PROJETO DE LEI Nº 03, DE 13 DE MARÇO DE 2024.

Mensagem nº 06/2024 ao PL nº 03/2024

Vitória da Conquista – BA, 13 de março de 2024.

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência e a seus dignos Pares, o Projeto de Lei nº 03/2024, que propõe permuta de bens imóveis públicos por particulares, envolvendo o Município de Vitória da Conquista - BA e a Empresa Municipal de Urbanização de Vitória da Conquista - EMURC.

Tal proposta tem a finalidade de indenizar a Empresa Pública em face da desapropriação por utilidade pública de suas áreas, realizada pelo Município para criação e instalação do Programa Municipal de Habitação Popular, cujas unidades residenciais dele componentes já foram, em sua maioria, finalizadas e entregues aos seus finais beneficiados.

O Programa Municipal de Habitação Popular foi implementado pela Lei municipal nº 1.186/2003, com o objetivo de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais para a população de baixa renda, visando a distribuição de lotes em condições de habitabilidade. A fim de cumprir com os respectivos objetivos, foi identificada uma área pertencente à EMURC, que, potencialmente, atendia à finalidade e propósitos especificados no ordenamento municipal acima mencionado.

Ocorre que, mesmo tendo sido esta área pertencente à EMURC utilizada para implementação do mencionado Programa de Habitação, não fora realizado, até a presente data, o ressarcimento de valores atinentes à justa e devida indenização da citada empresa pública, que, inegavelmente, sofreu usurpação de seu patrimônio, sem os respectivos procedimentos administrativos legais, situação que se configura hipótese do que a doutrina e a jurisprudência chamam de desapropriação indireta, fazendo surgir para a EMURC, indubitavelmente, pretensão indenizatória em desfavor do Município de Vitória de Conquista.

Desse modo, visando solucionar a situação apresentada, por meio de provocação apresentada pela diretoria da EMURC, foi determinado, pela Chefia do Poder Executivo, que a Comissão Permanente de Inventário de Bens Imóveis, instituída pelo Decreto nº 22.605, de 05 de maio de 2023, efetuasse a tramitação de documentos e elementos embasadores para que os

PGM JONATAN NUNES MENEZES

gestores públicos se municiassem de suporte para a tomada de decisões, devendo-se observar, obrigatoriamente, o interesse público e os ditames constitucionais regentes da matéria.

Após a tramitação interna, o procedimento que arregimentou a documentação pertinente ao caso foi encaminhado aos órgãos superiores da Administração Pública Municipal, que definiram pela necessidade de recomposição do patrimônio da mencionada empresa municipal, por meio do instituto jurídico da permuta, envolvendo, de um lado, os imóveis pertencentes à empresa e que foram utilizados pelo Município, no âmbito do já citado Programa de Habitação, sem o devido pagamento de indenização e, de outro lado, bens públicos municipais de valor equivalente àqueles.

Com finalização dos trabalhos da referida Comissão Permanente de Inventário de Bens Imóveis, e com a apresentação, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana – SEINFRA, de laudos de avaliações de todos os imóveis envolvidos na permuta pretendida por este Projeto de Lei, a EMURC, por intermédio de seu diretor, concordou com os valores conferidos ao negócio, abrindo mão de eventual torna, vez que os valores são equivalentes àqueles alcançados pela Empresa Pública municipal, em suas próprias avaliações internas.

Assim, restará plenamente cumprido o disposto no art. 5º, XXIV, da Carta Magna, frente à desapropriação indireta sofrida pela EMURC, já devidamente relatada nesta mensagem.

Ademais, a mencionada permuta também abrangerá outros imóveis pertencentes à EMURC que, igualmente, já foram ou serão destinados ao Programa Municipal de Habitação Popular realizado pelo Município, visando propiciar a oferta de condições dignas de moradia, a melhoria das unidades residenciais e a regularização urbanística, imobiliária e fundiária dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda, assegurando a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos, reduzindo, no Município de Vitória da Conquista, o déficit habitacional das famílias desprovidas de moradia própria, e contribuindo para a superação das desigualdades sociais, além da necessidade de regularização fundiária das áreas que se encontram densamente povoadas no local objeto da desapropriação, sendo direito social fundamental de importante dimensão, atualmente previsto de maneira expressa no corpo do art. 6º da nossa Carta Magna, bem como no artigo 2º da Lei municipal nº 1.186/2003.

Ocorre que, nos termos do art. 15, IX, da Lei Orgânica, para que este ressarcimento ao patrimônio da EMURC se efetive, haverá necessidade de aprovação da matéria por V. Exas., razão pela qual resta justificado o encaminhamento deste PL.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Frise-se que, nos termos do art. 111 da LOM, não há necessidade de realização de prévia licitação, restando atendido, entretanto, o requisito da prévia avaliação dos bens a serem permutados, como já anunciado anteriormente neste texto, momento em que se demonstrou a equivalência dos valores dos bens a serem permutados entre o Município e a EMURC, consoante poderá ser observado pela leitura dos respectivos laudos que seguem anexados a este PL.

Desta forma, considerando a obrigação do Município em indenizar a Empresa Pública, ora permutante, face à irregular desapropriação por ela sofrida, nos termos do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal da República, bem como considerando que os imóveis permutados possuem valores equivalentes, conforme atestado por profissionais competentes que ficaram responsáveis pela confecção dos laudos de avaliação anexos, faz-se necessária a presente permuta, a título de ressarcimento da EMURC em razão dos motivos já expostos.

Este Projeto de Lei tem como base a Constituição Federal, que prevê a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante pagamento de prévia e justa indenização em dinheiro, e a Lei Orgânica do Município, que traz, em seu art. 111, a possibilidade de alienação de bens imóveis do patrimônio do Município para fins de permuta, sem prévia licitação.

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

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

ASSINADO DIGITALMENTE
ANA SHEILA LEMOS ANDRADE
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI Nº 03, DE 13 DE MARÇO DE 2024.

Desafeta os imóveis que indica da qualidade de bens públicos de uso comum do povo, autoriza a permuta destes bens com imóveis pertencentes à EMURC – Empresa Municipal de Urbanização de Vitória da Conquista – BA e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe conferem 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 Ficam desafetadas da qualidade de bem público de uso comum do povo, para fins de permuta, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais disponíveis para alienação, as seguintes áreas pertencentes ao Município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia:

I – Área institucional do Desmembramento do Loteamento Leblon, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, medindo 358,15m² (trezentos e cinquenta e oito metros e quinze centímetros quadrados), registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 33.072, avaliada em R$ 165.000,00;

II – Imóvel Urbano, correspondente à área 03, integrante do Loteamento Morada dos Pássaros II, situado na Rua T, Bairro Felícia, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 127.919, cadastro imobiliário junto à Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentária – SEFIN sob o nº 01.13.733.0096.001, com área total de 1.213,11 m² (um mil, duzentos e treze metros e onze centímetros quadrados), avaliada em R$ 400.000,00;

III – Uma área institucional do Loteamento "Alto Candeias", medindo 16,00m (dezesseis metros) de frente, 44,50m (quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros) de fundo, 36,50m (trinta e seis metros e cinquenta centímetros) pelo lado esquerdo e 39,50m (trinta e nove e metros e cinquenta centímetros) pelo lado direito, com área total de 1.037,75 m² (um mil, trinta e sete metros e setenta e cinco centímetros quadrados), matriculada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, sob a matrícula nº 37.222, avaliada em R$ 205.000,00;

IV – Área Institucional do Loteamento Leão de Ouro, medindo 630 m² (seiscentos e trinta metros quadrados), registrada no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis nesta cidade, anteriormente matriculada sob o nº 20.833, Livro 2VV1, fls. 120, atualmente identificada pela matrícula nº 32.246, avaliada em R$ 430.000,00;

V – Parte da Área Institucional 1 do Loteamento Morada dos Pássaros III, nesta cidade de Vitória da Conquista, com área de 2.362,41m² (dois mil, trezentos e sessenta e dois met

PGM JONATAN NUNES MENELES

e quarenta e um centímetros quadrados), integrante do imóvel registrado sob a matrícula nº 31.785, Livro 2E3, folha 10, que passou a ter a matrícula nº 33.103 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, de propriedade do Município de Vitória da Conquista/BA, cuja área total perfaz 3.082,99 m² (três mil e oitenta e dois metros e noventa e nove centímetros quadrados), avaliada em R$ 900.000,00;

VI – Área Institucional do Parque Conveima, Quadra 55, entre as ruas 18 e 20, Rua I e Rua 3, medindo 11.800m² (onze mil e oitocentos metros quadrados), registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade sob a matrícula de nº 31.951, avaliada em R$ 1.030.000,00;

VII – Área Institucional do Loteamento Calcutá II, nesta cidade, medindo 1.061,40m² (um mil, sessenta e um metros e quarenta centímetros quadrados), registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, matrícula sob o nº 38.417, avaliada em R$ 210.000,00;

VIII – Parte da Área Institucional do Parque Residencial Morada do Bem Querer, nesta cidade, medindo 7.004,49m² (sete mil e quatro metros e quarenta e nove centímetros quadrados) matriculada hoje em nome do Município de Vitória da Conquista/BA, que lhe foi havido pela Matrícula nº 28.845, atualmente registrado sob nº 36.726, registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, avaliada em R$ 3.960.000,00;

IX – Parte da Área Institucional do Loteamento Parque Santa Cecília, nesta cidade de Vitória da Conquista, com área de 6.279,79 m² (seis mil, duzentos e setenta e nove metros e setenta e nove centímetros quadrados), integrante do imóvel matriculado hoje em nome do Município de Vitória da Conquista, que foi havida pela matrícula nº 13.076, estando atualmente registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade sob a matrícula nº 36.459, conforme planta e memorial descritivo em anexo, cuja área total perfaz 7.696,00m² (sete mil e seiscentos e noventa e seis metros quadrados), avaliada em R$ 1.660.000,00;

X – Área Verde Remanescente, situada na Rua Francisco Waldir Pires de Souza, s/n, Loteamento Caminho da Universidade, Bairro Candeias, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, contendo as seguintes medidas e confrontações: 99,55m (noventa e nove metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente para a Rua A, 95,00m (noventa e cinco metros) de fundo para a área a permutar, 133,38m (cento e trinta e três metros e trinta e oito centímetros) da frente ao fundo pelo lado direito, confrontando com a Rua 15 e 103,62m (cento e três metros e sessenta e dois centímetros) da frente ao fundo pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua 13, perfazendo uma área total de 11.214,07m²(onze mil, duzentos e quatorze metros e sete centímetros quadrados), registrada atualmente no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 87.621, avaliada em R$ 3.000.000,00;

XI – Um lote de terreno de nº 13, da quadra nº 02, situado no loteamento denominado "Vila Catuai", nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura do fundo, e 24,00m (vinte e quatro metros) de frente ao fundo, com área total de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 17.616, avaliado em R$ 40.000,00;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

XII – Um lote de terreno de nº 20, da quadra nº 02, situado no loteamento denominado "Vila Catuai", nesta cidade, medindo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente, 12,00m (doze metros) de largura no fundo, e 24,00m (vinte e quatro metros) da frente ao fundo, registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 17.620, avaliado em R$ 40.000,00;

XIII – Um lote de terreno de nº 33, da quadra nº 02, situado no loteamento denominado "Vila Catuai", nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura no fundo, com área total de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 17.621, avaliado em R$ 40.000,00;

XIV – Um lote de terreno de nº 40, da quadra nº 02, situado no Loteamento denominado "Vila Catuai", nesta cidade, medindo 12,00m (doze metros) de frente, 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros) de largura no fundo, e 24,00m (vinte e quatro metros de frente ao fundo), registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, sob a matrícula nº 17.625, avaliado em R$ 40.000,00;

XV – Um lote de terreno de nº 31, da quadra 35, situado no Loteamento Parque Conveima, nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura no fundo e 25,00m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo de ambos os lados, perfazendo um total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), registrado no Cartório do 1º Oficio de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA, sob a matrícula nº 44.154, avaliado em R$ 64.000,00;

XVI – Um lote de terreno de nº 32, da quadra 35, situado no Loteamento Parque Conveima, nesta cidade, medindo 10,00m (dez metros) de frente, igual largura no fundo e 25,00m (vinte e cinco metros) da frente ao fundo de ambos os lados, perfazendo um total de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), registrado no Cartório do 1º Oficio de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA, sob a matrícula nº 44.155, avaliado em R$ 64.000,00;

XVII – A segunda área institucional do Loteamento Cidade Universitária, medindo 16,00 m (dezesseis metros) de frente, igual largura no fundo e 30,00 m (trinta metros) da frente ao fundo em ambos os lados, com área total de 478,00m² (quatrocentos e setenta e oito metros quadrados), registrada no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA, sob a matrícula nº 37.342, avaliada em R$ 220.000,00;

XVIII – Parte do Imóvel Urbano, situado na Av. Central, Bairro São Pedro, Loteamento Parque das Espatódeas, Município de Vitória da Conquista/BA, Área Institucional 2, com área de 13.377,11m² (treze mil e trezentos e setenta e sete metros e onze centímetros quadrados), registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA, sob a matrícula nº 118.292, avaliada em R$ 1.200.000,00;

XIX – Uma área institucional do Loteamento "Vila Emurc", medindo 2.520,00m² (dois mil e quinhentos e vinte metros quadrados), matriculada hoje em nome do Munícipio de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, que lhe foi havida pela matrícula nº 8.562, no Cartório do

PGM JONATAN NUNES MENELES

Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA, atualmente registrada na matrícula nº 37.220, avaliada em R$ 1.720.000,00;

XX – Imóvel Urbano, correspondente à Área Institucional 04, Área Pública, localizada na Avenida Perimetral, Quadra 05, integrante do "Loteamento Sevilha", Bairro Felícia, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: partindo, do vértice P1 para o vértice P2, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 72,48m (setenta e dois metros e quarenta e oito centímetros), fundos 70,00 m (setenta metros), lado direito 25,60 m (vinte e cinco metros e sessenta centímetros), lado esquerdo 6,80 m (seis metros e oitenta centímetros), perfazendo uma área de 1.135,08m² (um mil, cento e trinta e cinco metros e oito centímetros quadrados), matriculado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, sob a matrícula nº 124.325, avaliado em R$ 390.000,00;

XXI – Imóvel urbano, correspondente à Área Institucional 01, Área Pública, localizado na Avenida Perimetral, Quadra 03, integrante do "Loteamento Sevilha", Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista – BA, com as seguintes medidas e confrontações: partindo, do vértice P5 para o Vértice P7, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 43,24m (quarenta e três metros e vinte e quatros centímetros), fundos 42,50m (quarenta e dois metros e cinquenta centímetros), lado direito 25,72 m (vinte e cinco metros e setenta e dois centímetros) e lado esquerdo 17,72 m (dezessete metros e setenta e dois centímetros), perfazendo uma área de 923,43m² (novecentos e vinte três metros e quarenta e três centímetros quadrados), matriculado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, sob a matrícula nº 124.322, avaliado em R$ 315.000,00;

XXII – Parte da Área Institucional do Loteamento Chácaras Santa Tereza, nesta cidade de Vitória da Conquista, com área de 22.188,31m² (vinte e dois mil, cento e oitenta e oito metros e trinta e um centímetros quadrados), integrante do imóvel registrado sob a matrícula n° 75.167, no 2° Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, de propriedade do Município de Vitória da Conquista/BA, cuja área total perfaz 106.083,00 m² (cento e seis mil e oitenta e três metros quadrados), avaliada em R$ 1.500.000,00;

XXIII – Imóvel Urbano correspondente ao Lote de Terreno E, situado na Avenida Franklin Ferraz, integrante do Loteamento Parque Candeias, Bairro Candeias, nesta cidade. Medidas: 25,00m (vinte e cinco metros) de frente; 25,00m (vinte e cinco metros) de fundo; 35,00m (trinta e cinco metros) da frente ao fundo por ambos os lados, com área total de 875,00m² (oitocentos e setenta e cinco metros quadrados), matriculado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, sob o nº 100.490, avaliado em R$ 760.000,00;

XXIV – Área verde institucional do Loteamento Porto Seguro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, com área total de 30.269m² (trinta mil e duzentos e sessenta e nove metros quadrados), matriculada em nome do Município de Vitória da Conquista - BA, sob nº 69.725, conforme assentamento realizado no Cartório do 2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, avaliada em R$ 2.700.000,00.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a permutar as áreas descritas no artigo 1º, incisos I a XXIV, desta Lei, com a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃ

APGM JONATAN NUNES MENEZES

DE VITÓRIA DA CONQUISTA - EMURC, inscrita no CNPJ sob o nº 14.619.761/0001-30, com sede social na Rua Sinhazinha Santos, nº 295 – Centro, Vitória da Conquista – BA, CEP 45000-505.

Art. 3º O Município de Vitória da Conquista receberá da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - EMURC os terrenos que compreendem o valor total de R$ 20.784.046,98 (vinte milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, quarenta e seis reais e noventa e oito centavos), conforme laudo de avaliação que instruiu o processo administrativo e Anexo Único desta Lei, contendo a relação de quadras e lotes dos imóveis que serão transferidos ao patrimônio municipal.

Art. 4º A Secretaria Municipal de Gestão e Inovação, por meio da Gerência de Patrimônio e Controle, deverá providenciar a escrituração e transferência de titularidade dos imóveis ora permutados.

Art. 5º Como condição para a finalização da permuta autorizada nesta Lei, fica estabelecido que as partes deverão dar quitação mútua e plena de eventuais obrigações decorrentes da implantação da Política Municipal de Habitação Popular, instituída pela Lei nº 1.186/2003, nada mais podendo reclamar em qualquer juízo ou fora dele.

Art. 6º A presente permuta será feita sem qualquer pagamento de torna entre os permutantes, dada a concordância entre as partes e a compatibilidade de valores entre os imóveis permutados, conforme os Laudos de Avaliação constantes dos processos administrativos respectivos.

Art. 7º Fica a Chefia do Poder Executivo e a Diretoria da EMURC autorizadas a realizar quaisquer atos necessários ao total cumprimento desta Lei.

Art. 8º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias atualmente existentes, podendo haver a suplementação, caso seja necessário.

Art. 9º Esta Lei entrará em vigência na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista – BA, 13 de março de 2024.

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PROJETO DE LEI Nº 03, DE 13 DE MARÇO DE 2024.

ANEXO ÚNICO

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS E
LOTES DESAPROPRIADOS DA EMURC

Os imóveis de propriedade da Empresa Municipal de Urbanização de Vitória da Conquista - EMURC que foram desapropriados indiretamente, totalizando 308 (trezentos e oito) lotes, estão distribuídos em 05 (cinco) quadras do Loteamento Cidade Modelo, situado no Bairro Bateias, conforme tabelas abaixo:

QUADRA 23 - LOTES									
03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	29	30	31	32	33	34
36	38	39	41	42	43	45	48	51	52
53	54	59	60	61	64	65			

QUADRA 24 - LOTES									
03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29	30	32	33
34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
44	45	46	47	48	49	50	55	56	57
58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
68	69	70	71	72	73	74	75	76	77
78	80	81	82	83	84	85	87	88	89
90	91	92							

QUADRA 25 - LOTES									
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
13	17	18	19	20	21	22	24	26	28
33	34	35	36	37	38	39	40	42	44
46	47	53	54	55	57	58	59	60	61
62	64								

QUADRA 26 - LOTES									
01	02	03	05	06	07	08	10	11	12

PGM JONATAN NUNES MENEZES

14	15	16	17	18	19	20	21	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59						

QUADRA 27 - LOTES									
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	29	30	31	32	33
34	35	36	37	38	40	41	42	43	44
45	49	50	51	52	53	54	55	56	57
58	59	60	61	62	63	64	65	66	6
68	69	70	71	72	73	77	78	79	80
81	8	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92								

PGM JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Terreno Localizado no loteamento Sevilha, Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze mil).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 124.322, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado loteamento Sevilha, Bairro Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA, medindo 923,43 m² (Novecentos e Vinte e Três metros e Quarenta e Três centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 124.322, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de agosto de 2023, às 15:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa-fé;

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

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

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Sevilha, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de baixo 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 923,43 m², o equivalente a Novecentos e Vinte e Três metros e Quarenta e Três centímetros quadrados. Este terreno possui um formato Irregular, apresentando uma topografia plana, além de contar com uma via de acesso pavimentada e infraestrutura completa, incluindo ligações encanadas para água e esgoto.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 923,43 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	372,49	12,79
Médio	330,24	
Mínimo	292,78	11,34

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) 923,43
			Valor Total
Máximo	379,77	15,00	350.691,01
Médio	330,24		304.953,52
Mínimo	280,70	15,00	259.206,80

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 923,43 m² de R$ 330,24/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:

923,43 m² * R$ 330,24/ m² = R$ 304.954,52

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

R$ 315.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENELES

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

NÚMERO	FICHA
124.322	01

CNM

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL 01 / ÁREA PÚBLICA**, localizada na Avenida Perimetral, Quadra 03, integrante do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, *com as seguintes medidas e confrontações*: partindo, do vértice **P5** para o vértice **P7**, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 43,24 m (quarenta e três metros e vinte e quatro centímetros), fundos 42,50 m (quarenta e dois metros e cinquenta centímetros), lado direito 25,72 m (vinte e cinco metros e setenta e dois centímetros) e lado esquerdo 17,72 m (dezessete metros e setenta e dois centímetros), **perfazendo uma área de 923,43 m², (novecentos e vinte três metros quadrados e quarenta e três centímetros quadrados)**, conforme descrição a seguir: **AO NORTE**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P5**, de coordenadas **N** 8.352.663,15m e **E** 300.976,30m; situado na divisa do Lote 01 da Quadra 03 com a Avenida Perimetral; deste, segue confrontando com a Avenida Perimetral, com os seguintes azimutes e distâncias: 108°05'12" e 43,24 m até o vértice **P6**, de coordenadas **N** 8.352.649,74m e **E** 301.017,36m; situado na divisa da Avenida Perimetral com a Área Verde e Lazer 01 da Quadra 03; deste, segue confrontando com a Área Verde e Lazer 01 da Quadra 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 187°23'08" e 17,72m até o vértice **P7**, de coordenadas **N** 8.352.632,15m e **E** 301.015,08m; situado na divisa da Área Verde e Lazer 01 da Quadra 03 com a Rua B; deste, segue confrontando com a Rua B, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°24'59" e 42,50m até o vértice **P8**, de coordenadas **N** 8.352.637,63m e **E** 300.972,98m; situado na divisa da Rua B com o Lote 01 da Quadra 03; deste, segue confrontando com o Lote 01 da Quadra 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°24'44" e 25,72 m até o vértice **P5**, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, conforme plantas e memoriais descritivos assinados pelos responsáveis técnicos: Rafael Vinicius Meira Celino, Coordenador de Estudos e Criação, Arquiteto e Urbanista - CAU/BA nº 147543-6, matrícula nº 24559-4 / PMVC, RRT 11914247; Thiago Baleeiro de Sousa, Coordenador de Urbanismo, Engenheiro Civil - CREA/BA nº 051739291-7, matrícula nº 24558-7 PMVC, Jackson Apolinário Yoshiura, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana, matrícula nº 24553-3 / PMVC. **PROPRIETÁRIA**: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, inscrita no CNPJ nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, representada pela atual Prefeita Municipal Ana Sheila Lemos Andrade. **TÍTULO ANTERIOR:** Restauração de registro da matrícula nº 33.219, livro 2, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, por ordem da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais da Comarca de Vitória da Conquista - BA, Dra. Márcia de Silva Abreu, nos autos do processo nº 68/2018, datada de 25 de setembro de 2018. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **nº 117.511**, Lv.2-Registro Geral deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 289.819, datada de 24/05/2022. Código Hash: bdd1.a171.71cf.2ac2.6030.74a4.8378.1d6d.1726.2637. Selo de Autenticidade: 1251.AB158354-4. DAJE: 1251.002.065108. Vitória da Conquista - BA, 31 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende, Oficial.

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO Nº 124322**
** CONTINUA NO VERSO **

PGM

matrícula
124322

ficha
01

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 124322**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **VALIDADE DE 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 929 a 931 do CN/TJBA). .
Eu,_____, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 01 de junho de 2022. Protocolo nº 32505.

DAJE: 1251.002.065313
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB158463-0
MBPDRNS801
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Imóvel avaliando é uma área institucional situada no Loteamento Calcutá II, bairro Urbis IV, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 210.000,00 (Duzentos e Dez mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 38.417 entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no loteamento Parque Conveima, Bairro Patagônia, medindo 1.061,40 m² (Mil e Sessenta e um metros e Quarenta centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 38.417, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 20 de agosto de 2023, às 10:10h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Média
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Urbis IV, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de baixo 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma área institucional situada no loteamento Calcuta II, Bairro Urbis IV município de Vitória da Conquista – BA perfazendo uma área total de 1.061,40 (Mil e Sessenta e um metros e Quarenta centímetros quadrados), possuindo formato regular e topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


LAGOA DAS FLORES
ZABELÊ
IBIRAPUERA
Imóvel Avaliando
BA-262
CENTRO
PRIMAVERA
SATÉLIAS
Vitória da Conquista
CANDEIAS
FELÍCIA
BOA VISTA
Uesb – Universidade Estadual Do Sudoeste
UBEIS VI
ESPÍRITO SANTO
Google Earth


Imóvel Avaliando
Google Earth



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) 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 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+7,691429408-2,191546433E-05 * Área
total+0,2393667137 * Vocação-1,174069981 / Infra estrutura-1,639141023 /
Localização-0,3100926452 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 1.061,40 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	213,06	6,64
Médio	199,81	
Mínimo	187,39	6,22

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)	1.061,40
			Valor Total	
Máximo	213,06	15,00	243.890,07	
Médio	199,81		212.078,33	
Mínimo	187,39	15,00	180.266,58	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 1.061,40 m² de R$ 199,81/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:

1.061,40 m² * R$ 199,81/ m² = R$ 212.078,33

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

R$ 210.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 8BDDB046-8FEF-4CF7-9616-FF6A440CA238

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL – ANO 2001

DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 38.417 DATA 05.01.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área institucional do LOTEAMNTO CALCUTÁ II, nesta cidade, medindo 1.061,40 m2 (Hum mil sessenta e um metros e quarenta centimetros quadrados), limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, que lhe foi havido pela Matrícula nº 36.312, neste Cartório. Vitória da Conquista, 05 de janeiro de 2001. OFICIAL. ISENTO DE DAJ.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº **38417**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 09 de abril de 2021. Protocolo nº 20320. DAJE: 1252.002.056353

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.AB144209-6
MM3MS4A3MF
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

20320 09/04/2021 10:45:14 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

C.20.10.0/88

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Morada Bem Querer, Bairro Candeias, medindo 7.004,49 m² (Sete mil e Quatro metros e Quarenta e nove centímetros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 3.960.000,00 (Três Milhões Novecentos e Sessenta mil).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 36.726, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Morada Bem Querer, Bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA, medindo 7.004,49 m² (Sete mil e Quatro metros e Quarenta e nove centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 36.726, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 22 de agosto de 2023, às 10:50h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de Acesso
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
Pólos valorizantes		Proximidade com a Avenida Luís Eduardo Magalhães e grandes supermercados
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Candeias, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante valorizada pela localização privilegiada no município, pelo padrão das edificações e pelo nível de infraestrutura, além de se apresentar nos dias atuais como um polo comercial muito importante para o município. 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	[X]	Média	[ ]	Lenta	[ ]
Desempenho do mercado	Aquecido	[ ]	Normal	[ ]	Recessivo	[X]
Nº ofertas de bens similares	Alta	[ ]	Média	[X]	Baixa	[ ]
Demanda	Alta	[X]	Média	[ ]	Baixa	[ ]
Público alvo	Comerciantes/Investidores em geral					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel em avaliação é um terreno que tem como principal via de acesso a Av. Franklin Ferraz. Ele possui uma área de 7.004,49 m², o que equivale a sete mil, quatro metros e quarenta e nove centímetros quadrados. O terreno apresenta um formato irregular e uma topografia plana, estando situado em uma esquina.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM JONATAN NUNES MENEZES



PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) 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 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.

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =+398,0137986-80,0804191 * ln (Área total+246,9166438 *
Vocação-198,9506562 / Infra estrutura+266,8384665 * Localização-
108,7531869 * Oferta / Transação
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano medindo 7.004,49 m²

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	625,48	11,43
Médio	561,32	
Mínimo	497,15	11,43

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)	7.004,49
			Valor Total	
Máximo	**645,51**	**15,00**	**4.521.468,33**	
Médio	**561,32**		**3.931.760,32**	
Mínimo	**477,12**	**15,00**	**3.341.982,26**	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 7.004,49 m² de R$ 561,32/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:

7.004,49 m² * R$ 561,32/ m² = R$ 3.931.760,32

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

R$ 3.960.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 MENEZES

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.

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.

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: B7163803-72D7-4311-B695-9B9079BA79D5

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL – ANO 1999

Dalvy Silveira e Silva
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 36.726 DATA 15.04.99 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área institucional do Parque Residencial Morada do Bem Querer, nesta cidade, medindo 8.432.30 m2 Oito mil quatrocentos e trinta e dois e trinta centímetros)., limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, que lhe foi havido pela Matrícula nº 28.845, neste Cartório. Vitória da Conquista, 15 de abril de 1998. OFICIAL. ISENTO DE DAJ.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº **36726**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 09 de abril de 2021. Protocolo nº 20317. DAJE: 1252.002.056350

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.AB144203-7
0L8EFVH5CD
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

20317 09/04/2021 10:40:23 1/1

PGM JONATAN NUNES MENELES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Parque Santa Cecília, Bairro Alto Maron, medindo 6.279,79 m² (Seis mil Duzentos e Setenta e Nove metros e Setenta e Nove centímetros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.660.000,00 (Hum milhão Seiscentos e Sessenta mil).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 36.459, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Parque Santa Cecília, Alto Maron, Município de Vitória da Conquista – BA medindo 6.279,79 m² (Seis mil Duzentos e Setenta e Nove metros e Setenta e Nove centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 36.459, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de agosto de 2023, às 10:26h.

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 MENDES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Rua Tonico Lemos
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Alto Maron, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante visada para implantação de imóveis residências e comércios de pequeno porte. 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	[X]	Lenta	[ ]
Desempenho do mercado	Aquecido	[ ]	Normal	[ ]	Recessivo	[X]
Nº ofertas de bens similares	Alta	[ ]	Média	[X]	Baixa	[ ]
Demanda	Alta	[ ]	Média	[X]	Baixa	[ ]
Público alvo	Residêncial/Investidores em geral					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel em avaliação é um terreno urbano situado no loteamento Parque Santa Cecilia, Bairro Alto Maron, Município de Vitória da Conquista – BA, possuindo formato retangular e topografia plana com via de acesso pavimentada perfazendo uma área total de 6.279,79 m² (Seis mil Duzentos e Setenta e Nove metros e Setenta e Nove centímetros quadrados).

