro de 2020, os proprietários 1º) **PAULO CESAR CAMPOS DE CARVALHO** e sua esposa **CLAUDIA ARAUJO DE OLIVEIRA**; e 2º) **LUIZ EDUARDO DIAS FERREIRA** e sua esposa **LUZENI BRITO DIAS FERREIRA**, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, a título de **PERMUTA**, ao **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA/BA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, representado pelo Dr. Prefeito: **HERZEM GUSMÃO PEREIRA**, brasileiro, casado, jornalista, RG nº 0068107641-SSP-BA, CPF nº 069.669.265-15, residente e domiciliado na Avenida Ivo Freire Aguiar, nº 94, bairro Candeias, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA. O imóvel permutado encontra-se matriculado sob o nº 120.181, neste Cartório. O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 01.14.063.0169.001 e avaliado no valor de R\$ 217.500,00 (duzentos e dezessete mil e quinhentos reais). **Código Hash:** 1566.557c.cc06.09a1.3c80.49a1.cf34.4911.7a2a.74e0 / 00ed. 6b4a. 3346. 905f.1d05.2d11.3ce1.d50a.4ed9.ef50 / 9e96.b249.0d30.fc28.5669.927d.5faa.68f7.62f8.aff7 / 7457. b975. a701. a514.6307.d637.d36c.d331.2db7.511b / 8055.bd05.a570.1912.94ef.752e.0c92.d49c.be01.e363. Selo de Autenticidade: 1251.AB117335-4. DAJE: 1251.002.027667. Vitória da Conquista - Bahia, 24 de novembro de 2020. Dou fé, Carlos Alberto Resende, Oficial.

Nosleana Oliveira M... Machado Ribeiro
Escritor(a) Autorizada



ÁREA OCUPADA: 160,00

[Faint, illegible text covering the main body of the page, likely bleed-through from the reverse side.]

[Handwritten signature]



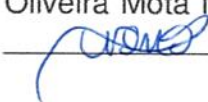


1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

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 **120.602**, 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, 29 de junho de 2022 (29/06/2022). Eu, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino . Protocolo: 33457.

DAJE: 1251.002.066450

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.AB160040-6
0M9S0M9203
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade







VERSO EM BRANCO

Handwritten signature



**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: 45.000-435

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

MATRÍCULA Nº 120.603

DATA: 24/11/2020

Folha 01ª

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, Lote de Terreno nº 12, da Quadra 83, situado na Avenida Itambé, bairro Patagônia, nesta cidade de Vitória da Conquista - Bahia. Com as seguintes dimensões: 12,00m de frente, igual largura no fundo, e 30,00m da frente ao fundo, com área total de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), limitando-se com quem de direito. Inscrição municipal nº 01.14.063.0125.001. **PROPRIETÁRIO (S):** 1º) **PAULO CESAR CAMPOS DE CARVALHO**, brasileiro, capaz, administrador, filho de Joselito de Souza Carvalho e Lizete Campos de Carvalho, RG nº 173353703-SSP/BA, CPF nº 271.703.905-82, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 09/01/1999, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CLAUDIA ARAUJO DE OLIVEIRA CARVALHO**, brasileira, capaz, funcionária pública, filha de José Eládio de Oliveira e Marlene Araújo de Oliveira, RG nº 05.006.511-18-SSP/BA, CPF nº 894.338.665-68, residentes e domiciliados na Avenida Itambé, nº 756, bairro Patagônia, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, proprietários de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula; e 2º) **LUIZ EDUARDO DIAS FERREIRA**, brasileiro, capaz, mecânico, filho de Pedro Dias Ferreira e Ana Ferreira de Oliveira, RG nº 225627370-SSP/BA, CPF nº 338.711.915-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 04/03/1989, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **LUZENI BRITO DIAS FERREIRA**, brasileira, capaz, consultora de venda, filha de Aurito Pereira Dias e Geni Lina Brito Dias, RG nº 332509958-SSP/BA, CPF nº 525.986.915-04, residentes e domiciliados na avenida Itabuna, nº 1031, bairro Brasil, nesta cidade de vitória da Conquista - Bahia, proprietários de 50% (cinquenta por cento) do imóvel desta matrícula. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 9.094, do Livro 2-AA2, às folhas 171, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - Bahia. **TÍTULO AQUISITIVO:** escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 3º Tabelionato da comarca de Vitória da Conquista - Bahia, às folhas 071, do Livro 0029-B, em 05 de junho de 2014, conforme R-3 da matrícula anterior. Selo de Autenticidade: 1251.AB117335-4. DAJE: 1251.002.027673. Vitória da Conquista - Bahia, 24 de novembro de 2020. Dou fé, Carlos Alberto Resende, , Oficial.