PGM JONATAN NUNES MENEZES


Batalha
ZABELÊ
LAGOA DAS FLORES
BIRAPUERA
BA 262
Imóvel Avaliando
CENTRO
PRIMAVERA
BATEIAS
Vitória da Conquista
HELÍCIA
CANDEIAS
Boulevard Shopping Vitória da Conquista
BOA VISTA
Shopping Conquista Sul
Uesb – Universidade Estadual Do Sudoeste...
Google Earth
ESPÍRITO SANTO


Imóvel Avaliando
R. Tenízio Lemos
R. Antônia Fernandes
Google Earth



2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = +447.1107799-86.4233462 * ln (Área total) +245.7217075
* Vocação+205.0150184 * ln (Infra estrutura)+417.8153921 * ln
(Localização)-105.1564978 * Oferta / Transação
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano medindo 6.279,79 m²

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	323,42	22,69
Médio	263,61	
Mínimo	203,80	22,69

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) 6.279,79
			Valor Total
Máximo	303,15	15,00	1.903.727,75
Médio	263,61		1.655.415,44
Mínimo	224,06	15,00	1.407.103,12

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 6.279,79 m² de R$ 263,61/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:

6.279,79 m² * R$ 263,61/ m² = R$ 1.655.415,44

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

R$ 1.660.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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.

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 7133C049-48B6-43DA-8E7A-3B0C872456B9

PODER JUDICIÁRIO

2º **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

BAHIA

REGISTRO GERAL – ANO 1.996

DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 36.459 DATA 14.08.96 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

área institucional do Loteamento Parque Santa Cecilia, nesta cidade medindo 7.696,00-m2 (sete mil, seiscentos e noventa e seis metros quadrados). MATRICULADA, hoje, em nome do:- MUNICIPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA que lhe foi havido pela matrícula nº 13.076, neste Cartório. Vitória da Conquista, 14 de agosto de 1.996. OFICIAL. ~~INSENTO~~ DE DAJ.

Vide ficha 45.241-A Area 499,50m

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº **36459**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 12 de abril de 2021. Protocolo nº 20403. DAJE: 1252.002.056625

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.AB144361-0
OGFJ4JTLP4
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

20403 12/04/2021 08:53:05 1/1

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Verde, localizada no loteamento Caminho da Universidade, Bairro Universidade, medindo 11.214,07 m² (Onze mil duzentos e quatorze metros e sete centímetros).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 3.000.000,00 (Três Milhões de Reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 87.621, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Caminho da Universidade, Bairro Universidade, Vitoria da Conquista - BA, medindo 11.214,07 m² (Onze mil duzentos e quatorze metros e sete centímetros).

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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 87.621, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de agosto de 2023, às 15:11h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Média
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Caminho da Universidade, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de Alto e 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

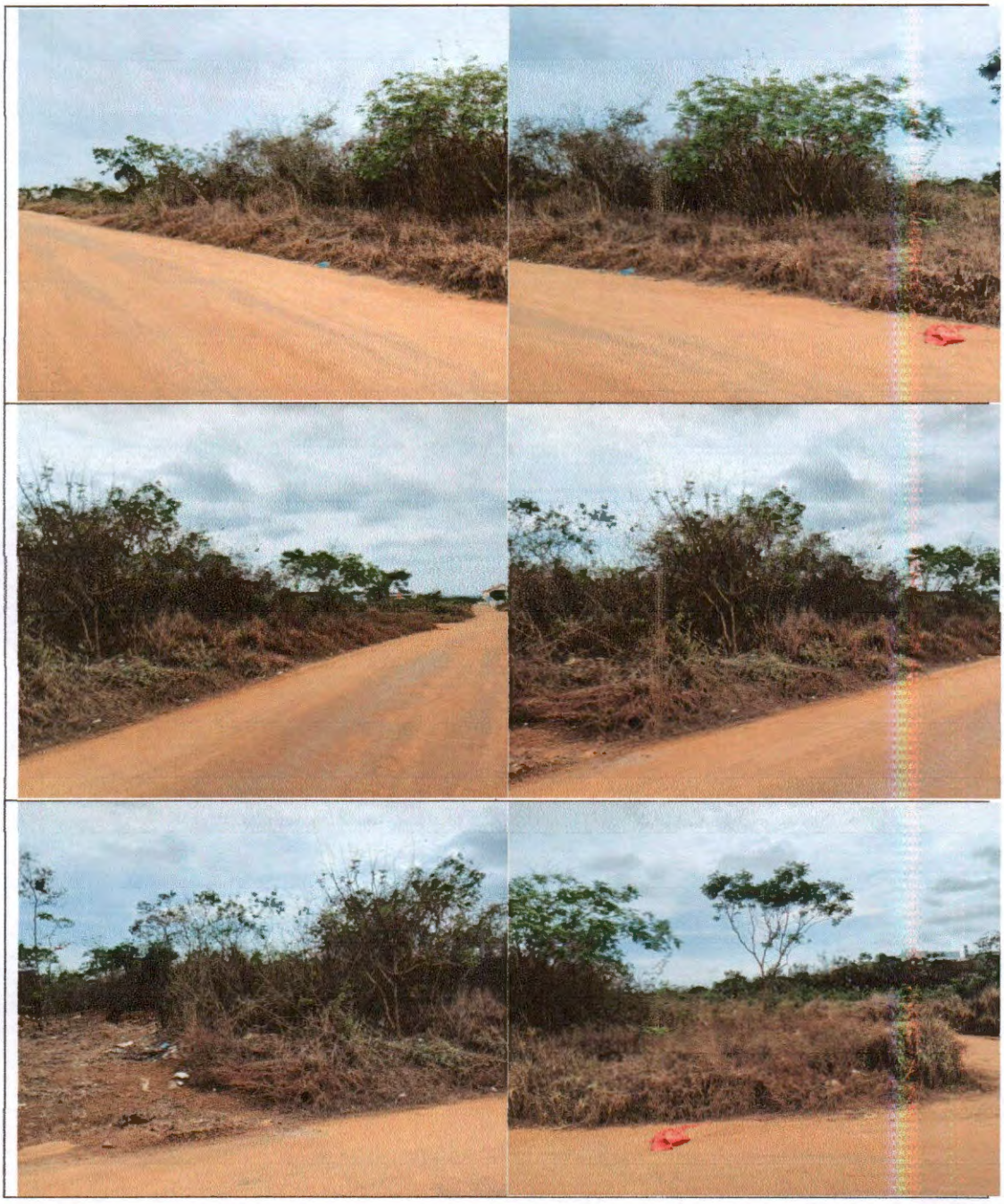
O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 11.214,07 m² (Onze mil duzentos e quatorze metros e sete centímetros) situada em um loteamento com boa infraestrutura possuindo topografia plana e formato irregular.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

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*

PGM JONATAN NUNES MENDES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES NEVES ES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 11.214,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	329,78	23,03
Médio	268,06	
Mínimo	206,33	23,03

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)	11.214,00
			Valor Total	
Máximo	308,26	15,00	3.456.928,56	
Médio	268,06		3.006.024,84	
Mínimo	227,85	15,00	2.555.121,11	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 11.214,00 m² de R$ 268,06/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 Lote:

11.214,00 m² * R$ 268,06/ m² = R$ 3.006.024,84

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

R$ 3.000.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

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.

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.

PGM JONATAN NUNES NEVES ES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
Oficial titular: Carlos Alberto Resende
Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista – Ba, CEP: 45.000-435
Fone: (77) 3202-5654 - E-mail: 2riconquista@gmail.com – Atendimento: 08h às 14h

MATRÍCULA Nº 87.621	DATA: 15/06/2021	Folha 01ª

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO. Área Verde Remanescente, situada na Rua Francisco Waldir Pires de Souza, s/n , Loteamento Caminho da Universidade, Bairro Candeias, nesta cidade de Vitória da Conquista - Bahia, *contando as seguintes medidas e confrontações*: 99,55m (noventa e nove metros e cinquenta e cinco centímetros) de frente para a Rua A; 95,00m (noventa e cinco metros) de fundo para a área a permutar; 133,38m (cento e trinta e três metros e trinta e oito centímetros) da frente ao fundo pelo lado direito, confrontando com a Rua 15 e 103,62m (cento e três metros e sessenta e dois centímetros) da frente ao fundo pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua 13, perfazendo **uma área total de 11.214,07m² (onze mil, duzentos e quatorze metros e sete centímetros** quadrados). Inscrição Municipal nº 01.11.220.0185.001. PROPRIETÁRIO (A): **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, endereço eletrônico: não declarado, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista – Bahia, representada pela prefeita em exercício Sheila Lemos, neste ato representada pelo procurador: Leandro Almeida Aguiar, OAB/BA: 22.745 (Mat. nº 24.386-0). MATRÍCULA ANTERIOR: ***nº 82.639***, Lv.2-Registro Geral (matrícula), devidamente registrada neste Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca de Vitória da Conquista - Bahia. Código Hash: b797.377d.faff.836a.c765.6587.6c36.545f.0459.bbc2. Selo de Autenticidade: 1252.AB152681-8 DGJE. 1252.002.061853. Vitória da Conquista - Bahia, 16 de junho de 2021. Dou fé. Elizabeth de Paula Resende, Oficiala Substituta.

25004 22/06/2021 12:28:45 1/2

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA BA
Oficial Titular: Carlos Alberto Resende
Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista, BA , CEP: 45.000-495
Fone: (77) 3202-5654 - E-mail: 2riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

CARLOS ALBERTO RESENDE, 2º Oficial do 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: que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula nº 87.621, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Certifico, ainda, que esta matrícula está **LIVRE DE ÔNUS** reais, convencionais e pessoais reipersecutórios como hipotecas, penhoras, indisponibilidade, bloqueios, gravames, compromissos, cláusulas de intransferibilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade, patrimônio de afetação, arrestos, sequestros, cauções, usufruto, ações reais ou pessoais reipersecutórios ou quaisquer outros. **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.**

O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 22 de junho de 2021 (22/06/2021). Eu, Fabiana Almeida Caetano Lemos, Escrevente autorizada, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 25004.

DAJE: 1252.002.063584

EMOLUMENTOS: R$ 0,00. TAXA FISCAL: R$ 0,00. FECOM: R$ 0,00. PGE: R$ 0,00. FMMPBA: R$ 0,00 DEF. PUBLICA: R$ 0,00 TOTAL: R$ 0,00	Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 1252.AB153705-4 2GNU9HZQOZ Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: 4 lotes localizados no loteamento Vila Catuaí, Bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando são 4 terrenos urbanos situados no loteamento Vila Catuaí, Bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA que somados possuem 1.056,00 m² (Mil e Cinquenta e Seis 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 permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 31 de agosto de 2022, às 10:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa-fé;

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

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

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado como se vazio estivesse (apenas terreno).

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Estrada Conquista/Barra do Choça
Intensidade de tráfego		Alta
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	
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		Escola	
Gás Canalizado			

2.8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

2.8.1. PERFIL GERAL

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Os imóveis estão localizados no bairro Universidade, Zona Leste de Vitória da Conquista local com a constante construção de novos condomínios com perspectiva de se tornar um polo habitacional do município.

As áreas avaliadas se encontram em uma região mais afastada dos principais centros comercias do munícipio situadas fora do anel viário. Apesar disso há uma boa perspectiva de valorização para a região

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	X	Média		Baixa		
Público alvo	Comerciantes/Investidores em geral/Moradia						

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Catuaí, Bairro Universidade, Vitória da Conquista – BA.

Os lotes 13 e 33 estão localizados em meio de quadra possuindo topografia plana e formato retangular, ambos os lotes possuem 10 metros de frente e 24 metros de frente ao fundo totalizando 240 m² (Duzentos e Quarenta metros quadrados).

Os lotes 20 e 40 estão localizados na esquina da quadra possuindo topografia plana e formato retangular, o lote 20 possui 12,50 metros de frente e 24 metros de frente ao fundo totalizando 294,00 m² (Duzentos e Noventa e Quatro metros quadrados), já o lote 40 possui 11,50 metros de frente para a rua B, 12,50 metros de frente para o lote 20 e 24 metros de frete ao fundo totalizando 282,00 m² (Duzentos e Oitenta e Dois metros quadrados).

PGM JONATAN NUNES MENEZES


LOTE 13
LOTE 20
LOTE 33
LOTE 40
Google Earth


Batalha
LAGOA DAS FLORES
Tiquaruçu
LOTE 13
LOTE 20
LOTE 40
BA-262
Vitória da Conquista
BOA VISTA
Google Earth





PGM
JONATAN NUNES MENEZES





2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 207 (Duzentos e Sete) dados sendo utilizados os 152 (cento e cinquenta e dois) 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.

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,747991594-0,1325393528 * ln (Área
total)+0,226408638 * Vocação-1,031175353 / Infra estrutura+1,08835341 *
ln (Localização)-0,2997813935 * Oferta / Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para os Lotes com 1.056,00m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	189,52	8,56
Médio	174,57	
Mínimo	160,81	8,13

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)	1.056,00
			Valor Total	
Máximo	200,75	15,00	211.997,80	
Médio	174,57		184.345,92	
Mínimo	**148,38**	**15,00**	**156.694,03**	

Conclui-se pelo **valor unitário mínimo** homogeneizado para o lote de 1.056.00 m² de R$ 148,38/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:

1.056,00 m² * R$ 1.056,00/ m² = R$ 156.694,03

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

R$ 160.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

  - **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de *decoração em geral*;

b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;

c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

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

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 15 (Quinze) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.13. ANEXOS

- Anexo I: Documentação Fornecida pela Secretária de Infraestrutura.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto de 2023.

Thiago Baleeiro De Sousa
Coordenação de Urbanismo
Engº Civil – Crea 3000677749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 12CBF5CD-4BDE-42B1-8B4D-FD2A57590D41

REGISTRO GERAL

AUTENTICADO

2º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

MATRÍCULA M:-17.616 | FOLHA Primeira

IMÓVEL Um lote de terreno, de nº 13, da quadra nº 02, situado no Loteamento denominado "VILA CATUAI", nesta Cidade, medindo (10,00)Dez metros de frente, igual largura no fundo, e (24,00)Vinte e quatro metros da frente ao fundo, com área total de 240,00-m2, limitando-se com os vendedores e com Antonio Alves Sobrinho. MATRICULADO, hoje, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA, firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, que lhe foi havido pela Matrícula nº 15.536, neste Cartório. Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

AQUISIÇÕES R-1/17.616-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 60-A, fls. 23v à 25, em 01 de abril de 1.985, por COMPRA, o imóvel acima descrito, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA, firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, foi transferido para:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, cafeicultor, CIC nº 008.774.685-91, residente nesta Cidade, pelo preço de Cr$ 100.000(Cem mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL;.

R-2/17.616-ATRAVÉS de Escritura Pública de Doação, lavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 63, fls. 12V à 13V, em 09 de maio de 1.985, por DOAÇÃO, o imóvel acima descrito, em nome de:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casados, comerciante e proprietário rural, portador do CIC Nº 008.774.685-91, e sua esposa D. MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA SOBRINHO, brasileira, casada, residentes nesta Cidade, foi transferido para:= PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pelo preço de Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

Av3/17.616-A onde se ler Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de cruzeiros), ler-se 600.000 (Seiscentos mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

ÔNUS

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

21991 05/05/2021 09:02:05 1/1

PGM JONATAN NUNES MENDES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 12CBF5CD-4BDE-42B1-8B4D-FD2A57590D41

matrícula 17616 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 17616, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 05 de maio de 2021. Protocolo nº 21991. DAJE: 1252.002.056689

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.AB147550-4
N2DJBT7R7J
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 580242E0-4C4D-44A4-A83D-9728AEE71CE7

REGISTRO GERAL

AUTENTICADO

2º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

MATRÍCULA M:-17.620 | FOLHA Primeira

IMÓVEL Um lote de terreno, de nº 20, da quadra nº 02, situado no Loteamento denominado "VILA CATUAI", nesta Cidade, medindo (12,50)Doze metros e cinquenta centímetros de frente, (12,00)Doze metros de largura no fundo, e (24,00)Vinte e quatro metros da frente ao fundo, limitando-se com o vendedor e com o comprador. MATRICULADO, hoje, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA, firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, que lhe foi havido pela Matrícula nº 15.536, neste Cartório. Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

AQUISIÇÕES

R-1/17.620-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 60-A, fls. 23v à 25, em 01 de abril de 1.985, por COMPRA, o imóvel acima descrito, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA, firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, foi transferido para:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, cafeicultor, CIC nº 008.774.685-91, residente nesta Cidade, pelo preço de Cr$ 100.000(Cem mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

R-2/17.620-ATRAVÉS de Escritura Pública de Doação, lavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 63, fls. 12V à 13V, em 09 de maio de 1.985, por DOAÇÃO, o imóvel acima descrito, em nome de:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, comerciante e proprietário rural, portador do CIC Nº 008.774.685-91, e sua esposa D. MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA SOBRINHO, brasileira, casada, residentes nesta Cidade, foi transferido para:- PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pelo preço de Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de Cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

Av-3/17.620-A onde se ler ~~Cr$ 6.000.000~~ (Seis milhões de cruzeiros). ler-se Cr$ 600.000 (Seiscentos mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

ÔNUS

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

21994 05/05/2021 09:08:15 1/1

PGM JONATAN MUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 580242E0-4C4D-44A4-A83D-9728AEE71CE7

matrícula 17620 | 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 17620**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 05 de maio de 2021. Protocolo nº 21994. DAJE: 1252.002.056687

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.AB147553-9
1ROB2NC64J
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: DCA9EE4A-810F-474A-82C6-777178CF347E

REGISTRO GERAL

AUTENTICADO

2º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

MATRÍCULA M:-17.621

FOLHA Primeira

IMÓVEL Um lote de terreno, de nº 33, da quadra nº 02, situado no Loteamento denominado "VILA CATUAI", nesta Cidade, medindo (10,00)Dez metros de frente, igual largura no fundo, e (24,00)Vinte e quatro metros da frente ao fundo, com área total de 240,00-m2, limitando-se com os vendedores e com o comprador. MATRICULADO, hoje, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA, firma' estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, que lhe foi havido pela Matrícula nº 15.536, neste Cartório. Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

AQUISIÇÕES R-1/17.621-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada ' no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 60-A, fls. 23v à 25, em 01 de abril de 1.985, por COMPRA, o imóvel acima' descrito, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA., firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/00001-00, foi ''' transferido para:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, cafeicultor,'' CIC nº 008.774.685-91, residente nesta Cidade, pelo preço de Cr$ 100.000(Cem ' mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

R-2/17.621-ATRAVÉS de Escritura Pública de Doação, clavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 63,' fls. 12V à 13V, em 09 de maio de 1.985, por DOAÇÃO, o imóvel acima descrito em nome de:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, comerciante e proprietário rural, residente nesta Cidade, e sua esposa D. MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA SOBRINHO, brasileira, casada, residente nesta Cidade, foi transferido para:- PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pelo preço de Cr$ 6.000 000 (Seis milhões de cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

AV-3/17.621-A onde se ler Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de cruzeiros),' ler-se Cr$ 600.000 (Seiscentos mil cruzeiros). Vitória da Conquista,' 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

ÔNUS

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

21992 05/05/2021 09:03:52 1/1

PGM JONATAN NUNES MENDES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: DCA9EE4A-810F-474A-82C6-777178CF347E

matrícula 17621 | 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 **17621**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 05 de maio de 2021. Protocolo nº 21992. DAJE: 1252.002.056688

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.AB147551-2
44EBG6NAIC
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 5667A8A9-7F99-4729-9584-D28A57AFD780

REGISTRO GERAL

AUTENTICADO

2º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

MATRÍCULA M:-17.625 | FOLHA Primeira

IMÓVEL Um lote de terreno, de nº 40, da quadra nº 02, situado no Loteamento denominado "VILA CATUAI", nesta Cidade, medindo (12,00)Doze metros de frente, (11,50)Onze metros e cinquenta centímetros de largura no fundo, e (24,00) Vinte e quatro metros da frente ao fundo, limitando-se com os vendedores e '' com o comprador. MATRICULADO, hoje, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMÓVEIS LIMITADA, firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº ' 13.438.758/0001-00, que lhe foi havido pela Matrícula nº 15.536, neste Cartório. Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

AQUISIÇÕES R-1/17.625-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada ' no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 60-A, fls. 23v à 25, em 01 de abril de 1.985, por COMPRA, o imóvel acima' descrito, em nome de:- R. SAMPAIO COMERCIO E IMOVEIS LIMITADA., firma estabelecida nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.438.758/0001-00, foi '''' transferido para:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, cafeicultor,'' CIC nº 008.774.685-91, residente nesta Cidade, pelo preço de Cr$ 100.000(Cem mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 02 de abril de 1.985. OFICIAL.

R-2/17.625-ATRAVÉS de Escritura Pública de Doação, lavrada no segundo Tabelionato desta Cidade, pelo Tabelião Antonio Leto, livro 63,' fls. 12V à 13V, em 09 de maio de 1.985, por DOAÇÃO o imóvel acima descrito,' em nome de:- ANTONIO ALVES SOBRINHO, brasileiro, casado, comerciante e pro-' prietário rural, portador do CIC Nº 008.774.685-91, e sua esposa D. MARIA DA CONCEIÇÃO SILVA SOBRINHO, brasileira, casada, residentes nesta Cidade, foi ' transferido para:- PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pelo preço' de Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

AV-3/17.625-A onde se ler Cr$ 6.000.000 (Seis milhões de cruzeiros), ler-se 600.000 (Seiscentos mil cruzeiros). Vitória da Conquista, 15 de maio de 1.985. OFICIAL.

ÔNUS

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

21990 05/05/2021 08:59:35 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 5667A8A9-7F99-4729-9584-D28A57AFD780

matrícula 17625 | 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 17625, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 05 de maio de 2021. Protocolo nº 21990. DAJE: 1252.002.056690

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.AB147549-0
28FTPUMD5U
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Dois lotes vizinhos situados no Conveima I, Bairro Patagônia, medindo 500,00 m² (Quinhentos metros quadrados) os dois somados.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 128.000,00 (Cento e Vinte e Oito mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de Acordo com as Certidões de Matrícula fornecidas pela PMVC de Nº 44.155 e Nº 44.154.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

Os imóveis avaliando são dois terrenos urbanos situados no loteamento Conveima I, Bairro patagônia medindo 500,00 m² (Quinhentos metros quadrados) os dois somados.

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 venda/ permuta.

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 com as Certidões de Matrícula fornecidas pela PMVC de Nº 44.155 e Nº 44.154, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 22 de agosto de 2023, às 9:00h.

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;

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X	Transporte coletivo	X
Rede de esgoto	X	Segurança	X
Rede de energia elétrica	X	Saúde	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 MENEZES

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 comercial e residencial de baixo e 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

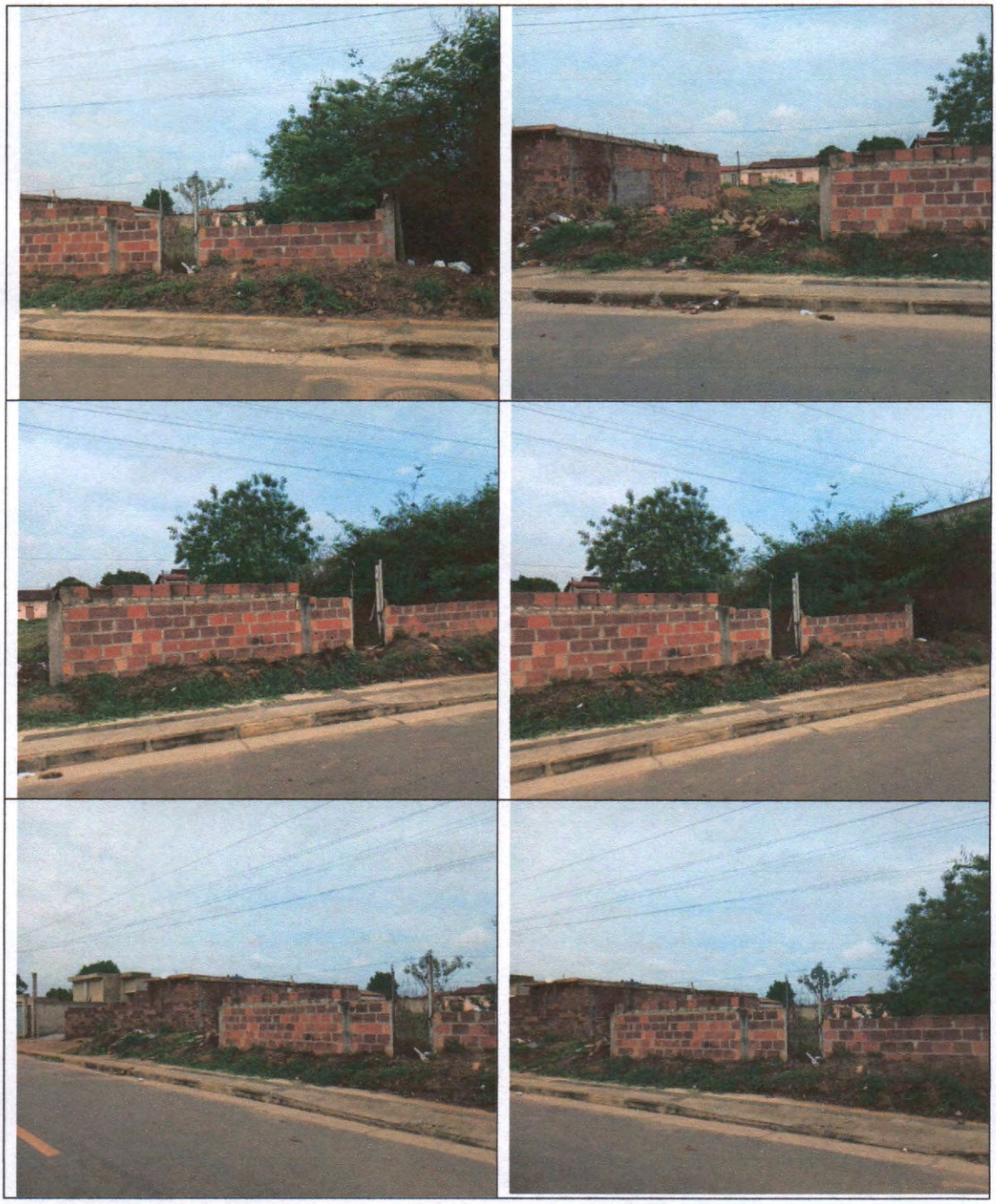
2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Os imóveis avaliando são dois lotes vizinhos medindo cada um 250,00 m² (Duzentos e Cinquenta metros quadrados) perfazendo uma área total de 500,00 m² (Quinhentos metros quadrados) somados situados no loteamento Conveima I, Bairro Patagônia possuindo via de acesso pavimentada e topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


BIRAPUERA
BA-262
CENTRO
PRIMAVERA
BATEIAS
Vitória da Conquista
Carrefour Hipermercado
415
116
CANDEIAS
Boulevard Shopping Vitória da Conquista
FELÍCIA
Imóvel Avaliando
BOA VISTA
Shopping Conquista Sul
Uesb – Universidade Estadual Do Sudoes
URBIS VI
ESPÍRITO SANTO
Aeroporto Glauber Rocha - VDC
Image © 2023 Maxar Technologies
Image © 2023 Airbus
Google Earth


R. Vitor e Duarte
Imóvel Avaliando
Google Earth



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel."*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 500,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	277,56	10,76
Médio	250,59	
Mínimo	223,61	10,76

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)	500,00
			Valor Total	
Máximo	277,56	15,00	144.047,85	
Médio	250,59		125.259,00	
Mínimo	223,61	15,00	106.470,15	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 500,00 m² de R$ 250,59/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:

500,00 m² * R$ 250,59/ m² = R$ 125.000,00

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

R$ 128.000,00

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	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: E23F4D2C-F138-40E2-A06D-15CED998364A

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

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

REGISTRO GERAL – ANO _____

Bel. Antonio Carlos J. Bramont
ORIGINAL REGISTRADOR
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 44.154 DATA 08/04/2009 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno de nº 31, da quadra nº 35, situado no Loteamento Parque Conveima, nesta cidade, medindo: 10,00m de frente, igual largura no fundo e 25, 00m da frente ao fundo de ambos os lados, perfazendo uma área total de 250,00m², limitando-se com quem de direito. Matriculado hoje em nome de **VALDEMAR SILVA ARAGÃO e EVANI ROSA VIEIRA ARAGÃO,** brasileiros, casados, ele cabeleireiro, ela do lar, portadores dos CPFs nº 049.409.895-34 e nº 007.527.925-80, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade. Havido sob nº 17.255, livro 2PP1, fls 77, neste cartório.**********

R1/44.154- Através de Escritura Pública de Transmissão de Bens Imóveis, lavrado no 3º Tabelionato desta cidade, livro 007, ordem 11.925, fls 44, datado de 26 de dezembro de 2008, por compra, o imóvel acima descrito, pelo proprietário acima qualificado, foi transferido para o **MUNICIPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº 14.239.578/0001-00, representada pelo Exmo. Sr. Prefeito, José Raimundo Fontes, brasileiro, divorciado, professor, portador do CPF nº 065.120. 975-72 e do RG nº 00671972-48 SSP/BA, residente e domiciliado nesta cidade. Vitória da Conquista, 08 de abril de 2009.**********

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 44154**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 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 DE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ n. 09/2013.** . Eu,_____, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino. Vitória da Conquista, 26 de março de 2021. Protocolo nº 14284.

DAJE: 1251.002.035028
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB125400-1
ZJRCHZUAS1
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

14284 26/03/2021 08:20:38 1/1

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 1º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: C868FF16-31D0-4328-B64A-0ADC443BC7C1

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

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

REGISTRO GERAL - ANO _____

Bel. Antonio Carlos J. Dramont
OFICIAL Registrador

MATRÍCULA Nº 44.155 DATA 08/04/2009 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno de nº 32, da quadra nº 35, situado no Loteamento Parque Conveima, nesta cidade, medindo: 10,00m de frente, igual largura no fundo e 25, 00m da frente ao fundo de ambos os lados, perfazendo uma área total de 250,00m², limitando-se com quem de direito. Matriculado hoje em nome de **VALDEMAR SILVA ARAGÃO e EVANI ROSA VIEIRA ARAGÃO,** brasileiros, casados, ele cabeleireiro, ela do lar, portadores dos CPFs nº 049.409.895-34 e nº 007.527.925-80, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade. Havido sob nº 17.255, livro 2PP1, fls 77, neste cartório.**********

R1/44.155- Através de Escritura Pública de Transmissão de Bens Imóveis, lavrado no 3º Tabelionato desta cidade, livro 007, ordem 11.925, fls 44, datado de 26 de dezembro de 2008, por compra, o imóvel acima descrito, pelo proprietário acima qualificado, foi transferido para o **MUNICIPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF nº 14.239.578/0001-00, representada pelo Exmo. Sr. Prefeito, José Raimundo Fontes, brasileiro, divorciado, professor, portador do CPF nº 065.120. 975-72 e do RG nº 00671972-48 SSP/BA, residente e domiciliado nesta cidade. Vitória da Conquista, 08 de abril de 2009.**********

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 44155**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 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 DE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ n. 09/2013.** . Eu,_____, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino. Vitória da Conquista, 26 de março de 2021. Protocolo nº 14285.

DAJE: 1251.002.035029
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB125401-0
FJS4NADS2R
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

14285 26/03/2021 08:22:44 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

C.20.10.0/88

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 1º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Verde, localizada no loteamento Caminho da Universidade, Bairro Universidade, medindo 478,00 m² (Quatrocentos e Setenta e Oito metros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 37.342, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Caminho da Universidade, Bairro Universidade, Vitoria da Conquista - BA, medindo 478,00 m² (Quatrocentos e Setenta e Oito metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação para encontrar o justo valor de mercado do imóvel para futura operação de venda/ permuta.

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 37.342, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de agosto as 8:00 da manhã.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		R. Min. Hermes Lima
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Universidade, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de Alto e 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	[X]	Lenta	[ ]
Desempenho do mercado	Aquecido	[ ]	Normal	[ ]	Recessivo	[X]
Nº ofertas de bens similares	Alta	[X]	Média	[ ]	Baixa	[ ]
Demanda	Alta	[ ]	Média	[X]	Baixa	[ ]
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 478,00 m² (Quatrocentos e Setenta e Oito metros quadrados) situada em um bairro com boa infraestrutura possuindo topografia plana e formato retangular em situação de meio de quadra e principal via de acesso pavimentada.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


LAGOA DAS FLORES
BIRAPUERA
CENTRO
PATEIAS
PRIMAVERA
Vitória da Conquista
116
415
PELÍCIA
CANDEIAS
Boulevard Shopping Vitória da Conquista
Imóvel Avaliando
BOA VISTA
Shopping Conquista Sul
Uesb – Universidade Estadual do Sudoeste
URBIS VI
ESPÍRITO SANTO
Image © 2023 Maxar Technologies
Image © 2023 Airbus
Pé de Galinha
Google Earth


SENAI Vitória da Conquista
Av. Olívia Flores
Imóvel Avaliando
Justiça Federal de Vitória da Conquista
Av. Olívia Flores
Image © 2023 Airbus
Teatro Glauber Rocha
Google Earth



2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel*

PGM JONATAN NUNES MENDES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 478,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	520,72	10,07
Médio	473,07	
Mínimo	429,78	9,15

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)	478,00
			Valor Total	
Máximo	544,03	15,00	260.063,07	
Médio	473,07		226.141,80	
Mínimo	402,10	15,00	192.220,53	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 478,00 m² de R$ 473,07/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:

478 m² * R$ 473,07/ m² = R$ 226.141,80

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

R$ 220.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

CNM: 007740.2.0037342-49

REGISTRO GERAL - ANO 1998

DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 37.342 DATA 30.07.98 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Áreas institucionais do Loteamento CIDADE UNIVERSITÁRIA, nesta cidade, medindo a primeira área 63,00 (sessenta e três metros) de frente, igual largura no fundo, 72,00 (setenta e dois metros) da frente ao fundo por ambos os lados, com área total de 4.536,00-m2; Segunda área medindo 16,00 (dezesseis metros) de frente, igual largura no fundo e 30,00 (trinta metros) da frente ao fundo por ambos os lados, com área total de 478,00-m2; terceira área medindo 11,30 (onze metros) de frente, 11,80 (onze metros e oitenta centrimetros) de fundo, 15,00 (quinze metros) pelo lado direito, 11,80 (onze metros e oitenta centimetros) pelo lado esquerdo, com área total de 151,00-m2; formando uma área total de 5.165.00-m2, limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, que lhe foi havido pela Matrícula nº 36.862, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de julho de 1998. OFICIAL. ISENTO DE DAJ.

AV-1/37.342-DE ACORDO com Escritura Pública de Doação, lavrada no Terceiro Tabelionato de Notas desta Cidade, pela Tabeliã Maria Ney Vergene Dutra Correia Leite, livro 007, fls. 41, ordem 11.903, em 18 de dezembro de 2007, na qual DOAÇÃO, a primeira área institucional objeto desta matrícula, foi transferida para: UNIÃO FEDERAL (JUSTIÇA FEDERAL, TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO), conforme matrícula nº 42.315, desta Serventia. Vitória da Conquista-BA, 14 de fevereiro de 2008. ISENTO DE DAJ. OFICIALA.

AV-2/37.342 - Protocolo número 296110, datado de 25/07/2018. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Por meio de requerimento de averbação da Sra. Diretora de secretaria da 1ª Vara Federal, Subseção Judiciária de Vitória da Conquista/BA, Ofício nº 10/2017-SEAFI/SECVA: Lorena Assis Rizério, datado de 25 de Outubro de 2017, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi construído conforme Projeto básico do edifício sede da subseção judiciaria de Vitória da Conquista/BA, contrato 081/2007, o imóvel sito à Rua Luiz Fernandes de Oliveira, Nº 35, Bairro Universidade. Imóvel com inscrição de IPTU nº 01.17.365.0372.001, nesta cidade, tendo como proprietário: UNIÃO FEDERAL (JUSTIÇA FEDERAL, TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO), CNPJ: 05.442.957/0001-01, projeto com responsabilidade técnica pela legalização da construção o Engenheiro Civil: Lídio Sergio Valença de Souza, CREA/PE nº 20784D e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 0182091, Alvará de Construção nº 594/12, de 31 de Julho de 2012, Habite-se nº 184/12 de 07 de agosto de 2012 e Certidão negativa de Débitos da Receita Federal nº 001582017-88888063 de 13 de julho de 2017. A construção tem uma área total de 3.304,00m² (três mil e trezentos e quatro metros quadrados). Características do imóvel: Configurado em um pavimento térreo medindo 2.637,00m² (dois mil e seiscentos e trinta e sete metros quadrados), e dois outros pequenos pavimentos auxiliares sendo um semi enterrado, medindo 470,00m² (quatrocentos e setenta metros quadrados), comportando serviços como garagem, subestação de eletricidade, sala de nobreak, depósitos e etc. E outro , no nível da coberta, medindo 197,00m² (cento e noventa e sete metros quadrados), comportando reservatórios de água e maquinas de ar condicionado. A área total do terreno é de 4.536,00m² (quatrocentos mil e quinhentos e trinta e seis metros quadrados). PAVIMENTO SEMI ENTERRADO: Divisão interna: Elétrica, arquivo, nobreak, bombas, depósito, sala de terceirizados, copa, vestiário feminino, vestiário masculino. VIDE VERSO

72435 24/07/2023 16:21:11 1/2

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PAVIMENTO TÉRREO: Divisão interna: Biblioteca, copa, copa, sala referente a 1ª vara, sala referente a 2ª vara, sala para treinamento, sala para repouso, sala para ministério público federal, sala para INSS, sala para defensoria pública federal, sala para oficiais da justiça, sala para ordem dos advogados do Brasil, sala para perícia médica.

QUADRO RESUMO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS E IDEAIS:

PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÍDA (m^2)	ÁREA COMUM CONSTRUÍDA (m^2)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m^2)	FRAÇÃO IDEAL
PAVIMENTO TÉRREO	2637	0,00	2637	0,7981
PAVIMENTO SEMI ENTERRADO	470	0,00	470	0,1422
PAVIMENTO NÍVEL DA COBERTA	197	0,00	197	0,0596
TOTAL	3304	0,00	3304	1,0

No valor venal R$ 1.239.020,61(um milhão e duzentos e trinta e nove mil e vinte reais e sessenta e um centavos) Isento de DAJE. Selo de autenticidade 1252.AB054305-0. Dou fé. Vitória da Conquista, 25 de julho de 2018. Carlos Alberto Reseride, OFICIAL TITULAR.

72435 24/07/2023 16:21:11 2/2

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

PGM JONATAN NUNES MENEZES

matrícula 37342 | ficha 02

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula **nº 37342**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 regularizada** para prática de qualquer ato posterior (artigo 1.251-A do CN/TJBA). Eu, _____, Thalita Santos Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 24 de julho de 2023. Protocolo nº 72435. DAJE: 1252.002.146722

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.AB249269-0
GNDP8IJPR5
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

EM BRANCO

PGM
JONATAN NUNES MENDES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Parque das Espatódeas, Bairro São Pedro, medindo 13.377,11 m² (Treze mil trezentos e setenta e sete metros e onze centímetros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.200.000,00 (Um milhão e Duzentos Mil).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. *PROPRIETÁRIO / CLIENTE*

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 118.292, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Parque das Espatódeas, Bairro São Pedro, Vitoria da Conquista - BA, medindo 13.377,11 m² (Treze mil trezentos e setenta e sete metros e onze centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 118.292, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de junho de 2023, às 10:11h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Média
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

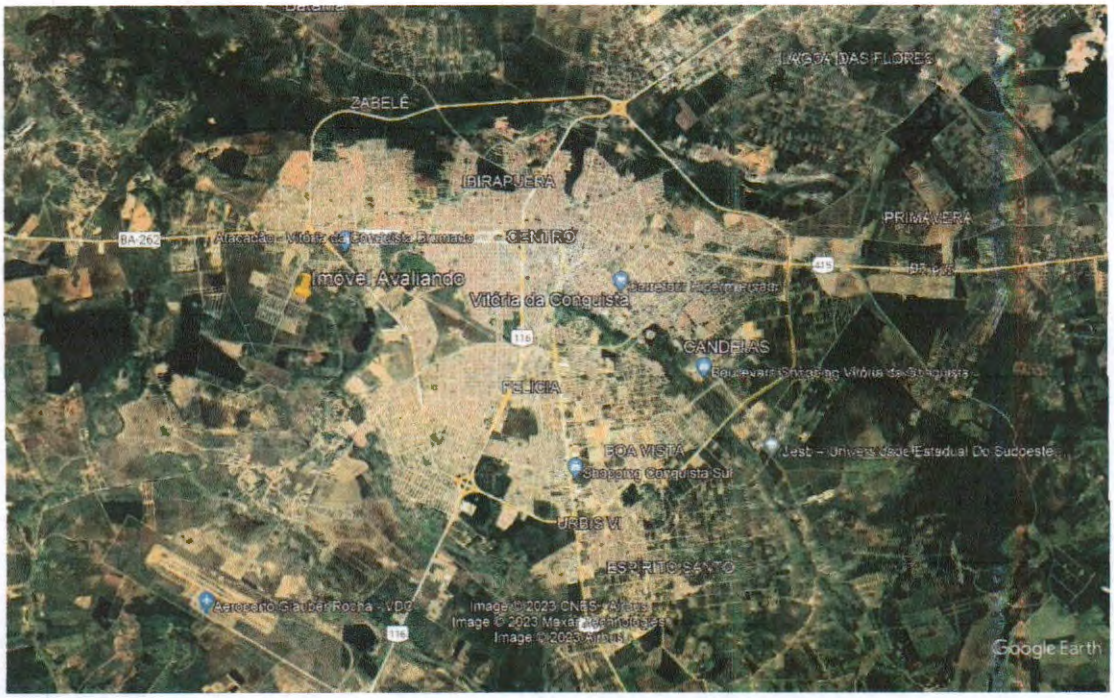
O imóvel está localizado no Bairro São Pedro, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de baixo padrão. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado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

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

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 13.377,11 m², o equivalente a Treze Mil Setecentos e Setenta e Sete metros e onze centímetros quadrados. Este terreno possui um formato retangular, apresentando uma topografia plana, além de contar com uma via de acesso pavimentada e infraestrutura completa, incluindo ligações encanadas para água e esgoto.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


LAGOA DAS FLORES
ZABELÊ
IBIRAPUERA
PRIMAVERA
BA-262
CENTRO
Imóvel Avaliando
Vitória da Conquista
GANDHAS
FELÍCIA
BOA VISTA
URBIS VI
ESPÍRITO SANTO
Google Earth


Mangofos Distribuidora
Condomínio Residencial Vivenda das Árvores
Imóvel Avaliando
Condomínio Residencial Vivenda das Espatodeas
Vivenda das Espatodeas
Image © 2023 Airbus
Google Earth



2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 13.377,11 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	106,76	18,69
Médio	89,95	
Mínimo	75,79	15,75

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)	13.377,11
			Valor Total	
Máximo	103,44	15,00	1.383.728,25	
Médio	89,95		1.203.271,04	
Mínimo	76,45	15,00	1.022.680,05	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 13.377,11 m² de R$ 89,95/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:

13.377,11 m² * R$ 89,95/ m² = R$ 1.203.271,04

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

R$ 1.200.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

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.

PGM JONATAN NUNES MENDES

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 57311CD5-F0A2-45A0-A057-7BC064C6DAE2

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
Carlos Alberto Resende - Oficial
Rua Lions Club, 11, Centro, Vitória da Conquista – BA, CEP 45.000-415
Fone: (77) 3202-5215 E-mail: 1riconquista@gmail.com Atendimento: 08h00 às 14h00

MATRÍCULA 118.292	DATA 23/04/2019	FOLHA 01

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, situado na Avenida Central, Bairro São Pedro, Loteamento Parque das Espatódeas, Município de Vitória da Conquista, Bahia, com **área total de 62.067,62 m² (sessenta e dois mil, sessenta e sete vírgula sessenta e dois metros quadrados)**, conforme descrição abaixo, com as seguintes dimensões:

QUADRA T									
Institucional 01	255,56 m	RUA 6	255,56 m	Viv. Flores	70,39 m	SERVIDAO 01	71,16 m	LOTE 001	18.006,05 m²

QUADRA U									
Institucional 02	190,03 m	RUA 6	190,87 m	Viv. Flores	69,79 m	Institucional W1	70,38 m	SERVIDAO 01	13.377,11 m²

AREAS VERDES									
UNIDADE	FRENTE-CONFRON		FUNDO-CONFRON		LADO ESQUERDO-CONFRO		LADO DIREITO-CONFRON		AREA/M²
A. VERDE1	53,49 m	P. Florestal	38,00 m	RUA 01	27,63 m	RAMO 4	21,45 m	RAMO 3	1.083,14 m²
A. VERDE2	34,49 m	P. Florestal	19,00 m	RUA 01	27,63 m	RAMO 2	21,45 m	RAMO 1	817,45 m²
A. VERDE3	212,04 m	RUA 1	212,04 m	RUA 2	22,00 m	RUA 13	22,00 m	RUA 01	4.899,70 m²
A. VERDE4	69,00 m	RUA 9	69,00 m	RUA 10	23,00 m	RUA 11	23,00 m	RUA 4	1.679,79 m²
A. VERDE5	476,04 m	RUA 5	476,04 m	RUA 6	10,00 m	RUA 24	10,00 m	RUA 01	4.796,11 m²
A. VERDE6	132,00 m	RUA 13	132,00 m	RUA 12	87,00 m	RUA 16	87,00 m	RUA 7	11.703,78 m²
A. VERDE7	146,50 m	RUA 17	146,50 m	RUA 18	22,00 m	RUA 24	23,00 m	RUA 12	3.380,89 m²
A. VERDE8	69,00 m	RUA 21	69,00 m	RUA 22	23,00 m	RUA 23	23,00 m	RUA 19	1.679,79 m²
A. VERDE9	23,00 m	RUA 24	17,56 m	M. 86.061	17,56 m	AMPL. RUA	17,56 m	AMPL.RUA	410,36 m²
A. VERDE10	10,00 m	RUA 24	10,00 m	M. 86.061	23,34 m	AMPL. RUA	23,84 m	AMPL.RUA	233,43 m²

PROPRIETÁRIO(A): MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ n. 14.239.578/0001-00, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Dr. Herzem Gusmão Pereira, lotado na Praça Joaquim Correia, 55 - Centro, Vitória da Conquista - BA, 45000-907. **MATRÍCULA ANTERIOR**: Matrícula n. 88.977 do Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista – BA. DAJE isento. Selo de Autenticidade n. 1251.AB087064-7, Dou fé. Vitória da Conquista, 23 de abril de 2019. _____ Carlos Alberto Resende, oficial.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO Nº 1 18292**
** CONTINUA NO VERSO **

14262 25/03/2021 15:28:34 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 57311CD5-F0A2-45A0-A057-7BC064C6DAE2

matrícula	ficha
118292	01

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 118292**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 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 DE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ n. 09/2013.** . Eu, _____, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino. Vitória da Conquista, 25 de março de 2021. Protocolo nº 14262.

DAJE: 1251.002.035015
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB125370-6
J8OXCS04EN
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 1º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Vila Emurc, Bairro Candeias, medindo 2.520,00 m² (Dois mil Quinhentos e Vinte metros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.720.000,00 (Hum Milhão Setecentos e Vinte mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 37.220, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Vila Emurc, Bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA, medindo 2.520,00 m² (Dois Mil Quinhentos 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 37.220, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 27 de agosto de 2023, às 08:50h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de Acesso
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Candeias, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante valorizada pela localização privilegiada no município, pelo padrão das edificações e pelo nível de infraestrutura, além de se apresentar nos dias atuais como um polo comercial muito importante para o município. 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	X	Média		Lenta	
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa	
Demanda	Alta	X	Média		Baixa	
Público alvo	Comerciantes/Investidores em geral					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel em avaliação é um terreno situado em meio de quadra medindo 2.520,00 m² (Dois mil quinhentos e vinte metros quadrados) possuindo topografia plana e formato retangular com via de acesso pavimentada tendo frente para duas ruas da quadra.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) 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 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.

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =-242,985167-0,02506348913 * Área total+210,5741821 *
Vocação+84,92440916 * Infra estrutura+241,1434502 * Localização-
114,4962249 * Oferta / Transação
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano medindo 2.520,00 m²

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	719,54	5,32
Médio	683,21	
Mínimo	646,88	5,32

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

Variação	R$/m²	Variação %	Área (m²) 2.520,00
			Valor Total
Máximo	785,69	15,00	1.979.938,80
Médio	683,21		1.721.689,20
Mínimo	580,72	15,00	1.463.414,40

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 2.520,00 m² de R$ 683,21/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

2.520,00 m² * R$ 683,21/ m² = R$ 1.721.689,20

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

R$ 1.720.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 MENEZES

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.

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.

PGM JONATAN NUNES MENDES

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, 28 agosto de 2023.

Thiago Baleeiro De Sousa
Coordenação de Urbanismo
Engº Civil – Crea 300067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

PODER JUDICIÁRIO

2º **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.998

DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 37.220 DATA 24.04.1998 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área institucional do Loteamento "VILA EMURC", medindo: 2.520,00m (dois mil, quinhentos e vinte metros quadrados). MATRICULADO, hoje em nome:- MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, estado da Bahia, que lhe foi Havido pela matrícula nº 8.562 deste cartório. ISENTO DE DAJ. Vitória da Conquista, 24 de Abril de 1998. OFICIAL.

R-1/37.220- ATRAVÉS de Escritura Pública de Doação, lavrada no Terceiro Tabelionato desNotás desta cidade, pela Tabeliã Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, livro 02, fls 132v/133, Ordem nº 2.609, em 06 de Dezembro de 2000, por DOAÇÃO o imóvel acima descrito em nome de:- MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, pessoa jurídica de direito interno, com serviços administrativos centralizados na Praça Joaquim Correia nº 55, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.239.578/0001-00, foi transferido para:- ACADEMIA CONQUISTENSE DE LETRAS, Entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.284.310/0001-27, com sede provisória no Centro de Cultura Camilo de Jesus Lima, situado na Avenida Rosa Cruz, ISENTO DE DAJ. Vitória da Conquista, 18 de dezembro de 2000. OFICIAL.

AV.2/37.220 - Prenotação nº 338.323, de 21/07/2023. AVERBAÇÃO. Por meio de requerimento do Município de Vitória da Conquista, datado de 20 de julho de 2023, assinado pela Dra. Lara Betânia Lélis Oliveira, Presidente da Comissão Permanente de Inventário de Bens Imóveis, por força do Decreto nº 13.346/2010, art. 1º - fica revertido ao Patrimônio Público Municipal, a área institucional localizada no Loteamento Vila EMURC, Quadra C, entre as Ruas "A" e "B", limitando-se com os Lotes 5 e 6, 17 e 18, medindo: 36,00m (trinta e seis metros) de frente, igual largura no fundo, por 70,00m (setenta metros) de frente ao fundo, totalizando uma área de 2.520m² (dois mil quinhentos e vinte metros quadrados), doada, através da Lei Municipal nº 1.022/2000, à Academia Conquistense de Letras, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o nº 13.284.310/0001-27, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 3, 1º Andar, Centro, Vitória da Conquista, Bahia. **Código Hash**: 98d5.b918.93af.5c75.1c95.ce18.1dce.4adf.9263.e05f. **DAJE**: 1252.002.147546. **Selo de Autenticidade**: 1252.AB250057-0. Vitória da Conquista - BA, 28 de julho de 2023. Dou fé. Carlos Alberto Resende, Oficial.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 37220, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 1.251-A do CN/TJBA). Eu, , Thalita Santos Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 01 de agosto de 2023. Protocolo nº 72911. DAJE: 1252.002.147756

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.AB250543-1
Q519M1B6LB
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

C.20.10.0/68

72911 01/08/2023 09:44:27 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Terreno Localizado no loteamento Sevilha, Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

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

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 124.325, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado loteamento Sevilha, Bairro Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA, medindo 1.135,08 m² (Mil Cento e Trinta e Cinco metros e Oito Centímetros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação para encontrar o justo valor de mercado do imóvel para futura operação de venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 124.325, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de agosto de 2023, às 15:40h.

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

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

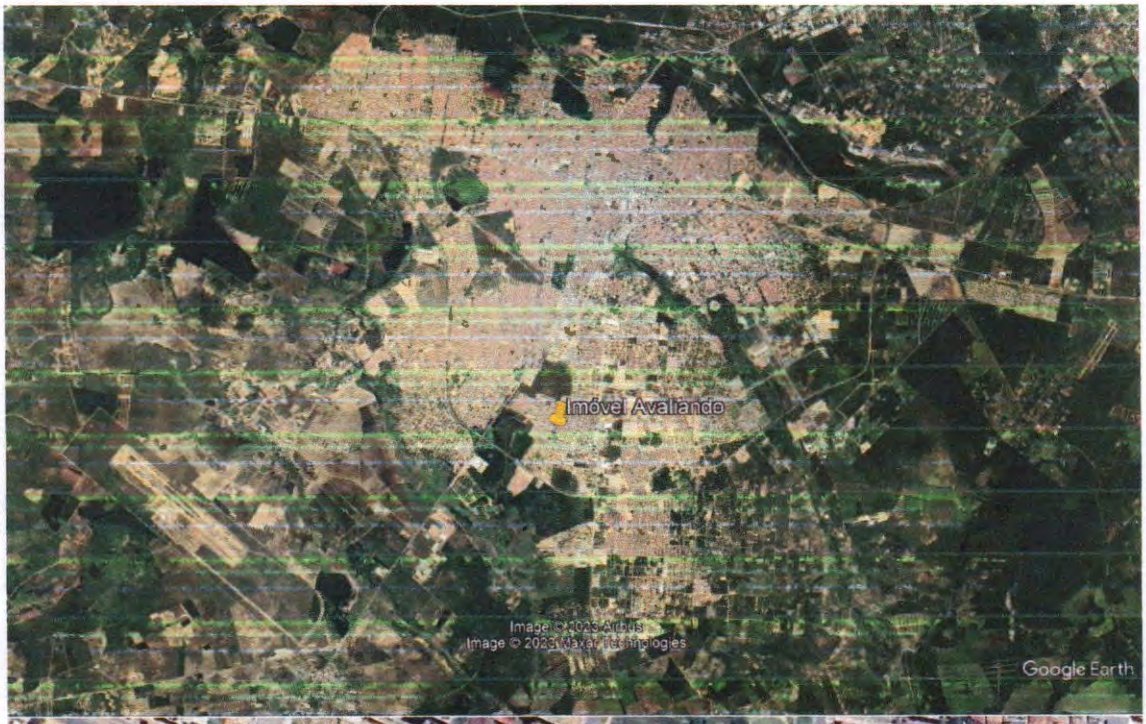
O imóvel está localizado no Loteamento Sevilha, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de baixo padrão. O mercado atravessa um momento recessivo com características de venda, com um nível de oferta considerado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

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

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 1.135,08 m², o equivalente a mil cento e trinta e cinco metros e oito centímetros quadrados. Este terreno possui um formato Irregular, apresentando uma topografia plana, além de contar com uma via de acesso pavimentada e infraestrutura completa, incluindo ligações encanadas para água e esgoto.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENDES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis.

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 1.135,08 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	391,85	13,95
Médio	343,88	
Mínimo	295,90	13,95

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

Variação	R$/m²	Variação %	Área (m²)	1.135,08
			Valor Total	
Máximo	395,46	15,00	448.881,00	
Médio	343,88		390.331,31	
Mínimo	292,29	15,00	331.781,61	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 1.135,08 m² de R$ 343,88/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:

1.135,08 m² * R$ 343,85/ m² = R$ 390.331,31

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

R$ 390.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

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

a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;

b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;

c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM

NÚMERO	FICHA
124.325	01

CNM

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA INSTITUCIONAL 04 / ÁREA PÚBLICA**, localizada na Avenida Perimetral, Quadra 05, integrante do Loteamento Sevilha, Bairro Felícia, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, *com as seguintes medidas e confrontações*: partindo, do vértice P1 para o vértice P2, no sentido horário, dessa forma, medindo: Frente 72,48 m (setenta e dois metros e quarenta e oito centímetros), fundos 70,00 m (setenta metros), lado direito 25,60 m (vinte e cinco metros e sessenta centímetros) e lado esquerdo 6,80 m (seis metros e oitenta centímetros), **perfazendo uma área de 1.135,08 m², (mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oito centímetros quadrados)**, conforme descrição a seguir: **AO NORTE**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N** 8.352.759,84m e **E** 300.706,87m; situado na divisa do Lote 15 da Quadra 05 com a Avenida Perimetral; deste, segue confrontando com a Avenida Perimetral, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°34'03" e 72,48 m até o vértice **P2**, de coordenadas **N** 8.352.732,07m e **E** 300.773,69m; situado na divisa da Avenida Perimetral com o Lote 02; deste, segue confrontando com o Lote 02 da Quadra 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 187°26'19" e 6,80 m até o vértice **P3**, de coordenadas **N** 8.352.725,33m e **E** 300.772,81m; situado na divisa do Lote 02 com os Lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09; deste, segue confrontando com os Lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 da Quadra 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°30'27" e 70,00 m até o vértice **P4**, de coordenadas **N** 8.352.734,46m e **E** 300.703,53m; situado na divisa dos Lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 com o Lote 15; deste, segue confrontando com os Lote 15 da Quadra 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°29'49" e 25,60 m até o vértice **P1**, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M, conforme plantas e memoriais descritivos assinados pelos responsáveis técnicos: Rafael Vinicius Meira Celino, Coordenador de Estudos e Criação, Arquiteto e Urbanista - CAU/BA nº 147543-6, matrícula nº 24559-4 / PMVC, RRT 11914247; Thiago Baleeiro de Sousa, Coordenador de Urbanismo, Engenheiro Civil - CREA/BA nº 051739291-7, matrícula nº 24558-7 PMVC, Jackson Apolinário Yoshiura, Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana, matrícula nº 24553-3 / PMVC. **PROPRIETÁRIA**: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, inscrita no CNPJ nº 14.239.578/0001-00, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista - BA, representada pela atual Prefeita Municipal Ana Sheila Lemos Andrade. **TÍTULO ANTERIOR:** Restauração de registro da matrícula nº 33.219, livro 2, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, por ordem da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais da Comarca de Vitória da Conquista - BA, Dra. Márcia de Silva Abreu, nos autos do processo nº 68/2018, datada de 25 de setembro de 2018. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **nº 117.511**, Lv.2-Registro Geral deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 289.819, datada de 24/05/2022. Código Hash: bdd1.a171.71c f.2ac2.6030.74a4.8378.1d6d.1726.2637. Selo de Autenticidade: 1251.AB158354-4. DAJE: 1251.002.06511 3. Vitória da Conquista - BA, 31 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende Oficial.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NO REGISTRO Nº 124325**
** CONTINUA NO VERSO **

Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro
Escrevente Autorizada

PGM JONATAN NUNES MENDES SILVA

matrícula 124325 | ficha 01

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 124325**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **VALIDADE DE 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 929 a 931 do CN/TJBA). .

Eu, _____, Nosleana Oliveira Mota Machado Ribeiro, Escrevente autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 01 de junho de 2022. Protocolo nº 32508.

DAJE: 1251.002.065316
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB158466-4
4U05141ENZ
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Terreno Localizado no loteamento Leblon, Bairro Jurema, Município de Vitória da Conquista - BA

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 165.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 33.072, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Leblon, Bairro Jurema, Vitoria da Conquista - BA, medindo 358,15 m² (Trezentos e Cinquenta e Oito metros e quinze centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 33.072, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de junho de 2023, às 10:11h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

2.7. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

Rede de água	X
Rede de esgoto	X
Rede de energia elétrica	X
Rede de telefonia	X
Iluminação pública	X
Coleta de lixo	X
Gás Canalizado	

Transporte coletivo	X
Segurança	X
Saúde	X
Lazer	X
Comércio	X
Escola	X

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 MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro jurema, no Município de Vitória da Conquista, local com grande demanda para implantação de imóveis com vocação comercial. 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa	
Demanda	Alta		Média	X	Baixa	
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 358,15 m² (Trezentos e Cinquenta e Oito metros e quinze centímetros quadrados). Este terreno possui um formato retangular, apresentando uma topografia de aclive moderado, e não possui via de acesso pavimentada.