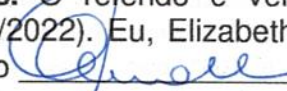
R.1/120.603 - Prenotação nº 281.149, de 12/11/2020. PERMUTA. Nos termos da escritura pública de permuta sem torna, lavrada nas notas do 3º Tabelionato da comarca de Vitória da Conquista - Bahia, às folhas 022/025, do Livro 0132-B, protocolo nº 020181, em 22 de outubro de 2020, acompanhada de escritura pública de aditamento, lavrada nas notas do referido Tabelionato, às folhas 049/050, do Livro 0004-AD, prot. nº 020343, em 04 de novembro de 2020, os proprietários 1º) **PAULO CESAR CAMPOS DE CARVALHO** e sua esposa **CLAUDIA ARAUJO DE OLIVEIRA**; e 2º) **LUIZ EDUARDO DIAS FERREIRA** e sua esposa **LUZENI BRITO DIAS FERREIRA**, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula, a título de **PERMUTA**, ao **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA/BA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, representado pelo Dr. Prefeito: HERZEM GUSMÃO PEREIRA, brasileiro, casado, jornalista, RG nº 0068107641-SSP-BA, CPF nº 069.669.265-15, residente e domiciliado na Avenida Ivo Freire Aguiar, nº 94, bairro Candeias, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA. O imóvel permutado encontra-se matriculado sob o nº 120.181, neste Cartório. O imóvel desta matrícula está cadastrado na municipalidade local sob o nº 01.14.063.0125.001 e **avaliado no valor de R\$ 217.500,00 (duzentos e dezessete mil e quinhentos reais).** **Código Hash:** 1566.557c.cc06.09a1.3c80.49a1.cf34.4911.7a2a.74e0 / 00ed. 6b4a. 3346. 905f.1d05.2d11.3ce1.d50a.4ed9.ef50 / 9e96.b249.0d30.fc28.5669.927d.5faa.68f7.62f8.aff7 / 7457. b975. a701. a514.6307.d637.d36c.d331.2db7.511b / 8055.bd05.a570.1912.94ef.752e.0c92.d49c.be01.e363. Selo de Autenticidade: 1251.AB117335-4. DAJE: 1251.002.027669. Vitória da Conquista - Bahia, 24 de novembro de 2020. Dou fé, Carlos Alberto Resende, , Oficial. 

ÁREA OCUPADA PELA IGREJA

CR 



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 **120.603**, 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, 07 de fevereiro de 2022 (07/02/2022). Eu, Elizabeth de Paula Resende, Oficiala Substituta, pesquisei, digitei, conferi e assino . Protocolo: 27367.

DAJE: 1251.002.056964

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.AB149820-2
R0A7U65EVA
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



27367 07/02/2022 16:01:17 2/2







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

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Terreno Localizado na Avenida Itambé, Bairro Patagônia, Município de Vitória da Conquista - BA.

Nome do Responsável Técnico (RT): Frank de Brito Muniz Gonçalves

CREA: BA 82486





Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Paróquia Nossa Senhora Rainha da Paz e São Vicente de Paulo.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando são dois lotes urbanos com as seguintes características:
Lote de terreno n 11, Quadra 83, medindo 12 metros de frente por 30 de frente a fundo, totalizando 360 m² e um Lote de terreno de número 12, quadra 83, medindo 12 metros de frente por 30 de frente a fundo, totalizando 360 m² situados no loteamento na Avenida Itambé, Bairro Patagônia, no Município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 720,00 m² (Setecentos e Vinte metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação para encontrar o justo valor de mercado do imóvel para futura operação de doação.

[Assinatura]





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, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 17 de março de 2025, às 15:00h.

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





2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Av. Itambé
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Médio
Pólos valorizantes	Não há
Fatores desvalorizantes	Não há
Área sujeita a enchentes	Não

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	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.



2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Patagônia, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de médio padrão. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado alto para imóveis que apresentam essas mesmas características.