PGM JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

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

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471594807-3,757568283E-05 * Área
total+0,2289728179 * Vocação+0,3120140281 * Infra estrutura-1,584470294
/ Localização-0,3484472969 * Oferta / Transação)
```

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 358,15 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	476,22	3,87
Médio	458,46	
Mínimo	441,36	3,73

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)	358,15
			Valor Total	
Máximo	527,22	15,00	188.823,843	
Médio	458,46		164.197,449	
Mínimo	389,69	15,00	139.567,47	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 358,15 m² de R$ 458,46/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:

358,15 m² * R$** 458,46/ **m² = R$ 164.197,449

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

R$ 165.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENEZES

que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

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

a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;

b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;

c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

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

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 13 (treze) páginas timbradas, impressas em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pelo signatário, mais anexos.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 3BCA7101-5480-4917-A1D7-94F2FCC9EA79

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 E 12 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRICULA N.º 33.072 — DATA 03.08.99 — IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

área institucional do Desmembramento Lellon, outra oriunda do Vt. da Conquista Estado da Bahia, medindo 358,15m2 (trezentos e cinquenta e oito metros e quinze centímetros quadrados), registrado neste Cartório sob o nº 33.010 livro 2 E 12 fls 114. Para fins de Direito de acordo com o Art. 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Matriculado em nome do Município de Vit. da Conquista, Estado da Bahia, pessoa jurídica de Direito Público Interno. Isento de pag. Vit. da Conquista 03 de agosto de 1999.

15275 15/04/2021 15:12:01 1/2

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 3BCA7101-5480-4917-A1D7-94F2FCC9EA79

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 33.072**, 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, 15 de abril de 2021 (15/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 15275.

15275 15/04/2021 15:12:01 2/2

DAJE: 1251.002.036412

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.AB126864-9
QG8HMV3SDB
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENELES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 1º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Procuradoria da Secretária de Infraestrutura.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, situada no loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 900.000,00 (Novecentos Mil Reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 33.103, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Morada dos Pássaros III, bairro Felícia medindo 2.362,41 m² (Dois mil Trezentos e Sessenta e Dois metros e Quarenta e um centímetros 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 permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 33.103, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de junho 2023, às 08:15h.

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;

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado como se vazio estivesse (apenas terreno).

PGM JONATAN NUNES MENDES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Rua A
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Médio/Alto
Pólos valorizantes		Avenida Juracy Magalhães e Shopping Conquista Sul
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

PGM JONATAN NUNES MENDES

regional de uma área que abrange aproximadamente 80 municípios baianos e 16 do norte de Minas Gerais.

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Felícia, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por implantação de edificações com vocação comercial e bastante valorizada por conta da proximidade com a Avenida Juracy Magalhães e o Shopping Conquista Sul.

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

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano com frente para a Rua A, Loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro Felícia município de Vitória da Conquista – BA, medindo 2.362,41 m² (Dois mil trezentos e sessenta e dois metros e quarenta e um centímetros quadrados) com formato retangular e topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


BA-262
IBIRAPUERA
Atacadão - Vitória da Conquista Ermelindo
BA-262
BAETAS
CENTRO
Vitória da Conquista
Carrefour Hipermercado
116
FELICIA
CANDEIAS
Boulevard Shopping Vitória da Conquista
Imóvel Avaliando
Shopping Conquista Sul
BOA VISTA
Uesb - Universidade Estadual Do S
Aeroporto Glauber Rocha - VDC
URBIS VI
Image © 2023 Airbus
ESPIRITO SANTO
Google Earth


Residencial Solar Pousada Dos Pássaros
Condomínio Plaza Morada dos Pássaros 3
116
Imóvel Avaliando
JUREMA



2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM

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 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.

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =+16,82291025-53,10148932 * ln (Área total)+200,6573793 *
Vocação+99,3474854 * Infra estrutura+240,9515872 * Localização-
103,7442992 * Oferta / Transação
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o Lote com 2.362,41 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	421,50	10,38
Médio	381,87	
Mínimo	342,24	10,38

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

Variação	R$/m²	Variação %	Área (m²)	2.362,41
			Valor Total	
Máximo	439,15	15,00	1.037.453,52	
Médio	381,87		902.133,50	
Mínimo	324,58	15,00	766.813,47	

Conclui-se pelo **valor unitário mínimo** homogeneizado para o lote de 2.362,41 m² de R$ 381,34/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

2.400,00 m² * R$ 389,34/ m² = R$ 902.133,50

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

R$ 900.000,00

PGM

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 17 (Dezessete) 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 Secretária de Infraestutura .

PGM

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 25 setembros de 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Bela Vista, Município e Vitória da Conquista.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 127.919, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado à Rua T, Bairro Felícia, Vitoria da Conquista - BA, medindo 1.213,11 m² (Mil Duzentos e Treze metros e onze centímetros 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 permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 127.919 e Levantamento Planimétrico, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.
A vistoria deste imóvel foi realizada no dia 24 de agosto de 2023

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;

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado como se vazio estivesse (apenas terreno).

PGM

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Rua T
Intensidade de tráfego		Alta
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
Pólos valorizantes		Avenida Juracy Magalhães
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Felícia, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante valorizada pela localização privilegiada no município, pelo padrão das edificações e pelo nível de infraestrutura, além de se apresentar nos dias atuais como um polo comercial muito importante para o município. 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	X	Média		Lenta	
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa	
Demanda	Alta	X	Média		Baixa	
Público alvo	Comerciantes/Investidores em geral/Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano situado na rua T, bairro felícia, morada dos pássaros II, medindo 1.213,11 m² (Mil duzentos e treze metros e onze centímetros quadrados) com formato retangular, topografia plana e situado em meio de quadra.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


PATAGÔNIA
BAIRRO BRASIL
FELÍCIA
BELA VISTA
CONVENTINHO
Imóvel Avaliando
JUREMA
BOA VISTA
Image © 2023 AirbusMaxar Technologies


Premium Distribuidora
Imóvel Avaliando
Restaurante do Bigode
Image © 2023 AirbusMaxar Technologies



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.

PGM JONATAN MUNIZ MENEZES

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel. O valor efetivo de venda é aquele que ocorre após a negociação do imóvel e que deverá estar inserido no intervalo de confiança determinado pela avaliação".*

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 204 (Duzentos e Quatro) dados sendo utilizados os 150 (cento e cinquenta) dados, tendo sido representativos na amostra.

- Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- ÁREA TOTAL: Variável independente, quantitativa, indicativa do porte do imóvel. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra.

- TIPO (VOCAÇÃO): Variável independente, qualitativa TIPO "código alocado", utilizada para diferenciar a vocação dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Residencial (2) Comercial.

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

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

- 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.

PGM JONATAN NUNES MENDES

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =+232,7148052-92,13283942 * ln (Área total)+214,2026085 *
Vocação+93,83622516 * Infra estrutura+243,0759852 * Localização-
103,1922374 * Oferta / Transação
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o Lote com 1.211,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	379,69	13,47
Médio	334,61	
Mínimo	289,53	13,47

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)	1.211,00
			Valor Total	
Máximo	384,80	15,00	465.994,61	
Médio	334,61		405.212,71	
Mínimo	284,41	15,00	344.430,80	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 1.211,00 m² de R$ 334,61/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:

1.211,11 m² * R$ 334,61/ m² = R$ 405.212,71

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

R$ 400.000,00

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**

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

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

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

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

- Anexo I: Documentação Fornecida pela Secretária de Infraestrutura do município.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

ÁREA LIVRE, PASSAR P/ EMURC

NÚMERO	FICHA
127.919	01

CNM

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA 03**, integrante do **Loteamento Morada dos Pássaros II**, situado na Rua T, Bairro Felícia, nesta cidade Vitória da Conquista - BA, *com as seguintes medidas e confrontações*: As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P2B,** de coordenadas **N 8.353.383,687 m** e **E 301.195,079 m**, deste, segue confrontando com **RUA R** com os seguintes azimutes e distâncias: 93°36'04" e 35,79 m até o vértice **P2C**, de coordenadas **N 8.353.381,441 m** e **E 301.230,767 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA 04** com os seguintes azimutes e distâncias: 185°56'58" e 34,73 m até o vértice **P4B**, de coordenadas **N 8.353.347,055 m** e **E 301.227,184 m**; deste, segue confrontando com **RUA T** com os seguintes azimutes e distâncias: 275°26'00" e 35,43 m até o vértice **P4C**, de coordenadas **N 8.353.350,410 m** e **E 301.191,914 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA 02** com os seguintes azimutes e distâncias: 5°26'00" e 33,43 m até o vértice **P2B**, de coordenadas **N 8.353.383,687 m e E 301.195,079 m**; fechando assim o perímetro acima descrito, **com área total de 1.213,11m² (mil duzentos e treze metros e onze centímetros quadrados).** **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Municipal nº 01.13.733.0096.001. **PROPRIETÁRIO (S)**: **MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 14.239.578/0001-00, *representado por*: 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. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula **nº 32.242, Lv.2E8, fls. 105**, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 295.933, datado de 31/05/2023. Abertura de matrícula mediante requerimento do interessado. **Código Hash**: 86dc.b7b2.2214.9d1a.d198.d8f0.a0a2.869 f.7dec.286a. **DAJE**: nº 1251.002.091588. **Selo de Autenticidade**: 1251.AB185981-7. Vitória da Conquista - BA, 04 de julho de 2023. Dou fé. Elizabeth de Paula Resende, _____, Oficiala substituta.

Thalita Santos Rocha
Escrevente Autorizada

PGM

matrícula	ficha
127919	01

1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula **nº 127919**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **VALIDADE DE 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 1.251-A do CN/TJBA).

Eu, _____, Thalita Santos Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino.

Vitória da Conquista, 06 de julho de 2023. Protocolo nº 48716.

DAJE: 1251.002.091973
EMOLUMENTOS: R$ 0,00.
TAXA FISCAL: R$ 0,00.
FECOM: R$ 0,00.
PGE: 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.AB186261-3
7EV65AJZLA
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias, medindo 1.037,75 m².

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 205.000,00 (Duzentos e Cinco mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 37.222, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias, Município de Vitória da Conquista – BA medindo 1.037,75 m² (Mil e Trinta e Sete metros e Setenta e Cinco centímetros 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 37.222, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 29 de agosto de 2023, às 08:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa-fé;

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

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

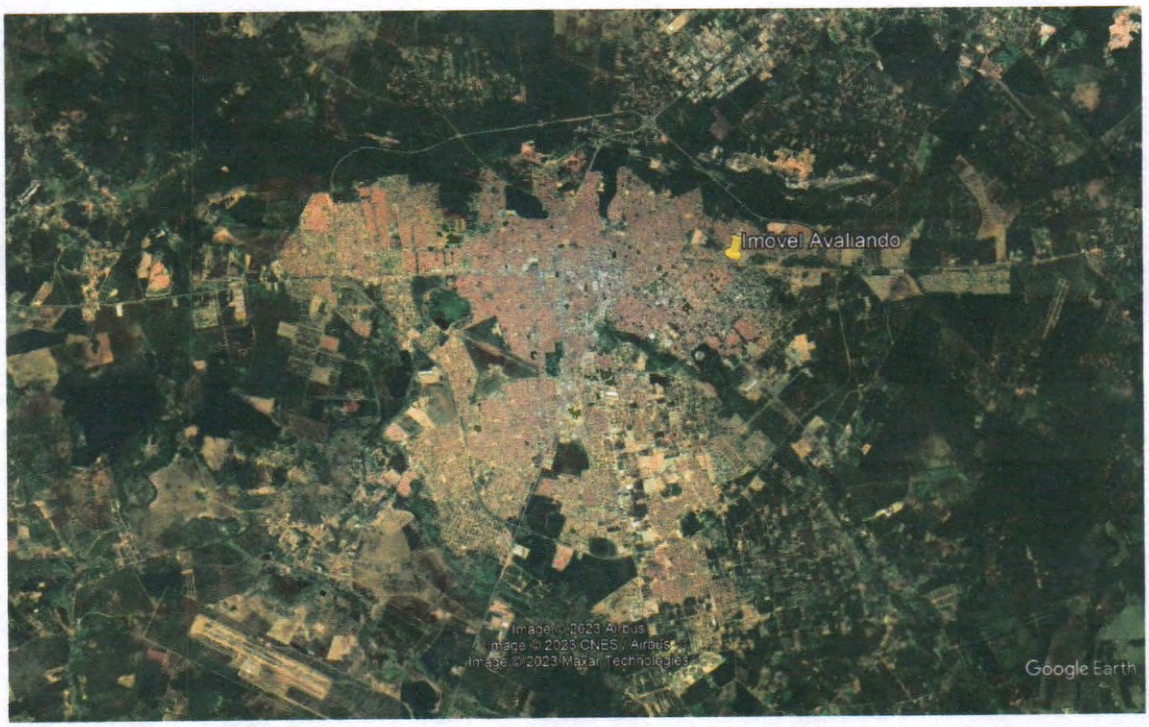
O imóvel está localizado no Bairro Candeias, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante visada para implantação de imóveis residências e comércios de pequeno porte. 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	X	Lenta		
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal		Recessivo	X	
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média	X	Baixa		
Demanda	Alta		Média	X	Baixa		
Público alvo	Residêncial/Investidores em geral						

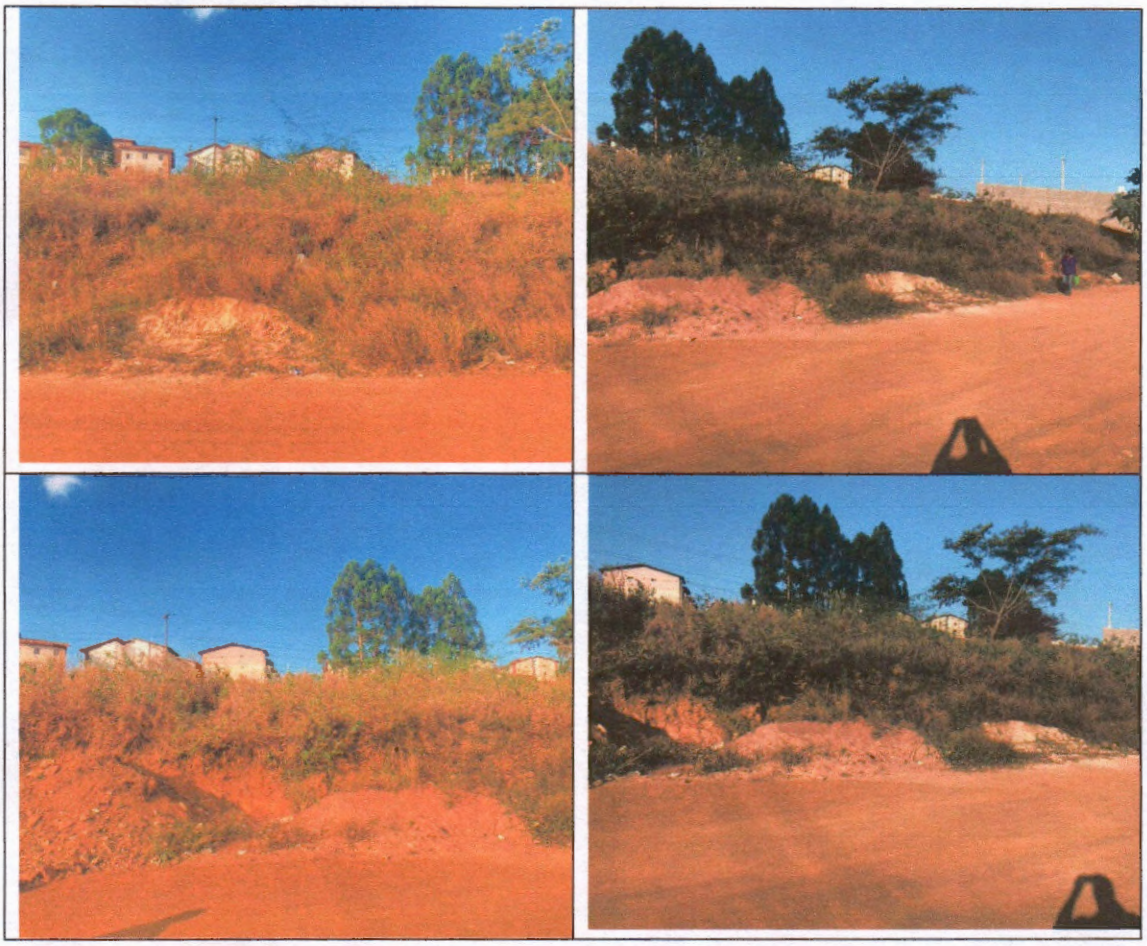
2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel em avaliação é um terreno urbano situado no loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias, Município de Vitória da Conquista – BA, possuindo formato trapezoidal e topografia irregular com via de acesso não pavimentada perfazendo uma área total de 1.037,75 m² (Mil e Trinta e Sete metros e Setenta e Cinco centímetros quadrados).

PGM JONATAN NUNES MENEZES


Imóvel Avaliando
Image © 2023 Airbus
Image © 2023 CNES / Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies
Google Earth


Imóvel Avaliando
Image © 2023 Airbus
Google Earth



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =+447,1107799-86,4233462 * ln (Área total)+245,7217075 *
Vocação+205,0150184 * ln (Infra estrutura)+417,8153921 * ln
(Localização)-105,1564978 * Oferta / Transação
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano medindo 1.037,75 m²

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	212,95	6,68
Médio	199,61	
Mínimo	187,10	6,26

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)	1.037,75
			Valor Total	
Máximo	229,55	15,00	238.217,06	
Médio	199,61		207.145,27	
Mínimo	169,66	15,00	176.073,47	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 1.037,75 m² de R$ 199,61/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:

1.037,75 m² * R$ 199,61/ m² = R$ 207.145,27

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

R$ 205.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

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

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

a. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;

b. Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;

c. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

d. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

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.

PGM
JONATAN NUNES MENDES

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, 28 agosto de 2023.

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

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

PODER JUDICIÁRIO

2º **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.998

DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 37.222 DATA 24.04.1998 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área institucional do Loteamento "ALTO CANDEIAS", medindo 16,00m (dezeseis metros) de frente, 44,50m (quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros) de fundo, 36,50m (trinta e seis metros e cinquenta centímetros) pelo lado esquerdo e 39,50m (trinta e Nove metros e cinquenta centímetros pelo lado direito, com uma área total de 1.037,75 (Hum mil e trinta e sete metros e Setenta e Cinco Centímetros Quadrados). MATRICULADO, hoje, em nome de:- MUNICIPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, que lhe foi havido pela matrícula nº 7.796 neste cartório. ISENTO DE DAJ. Vitória da Conquista, 24 de Abril de 1998. OFICIAL.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula **nº 37222**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA). Eu, _____, Elizabeth de Paula Resende, Oficiala substituta, conferi e assino. Vitória da Conquista, 03 de fevereiro de 2022. Protocolo nº 38753. DAJE: 1252.002.087043

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.AB181916-5
A2C1FOJGRJ
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM JONATAN NUNES MENELES

C.20.10.0/88

EM BRANCO

PGM
JONATAN NUNES MENEGUES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Imóvel situado no Loteamento Leão de Ouro, Bairro Boa Vista, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 430.000,00 (Quatrocentos e Trinta mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 32.246, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Caminho da Universidade, Bairro Universidade, Vitoria da Conquista - BA, medindo 630,00 m² (Seiscentos e Trinta metros).

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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 32.246, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 23 de agosto, às 11:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa-fé;

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

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Média
Padrão econômico		Alto
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Loteamento Leão de Ouro, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de Alto e 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é um terreno regular situado no Loteamento Leão de Ouro, Bairro Boa Vista, Município de Vitória da Conquista – BA perfazendo uma área total de 630,00 m² (Seiscentos e Trinta metros quadrados) possuindo topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENELES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENDES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+6,471128025+49,86404454 / Área total+0,2305599136 *
Vocação+0,6918385214 * ln (Infra estrutura)-1,684156145 / Localização-
0,3252050112 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN NUNES MENEZES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 630,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	756,49	9,92
Médio	688,20	
Mínimo	626,07	9,03

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) 630,00
			Valor Total
Máximo	791,43	15,00	498.600,90
Médio	688,20		433.566,00
Mínimo	584,97	15,00	368.531,10

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 630,00 m² de R$ 688,20/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:

630,00 m² * R$ 688,20/ m² = R$ 433.566,00

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

R$ 430.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

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.

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 519E95D5-791E-4712-B908-7370859BF95D

REGISTRO DE IMÓVEIS

1.7

LIVRO N.º 2 E.8 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRICULA N.º	DATA	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
32.246	23/10/32	Área institucional de loteamento Praia de Ouro, medindo 630 m², registrado sob protocolo sob nº 30.233 fls. 2VV1 fls 120, gleba fins de Direito, de acordo com art. 22 do Dec Federal nº 6.766 de 19/12/79, matrícula feita por ser norma da Normalização da Divisão de Conjunto Estado de Bahia, gleba Jurídica de Direito Público Interno Vol de Conjunto 23/10/32

15080 13/04/2021 15:48:32 1/2

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 519E95D5-791E-4712-B908-7370859BF95D

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

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

CERTIFICA que revendo os livros desta Serventia encontrou o registro com o seguinte teor: Cópia autêntica da matrícula **nº 32.246**, 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, 13 de abril de 2021 (13/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 15080.

DAJE: 1251.002.036118

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.AB126581-0
4QL4OM0L2B
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

15080 13/04/2021 15:48:32 2/2

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Procuradoria da Secretária de Infraestrutura.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, situada no loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro Felícia, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 900.000,00 (Novecentos Mil Reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 33.103, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no Loteamento Morada dos Pássaros III, bairro Felícia medindo 2.362,41 m² (Dois mil Trezentos e Sessenta e Dois metros e Quarenta e um centímetros 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 permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 33.103, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de junho 2023, às 08:15h.

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;

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado como se vazio estivesse (apenas terreno).

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Rua A
Intensidade de tráfego		Média
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Médio/Alto
Pólos valorizantes		Avenida Juracy Magalhães e Shopping Conquista Sul
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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

regional de uma área que abrange aproximadamente 80 municípios baianos e 16 do norte de Minas Gerais.

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Felícia, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por implantação de edificações com vocação comercial e bastante valorizada por conta da proximidade com a Avenida Juracy Magalhães e o Shopping Conquista Sul.

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

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano com frente para a Rua A, Loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro Felícia município de Vitória da Conquista – BA, medindo 2.362,41 m² (Dois mil trezentos e sessenta e dois metros e quarenta e um centímetros quadrados) com formato retangular e topografia plana.

PGM JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES



2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário =+16,82291025-53,10148932 * ln (Área total)+200,6573793 *
Vocação+99,3474854 * Infra estrutura+240,9515872 * Localização-
103,7442992 * Oferta / Transação
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o Lote com 2.362,41 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	421,50	10,38
Médio	381,87	
Mínimo	342,24	10,38

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

Variação	R$/m²	Variação %	Área (m²)	2.362,41
			Valor Total	
Máximo	439,15	15,00	1.037.453,52	
Médio	381,87		902.133,50	
Mínimo	324,58	15,00	766.813,47	

Conclui-se pelo **valor unitário mínimo** homogeneizado para o lote de 2.362,41 m² de R$ 381,34/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

2.400,00 m² * R$ 389,34/ m² = R$ 902.133,50

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

R$ 900.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES NERES ES

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 17 (Dezessete) 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 Secretária de Infraestutura .

PGM JONATAN NUNES MENEZES

- Anexo I:Documentação Fornecida pela Secretária de Infraestutura .

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 25 setembros de 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 40B6E698-8355-4F1A-AF3F-071362A0D07A

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 E9 — REGISTRO GERAL — ANO____

MATRICULA N.º 33.103 — DATA 26-11-99 — IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área institucional do Loteamento Mirante das Pedreiras III, nesta cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, medindo a 1ª área 3.082,99m² (Três mil oitenta e dois metros e noventa e nove centímetros quadrados) medindo a 2ª área 8.493,51 m² (Oito mil quatrocentos e noventa e Três metros e cinquenta e um centímetros quadrados) Perfazendo as duas áreas: 11.576,50m² (Onze mil quinhentos e setenta e seis metros e cinquenta centímetros quadrados) registrado neste Cartório sob nº R 3/31.785 Livro 2 E3 Fls 10, para fins de direito. Ato averbado com o Art. 22 da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979. Matriculado hoje na Municipio de Vitória da Conquista Estado da Bahia perante Jurídica de direito público interno. Dou fé. Vitória da Conquista 26 de Novembro de 1999.

15082 13/04/2021 15:54:07 1/2

PGM JONATAN NUNES MENDES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 40B6E698-8355-4F1A-AF3F-071362A0D07A

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 33.103**, 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, 13 de abril de 2021 (13/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 15082.

15082 13/04/2021 15:54:07 2/2

DAJE: 1251.002.036120

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.AB126583-6** **6MJMEU3GGP** Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Imóvel avaliando situado no Loteamento Parque Conveima, Bairro Patagônia, Município de Vitória da Conquista – BA.

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 1.030.000,00 (Hum milhão e trinta mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 31.951 entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no loteamento Parque Conveima, Bairro Patagônia, medindo 11.800,00 m² (Onze mil e Oitocentos 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 venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 31.951, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 29 de agosto de 2023, às 09:30h.

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

As informações prestadas por terceiros são confiáveis de boa-fé;

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

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

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Média
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 baixo 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo	Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 11.800,00 m² (Onze mil e oitocentos metros) situada na Quadra 55 do Loteamento Parque Conveima, Bairro Patagônia, Município de Vitória da Conquista – BA, possuindo topografia plana e formato retangular sem vias de acesso pavimentas.

PGM JONATAN NUNES MENEZES


LAGOA DAS FLORES
BIRAPUERA
CENTRO
BATEIAS
PRIMAVERA
Vitória da Conquista
CANDEIAS
Boulevard Shopping Vitória da Conquista
FELÍCIA
Imóvel Avaliando
BOA VISTA
Uesb – Universidade Estadual Do Sudoeste
ESPÍRITO SANTO
Google Earth


LOT. PARQUE COVEIMA
Imóvel Avaliando



PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 pública e condições de construção onde se localizam os imóveis,

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+7,091852667-0,09283945889 * ln (Área
total)+0,2543860644 * Vocação+0,7065089585 * ln (Infra estrutura)-
1,616564101 / Localização-0,3145852613 * Oferta / Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 11.800,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	104,25	19,01
Médio	87,60	
Mínimo	73,61	15,97

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)	11.849,77
			Valor Total	
Máximo	104,25	15,00	1.188.732,00	
Médio	87,60		1.033.680,00	
Mínimo	73,61	15,00	878.628,00	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 11.800,00 m² de R$ 87,60/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

11.800,00 m² * R$ 87,60/ m² = R$ 1.033.680,00

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

R$ 1.030.000,00

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

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.

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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, 28 de agosto 2023.

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

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 2AA76287-BFD9-4C07-A81F-87C6D6FC9518

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 E3 — REGISTRO GERAL — ANO _____

MATRÍCULA Nº 31.951 — DATA 03-09-97 — IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Da área Institucional do Parque Conveima, Quadra 55 entre as ruas 18 e 20 Rua I e Rua 7, medindo 11.600m² (onze mil, oitocentos metros quadrados) registrado neste Cartório no livro 20 Folha 194 para fins de direito, de acordo com o Artigo 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19.12.79 atualmente feito em nome desta Municipio da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, tudo o seu representante Sr. Guilherme Menezes de Andrade, datado de 28 de agosto de 1997, perante ao Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Vitória da Conquista - Ba, Vitória da Conquista, em 03-09-97.

15134 14/04/2021 10:50:16 1/2

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no cruzamento entre a Av. Franklin Ferraz e a Av. São Luiz, medindo 875,00 m² (Oitocentos e Setenta e Cinco metros).

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$ 760.000,00 (Setecentos e Sessenta mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, de acordo com Certidão de Matrícula Nº 100.490, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado à Avenida Franklin Ferraz, Bairro Candeias, Vitoria da Conquista - BA, medindo 875,00 m² (Oitocentos e Setenta e Cinco 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 permuta.

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 100.490 e Levantamento Planimétrico, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 28 de agosto de 2023, às 09:40h.

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

Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado como se vazio estivesse (apenas terreno).

PGM
JONATAN NUNES MENELES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial/Comercial
Vocação		Residencial/Comercial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Av. Franklin Ferraz
Intensidade de tráfego		Alta
Densidade de ocupação		Alta
Padrão econômico		Alto
Pólos valorizantes		Avenida Franklin Ferraz, proximidade ao Centro e à shoppings
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.

PGM JONATAN NUNES MENELES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Candeias, no Município de Vitória da Conquista, local de grande demanda por imóveis para implantação de pontos comerciais de investimentos variados. A região na qual o imóvel se encontra é bastante valorizada pela localização privilegiada no município, pelo padrão das edificações e pelo nível de infraestrutura, além de se apresentar nos dias atuais como um polo comercial muito importante para o município. 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	[X]	Média	[ ]	Lenta	[ ]
Desempenho do mercado	Aquecido	[ ]	Normal	[ ]	Recessivo	[X]
Nº ofertas de bens similares	Alta	[ ]	Média	[X]	Baixa	[ ]
Demanda	Alta	[X]	Média	[ ]	Baixa	[ ]
Público alvo	Comerciantes/Investidores em geral/Moradia					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

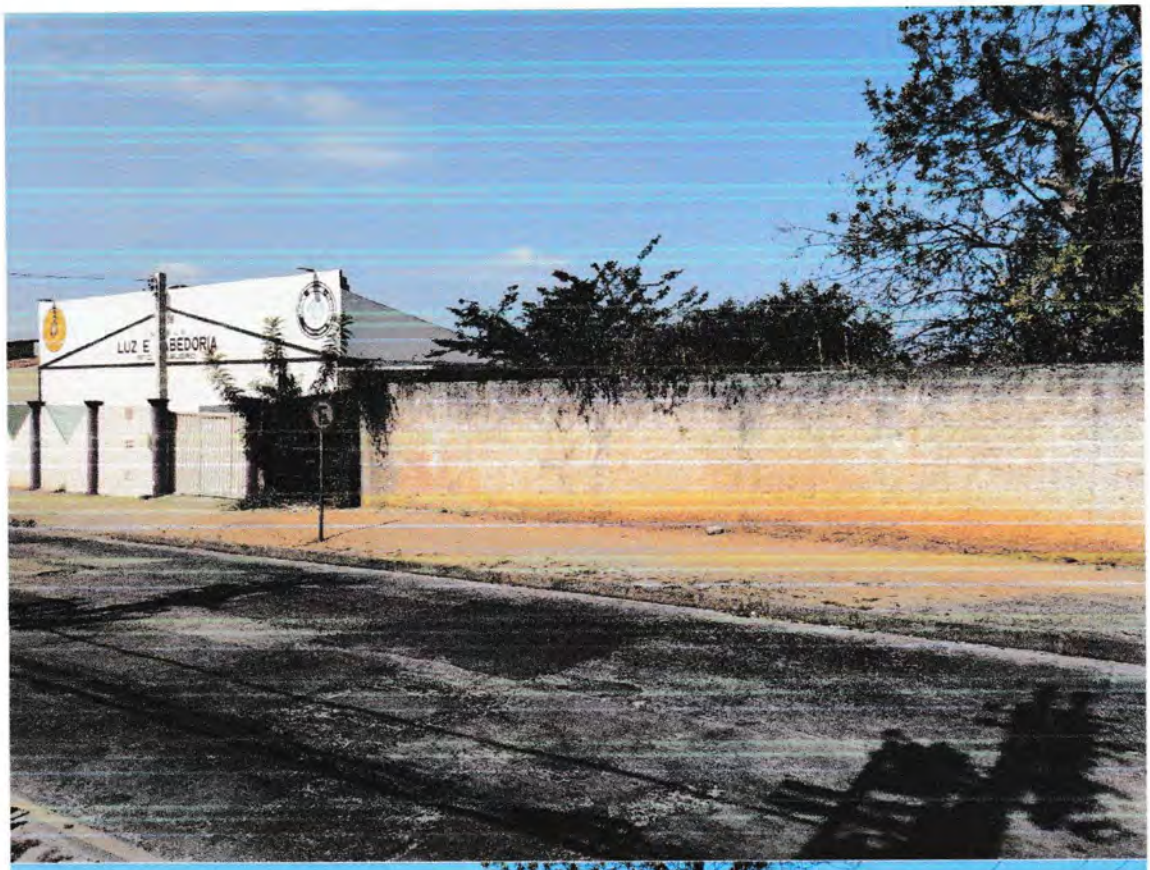
O imóvel avaliando é um terreno urbano murado, situado na esquina da Av. Franklin Ferraz com a Av. São Luiz, possuindo topografia plana e formato retangular, perfazendo uma área total de 875,00 m² (Oitocentos e Setenta e Cinco metros quadrados).

PGM JONATAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENELES





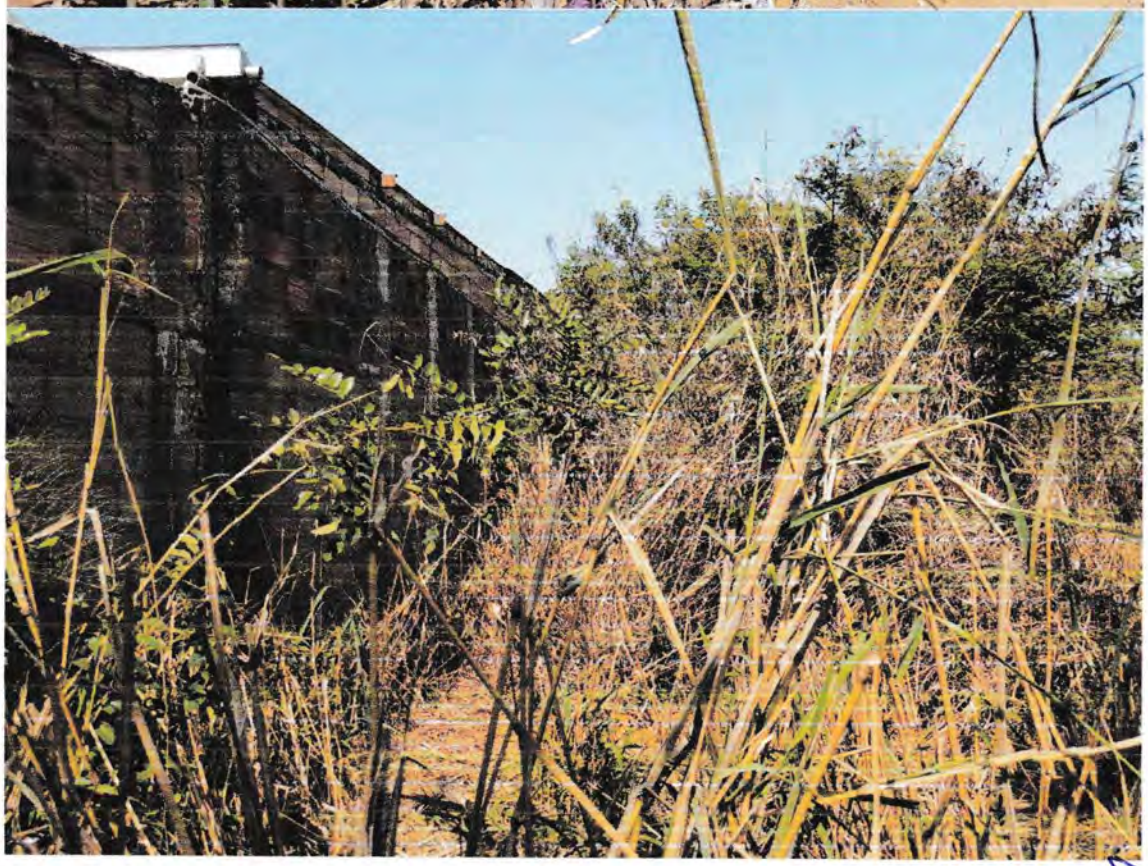
PGM
JONATAN NUNES MENEZES





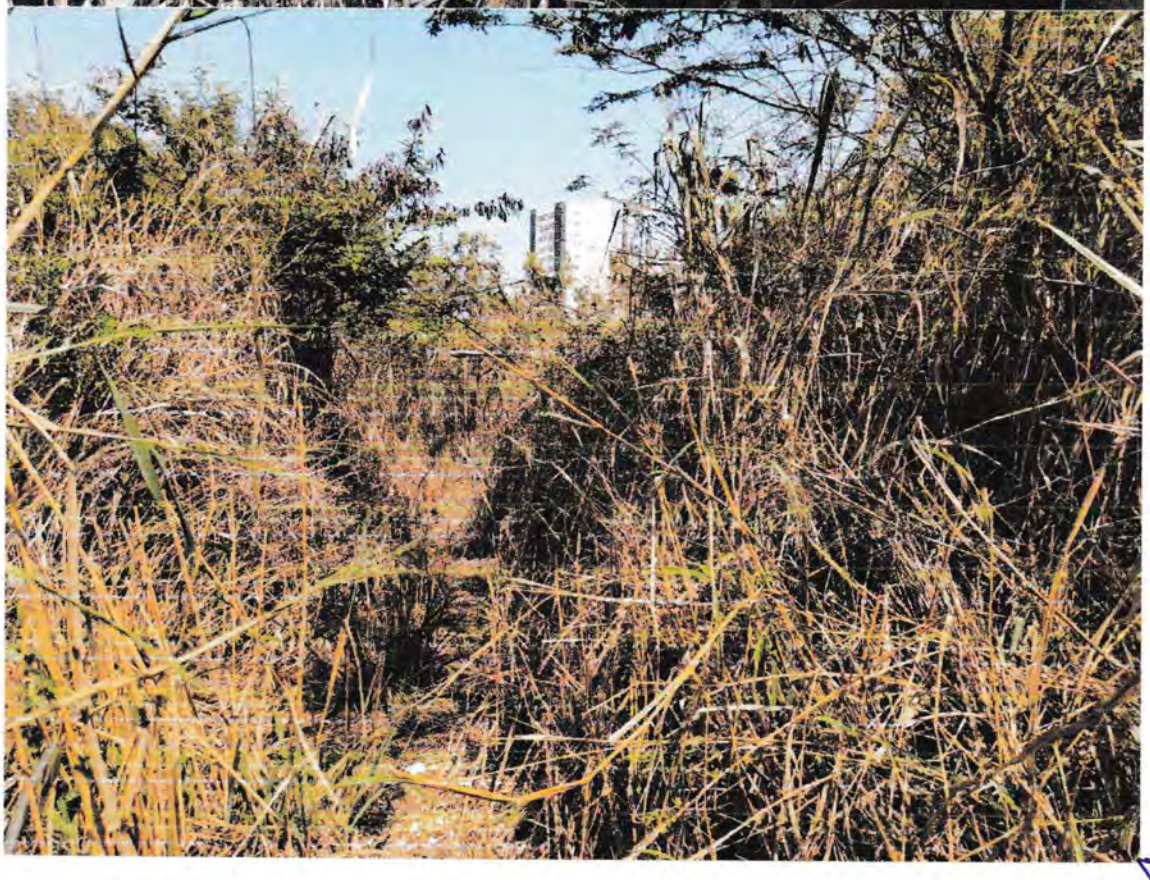
PGM
JONATAN NUNES MENEZES





PGM
JONATHAN NUNES MENELES





PGM
JONATAN NUNES MENEZES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENELES

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 204 (Duzentos e Quatro) dados sendo utilizados os 150 (cento e cinquenta) dados, tendo sido representativos na amostra.

- Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- ÁREA TOTAL: Variável independente, quantitativa, indicativa do porte do imóvel. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra.

- TIPO (VOCAÇÃO): Variável independente, qualitativa TIPO "código alocado", utilizada para diferenciar a vocação dos imóveis, definida da seguinte forma: (1) Residencial (2) Comercial.

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+8,3133252580,1264416009 * ln (Área
total)+0,3157838881 * Vocação-1,082633269 / Infra estrutura-1,663180943
/ Localização-0,3185893398 * Oferta / Transação)
```

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o Lote com 875,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	952,45	8,38
Médio	878,82	
Mínimo	810,88	7,73

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

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)	875,00
			Valor Total	
Máximo	1010,64	15,00	884;310,00	
Médio	878,82		768.967,50	
Mínimo	746,99	15,00	653.616,25	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 875,00 m² de R$ 878,82/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o Lote:

875,00 m² * R$ 878,82/ m² = R$ 768.967,50

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

R$ 760.000,00

PGM
JONATAN NUNES MENELES

2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

- **Método Comparativo**

Item		Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total pontuação atingida		14		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
	<30%	30%-50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
Grau de Precisão do laudo	III		

2.12. CONCLUSÃO

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

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA, que asseguram

PGM JONATAN NUNES MENELES

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 17 (Dezessete) 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 Secretária de Infraestutura .

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 25 setembros de 2023.

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

PGM
JONATAN NUNES MENELES

2.13. ANEXOS

- Anexo I:Documentação Fornecida pela Secretária de Infraestutura .

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto de 2023.

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

PGM JONATAN NUNES MENELES

NÚMERO	FICHA	CNM: 007740.2.0100490-46
100.490	01	

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente ao **LOTE DE TERRENO E**, situado na Avenida Franklin Ferraz, integrante do **Loteamento Parque Candeias**, Bairro Candeias, nesta cidade e comarca de Vitoria da Conquista - BA. **Medidas:** 25,00m de frente; 25,00m de fundo; 35,00m da frente ao fundo por ambos os lados, **com área do lote total de 875,00m²**. **Confrontações:** lado direito com o Lote D em nome de Loja Maçônica Luz e Sabedoria, pelo lado esquerdo com Avenida Jesiel Norberto, pelo fundo com Lote B em nome de Sukyo Mahikari do Brasil. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Municipal nº 01.11.190.0280.001. **PROPRIETÁRIO (S): MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 14.239.578/0001-00, endereço eletrônico: não declarado, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Bairro Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, sendo representado pela Exma. Sra. Prefeita Municipal: **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 SSP-BA e inscrita no CPF 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, Estado da Bahia. **TÍTULO ANTERIOR:** Contrato de Doação, datado de 04 de julho de 1991. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **31.339**, Lv.2-Registro Geral deste 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 339.399, datado de 04/09/2023. Abertura de matrícula mediante requerimento do interessado. **Código Hash**: 84c4.eb59.1f76.5622.7dab.f594.415d.81cd.336f.e054. **DAJE**: nº 1252.002.154237. **Selo de Autenticidade**: 1252.AB257322-4. Vitória da Conquista - BA, 26 de setembro de 2023. Dou fé. Carlos Alberto Resende, , Oficial.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula **nº 100490**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 1.251-A do CN/TJBA). Eu, , Thalita Santos Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 27 de setembro de 2023. Protocolo nº 76759. DAJE: 1252.002.154765

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.AB257449-2** **4C9QNEZ8RQ** Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade	

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 3BCA7101-5480-4917-A1D7-94F2FCC9EA79

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 33.072**, 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, 15 de abril de 2021 (15/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 15275.

15275 15/04/2021 15:12:01 2/2

DAJE: 1251.002.036412

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.AB126864-9** **QG8HMV3SDB** Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 1º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN NUNES MENELES

21

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

Objeto da Avaliação: Área Institucional, localizada no Loteamento Henriqueta Prates, Bairro São Pedro, medindo 30.269,00 m² (Trinta mil Duzentos e Sessenta e Nove metros quadrados).

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

CPF do RT: 044.453.115-70

CREA: 3000067749BA

PGM JONATAN MUNES MEIRELES

Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 2.700.000,00 (Dois Milhões e Setecentos Mil).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Secretária Municipal de Gestão e Inovação.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista de acordo com Certidão de Matrícula Nº 69.725, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando é um terreno urbano localizado no loteamento Henriqueta Prates, Bairro São Pedro medindo 30.269,00 m² (Trinta mil Duzentos e Sessenta e Nove metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação para encontrar o justo valor de mercado do imóvel para futura operação de venda/ permuta.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

Na documentação fornecida, constituída de Certidão de Matrícula Nº 69.725, entregue à Secretária de Infraestrutura desse município, constando as descrições das áreas a ser avaliadas.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 02 de junho de 2023, às 11:11h.

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 MENEZES

2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante		Residencial
Vocação		Residencial
Tipo de acesso		Direto
Principal via de acesso		Via de acesso
Intensidade de tráfego		Baixa
Densidade de ocupação		Baixa
Padrão econômico		Média
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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro São Pedro, no Município de Vitória da Conquista, local de demanda para implantação de imóveis com vocação residencial e empreendimentos plurifamiliares de baixo 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	X
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	X
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☐	Baixa	X
Demanda	Alta	☐	Média	X	Baixa	☐
Público alvo			Moradia				

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O terreno a ser avaliado é uma propriedade urbana que abrange uma área de 30.269,00 m² (Trinta mil Duzentos e Sessenta e Nove metros quadrados) localizado no loteamento Henriqueta Prates, Bairro São Pedro, Município de Vitória da Conquista – BA.

PGM JONATAN MUNES MENEZES





PGM
JONATAN MUNES MENEZES



PGM
JONATAN MUNES MERELES

2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

- *"Método Comparativo de Dados de Mercado – aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma".*

- *"Valor de Mercado – expressão monetária do preço que um imóvel poderá alcançar, após exposto adequadamente ao mercado imobiliário, ofertado para compradores interessados, mas não obrigados a comprar e conhecedores de todas as características físicas e mercadológicas do imóvel.*

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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 204 (Duzentos e Quatro) 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 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.

- 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

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

Função Estimativa:

```
Valor unitário = e^(+3,971787994+55,9790852 / Área total+0,2569261287 *
Vocação+0,4103646878 * Infra estrutura+1,177042981 * ln (Localização)-
0,2986581912 * Oferta / Transação)
```


PGM JONATAN MUNES MEIRELES

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano de 30.269,00 m²:

Variação	R$/m²	Variação %
Máximo	104,19	16,24
Médio	89,64	
Mínimo	77,12	13,97

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) 30.269,00
			Valor Total
Máximo	103,08	15,00	3.120.128,52
Médio	89,64		2.713.313,16
Mínimo	76,19	15,00	2.306.195,11

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 30.296,00 m² de R$ 89,64/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:

30.269,00 m² * R$ 89,64/ m² = R$ 2.713.313,16

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

R$ 2.700.000,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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	II		

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.

PGM JONATAN NUNES MENEZES

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.

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

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

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 28 de agosto 2023.

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

PGM JONATAN MUNES MEIRELES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 1A5AB106-604F-486A-BB10-62B14F645E52

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
Oficial Titular: Carlos Alberto Resende
Rua João Pessoa n. 52, Térreo, Centro, Vitória da Conquista – BA, CEP: 45.000-495
Fone: (77) 3202-5654 - E-mail: 2riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14:00

MATRÍCULA Nº 69.725	DATA: 10/10/2019	Folha 01

IDENTIFICAÇÃO: IMÓVEL URBANO. Área verde institucional do Loteamento Porto Seguro nesta cidade de Vitória da Conquista – BA. Com área total de 30.269m², referente ao processo de reloteamento nº 1.276/01 de 03/02/2004, alvará municipal nº 44/2004, limites: 264,04m do lado esquerdo, limitando-se com o Loteamento Conquista; 231,61m do lado direito, limitando-se com a propriedade de Nilza Prado Freitas; 16,36m mais 110,65m em linha quebrada, limitando-se com área de habitação popular, integrante do Loteamento Henriqueta Prates, e 134,04m de fundo, limitando-se com a propriedade do Sr. Bralio Brandão proprietário. **PROPRIETÁRIO(S): O MUNICÍPIO DE VITORIA DA CONQUISTA, ESTADO DA BAHIA,** pessoa jurídica de direito público interno; representada por seu prefeito municipal, tudo de acordo o Art. 22 da Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979. **MATRÍCULA ANTERIOR: Matricula 43.341, Livro 2H5, Fl. 65** do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Hipoteca de Vitória da Conquista/BA. **MATRÍCULA ABERTA** em obediência ao Provimento nº 05 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Bahia datado de 29/09/1967. Dou fé. Daje isento. Selo de autenticidade nº1252.AB.096137-5 Vitória da Conquista – Bahia. 10 de outubro de 2019. Eu, Carolina Sales Aguiar Amorim – estagiária, digitei. Carlos Alberto Resende, Oficial Titular.

Elizabeth de Paula Resende

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

20001 07/04/2021 10:12:02 1/1

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Para verificar a autenticidade, acesse https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao
Informe o código: 1A5AB106-604F-486A-BB10-62B14F645E52

matrícula	ficha
69725	01

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº **69725**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. **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 929 a 931 do CN/TJBA). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conferi e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 07 de abril de 2021.
Protocolo nº 20001. DAJE: 1252.002.055763

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.AB143742-4
QXF5E96ZIJ
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

PGM
JONATAN NUNES MENEZES

Documento Assinado Digitalmente por CARLOS ALBERTO RESENDE. Serventia: Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - 2º Ofício. Assinatura digital em conformidade com a Infraestrutra de Chaves PÃºblicas do Brasil

PGM
JONATAN MUNES MERELES



MEMORIAL DESCRITIVO

Parte da Área Institucional do Parque Morada do Bem Querer, denominada de Área Institucional 01, Rua K, esquina com a Av. Franklin Ferraz e Rua Fernando Sá Nascimento, Bairro Candeias- Vitória da Conquista - Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1,** de coordenadas **N 8.355.807,668 m** e **E 304.363,587 m**, deste, segue confrontando com **AVENIDA FRANKLIN FERRAZ** com os seguintes azimutes e distâncias: 166°51'39" e 8,72 m até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.355.799,175 m** e **E 304.365,570 m**; segue em arco de **30,75** m e raio de **29,93** até o vértice **P3** de coordenadas **N 8.355.771,339 m** e **E 304.356,047 m**; deste, segue confrontando com **RUA K** com os seguintes azimutes e distâncias: 237°22'46" e 105,91 m até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.355.714,244 m** e **E 304.266,839 m**; segue em arco de **20,35** m e raio de **15,02** até o vértice **P5** de coordenadas **N 8.355.696,308 m** e **E 304.261,103 m**; deste, segue confrontando com **RUA FERNANDO SÁ NASCIMENTO** com os seguintes azimutes e distâncias: 147°22'46" e 52,74 m até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.355.651,886 m** e **E 304.289,535 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL 02 (REMANESCENTE)** com os seguintes azimutes e distâncias: 235°46'28" e 24,12 m até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.355.638,322 m** e **E 304.269,595 m**; deste, segue confrontando com **RUA JACY SANTOS FLORES E LOTEAMENTO PORTAL DO CANDEIAS** com os seguintes azimutes e distâncias: 325°46'41" e 102,98 m até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.355.723,470 m** e **E 304.211,681 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA VERDE DO LOTEAMENTO VIVENDAS CANDEAL** com os seguintes azimutes e distâncias: 61°00'05" e 173,68 m até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.355.807,668 m** e **E 304.363,587 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. **Perfazendo uma área total de, 7.004,49 m² (sete mil e quatro metros e quarenta e nove centímetros quadrados)**.

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA
GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ENDEREÇO:
PARTE DA ÁREA INSTITUCIONAL DO PARQUE MORADA DO BEM QUERER, DENOMINADA DE ÁREA INSTITUCIONAL 01, RUA K, ESQUINA COM A AV. FRANKLIN FERRAZ E RUA FERNANDO SÁ NASCIMENTO, BAIRRO CANDEIAS- VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

PROPRIETÁRIO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA CNPJ 14.239.578/0001-00	**JEFERSON DOS SANTOS BOMFIM** TÉCNICO AGRIMENSOR CFT/BA: 0475085752I

Documento assinado digitalmente gov.br
JEFERSON DOS SANTOS BOMFIM
Data: 27/02/2024 10:51:29-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

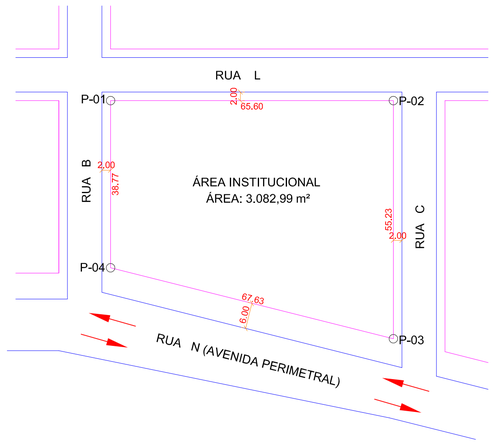
PROJETO:
PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO DA PRANCHA:	ESCALA:	DATA:
PLANTA DE SITUAÇÃO	1/1.500	27/02/2024
		FORMATO: A3
		PRANCHA: 01/01

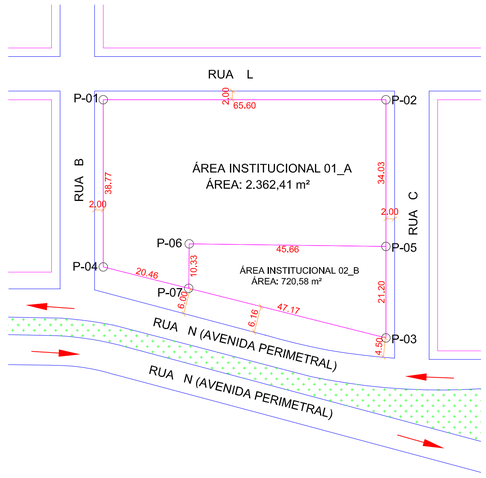
TOPOGRAFIA:	ÁREA:	DESENHO:
JEFERSON BOMFIM	7.004,49	JEFERSON BOMFIM

PGM CONTROLADORIA GERAL

PADRAO A3 - 42.00 x 29.70 CM



PLANTA DE SITUAÇÃO - ANTES
ESCALA: 1:1000



PLANTA DE SITUAÇÃO - DEPOIS
ESCALA: 1:1000

ÁREA INSTITUCIONAL 01: Um IMOVEL localizado, na Rua N, S/N, Área Institucional 01, Loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro: Felícia, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-03 para o vértice P-04, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 3.082,99 m² (três mil e oitenta e dois metros e noventa e nove centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.353.014,340 m** e **E 300.223,109 m**; situado na divisa da Rua B com a Rua N; deste, segue confrontando com a **Rua N (Avenida Perimetral)**, com os seguintes azimutes e distâncias: 304°50'47" e 67,63 m (sessenta e sete metros e sessenta e três centímetros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.353.052,760 m** e **E 300.167,452 m**; situado na divisa da Rua N com a Rua B; deste, segue confrontando com a **Rua B**, com os seguintes azimutes e distâncias: 20°11'15" e 38,77 m (trinta e oito metros e setenta e sete centímetros), até o vértice **P-01**, de coordenadas **N 8.353.089,203 m** e **E 300.180,682 m**; situado na divisa da Rua B com a Rua L; deste, segue confrontando com a **Rua L**, com os seguintes azimutes e distâncias: 110°45'30" e 65,60 m (sessenta e cinco metros e sessenta centímetros), até o vértice **P-02**, de coordenadas **8.353.066,202 m** e **E 300.242,118 m**; situado na divisa da Rua L com a Rua C; deste, segue confrontando com a **Rua C**, com os seguintes azimutes e distâncias: 200°21'51" e 55,23 m (cinquenta e cinco metros e vinte e três centímetros), até o vértice **P-03**, 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 01_A: Um IMOVEL localizado, na Rua L, S/N, Área Institucional 01_A, Loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro: Felícia, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-01 para o vértice P-02, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 2.362,41 m² (dois mil, trezentos e sessenta e dois metros e quarenta e um centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 8.353.089,203 m** e **E 300.180,682 m**; situado na divisa da Rua B com a Rua L; deste, segue confrontando com a **Rua L**, com os seguintes azimutes e distâncias: 110°45'30" e 65,60 m (sessenta e cinco metros e sessenta centímetros), até o vértice **P-02**, de coordenadas **N 8.353.066,202 m** e **E 300.242,118 m**; Situado na divisa da Rua L com a Rua C; deste, segue confrontando com a **Rua C**, com os seguintes azimutes e distâncias: 200°21'46" e 34,03 m (trinta e quatro metros e três centímetros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.353.034,250 m** e **E 300.230,406 m**; situado na divisa da Rua C com a Área Institucional 01_B; deste, segue confrontando com a **Área Institucional 01_B**, com os seguintes azimutes e distâncias: 291°31'27" e 45,65 m (quarenta e cinco metros e sessenta e seis centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.353.050,830 m** e **E 300.187,863 m**; deste, segue confrontando com a **Área Institucional 01_B**, com os seguintes azimutes e distâncias: 200°30'15" e 10,33 m (dez metros e trinta e três centímetros), até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.353.041,136 m** e **E 300.184,291 m**; situado na divisa da Área Institucional 01_B com a Rua N; deste, segue confrontando com a **Rua N (Avenida Perimetral)**, com os seguintes azimutes e distâncias: 304°50'51" e 20,46 m (vinte metros e quarenta e seis centímetros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.353.052,760 m** e **E 300.167,452 m**; situado na divisa da Rua N com a Rua B; deste, segue confrontando com a **Rua B**, com os seguintes azimutes e distâncias: 20°11'15" e 38,77 m (trinta e oito metros e setenta e sete centímetros), até o vértice **P-01**, 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 01_B: Um IMOVEL localizado, na Rua N, S/N, Área Institucional 01_B, Loteamento Morada dos Pássaros III, Bairro: Felícia, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-03 para o vértice P-04, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 720,58 m² (setecentos e vinte metros e cinquenta e oito centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-03**, de coordenadas **N 8.353.014,340 m** e **E 300.223,109 m**; situado na divisa da Rua C com a Rua N; deste, segue confrontando com a **Rua N (Avenida Perimetral)**, com os seguintes azimutes e distâncias: 304°50'45" e 47,17 m (quarenta e sete metros e dezessete centímetros), até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.353.041,136 m** e **E 300.184,291 m**; situado na divisa da Rua N com a Área Institucional 01_A; deste, segue confrontando com a **Área Institucional 01_A**, com os seguintes azimutes e distâncias: 20°30'15" e 10,33 m (dez metros e trinta e três centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.353.050,830 m** e **E 300.187,863 m**; deste, segue confrontando com a **Área Institucional 01_A**, com os seguintes azimutes e distâncias: 111°31'27" e 45,65 m (quarenta e cinco metros e sessenta e cinco centímetros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.353.034,250 m** e **E 300.230,406 m**; situado na divisa da Área Institucional 01_A com a Rua C; deste, segue confrontando com a **Rua C**, com os seguintes azimutes e distâncias: 200°21'59" e 21,20 m (vinte e um metros e vinte centímetros) até o vértice **P-03**, 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.