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida	☐	Média	☐	Lenta	☒
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	☒
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	☒
Demanda	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando são dois lotes localizados na Av. Itambé, Bairro Patagônia Município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo o primeiro uma área de 360,00 m² (Trezentos e Sessenta metros quadrados) e o segundo uma área de 360 m² (Trezentos e Sessenta metros quadrados), somados totalizando uma área de 720,00 m² (Setecentos e Vinte metros quadrados), com topografia relativamente plana e situação de esquina.

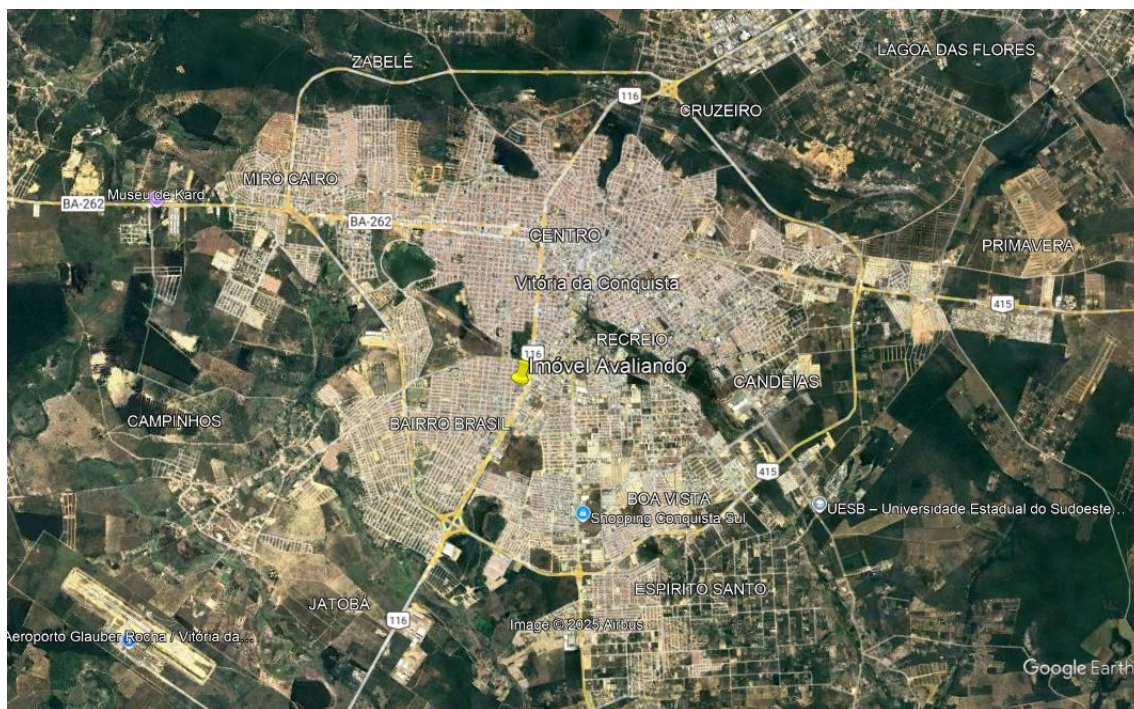


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinframvc@gmail.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com





2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos e seu custo, assim como determinar indicadores de viabilidade.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis urbanos) da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

- *“Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma”.*
- *“Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado*

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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 208 (Duzentos e Oito) dados sendo utilizados os 153 (cento e cinquenta e três) 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

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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.
- 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.

2.10. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Equação de Regressão

Para a avaliação foram desconsideradas quaisquer benfeitorias no imóvel.

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

Função Estimativa:

Valor unitário = -389,4217946 + 30220,38192 / Área total + 186,4732737 *
Vocação + 94,83553468 * Infra estrutura + 255,4663457 * Localização -
110,7906055 * Oferta / Transação



Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 817,79 m²:

Variação	R\$/m²	Variação %
Máximo	650,90	6,65
Médio	610,29	
Mínimo	569,69	6,65

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)	817,79
			Valor Total	
Máximo	701,83	15,00	573.949,55	
Médio	610,29		499.089,05	
Mínimo	518,74	15,00	424.220,38	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 817,79 m² de R\$ 610,29/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

$$817,79 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 610,29 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 499.089,05$$

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

R\$ 500.000,00



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel 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 <30%	II 30%-50%	I >50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

Não foram objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Em conclusão, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

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





2.13. ANEXOS

- Anexo I: Documentação fornecida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura de Vitória da Conquista – BA.
-
-

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 17 de março de 2025.

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486