Revisão	Data	Descrição/Histórico	Visto

Convenções Topográficas
- Limite do imóvel
- Muro
- Cerca
- Mudança de confrontação
- Vértice

ESPAÇO DESTINADO A CARIMBO:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA
GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

ENDEREÇO:
RUA N (AVENIDA PERIMETRAL), ÁREA INSTITUCIONAL 01, LOTEAMENTO MORADA DOS PASSAROS III, S/N, BAIRRO: FELÍCIA - VITÓRIA DA CONQUISTA

PROPRIETÁRIO:
MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
CNPJ 14.239.578/0001-00

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: 1/1000

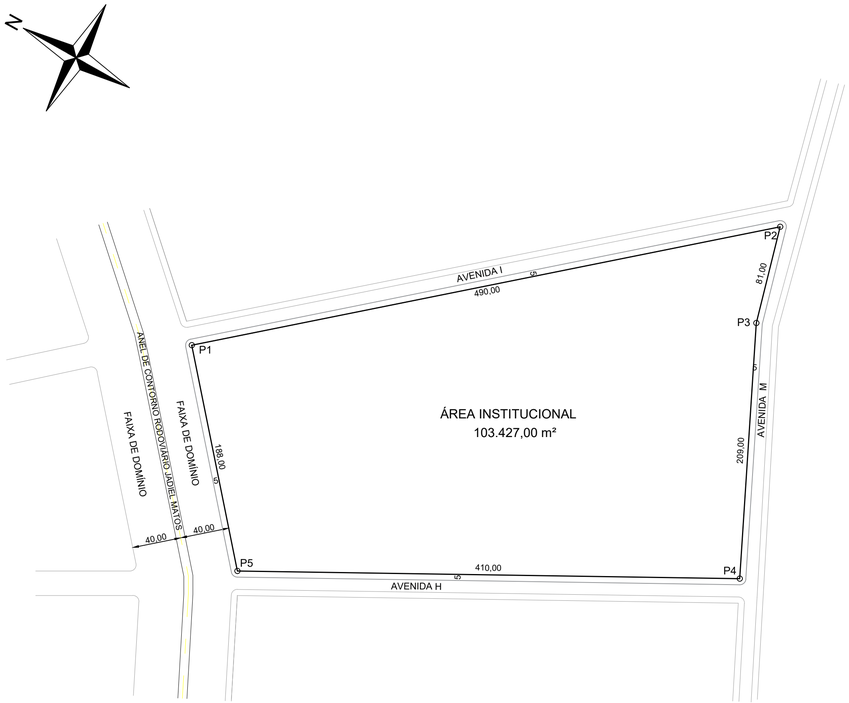
PRANCHA: 02/02

DESENHO: LAERRITHON DE S. FREITAS

DATA: NOVEMBRO - 2023

FORMATO: A2 - 420MM X 594MM

A2 = (594 X 420)



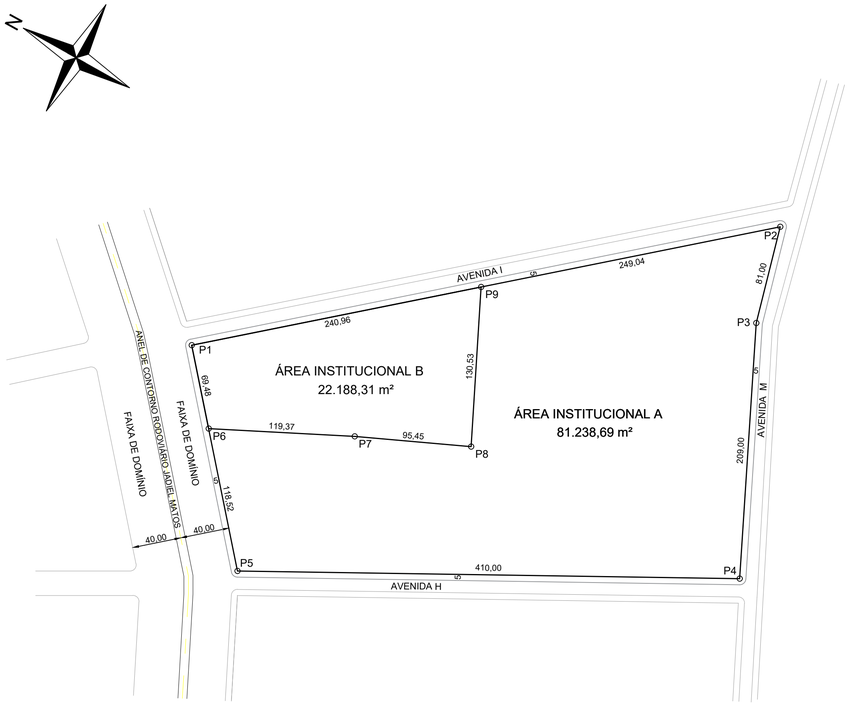
PLANTA DE SITUAÇÃO - ANTES

Escala: 1-2500

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA INSTITUCIONAL

Área Institucional- situada no Anel de Contorno Rodoviário Jadiel Vieira Matos esquina com as Avenidas H e I, Loteamento Chácaras Santa Tereza- Espírito Santo- Vitória da Conquista - Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM**.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1,** de coordenadas **N 8.352.545,60 m** e **E 304.061,54 m;** deste, segue confrontando com a **AVENIDA I**, com os seguintes azimutes e distâncias: 139°01'39" e 490,00 m (quatrocentos e noventa metros) até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.352.175,65 m** e **E 304.382,82 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA M** com os seguintes azimutes e distâncias: 254°22'01" e 81,00 m (oitenta e um metros) até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.352.153,82 m** e **E 304.304,83 m**; 244°06'57" e 209,00 m (duzentos e nove metros) até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.352.062,59 m** e **E 304.116,81 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA H** com os seguintes azimutes e distâncias: 331°16'31" e 410,00 m (quatrocentos e dez metros) até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.352.422,13 m** e **E 303.919,76 m**; deste, segue confrontando com **FAIXA DE DOMÍNIO DO ANEL DE CONTORNO RODOVIÁRIO JADIEL MATOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 48°56'57" e 188,00 m (cento e oitenta e oito metros) até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.352.545,60 m** e **E 304.061,54 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área de 103.427,00 m² (cento e três mil quatrocentos e vinte e sete metros quadrados).



PLANTA DE SITUAÇÃO - DEPOIS

Escala: 1-2500

MEMORIAIS DESCRITIVOS

ÁREA INSTITUCIONAL A

Área Institucional A- situada no Anel de Contorno Rodoviário Jadiel Vieira Matos esquina com a Avenidas H, Loteamento Chácaras Santa Tereza- Espírito Santo- Vitória da Conquista - Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM**.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P6,** de coordenadas **N 8.352.499,97 m** e **E 304.009,14 m**, deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL B** com os seguintes azimutes e distâncias: 153°25'11" e 119,37 m (cento e dezenove metros e trinta e sete centímetros) até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.352.393,22 m** e **E 304.062,55 m**; 155°25'53" e 95,45 m (noventa e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.352.306,41 m** e **E 304.102,24 m**; 63°58'59" e 130,53 m (cento e trinta metros e cinquenta e três centímetros) até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.352.363,67 m** e **E 304.219,54 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA I** com os seguintes azimutes e distâncias: 139°01'39" e 249,04 m (duzentos e quarenta e nove metros e quatro centímetros) até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.352.175,65 m** e **E 304.382,82 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA M** com os seguintes azimutes e distâncias: 254°22'01" e 81,00 m (oitenta e um metros) até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.352.153,82 m** e **E 304.304,83 m**; 244°06'57" e 209,00 m (duzentos e nove metros) até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.352.062,59 m** e **E 304.116,81 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA H** com os seguintes azimutes e distâncias: 331°16'35" e 410,00 m (quatrocentos e dez metros) até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.352.422,14 m** e **E 303.919,77 m**; deste, segue confrontando com **FAIXA DE DOMÍNIO DO ANEL DE CONTORNO RODOVIÁRIO JADIEL MATOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 48°56'57" e 118,52 m (cento e dezoito metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.352.499,97 m** e **E 304.009,14 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área de 81.238,69 m², (oitenta e um mil duzentos e trinta e oito metros e sessenta e nove centímetros quadrados).

ÁREA INSTITUCIONAL B

Área Institucional B- situada no Anel de Contorno Rodoviário Jadiel Vieira Matos esquina com a Avenida I, Loteamento Chácaras Santa Tereza- Espírito Santo- Vitória da Conquista - Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000 e todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM**.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1,** de coordenadas **N 8.352.545,60 m** e **E 304.061,54 m**, deste, segue confrontando com **AVENIDA I** com os seguintes azimutes e distâncias: 139°01'39" e 240,96 m (duzentos e quarenta metros e noventa e seis centímetros) até o vértice **P9**, de coordenadas **N 8.352.363,67 m** e **E 304.219,54 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL A** com os seguintes azimutes e distâncias: 243°58'59" e 130,53 m (cento e trinta metros e cinquenta e três centímetros) até o vértice **P8**, de coordenadas **N 8.352.306,41 m** e **E 304.102,24 m**; 335°25'53" e 95,45 m (noventa e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) até o vértice **P7**, de coordenadas **N 8.352.393,22 m** e **E 304.062,55 m**; 333°25'11" e 119,37 m (cento e dezenove metros e trinta e sete centímetros) até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.352.499,97 m** e **E 304.009,14 m**; deste, segue confrontando com **FAIXA DE DOMÍNIO DO ANEL DE CONTORNO RODOVIÁRIO JADIEL MATOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 48°56'57" e 69,48 m (sessenta e nove metros e quarenta e oito centímetros) até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.352.545,60 m** e **E 304.061,54 m**; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área de 22.188,31 m², (vinte e dois mil cento e oitenta e oito metros e trinta e um centímetros quadrados).

DEFERIMENTOS E CARIMBOS:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:

DESDOBRO

ENDEREÇO: ÁREA INSTITUCIONAL- SITUADA NO ANEL DE CONTORNO RODOVIÁRIO JADIEL VIEIRA MATOS ESQUINA COM AS AVENIDAS H E I, LOTEAMENTO CHÁCARAS SANTA TEREZA- ESPÍRITO SANTO- VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

PROPRIETÁRIO:

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

RAFAEL VINICIUS MEIRA CELINO
ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: A147543-6
MAT⁴. 245599

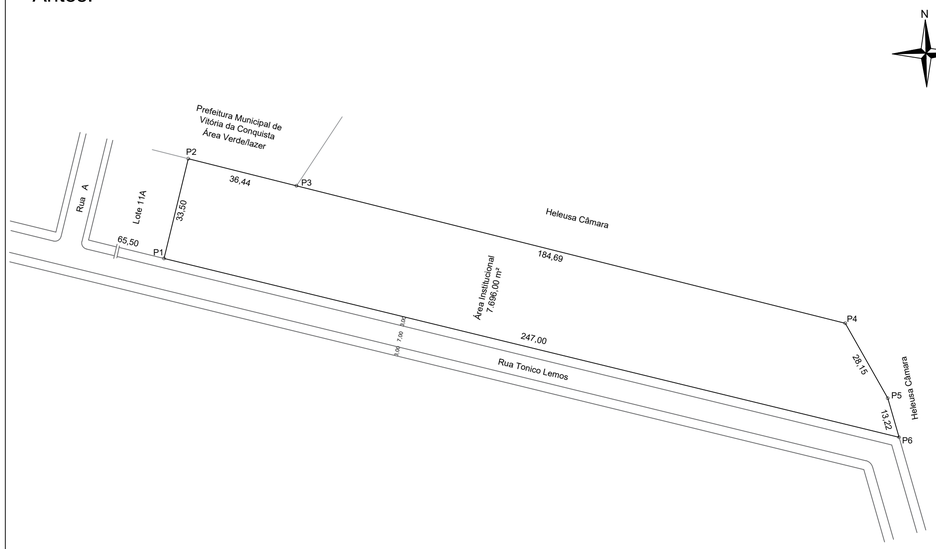
PROJETO:

PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO DA PRANCHA:	ESCALAS:	DATA:
PLANTA DE SITUAÇÃO	1/2500	28/08/2023
		FORMATO: A1
TOPOGRAFIA: JEFERSON BOMFIM	CADASTRO:	DESENHO: JEFERSON BOMFIM

PRANCHA: 02/02

Antes:



MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA INSTITUCIONAL

Área Institucional situada na Rua Tonico Lemos no Loteamento Parque Santa Cecília no Bairro Alto Maron na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P2** de coordenadas **N 8.357.306,910 m** e **E 303.926,574 m**, deste segue confrontando com **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA ÁREA VERDE/LAZER** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°04'00" e 36,44 m (trinta e seis metros e quarenta e quatro centímetros) até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.357.298,052 m** e **E 303.961,925 m**; deste segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°04'00" e 184,69 m (cento e oitenta e quatro metros e sessenta e nove centímetros) até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.357.253,162 m** e **E 304.141,078 m**; deste segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 150°22'41" e 28,15 m (vinte e oito metros e quinze centímetros) até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.357.228,688 m** e **E 304.154,994 m**; deste segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 163°54'43" e 13,22 m (treze metros e vinte e dois centímetros) até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.357.215,982 m** e **E 304.158,659 m**; deste segue confrontando com **RUA TONICO LEMOS** com os seguintes azimutes e distâncias:283°40'15" e 247,00 m (duzentos e quarenta e sete metros) até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.357.274,359 m** e **E 303.918,656 m**; deste segue confrontando com **LOTE 11A** com os seguintes azimutes e distâncias: 13°40'14" e 33,50 m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.357.306,910 m** e **E 303.926,574 m**;fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **7.696,00 m²(sete mil seiscentos e noventa e seis metros quadrados).**

Depois:



MEMORIAIS DESCRITIVOS

ÁREA INSTITUCIONAL A

Área Institucional A situada na Rua Tonico Lemos no Loteamento Parque Santa Cecília no Bairro Alto Maron na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1,** de coordenadas **N 8.357.274,359 m** e **E 303.918,656 m**, deste, segue confrontando com **LOTE 11A** com os seguintes azimutes e distâncias: 13°40'15" e 33,50 m (trinta e três metros e cinquenta centímetros) até o vértice **P2**, de coordenadas **N 8.357.306,910 m** e **E 303.926,574 m**; deste, segue confrontando com **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA ÁREA VERDE/LAZER** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°04'00" e 20,09 m (vinte metros e nove centímetros) até o vértice **A1**, de coordenadas **N 8.357.302,027 m** e **E 303.946,060 m**;deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL B** com os seguintes azimutes e distâncias: 194°23'38" e 33,36 m (trinta e três metros e trinta e seis centímetros) até o vértice **A2**, de coordenadas **N 8.357.269,710 m** e **E 303.937,766 m**;deste, segue confrontando com **RUA TONICO LEMOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 283°40'14" e 19,67 m (dezenove metros e sessenta e sete centímetros) até o vértice **P1**, de coordenadas **N 8.357.274,359 m** e **E 303.918,656 m**; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **664,51 m²(seiscentos e sessenta e quatro metros e cinquenta e um centímetros quadrados)**.

ÁREA INSTITUCIONAL B

Área Institucional B situada na Rua Tonico Lemos no Loteamento Parque Santa Cecília no Bairro Alto Maron na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **A2,** de coordenadas **N 8.357.269,710 m** e **E 303.937,766m**, deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL A** com os seguintes azimutes e distâncias: 14°23'38" e 33,36 m (trinta e três metros e trinta e seis centímetros) até o vértice **A1**, de coordenadas **N 8.357.302,027 m** e **E 303.946,060 m**;deste, segue confrontando com **PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA ÁREA VERDE/LAZER** com os seguintes azimutes e distâncias:104°04'00" e 16,35 m (dezesseis metros e trinta e cinco centímetros) até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.357.298,052 m** e **E 303.961,925 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL C** com os seguintes azimutes e distâncias: 194°21'40" e 33,25 m (trinta e três metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice **B2**, de coordenadas **N 8.357.265,840 m** e **E 303.953,678 m**; deste, segue confrontando com **RUA TONICO LEMOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 283°40'14" e 16,38 m (dezesseis metros e trinta e oito centímetros) até o vértice **A2**, de coordenadas **N 8.357.269,710 m** e **E 303.937,766 m**; fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **545,04 m²(quinhentos e quarenta e cinco metros e quatro centímetros quadrados)**.

ÁREA INSTITUCIONAL C

Área Institucional C situada na Rua Tonico Lemos no Loteamento Parque Santa Cecília no Bairro Alto Maron na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **C3,** de coordenadas **N 8.357.218,346 m** e **E 304.148,942 m**,deste, segue confrontando com **RUA TONICO LEMOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 283°40'14" e 200,96 m (duzentos metros e noventa e seis centímetros) até o vértice **B2**, de coordenadas **N 8.357.265,840 m** e **E 303.953,678 m**;deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL B** com os seguintes azimutes e distâncias: 14°21'40" e 33,25 m (trinta e três metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice **P3**, de coordenadas **N 8.357.298,052 m** e **E 303.961,925 m**;deste, segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°04'00" e 181,06 m (cento e oitenta e um metros e seis centímetros) até o vértice **C1**, de coordenadas **N 8.357.254,046 m** e **E 304.137,551 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL D** com os seguintes azimutes e distâncias:155°51'07" e 26,00 m (vinte e seis metros) até o vértice **C2**, de coordenadas **N 8.357.230,322 m** e **E 304.148,188 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL D** com os seguintes azimutes e distâncias: 176°23'45" e 12,00 m (doze metros) até o vértice **C3**, de coordenadas **N 8.357.218,346 m** e **E 304.148,942 m**;fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **6.279,79 m²(seis mil duzentos e setenta e nove metros e setenta e nove centímetros quadrados).**

ÁREA INSTITUCIONAL D

Área Institucional D situada na Rua Tonico Lemosno Loteamento Parque Santa Cecília no Bairro Alto Maron na cidade de Vitória da Conquista-Ba. As coordenadas encontram-se representados no sistema UTM, tendo como datum o SIRGAS 2000. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P6,** de coordenadas **N 8.357.215,982 m** e **E 304.158,659 m**, deste, segue confrontando com **RUA TONICO LEMOS** com os seguintes azimutes e distâncias: 283°40'14" e 10,00 m (dez metros) até o vértice **C3**, de coordenadas **N 8.357.218,346 m** e **E 304.148,942 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL C** com os seguintes azimutes e distâncias: 356°23'45" e 12,00 m (doze metros) até o vértice **C2**, de coordenadas **N 8.357.230,322 m** e **E 304.148,188 m**; deste, segue confrontando com **ÁREA INSTITUCIONAL C** com os seguintes azimutes e distâncias: 335°51'07" e 26,00 m (vinte e seis metros) até o vértice **C1**, de coordenadas **N 8.357.254,046 m** e **E 304.137,551 m**; deste, segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 104°04'00" e 3,64 m (três metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice **P4**, de coordenadas **N 8.357.253,162 m** e **E 304.141,078 m**;deste, segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias:150°22'41" e 28,15 m (vinte e oito metros e quinze centímetros)até o vértice **P5**, de coordenadas **N 8.357.228,688 m** e **E 304.154,994 m**; deste, segue confrontando com **HELEUSA CÂMARA** com os seguintes azimutes e distâncias: 163°54'43" e 13,22 m (treze metros e vinte e dois centímetros) até o vértice **P6**, de coordenadas **N 8.357.215,982 m** e **E 304.158,659 m**;fechando assim o perímetro acima descrito, com área total de **206,66 m²(duzentos e seis metros metros e sessenta e seis centímetros quadrados).**

DEFERIMENTOS E CARIMBOS:

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA

PREFEITURA VITÓRIA DA CONQUISTA GOVERNO PARA PESSOAS

OBRA:

DESDOBRO

ENDEREÇO: ÁREA INSTITUCIONAL - S/N - RUA TONICO LEMOS - LOTEAMENTO PARQUE SANTA CECÍLIA- BAIRRO ALTO MARON- VITÓRIA DA CONQUISTA - BA.

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

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
RAFAEL VINICIUS MEIRA CELINO
ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: A147543-6
MAT⁴. 245599

PROJETO:

PLANTA DE SITUAÇÃO

CONTEÚDO DA PRANCHA:	ESCALA:	DATA:
PLANTA DE SITUAÇÃO	1/1000	31/08/2023
		FORMATO: A1
		PRANCHA: 02/02
TOPOGRAFIA: JEFERSON BOMFIM	CADASTRO:	DESENHO: JEFERSON BOMFIM

PADRÃO A1 - 84.10 X 59.40 CM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO

Loteamento cidade modelo bairro Bateias, Vitória da Conquista - BA



Solicitante
EMURC – Empresa de Urbanização de Vitória da Conquista.

Objetivo
Determinação do valor mercado

Finalidade
Valor mercado de áreas para futura operação de indenização dos lotes para a EMURC

Data
Junho/2023

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATAN NUNES MENEZES

SUMÁRIO

QUADRO RESUMO	03
1. APRESENTAÇÃO	04
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
3. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	05
4. LOCALIZAÇÃO	06
5. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	07 e 08
6. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO	09
7. METODOLOGIA	10
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10 a 11
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	12 a 30
10. JUSTIFICATIVA	31
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	32
12. ENCERRAMENTO	33

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATAN NUNES MENDES

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO	**EMURC – Empresa de Urbanização de Vitória da Conquista**
OBJETO	Os imóveis objeto são 308 (trezentos e oito) lotes distribuídos em 5 quadras integrantes do loteamento Cidade Modelo.
ENDEREÇO	Loteamento Cidade Modelo, bairro Bateias, Vitória da Conquista - BA
FINALIDADE	Avaliação de justo valor mercado de áreas para futura operação de indenização dos lotes.
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado



Figura 01: Vista do loteamento Cidade Modelo, bairro Bateias, Vitória da Conquista-Bahia.

VALOR ESTIMADO DO BEM	R$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais)
RESPONSÁVEL TÉCNICO	**Arqª** Márcia Magalhães Guimarães **CAU** A2574-8 **Engº Civil** José Ivanildo Tavares Ferreira Júnior **CREA/BA** 64.588-D/BA
DATA DE REFERÊNCIA	**30 de maio de 2023**

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

1. APRESENTAÇÃO

Por solicitação da **EMURC – Empresa de Urbanização de Vitória da Conquista**, foi elaborado o presente Laudo de Avaliação, os imóveis objeto são 308 (trezentos e oito) lotes distribuídos em 5 quadras integrantes do loteamento Cidade Modelo, na cidade de Vitória da Conquista, no Estado da Bahia. O objetivo do laudo é determinar o valor de mercado, através de metodologias recomendadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, com a finalidade de avaliar os bens imóveis a preço de mercado (valor justo) sob a ótica imobiliária onde está inserido o imóvel.

O valor encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando, portanto, o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

O valor de mercado, objetivo principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através de veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem e a permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel se alterarem.

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- A documentação apresentada pelo proprietário não sofreu nenhuma análise por parte dos avaliadores, tanto jurídica, como fiscal;
- O presente Laudo atende às especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14.653-1:2001 e NBR 14.653- 2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Para efeito desta avaliação, as informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e concedidas de boa fé;
- Os avaliadores não possuem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste relatório e tampouco dela aufere qualquer vantagem;
- As áreas informadas pelo cliente foram consideradas como corretas;
- O presente laudo tem como finalidade obter o valor provável de venda do imóvel, não tem como objetivo orientar processos judiciais, sinistros ou financiamentos imobiliários.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética e Disciplina para Arquitetos e Urbanista;
- O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e 1.002 do CONFEA.

3. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- Na documentação fornecida, constituída de parecer Nº 079/2018 e cópia de planta do loteamento pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista Notificação de lançamento do IPTU/TRSD 2023.

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

4. LOCALIZAÇÃO



Figura 02: Google Earth, imagem de 2023 / **MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



Figura 03: Google Earth, imagem de 2023 / **MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

5. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO E REGIÃO

5.1 Características da Região:

Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Principal via de acesso	Loteamento cidade modelo, Bairro Bateias
Intensidade de tráfego	Média
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico	Normal Baixo
Pólos valorizantes	Inexistente
Fatores desvalorizantes	Inexistente
Área sujeita a enchentes	Não

5.2 Infraestrutura e serviços da região:

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			

5.3 Características dos logradouros do Imóvel:

Denominação	Loteamento Cidade Modelo
Tipo de Via	Local
Quantidade de faixas	Duas
Mãos de direção	Dupla
Pavimentação	Apenas na via principal
Perfil	Regular
Calçadas	Existente

5.4 Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

Os imóveis avaliando são 308 (Trezentos e Oito) lotes distribuídos por 5 quadras conforme abaixo especificadas:

- Quadra 23, os lotes de números: 03, 04, 05, 06, 07, 08,09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34,29, 30, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 45, 48, 51, 52, 53,

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

54, 59, 60, 61, 64, 65;

- Quadra 24, os lotes de números: 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90, 91, 92;

- Quadra 25, os lotes de números: 01, 02, 03, 04, 05, 06,07, 08, 09, 10, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64;

- Quadra 26, os lotes de números: 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49,50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59;

- Quadra 27, os lotes de números: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50, 51,52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92.

Sendo os lotes 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 34 da quadra 23 e os lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06,07, 08, 09, 10, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46 da quadra 24 correspondendo a 18,18% dos lotes com via de acesso pavimentada.

Os imóveis estão situados no Loteamento Cidade Modelo local afastado dos principais centros residenciais do município, porém com demanda para implantação de edificações residências tanto unifamiliares como plurifamiliares de baixo padrão e com baixa perspectiva de valorizaçõ por não se encontrar em um substancial vetor de crescimento da localidade.

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

6. CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

6.1 PERFIL GERAL

O município de Vitória da Conquista, localizado no Sudoeste do estado da Bahia, com uma área de aproximadamente de 3.254,186 Km² e uma população de 370.868 habitantes segundo IBGE em 2022. É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente 80 municípios baianos e 16 do norte de Minas Gerais.

6.2 CARACTERIZAÇÃO E UTILIZAÇÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL

Os imóveis estão situados no Loteamento Cidade Modelo local afastado dos principais centros residenciais do município, porém com demanda para implantação de edificações residências tanto unifamiliares como plurifamiliares de baixo padrão e com baixa perspectiva de valorização por não se encontrar em um substancial vetor de crescimento da localidade

6.3 MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

Liquidez (absorção pelo mercado)	Rápida		Média		Lenta	X
Desempenho do mercado	Aquecido		Normal	X	Recessivo	
Nº ofertas de bens similares	Alta		Média		Baixa	X
Demanda	Alta		Média		Baixa	X
Público alvo	Indústrias, transportadoras, logística					

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

7. METODOLOGIA

A avaliação de bens, segundo a NBR 14.653 na sua parte 1, é definida como a análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Para avaliação do imóvel foi utilizado o **Método comparativo de dados de mercado**, o qual, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Os dados amostrais foram levantados no mercado local e a pesquisa foi direcionada para imóveis com características o mais convergentes possível com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (influenciadoras) para a definição do valor de mercado. Tendo sido solicitadas informações a pessoas idôneas e atuantes no mercado imobiliário da região, foi obtida uma amostragem de elementos, que foram utilizados na formação do modelo adotado, conforme anexo.

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

Para avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, atingindo uma **amplitude de 18,53%:**

GRAU DE PRECISÃO			
III	II	I	SEM PRECISÃO
<= 30%	ENTRE 30% E 40%	>40% ATÉ 50%	>50%

- **Grau de Precisão – III**

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

8.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO

De acordo com o item 9 da NBR14653-2, numa escala de crescente onde o maior grau é o III, a presente avaliação é classificada como:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto às variáveis utilizadas no	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

- **Grau de Fundamentação – III.**

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

9.1 Avaliação do terreno

A. Perfil do modelo estatístico

Foi empregado o tratamento científico dos dados coletados, o qual permite, com maior isenção de subjetividade, atingir o valor provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1 trata-se do tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Para aplicar tal método, utilizou-se a inferência estatística, através dos modelos de regressão linear de pontos observados nas equações de ajuste, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653-2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Windows".

A pesquisa de dados amostrais foi direcionada para imóveis com características o mais convergente possível, com o imóvel avaliando no que diz respeito às variáveis chaves (in-fluenciadoras) 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 [106] elementos pesquisados, sendo [69] utilizados no modelo conforme anexo I. Pesquisa de dados realizada entre os meses de maio e junho de 2023, sendo a maioria dos dados de oferta.

Tendo em vista os dados levantados no mercado, os atributos que se mostraram mais significativos foram os seguintes:

- **Área total**: variável quantitativa, contínua, medida em metros quadrados, indicativa da área total dos imóveis.
- **Vocação**: Variável qualitativa definida por dicotomia que caracteriza o potencial de ocupação do imóvel, sendo 2 - Multiresidencial e 1 - Uniresidencial/Industrial.
- **Infraestrutura**: variável qualitativa (código alocado), discreta, utilizada para diferenciar os níveis de infraestrutura urbana, como pavimentação, rede de água, esgoto e pluvial, iluminação pública e condições de construção onde se localizam os imóveis definida da seguinte forma: 1= Área com baixa infraestrutura urbana; 2= Área com regular

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

infraestrutura; 3= Área com boa/ótima infraestrutura.

- **Localização**: variável qualitativa (código alocado), discreta, utilizada para diferenciar as zonas de localização dos imóveis, definida da seguinte forma: 1= Zona Periférica - Áreas com baixa infraestrutura urbana e padrão do entorno baixo; 2= Zona Intermediária - Áreas com regular infraestrutua e padrão do entorno bom; 3= Zona Nobre - Área com boa/ótima infraestrutura e padrão do entorno alto.
- **Gleba/lote**: variável dicotômica, discreta, classifica os imóveis da amostra como gleba = 1 e lote = 2. Considerou-se que até os imóveis com área até 10.000,00 m² são lotes e acima de 10.001,00 m2 são glebas.
- **Valor Unitário**: variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação dos imóveis, expresso em R$/m2 (Real por metro quadrado) de área total.

B. Valores calculados

Equação de Regressão

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

ln (Valor unitário) = +3,277051151 +44,73683669 / Área total +0,4138808214 * Vocação +0,4687974862 * Infra-estrutura -2,214106294 / Localização +0,9403262459 * Lote/Gleba

Devem ser informados, tanto em semi-amplitudes percentuais (em relação ao valor calculado) quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80% e o campo de arbítrio;

Deve ser justificado sempre que não for adotado como resultado a estimativa pontual de tendência central calculada.

Atributos de entrada:

Variável	Valor
Área total	Diversas áreas
Vocação	1,00

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

Infraestrutura	3,00
Localização	2,00
Gleba/lote	2,00

Para a determinação do valor dos 308 lotes foi calculado o valor do R$/M² de cada lote (ANEXO II), mas para cálculo, foram utilizados dois lotes hipotéticos de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), sendo um considerado como se estivesse na avenida pavimentada e o outro nas vias não pavimentadas.

Para o lote considerado na Avenida Principal de 200,00 m²:

Intervalo de confiança:

Estimativa	Moda	Amplitude	Total (R$)	Grau de Precisão
Valor Mínimo	380,94	8,78%	76.188,67	
Valor Médio	417,62	-	83.523,23	III
Valor Máximo	457,82	9,63%	91.563,87	

Campo de arbítrio:

	Unitário(R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	354,97	70.994,00	-15%
Máximo	480,26	96.052,00	+15%

Foi adotado 5% do valor médio, devido o imóvel está localizado na avenida principal e a não utilização da variável pavimentação na qual foi testada, mas foi imprópria por sua significância alta**.**

VT = R$ 87.700,20

Para o lote considerado nas vias não pavimentada de 200,00 m²:

Foi adotado -15% do campo de arbítrio, pois o imóvel está localizado na avenida principal e a não utilização da variável pavimentação na qual foi testada, mas foi imprópria por sua significância alta.

VT = R$ 70.994,00

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

QUADRA 23			
LOTE	ÁREA AVALIADA	VALOR TOTAL	VALOR M²
3	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
4	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
5	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
6	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
7	200,00 m²	R$ 80.581,20	R$/M² 438,50
8	197,71 m²	R$ 86.920,24	R$/M² 439,64
9	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
10	199,00 m²	R$ 87.359,91	R$/M² 438,99
11	197,71 m²	R$ 86.920,24	R$/M² 439,64
12	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
13	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
14	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
15	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
16	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
17	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
18	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
19	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50
20	200,00 m²	R$ 87.700,20	R$/M² 438,50

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENDES

21	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
22	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
23	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
24	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
25	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
26	200,00 m²	R$	87.700,20	R$/M² 438,50
29	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
30	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
31	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
32	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
33	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
34	236,28 m²	R$	100.110,89	R$/M² 423,70
36	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
38	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
39	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
41	218,59 m²	R$	76.130,53	R$/M² 348,28
42	225,29 m²	R$	77.988,64	R$/M² 346,17
43	229,71 m²	R$	79.215,49	R$/M² 344,85
45	218,83 m²	R$	76.198,79	R$/M² 348,21
48	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

51	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
52	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
53	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
54	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
59	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
60	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
61	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
64	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
65	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97

QUADRA 24

LOTE	ÁREA AVALIADA	VALOR TOTAL	VALOR M²
3	321,75 m²	R$ 129.635,01	R$/M² 402,91
4	318,65 m²	R$ 128.559,98	R$/M² 403,45
5	315,55 m²	R$ 127.484,88	R$/M² 404,01
6	312,45 m²	R$ 126.409,61	R$/M² 404,58
7	309,35 m²	R$ 125.337,33	R$/M² 405,16
8	306,25 m²	R$ 124.261,40	R$/M² 405,75
9	303,15 m²	R$ 123.188,19	R$/M² 406,36
10	300,05 m²	R$ 122.114,35	R$/M² 406,98
11	296,95 m²	R$ 129.256,40	R$/M² 435,28

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEGUES

12	293,85 m²	R$ 97.117,43	R$/M² 330,50
13	290,75 m²	R$ 118.894,22	R$/M² 408,92
14	287,65 m²	R$ 95.381,86	R$/M² 331,59
15	284,55 m²	R$ 94.513,28	R$/M² 332,15
16	281,45 m²	R$ 93.644,04	R$/M² 332,72
17	278,35 m²	R$ 114.606,85	R$/M² 411,74
18	275,25 m²	R$ 113.535,67	R$/M² 412,48
19	272,15 m²	R$ 112.465,58	R$/M² 413,25
20	269,05 m²	R$ 111.396,39	R$/M² 414,04
21	265,95 m²	R$ 110.325,10	R$/M² 414,83
22	262,85 m²	R$ 109.257,15	R$/M² 415,66
23	259,75 m²	R$ 87.579,91	R$/M² 337,17
24	256,65 m²	R$ 86.740,00	R$/M² 337,97
25	253,55 m²	R$ 85.849,49	R$/M² 338,59
26	250,45 m²	R$ 109.015,88	R$/M² 435,28
27	247,35 m²	R$ 107.666,51	R$/M² 435,28
28	244,25 m²	R$ 106.317,14	R$/M² 435,28
29	241,15 m²	R$ 82.396,13	R$/M² 341,68
30	238,05 m²	R$ 103.618,40	R$/M² 435,28
32	231,85 m²	R$ 79.809,73	R$/M² 344,23

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENDES

33	228,75 m²	R$	78.948,49	R$/M² 345,13
34	225,65 m²	R$	78.088,44	R$/M² 346,06
35	222,55 m²	R$	95.401,18	R$/M² 428,67
36	219,45 m²	R$	94.339,58	R$/M² 429,89
37	216,35 m²	R$	93.279,52	R$/M² 431,15
38	213,25 m²	R$	92.218,36	R$/M² 432,44
39	210,15 m²	R$	91.160,23	R$/M² 433,79
40	207,05 m²	R$	90.102,47	R$/M² 435,17
41	203,95 m²	R$	72.084,09	R$/M² 353,44
42	200,85 m²	R$	87.988,57	R$/M² 438,08
43	197,79 m²	R$	70.385,55	R$/M² 355,86
44	194,65 m²	R$	85.879,48	R$/M² 441,20
45	191,55 m²	R$	83.377,88	R$/M² 435,28
46	283,09 m²	R$	116.246,38	R$/M² 410,63
47	374,45 m²	R$	119.764,09	R$/M² 319,84
48	324,85 m²	R$	105.813,39	R$/M² 325,73
49	321,75 m²	R$	104.941,98	R$/M² 326,16
50	318,65 m²	R$	104.074,28	R$/M² 326,61
55	303,15 m²	R$	99.724,22	R$/M² 328,96
56	300,05 m²	R$	98.854,47	R$/M² 329,46

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEGUES

57	296,95 m²	R$	83.570,64	R$/M² 281,43
58	293,85 m²	R$	97.117,43	R$/M² 330,50
59	290,75 m²	R$	96.249,88	R$/M² 331,04
60	287,65 m²	R$	95.381,86	R$/M² 331,59
61	284,55 m²	R$	94.513,28	R$/M² 332,15
62	281,45 m²	R$	93.644,04	R$/M² 332,72
63	278,35 m²	R$	92.776,84	R$/M² 333,31
64	275,25 m²	R$	91.911,48	R$/M² 333,92
65	272,15 m²	R$	91.045,06	R$/M² 334,54
66	269,05 m²	R$	90.177,49	R$/M² 335,17
67	265,95 m²	R$	89.311,33	R$/M² 335,82
68	262,85 m²	R$	88.446,40	R$/M² 336,49
69	259,75 m²	R$	87.579,91	R$/M² 337,17
70	256,65 m²	R$	86.740,00	R$/M² 337,97
71	253,35 m²	R$	85.794,44	R$/M² 338,64
72	250,45 m²	R$	84.985,20	R$/M² 339,33
73	247,35 m²	R$	84.121,26	R$/M² 340,09
74	244,25 m²	R$	83.259,94	R$/M² 340,88
75	241,15 m²	R$	82.396,13	R$/M² 341,68
76	238,05 m²	R$	81.534,51	R$/M² 342,51

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

77	234,95 m²	R$	80.672,43	R$/M² 343,36
78	231,85 m²	R$	79.809,73	R$/M² 344,23
80	225,65 m²	R$	78.088,44	R$/M² 346,06
81	225,55 m²	R$	78.060,60	R$/M² 346,09
82	219,45 m²	R$	76.370,79	R$/M² 348,01
83	216,35 m²	R$	75.510,48	R$/M² 349,02
84	213,25 m²	R$	74.652,43	R$/M² 350,07
85	210,15 m²	R$	73.796,27	R$/M² 351,16
87	203,95 m²	R$	72.084,09	R$/M² 353,44
88	200,85 m²	R$	71.229,44	R$/M² 354,64
89	197,75 m²	R$	70.375,27	R$/M² 355,88
90	194,65 m²	R$	69.521,19	R$/M² 357,16
91	191,55 m²	R$	53.907,92	R$/M² 281,43
92	283,09 m²	R$	94.104,78	R$/M² 332,42

QUADRA 25

LOTE	ÁREA AVALIADA	VALOR TOTAL		VALOR M²
1	278,6 m²	R$	92.846,24	R$/M² 333,26
2	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
3	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
5	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENDES

6	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
7	197,71 m²	R$	70.363,01	R$/M² 355,89
8	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
9	199,00 m²	R$	70.718,63	R$/M² 355,37
10	197,71 m²	R$	70.363,01	R$/M² 355,89
13	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
17	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
18	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
19	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
20	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
21	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
22	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
24	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
26	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
28	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
33	236,26 m²	R$	81.034,82	R$/M² 342,99
34	214,87 m²	R$	75.101,36	R$/M² 349,52
35	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
36	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
37	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

38	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
39	218,59 m²	R$ 76.130,53	R$/M² 348,28
40	225,29 m²	R$ 77.988,64	R$/M² 346,17
42	227,08 m²	R$ 78.485,66	R$/M² 345,63
44	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
46	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
47	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
53	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
54	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
55	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
57	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
58	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
59	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
60	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
61	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
62	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97
64	200,00 m²	R$ 70.994,00	R$/M² 354,97

QUADRA 26

LOTE	ÁREA AVALIADA	VALOR TOTAL	VALOR M²
1	243,96 m²	R$ 83.178,16	R$/M² 340,95

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEGUES

2	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
3	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
5	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
6	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
7	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
8	224,45 m²	R$	77.756,21	R$/M² 346,43
10	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
11	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
12	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
14	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
15	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
16	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
17	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
18	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
19	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
20	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
21	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
24	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
25	232,51 m²	R$	79.992,74	R$/M² 344,04
26	232,51 m²	R$	79.992,74	R$/M² 344,04

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEGUES

27	233,35 m²	R$	80.228,06	R$/M² 343,81
28	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
29	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
30	231,17 m²	R$	79.621,88	R$/M² 344,43
31	289,89 m²	R$	96.008,67	R$/M² 331,19
32	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
33	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
34	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
36	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
37	195,21 m²	R$	69.676,31	R$/M² 356,93
38	195,21 m²	R$	69.676,31	R$/M² 356,93
39	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
40	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
41	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
42	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
43	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
44	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
45	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
46	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
47	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

48	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
49	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
50	200,00 m²	R$	70.994,00	R$/M² 354,97
51	216,64 m²	R$	75.592,20	R$/M² 348,93
52	220,77 m²	R$	76.735,24	R$/M² 347,58
53	234,37 m²	R$	80.510,78	R$/M² 343,52
54	234,42 m²	R$	80.523,27	R$/M² 343,50
55	246,8 m²	R$	83.968,76	R$/M² 340,23
56	252,5 m²	R$	85.557,10	R$/M² 338,84
57	241,49 m²	R$	82.490,57	R$/M² 341,59
58	232,38 m²	R$	79.964,28	R$/M² 344,11
59	224,7 m²	R$	77.824,85	R$/M² 346,35
QUADRA 27				
LOTE	ÁREA AVALIADA	VALOR TOTAL		VALOR M²
1	414,91 m²	R$	131.169,65	R$/M² 316,14
2	326,15 m²	R$	106.178,13	R$/M² 325,55
3	323,25 m²	R$	105.363,34	R$/M² 325,95
4	320,35 m²	R$	104.549,43	R$/M² 326,36
5	317,45 m²	R$	103.736,31	R$/M² 326,78
6	314,55 m²	R$	102.920,76	R$/M² 327,20

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

7	311,65 m²	R$ 102.109,01	R$/M² 327,64
8	308,75 m²	R$ 101.294,70	R$/M² 328,08
9	305,85 m²	R$ 100.480,90	R$/M² 328,53
10	302,95 m²	R$ 99.667,52	R$/M² 328,99
11	300,05 m²	R$ 98.854,47	R$/M² 329,46
12	297,15 m²	R$ 98.041,67	R$/M² 329,94
13	294,25 m²	R$ 97.229,03	R$/M² 330,43
14	291,35 m²	R$ 96.416,46	R$/M² 330,93
15	288,45 m²	R$ 95.603,87	R$/M² 331,44
16	285,45 m²	R$ 94.763,69	R$/M² 331,98
17	282,65 m²	R$ 93.981,13	R$/M² 332,50
18	279,75 m²	R$ 93.167,94	R$/M² 333,04
19	276,85 m²	R$ 92.357,16	R$/M² 333,60
20	273,95 m²	R$ 91.545,87	R$/M² 334,17
21	271,05 m²	R$ 90.736,70	R$/M² 334,76
22	268,15 m²	R$ 89.926,78	R$/M² 335,36
23	265,25 m²	R$ 89.200,92	R$/M² 336,29
24	262,35 m²	R$ 88.307,01	R$/M² 336,60
25	259,45 m²	R$ 87.496,92	R$/M² 337,24
29	247,85 m²	R$ 84.261,56	R$/M² 339,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENDES

30	244,95 m²	R$ 83.454,47	R$/M² 340,70
31	242,05 m²	R$ 82.645,55	R$/M² 341,44
32	239,15 m²	R$ 81.839,52	R$/M² 342,21
33	236,25 m²	R$ 66.487,84	R$/M² 281,43
34	233,35 m²	R$ 80.228,06	R$/M² 343,81
35	230,45 m²	R$ 79.422,29	R$/M² 344,64
36	227,55 m²	R$ 78.616,25	R$/M² 345,49
37	224,65 m²	R$ 77.812,02	R$/M² 346,37
38	221,75 m²	R$ 77.007,12	R$/M² 347,27
40	215,95 m²	R$ 75.401,10	R$/M² 349,16
41	213,05 m²	R$ 74.597,33	R$/M² 350,14
42	210,15 m²	R$ 59.142,51	R$/M² 281,43
43	207,25 m²	R$ 72.995,52	R$/M² 352,21
44	204,33 m²	R$ 72.189,79	R$/M² 353,30
45	201,45 m²	R$ 71.393,88	R$/M² 354,40
49	354,41 m²	R$ 114.123,56	R$/M² 322,01
50	315,75 m²	R$ 103.259,72	R$/M² 327,03
51	311,25 m²	R$ 101.996,63	R$/M² 327,70
52	308,75 m²	R$ 101.294,70	R$/M² 328,08
53	306,25 m²	R$ 100.593,94	R$/M² 328,47

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEGUES

54	303,75 m²	R$ 99.891,23	R$/M² 328,86
55	301,25 m²	R$ 99.192,59	R$/M² 329,27
56	298,75 m²	R$ 98.488,91	R$/M² 329,67
57	296,25 m²	R$ 97.789,16	R$/M² 330,09
58	293,75 m²	R$ 97.090,25	R$/M² 330,52
59	291,25 m²	R$ 96.389,19	R$/M² 330,95
60	288,75 m²	R$ 95.688,86	R$/M² 331,39
61	286,25 m²	R$ 94.989,20	R$/M² 331,84
62	283,75 m²	R$ 94.287,29	R$/M² 332,29
63	281,25 m²	R$ 93.588,75	R$/M² 332,76
64	278,75 m²	R$ 92.890,65	R$/M² 333,24
65	276,25 m²	R$ 92.190,15	R$/M² 333,72
66	273,75 m²	R$ 91.489,99	R$/M² 334,21
67	271,25 m²	R$ 90.792,80	R$/M² 334,72
68	268,75 m²	R$ 90.093,06	R$/M² 335,23
69	266,25 m²	R$ 89.396,10	R$/M² 335,76
70	263,75 m²	R$ 88.696,49	R$/M² 336,29
71	261,25 m²	R$ 87.999,45	R$/M² 336,84
72	258,75 m²	R$ 87.302,25	R$/M² 337,40
73	256,25 m²	R$ 86.604,81	R$/M² 337,97

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

77	246,25 m²	R$ 83.816,11	R$/M² 340,37
78	243,75 m²	R$ 83.118,75	R$/M² 341,00
79	241,25 m²	R$ 82.423,06	R$/M² 341,65
80	238,75 m²	R$ 81.728,90	R$/M² 342,32
81	236,25 m²	R$ 81.033,75	R$/M² 343,00
82	233,75 m²	R$ 80.337,54	R$/M² 343,69
83	228,75 m²	R$ 78.948,49	R$/M² 345,13
84	228,75 m²	R$ 78.948,49	R$/M² 345,13
85	226,25 m²	R$ 78.255,35	R$/M² 345,88
86	233,75 m²	R$ 80.337,54	R$/M² 343,69
87	221,25 m²	R$ 76.868,89	R$/M² 347,43
88	218,75 m²	R$ 76.175,31	R$/M² 348,23
89	216,25 m²	R$ 75.484,23	R$/M² 349,06
90	210,00 m²	R$ 73.754,10	R$/M² 351,21
91	197,5 m²	R$ 70.306,05	R$/M² 355,98
92	320,00 m²	R$ 104.451,20	R$/M² 326,41

VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL COM ARREDONDAMENTO DE +/ – 1% ADMITIDO:

VALOR DO IMÓVEL: R$ 23.000.000,00

(VINTE E TRÊS MILHÕES DE REAIS)

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

10. JUSTIFICATIVA

O valor do bem imóvel foi estimado de acordo com os seguintes fatores:

- Os imóveis estão situados no Loteamento Cidade Modelo, local afastado dos principais centros residenciais do município, porém com demanda para implantação de edificações residências tanto unifamiliares como plurifamiliares de baixo padrão e com baixa perspectiva de valorização por não se encontrar em um substancial vetor de crescimento da localidade
- Devido à proximidade do loteamento ao aeroporto da cidade, as construções possuem restrição do gabarito, não sendo possível a construção de unidade multifamiliar verticalizada.
- Outro fator desvalorizante, devido à proximidade ao aeroporto, seria o ruído das aeronaves que geram forte incomodo a população do seu entorno. Pessoas que estão continuamente expostas ao ruído aeronáutico podem apresentar alguns problemas de saúde como perturbação do sono e do repouso, déficit auditivo, efeitos psicológicos e déficit mental[11].
- Portanto, justifica-se o valor adotado para o imóvel de acordo com a tendência mercadológica da região observada na pesquisa de dados e que se reflete nos cálculos apresentados.

[1]SOUZA, V. M. P., MACHADO, H. C. Ruído Aeronáutico nas proximidades dos aeroportos. Disponível em: http://www.unifan.edu.br/unifan/aparecida/wp-content/uploads/sites/2/2019/09/RU%C3%8DDO-AERON%C3%81UTICO-NAS-PROXIMIDADES-DOS-AER%C3%93DROMOS.pdf Acesso em 20.06.2023.

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATAN NUNES MENELES

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os signatários, inscritos no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declaram 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 12.378/2010 e Resolução n. 21/2012 do CAU, que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem são atribuições do arquiteto e urbanista legalmente habilitado e registro no Conselho. E pelos 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. Aferição física de dimensões, medidas e áreas do terreno assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé.

b. Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel de caráter removível: móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;

c. 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;

d. Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;

e. Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, 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.

MVM Avaliações e Perícias Ltda.
Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

12. ENCERRAMENTO

Foi utilizado o valor mínimo de -11,00% do campo de arbírtrio devido a todos os dados serem de oferta.

A vistoria do imóvel foi realizada em 30/05/2023.

O presente Laudo de Engenharia de Avaliação é composto por 33 (Trinta e três) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, pela signatária, mais anexos.

Salvador, 03 de julho de 2023.

Arqta. Márcia Magalhães Guimarães

***CAU** A2574-8*

Engº. José Ivanildo Tavares Ferreira Jr

***CREA** 64.588-D/BA*

ANEXOS:

I. Resgistro fotográfico;
II. Memória de cálculo;
III. ART/RRT.

MVM Avaliações e Perícias Ltda. Rua Arthur de Azevedo Machado, n. 1459, Ed. Internacional Trade Center, sala 1010, STIEP. CEP 41.770-790 e-mail: mvmavaliacoes@gmail.com

PGM JONATHAN NUNES MENEZES

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO

1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

	**Posição 01:** - Vista da Avenida Principal do loteamento.
	**Posição 02:** - Vista da Avenida Principal do Loteamento, por outro ângulo.
	**Posição 03:** - Vista da Avenida Principal do Loteamento, por outro ângulo.

	**Posição 04:** - Vista da via projetada do Loteamento, por outro ângulo.
	**Posição 05:** - Vista da via projetada do Loteamento, por outro ângulo.
	**Posição 06:** - Vista da via projetada do Loteamento, por outro ângulo.

ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José Ivanildo jr
Modelo:	Vitória da Conquista
Data do modelo:	segunda-feira, 3 de julho de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	106
Dados utilizados no modelo:	69

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Vocação	Numérica	Dicotomica	1= Residencial 2= Comercial	Sim
Infra-estrutura	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3 - Área com boa/ótima infraestrutura 2 - Áreas com regular infraestrutua 1 - Áreas com baixa infraestrutura urbana	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3 - Zona Nobre - Área com boa/ótima infraestrutura e padrão do entorno alto; (Boa Vista (Juracy magalhães, Av. Luiz Eduardo Magalhães) / Alvorada (Rua Santa Tereza) / Caminho do Parque (Lote 04) / Candeias (Av. Luiz Eduardo Magalhães, Loteamento Itamaraty, Loteamento Vista Alegre, Loteamento Alto das araras, Loteamento Jardim Candeias) / Centro (Avenida Brasil, Rua 10 de Novembro) / Felicia (Morada dos Passaros I, Morada dos Passaros II, Morada dos Passaros III, Av. Filipinas, Av Deputado Ulisses Guimarães) / Vila América (Av. Bartolomeu de Gusmão) 2 - Zona Intermediária - Áreas com regular infraestrutua e padrão do entorno bom; Maron (Rua da Corrente) / Primavera (Loteamento Primavera, Loteamento Jorge Teixeira) / Morumbi (Distrito Morumbi) 1 -	Sim

PGM JONATAN NUNES MENEZES

			Zona Periférica - Áreas com baixa infraestrutura urbana e padrão do entorno baixo; Lagoa das Flores (Chacaras Guarani, Loteamento Santa Isabel, Rua Belarmino Ribeiro Marinho, Loteamento Santa fé, Rua Coronel Maneca Santos, Loteamento Rodeio, Av. Geromilson Cabral de Souza, Loteamento Mirassol, Povoado Choça) / Conquista VI (Loteamento Vila Elisa) / Urbis VI (Morada Real)	
Lote/Gleba	Numérica	Dicotomica	1= Gleba 2= Lote	Sim
Pavimentação	Numérica	Dicotomica	1= Rua Não Pavimentada 2= Rua Pavimentada	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	144,00	7.500,00	7.356,00	1.194,53
Vocação	1,00	2,00	1,00	1,28
Infra-estrutura	1,00	3,00	2,00	2,03
Localização	1,00	3,00	2,00	2,28
Lote/Gleba	1,00	2,00	1,00	1,88
Valor unitário	13,00	1.024,59	1.011,59	369,79

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9791074 / 0,9548624
Coeficiente de determinação:	0,9586512
Fisher - Snedecor:	292,12
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	94%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	4
% de outliers:	5,80%

PGM JONATAN NUNES MENEGUES

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	87,704	5	17,541	292,125
Não Explicada	3,783	63	0,060	
Total	91,486	68		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +3,277051151 +44,73683669 / Área total +0,4138808214 * Vocação +0,4687974862 * Infra-estrutura -2,214106294 / Localização +0,9403262459 * Lote/Gleba

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +24,95329524 * e^(+44,73683669 / Área total) * e^(+0,4138808214 * Vocação) * e^(+0,4687974862 * Infra-estrutura) * e^(-2,214106294 / Localização) * e^(+0,9403262459 * Lote/Gleba)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +26,49752019 * e^(+44,73683669 / Área total) * e^(+0,4138808214 * Vocação) * e^(+0,4687974862 * Infra-estrutura) * e^(-2,214106294 / Localização) * e^(+0,9403262459 * Lote/Gleba)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +27,30510777 * e^(+44,73683669 / Área total) * e^(+0,4138808214 * Vocação) * e^(+0,4687974862 * Infra-estrutura) * e^(-2,214106294 / Localização) * e^(+0,9403262459 * Lote/Gleba)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	2,28	2,62
Vocação	x	5,52	0,00
Infra-estrutura	x	8,87	0,00
Localização	1/x	-15,64	0,00
Lote/Gleba	x	7,66	0,00
Valor unitário	ln(y)	11,41	0,00

PGM JONATAN NUNES MENDES

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,18	0,20	-0,19	0,50	0,34
Vocação	x2	-0,18	0,00	0,36	-0,07	-0,08	0,28
Infra-estrutura	x3	0,20	0,36	0,00	-0,57	0,37	0,79
Localização	x4	-0,19	-0,07	-0,57	0,00	-0,51	-0,87
Lote/Gleba	x5	0,50	-0,08	0,37	-0,51	0,00	0,67
Valor unitário	y	0,34	0,28	0,79	-0,87	0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,32	0,11	0,30	0,11	0,28
Vocação	x2	0,32	0,00	0,19	0,55	0,44	0,57
Infra-estrutura	x3	0,11	0,19	0,00	0,52	0,47	0,75
Localização	x4	0,30	0,55	0,52	0,00	0,49	0,89
Lote/Gleba	x5	0,11	0,44	0,47	0,49	0,00	0,69
Valor unitário	y	0,28	0,57	0,75	0,89	0,69	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,71	5,61	0,10	1,8051%	0,420917	0,00117300
2	3,84	3,31	0,54	13,9375%	2,185757	0,19838700
3	5,96	6,31	-0,35	-5,8026%	-1,412100	0,03477600
4	5,99	6,23	-0,24	-3,9773%	-0,972477	0,01798100
5	5,18	5,18	0,00	-0,0266%	-0,005616	0,00000100
6	5,81	5,90	-0,09	-1,4852%	-0,352104	0,00067800
7	6,66	6,75	-0,10	-1,4385%	-0,390909	0,00180500
8	6,66	6,75	-0,09	-1,4253%	-0,387362	0,00177300
9	6,66	6,78	-0,12	-1,8657%	-0,507109	0,00303900
10	6,91	6,72	0,19	2,7503%	0,775909	0,00793500
12	5,39	5,35	0,05	0,8629%	0,189944	0,00081000
13	6,73	6,70	0,02	0,3256%	0,089372	0,00011800
14	6,21	6,46	-0,25	-4,0070%	-1,016227	0,01554700
15	2,56	2,89	-0,33	-12,8056%	-1,340411	0,05461900
16	5,05	5,18	-0,13	-2,6729%	-0,550518	0,00751000
17	6,11	6,41	-0,30	-4,9018%	-1,222085	0,04543900
19	6,06	5,82	0,24	3,9626%	0,980033	0,00942300
21	5,87	5,57	0,30	5,1275%	1,227522	0,05883800

PGM JONATAN NUNES MENDES

23	5,27	5,18	0,09	1,6747%	0,360171	0,00321500
24	6,11	5,51	0,60	9,7439%	2,429301	0,02471700
25	4,79	5,11	-0,32	-6,7840%	-1,325427	0,02550800
26	6,09	6,40	-0,31	-5,0989%	-1,266614	0,01818700
28	6,68	6,67	0,02	0,2694%	0,073487	0,00010500
30	5,59	5,79	-0,20	-3,5798%	-0,816213	0,00960000
31	4,21	4,47	-0,25	-6,0095%	-1,033580	0,05492200
32	6,68	6,72	-0,05	-0,7167%	-0,195278	0,00049800
33	6,93	6,75	0,19	2,6911%	0,761307	0,00699300
34	6,92	6,74	0,18	2,5591%	0,722882	0,00632200
35	6,91	6,74	0,17	2,4291%	0,685127	0,00569400
37	6,05	5,82	0,22	3,7164%	0,916886	0,00819700
38	6,68	6,76	-0,07	-1,1149%	-0,304059	0,00108800
39	4,07	3,78	0,30	7,2913%	1,212376	0,05872200
40	6,58	6,35	0,22	3,3719%	0,904944	0,01000000
41	5,81	5,83	-0,02	-0,3953%	-0,093664	0,00007800
42	5,66	5,82	-0,16	-2,8338%	-0,654693	0,00414500
47	6,23	5,89	0,34	5,4622%	1,388178	0,01076000
48	4,81	4,97	-0,15	-3,1580%	-0,620381	0,00686700
49	5,77	5,86	-0,09	-1,6001%	-0,376658	0,00092900
50	6,28	5,92	0,36	5,7153%	1,464543	0,01200700
51	3,22	3,31	-0,09	-2,7466%	-0,360798	0,00540600
52	6,03	5,90	0,13	2,2146%	0,544871	0,00162300
53	5,95	5,52	0,43	7,2826%	1,769744	0,01248700
54	6,01	5,90	0,11	1,7486%	0,428580	0,00099700
55	5,89	5,90	-0,01	-0,1058%	-0,025426	0,00000400
56	5,85	5,90	-0,05	-0,7770%	-0,185497	0,00018800
57	5,30	5,48	-0,18	-3,3665%	-0,727919	0,00332100
58	5,81	5,53	0,28	4,8671%	1,153837	0,00516000
59	6,30	6,46	-0,16	-2,6159%	-0,672103	0,00665300
60	6,20	6,09	0,11	1,7581%	0,444875	0,00323700
63	2,63	2,89	-0,26	-10,0281%	-1,076492	0,03520800
64	2,67	2,89	-0,22	-8,3982%	-0,915078	0,02544100
67	5,52	5,65	-0,13	-2,3400%	-0,527272	0,00313000
71	3,29	3,84	-0,55	-16,8514%	-2,261938	0,15913900
72	3,22	2,89	0,33	10,1113%	1,328226	0,05363100
73	4,42	4,44	-0,02	-0,4836%	-0,087280	0,00016400
74	4,20	3,98	0,22	5,3421%	0,915587	0,01486000
75	5,27	5,49	-0,22	-4,1422%	-0,890871	0,07138200
77	5,01	4,52	0,49	9,8167%	2,007326	0,09994000
78	4,54	4,44	0,09	2,0270%	0,375225	0,00303900
81	4,01	3,98	0,03	0,7969%	0,130324	0,00030100
86	3,91	3,87	0,04	1,0483%	0,167362	0,00071400
87	4,09	4,38	-0,29	-7,0879%	-1,184299	0,03618900
91	3,69	3,86	-0,17	-4,5331%	-0,682419	0,01317500
93	6,21	6,46	-0,25	-4,0070%	-1,016227	0,01554700

PGM JONATAN NUNES MENDES

94	6,44	6,35	0,09	1,3354%	0,350831	0,00152100
95	6,55	6,46	0,09	1,3350%	0,356898	0,00191800
96	6,21	6,46	-0,25	-4,0070%	-1,016227	0,01554700
97	4,42	4,39	0,03	0,7581%	0,136831	0,00083800
98	5,52	5,63	-0,10	-1,8899%	-0,425845	0,00146600

PGM JONATAN NUNES MENDES

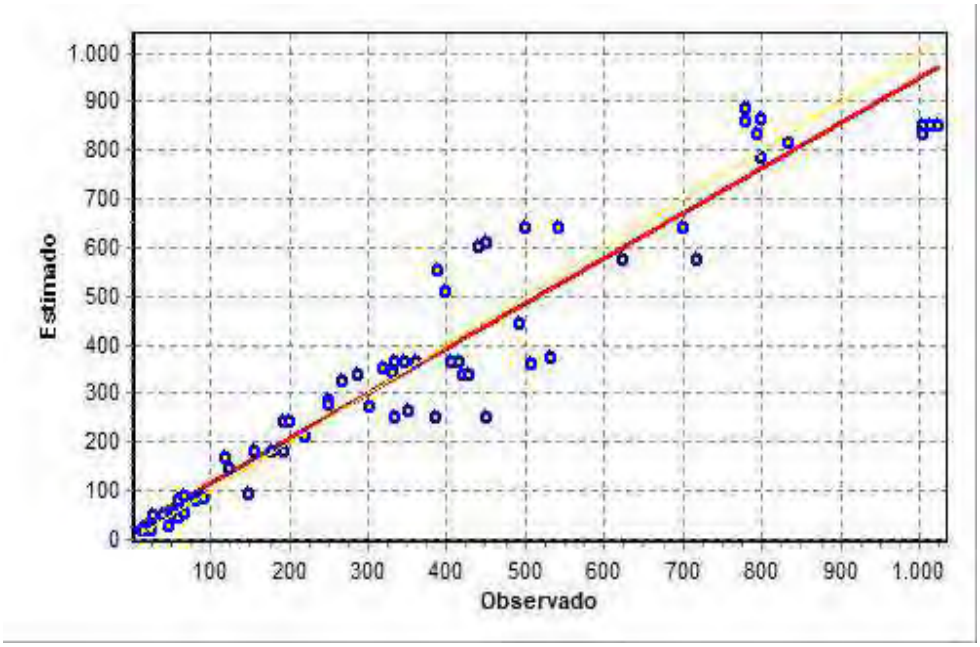
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

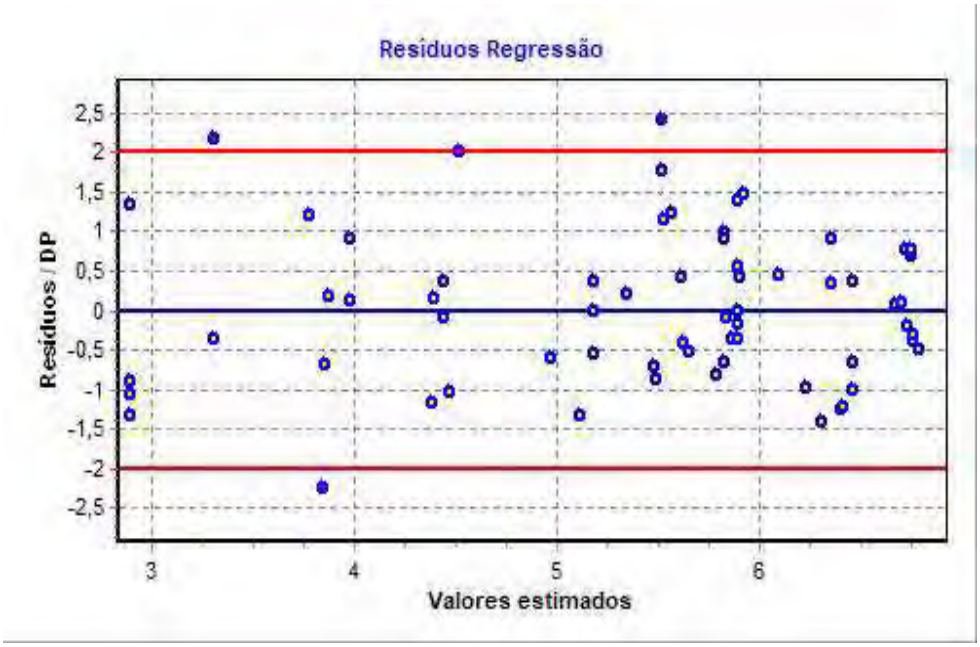
PGM JONATAN NUNES MENDES

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

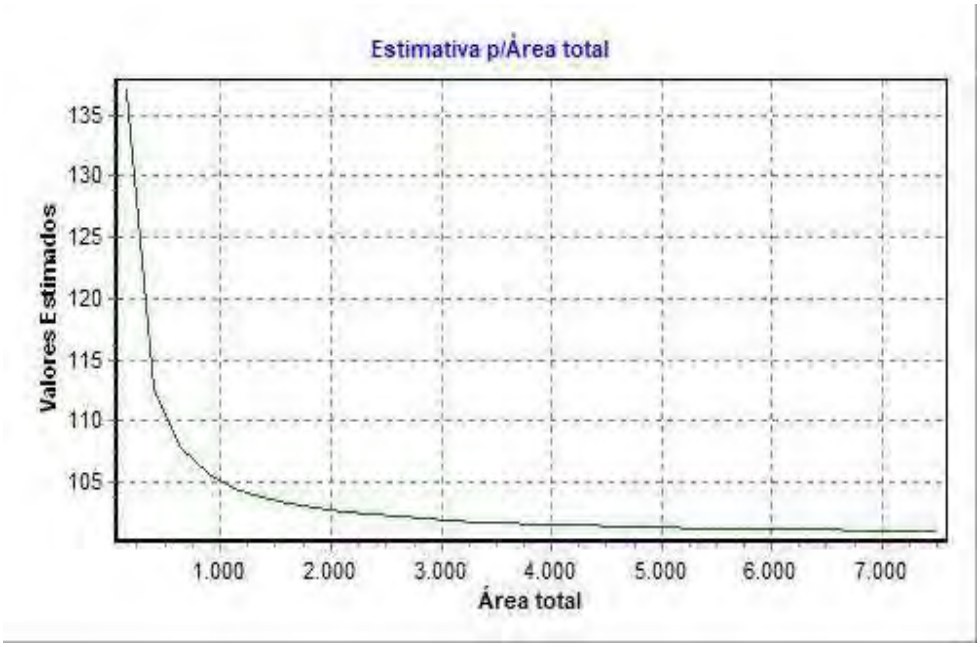
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

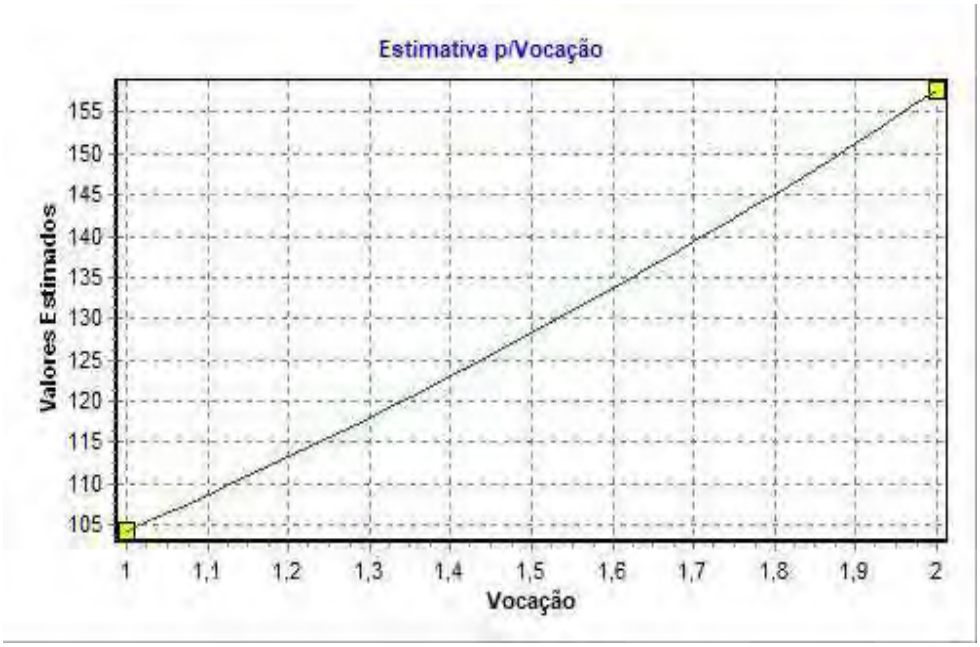


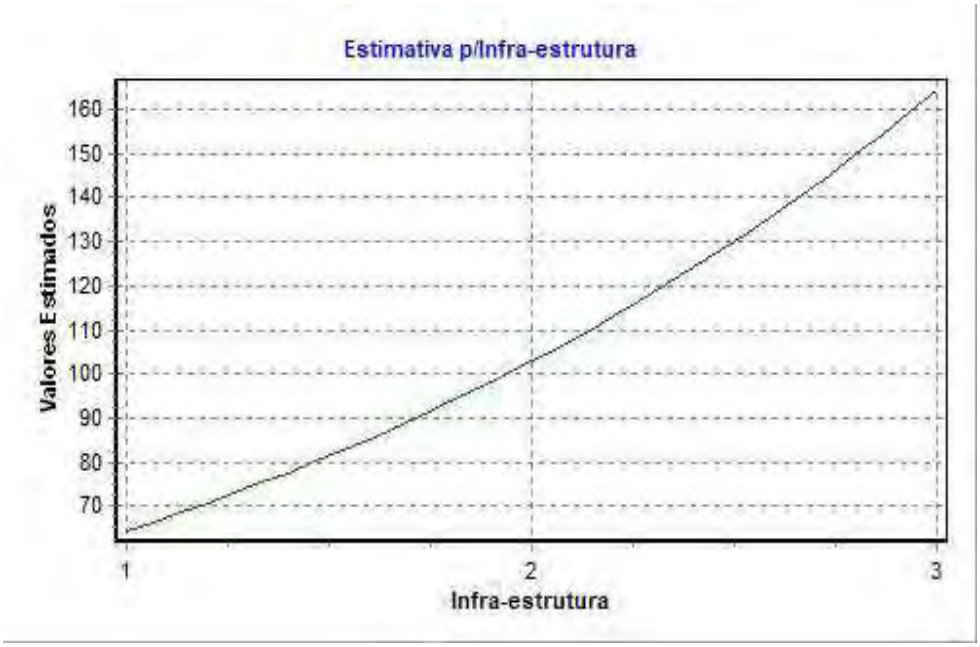
Resíduos da Regressão Linear

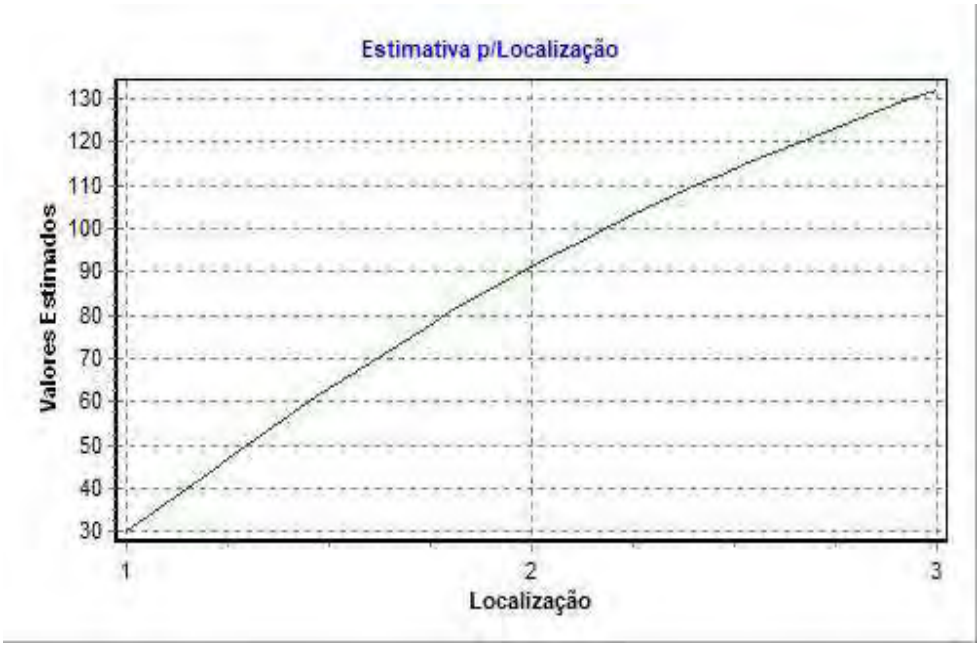


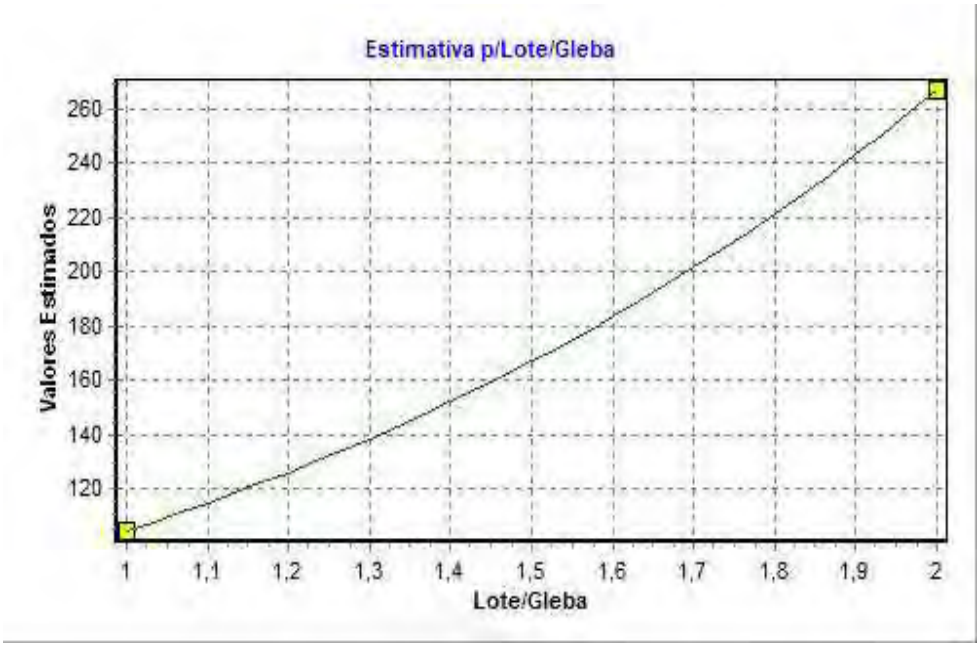
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**






Estimativa p/Infra-estrutura
Valores Estimados
160
150
140
130
120
110
100
90
80
70
1
2
3
Infra-estrutura


Estimativa p/Localização
Valores Estimados
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40
30
1
2
3
Localização


Estimativa p/Lote/Gleba
Valores Estimados
260
240
220
200
180
160
140
120
1
1,1
1,2
1,3
1,4
1,5
1,6
1,7
1,8
1,9
2
Lote/Gleba

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Terreno no Cidade Modelo	Vitória da Conquista	Cidade Modelo	Imobiliária Conquista
2		Tereno no Parque Imperial	Vitória da Conquista	Parque Imperial	Imobiliária Conquista
3		Loteamento Sol Nascente	Vitória da Conquista	Sol Nascente	Imobiliária Conquista
4		Loteamento Boa Vista	Vitória da Conquista	Boa Vista	Imobiliária Conquista
5		Loteamento Primavera	Vitória da Conquista	Primavera	Imobiliária Conquista
6		Loteamento Jardim Candeias	Vitória da Conquista	Jardim Candeias	Imobiliária Conquista
7		Terreno no Recreio	Vitória da Conquista	recreio	Imobiliária Conquista
8		Terreno no Recreio	Vitória da Conquista	recreio	Imobiliária Conquista
9		Terreno no Recreio	Vitória da Conquista	recreio	Imobiliária Conquista
10		Loteamento Itamaraty	Vitória da Conquista	Itamaraty	Imobiliária Conquista
11	*	Anel Viário	Vitória da Conquista	Anel Viário	Imobiliária Conquista
12		Alto da Boa Vista	Vitória da Conquista	Alto da Boa Vista	Imobiliária Conquista
13		Avenida Brasil	Vitória da Conquista	Centro	Imobiliária Conquista
14		Alameda dos Passaros	Vitória da Conquista	Felicia	Imobiliária Conquista
15		Chacaras Guarani	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Imobiliária Conquista
16		Jardim Primavera	Vitória da Conquista	Jardim Primavera	Imo. Moreira Alves
17		Alameda dos Passaros	Vitória da Conquista	Passaros	Imo. Moreira Alves
18	*	Juracy Magalhães	Vitória da Conquista	Boa Vista	Imo. Moreira Alves
19		Jardim Guanabara	Vitória da Conquista	Jardim Guanabara	Imo. Moreira Alves
20	*	Rua 10 de Novembro	Vitória da Conquista	Centro	Imo. Moreira Alves
21		Av. Bartolomeu de Gusmão	Vitória da Conquista	Vila América	Imo. Moreira Alves
22	*	Morada dos Passaros III	Vitória da Conquista	Morada dos Passaros III	Imo. Moreira Alves
23		Loteamento Primavera	Vitória da Conquista	Lot Primavera	Imo. Moreira Alves
24		Bairro Brasil	Vitória da Conquista	Brasil	Imo. Moreira Alves
25		Distrito Morumbi	Vitória da Conquista	Morumbi	Imo. Moreira Alves
26		Rua Q, Morada dos Passaros II	Vitória da Conquista	Morada dos Passaros II	Imo. Moreira Alves
27	*	Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Boa Vista	Bira Imóveis
28		Av. deputado Ulisses Guimarães	Vitória da Conquista	Jardim Guanabara	Bira Imóveis
29	*	Loteamneto Dois Irmãos	Vitória da Conquista	Dois Irmãos	Bira Imóveis
30		Av. Filipinas	Vitória da Conquista	Jardim Guanabara	Bira Imóveis

PGM JONATAN NUNES MENEZES

31		Rua da Corrente	Vitória da Conquista	Alto Marlon	Bira Imóveis
32		Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
33		Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
34		Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
35		Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
36	*	Av. Luiz Eduardo Magalhães	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
37		Rua Santa Tereza	Vitória da Conquista	Alvorada	Bira Imóveis
38		Loteamento Itamaraty	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
39		Morada Real	Vitória da Conquista	Urbis IV	Bira Imóveis
40		Av. Filipinas	Vitória da Conquista	Jardim Guanabara	Bira Imóveis
41		Lote 04, Quadra 03	Vitória da Conquista	Caminho do Parque	Bira Imóveis
42		Lote 04, Quadra 01	Vitória da Conquista	Caminho do Parque	Bira Imóveis
43	*	Loteamento Vila Elisa	Vitória da Conquista	Vila Elisa	Bira Imóveis
44	*	Lote 18, Quadra AB	Vitória da Conquista	Chacará Boa Vista	Bira Imóveis
45	*	Lote 01, Quadra AB	Vitória da Conquista	Chacará Boa Vista	Bira Imóveis
46	*	Lote 24, quadra 21	Vitória da Conquista	Alto da Boa Vista	Bira Imóveis
47		Lote 10, Quadra C	Vitória da Conquista	Morada do Parque	Bira Imóveis
48		Lote 03, Quadra 14	Vitória da Conquista	Lot Terras do Remanso	Bira Imóveis
49		Lote 48 B, Qyadra 24	Vitória da Conquista	Alto da Boa Vista	Bira Imóveis
50		Lot Vista Alegre Lotes 17 e 18 Qd B	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
51		Lote 07 , quadra 22	Vitória da Conquista	Chacará Imperial	Bira Imóveis
52		Parque do Outelro	Vitória da Conquista	Alto do Candeias	Bira Imóveis
53		Rua D, Lote 05, Quadra L,	Vitória da Conquista	Morada dos Pássaros	Bira Imóveis
54		Lot alto das Araras, Lote nº 07, Quadra 02	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
55		Lote nº46, quadra nº 02	Vitória da Conquista	Jardim Candeias	Bira Imóveis
56		Lote Jardim Candeias	Vitória da Conquista	Jardim Candeias	Bira Imóveis
57		Quadra 08, Lote 11,12,13	Vitória da Conquista	Jardim Copacabana	Bira Imóveis
58		Lote nº 07, quadra 11	Vitória da Conquista	Caminho da Universidade	Bira Imóveis
59		Lote nº 05, quadra 36	Vitória da Conquista	Morada dos Péssaros II	Bira Imóveis
60		Quadra 11, Lote nº 05	Vitória da Conquista	Alvorada I	Bira Imóveis
61	*	Quadra nº 09, Rua D, Lote nº 35	Vitória da Conquista	Lot. Conquistense	Bira Imóveis
62	*	Rua Há, Lote nº 11, Qd 14	Vitória da Conquista	Morada dos Pássaros III	Bira Imóveis
63		Lote 11, da quadra H	Vitória da Conquista	Chacará Primavera	Bira Imóveis
64		Lote 10, quadra H	Vitória da Conquista	Chacará Primavera	Bira Imóveis

PGM JONATAN NUNES MENEZES

65	*	Lote nº 20, quadra O	Vitória da Conquista	Loteamento Primavera	Bira Imóveis
66	*	Lotes nº 11 e 12 da Quadra R	Vitória da Conquista	Chacaras Guarani	Bira Imóveis
67		Lote 57, Quadra 10	Vitória da Conquista	Lot. Primavera	Bira Imóveis
68	*	Lote 25 quadra 13	Vitória da Conquista	Candeias	Bira Imóveis
69	*	Lotes 16,17,35 e 36, da quadra 11	Vitória da Conquista	Nova Cidade	Bira Imóveis
70	*	QUADRA, 16, LOTEAMENTO CHÁCARAS MIRASSOL	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Samuel Ferreira
71		Sítio em Vitoria da Conquista, Lagoa das Flores	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	MR Imoveis
72		CHACÁRAS GUARANI (LAGOA DAS FLORES).	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	MR Imoveis
73		Loteamento Santa Isabel px ao Sítio Rocha	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Eduardo
74		Loteamento chácara guarani	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Ivone
75		Rua Belarmino Ribeiro Marinho	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Welton
76	*	Terreno no distrito industrial de lagoa das frores	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Jaivo Almeida
77		Terreno Fazenda Paixão	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Uan
78		loteamento Santa fé	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Messias
79	*	terreno no bairro Lagoa das Flores,em frente a distribuidora de bebidas Araújo	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Hermes Costa
80	*	fazenda jaraguá,3 km atrás da cervejaria itaipava	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Danga
81		Terreno localizado na Chácaras Guarani	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Allan Borba
82	*	Chácara a Venda na Lagoa das Flores	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Patricia Portugal
83	*	Avenida Presidente Dutra	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Eliel
84	*	Rua Distrito Industrial dos Imborés	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Caique
85	*	Loteamento Mira Sol, px. ao Povoado do Choça	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Eliezer
86		Rua Coronel Maneca Santos	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Jonas
87		Loteamento Rodeio	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Marcio Moraes

PGM JONATAN NUNES MENDES

88	*	Av. Geromilson Cabral de Souza	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Graciano
89	*	Loteamento Mirassol, Povoado do Choça	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Eliezer
90	*	Loteamento Jorge Teixeira	Vitória da Conquista	Primavera	Luis Amaral
91		Vila Isa	Vitória da Conquista	Conquista VI	Adenilton
92	*	Terreno Povoado Choça	Vitória da Conquista	Lagoa das Flores	Romulo
93		Rua G Lote 19 Qd 8	Vitória da Conquista	Morada dos passaros III	Tiago
94		Rua P. Morada dos Passaros II	Vitória da Conquista	Morada dos Passaros II	Alessandro
95		Rua Q, Morada dos Passaros II	Vitória da Conquista	Morada dos Passaros II	Arize Imobiliaria
96		Rua R, Morada dos Passaros II	Vitória da Conquista	Morada dos Passaros II	James
97		Chacara Santa Fé: Lat: -14.814398, Long: -40.819623	Vitória da Conquista	Chacara Santa Fé	No local
98		Loteamento Cidade Modelo		Cidade Modelo	MR Imoveis
99	*	Rua 25		Bateias II	MR Imoveis
100	*	Rua U, 100 - Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	ARBO IMÓVEIS
101	*	Rua X - Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	Conquista Imóveis Ltda ME
102	*	Rua Desembargador Mármore Neto, 5 - Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	ARBO IMÓVEIS
103	*	Rua Desembargador Mármore Neto, 5 - Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	Imobicon
104	*	Rua T, Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	Imobiliária Claudio Cardoso
105	*	Rua Desembargador Mármore Neto 29, Bateias, Vitória da Conquista		Bateias	Imobiliária Alves & Cabral Imóveis
106	*	Rua Falcão(rua 19) - Bateias 2, Vitória da Conquista		Bateias	JOCELIO OLIVEIRA

ID	Desabil	Telefone do

PGM JONATAN NUNES MENEZES

	itado	informante
1		77 3424 4541
2		77 3424 4541
3		77 3424 4541
4		77 3424 4541
5		77 3424 4541
6		77 3424 4541
7		77 3424 4541
8		77 3424 4541
9		77 3424 4541
10		77 3424 4541
11	*	77 3424 4541
12		77 3424 4541
13		77 3424 4541
14		77 3424 4541
15		77 3424 4541
16		77 3429 3400
17		77 3429 3400
18	*	77 3429 3400
19		77 3429 3400
20	*	77 3429 3400
21		77 3429 3400
22	*	77 3429 3400
23		77 3429 3400
24		77 3429 3400
25		77 3429 3400
26		77 3429 3400
27	*	77 3424 0405
28		77 3429 3400
29	*	77 3429 3400
30		77 3429 3400
31		77 3429 3400
32		77 3429 3400
33		77 3429 3400
34		77 3429 3400
35		77 3429 3400
36	*	77 3429 3400
37		77 3429 3400
38		77 3429 3400
39		77 3429 3400
40		77 3429 3400
41		77 3429 3400
42		77 3429 3400
43	*	77 3429 3400
44	*	77 3429 3400
45	*	77 3429 3400

PGM JONATAN NUNES MENDES

46	*	77 3429 3400
47		77 3429 3400
48		77 3429 3400
49		77 3429 3400
50		77 3429 3400
51		77 3429 3400
52		77 3429 3400
53		77 3429 3400
54		77 3429 3400
55		77 3429 3400
56		77 3429 3400
57		77 3429 3400
58		77 3429 3400
59		77 3429 3400
60		77 3429 3400
61	*	77 3429 3400
62	*	77 3429 3400
63		77 3429 3400
64		77 3429 3400
65	*	77 3429 3400
66	*	77 3429 3400
67		77 3429 3400
68	*	77 3429 3400
69	*	77 3429 3400
70	*	77 98862-4015
71		77 3422-4596
72		77 3422-4596
73		77 98815-7808
74		
75		77 98839-8759
76	*	77 99920-9242
77		77 9926-3612
78		77 99959-3376
79	*	77 98837-9274
80	*	77 98841-0266
81		77 99136-1945
82	*	77 99145-4645
83	*	77 98518-5166
84	*	77 99150-0200
85	*	77 98869-5837
86		77 98846-8072
87		77 98871-1044
88	*	77 3422-6897
89	*	77 98869-5837
90	*	77 99910-5659
91		77 98861-3029

PGM JONATAN NUNES MENDES

92	*	77 98816-1517
93		11 98254-0652
94		77 99116-9663
95		77 3425-5800
96		738189-1310
97		
98		(77) 3422-4596
99	*	(77) 3422-4596
100	*	(11) 99929-3012
101	*	(77) 99107-9175
102	*	(11) 99929-3012
103	*	(77) 99170-7272
104	*	(77) 98857-9198
105	*	(77)98829-9518
106	*	(77) 8846-5591

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Vocação	Infra-estrutura	Localização	Lote/Gleba	Pavimentação	Valor unitário
1		214,50	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	303,03
2		6.000,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	46,66
3		360,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	388,88
4		1.000,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	400,00
5		180,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	177,77
6		360,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	333,33
7		442,36	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	779,90
8		443,36	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	780,40
9		341,93	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	780,86
10		646,50	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.005,41
11	*	13.700,00	2,00	3,00	1,00	1,00	1,00	204,38
12		1.000,00	1,00	1,00	3,00	2,00	1,00	220,00
13		900,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	833,33
14		200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	500,00
15		6.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13,00
16		180,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	155,55
17		200,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	450,00
18	*	10.000,00	2,00	3,00	3,00	1,00	1,00	290,00
19		910,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	428,57
20	*	160,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.093,75
21		170,00	1,00	1,00	3,00	2,00	2,00	352,94
22	*	200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	375,00
23		180,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	194,44
24		400,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	450,00

PGM JONATAN NUNES MENEGUES

25		250,00	1,00	1,00	2,00	2,00	1,00	120,00
26		284,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	440,14
27	*	2.100,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.400,00
28		3.500,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	800,00
29	*	6.000,00	1,00	2,00	1,00	1,00	1,00	150,00
30		2.809,50	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	266,95
31		7.500,00	1,00	2,00	2,00	1,00	1,00	67,66
32		629,77	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	793,94
33		488,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.024,59
34		493,08	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.014,03
35		498,12	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.003,77
36	*	483,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	1.035,19
37		900,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	422,22
38		432,00	2,00	3,00	3,00	2,00	2,00	798,61
39		5.100,00	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	58,82
40		390,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	717,95
41		767,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	332,46
42		887,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	287,48
43	*	257,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	311,28
44	*	5.100,00	2,00	2,00	3,00	1,00	1,00	43,13
45	*	5.100,00	1,00	2,00	3,00	1,00	1,00	41,17
46	*	1.000,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	220,00
47		385,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	506,49
48		1.380,00	1,00	1,00	2,00	2,00	2,00	123,19
49		500,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	320,00
50		300,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	533,33
51		6.000,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00
52		360,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	415,27
53		376,06	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	385,58
54		345,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	405,79
55		360,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	361,11
56		360,00	1,00	2,00	3,00	2,00	2,00	347,22
57		600,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	200,00
58		360,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	333,33
59		202,84	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	542,29
60		202,84	1,00	3,00	2,00	2,00	2,00	492,99
61	*	160,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	562,50
62	*	200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	400,00
63		5.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13,88
64		5.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14,44
65	*	480,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	125,00
66	*	12.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,16
67		180,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	250,00
68	*	300,00	1,00	2,00	3,00	2,00	1,00	90,00
69	*	1.200,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	12,50
70	*	1.000,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	21,00

PGM JONATAN NUNES MENDES

71		2.610,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	26,82
72		6.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00
73		300,00	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	83,33
74		300,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	66,67
75		144,00	2,00	3,00	1,00	2,00	2,00	194,44
76	*	300,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	83,33
77		200,00	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	150,00
78		300,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	93,33
79	*	140,00	2,00	3,00	1,00	2,00	2,00	107,14
80	*	5.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11,43
81		300,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	55,00
82	*	14.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17,86
83	*	60,00	2,00	3,00	1,00	2,00	2,00	450,00
84	*	180,00	2,00	2,00	1,00	2,00	2,00	83,33
85	*	1.000,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	16,00
86		1.000,00	1,00	1,00	1,00	2,00	2,00	50,00
87		500,00	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	60,00
88	*	1.925,00	1,00	3,00	1,00	2,00	2,00	41,55
89	*	1.600,00	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	21,87
90	*	1.200,00	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00	125,00
91		1.500,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	40,00
92	*	2.000,00	1,00	1,00	1,00	2,00	1,00	11,50
93		200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	500,00
94		400,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	625,00
95		200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	700,00
96		200,00	1,00	3,00	3,00	2,00	2,00	500,00
97		300,00	2,00	1,00	1,00	2,00	1,00	83,33
98		200,00	1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	250,00
99	*	140,00	1,00	2,00	2,00	2,00	1,00	392,86
100	*	900,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	266,67
101	*	1.020,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	176,47
102	*	1.000,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	425,00
103	*	4.890,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	1.288,34
104	*	1.380,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	376,81
105	*	275,00	1,00	2,00	1,00	2,00	2,00	472,73
106	*	200,00	1,00	2,00	1,00	2,00	1,00	220,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	383,79	407,54	419,96	9,00%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Valor Médio	421,76	447,86	461,51	-	III
Valor Máximo	463,48	492,16	507,16	9,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	191,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	382,73	406,41	418,80	8,92%	
Valor Médio	420,19	446,19	459,79	-	III
Valor Máximo	461,32	489,87	504,80	9,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	194,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	382,54	406,21	418,59	8,90%	
Valor Médio	419,91	445,90	459,49	-	III

PGM JONATAN NUNES MENELES

Valor Máximo	460,94	489,47	504,39	9,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	195,21	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 4:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	381,77	405,39	417,75	8,84%	
Valor Médio	418,80	444,72	458,27	-	III
Valor Máximo	459,42	487,85	502,72	9,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	197,50	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 5:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	381,70	405,32	417,67	8,84%	
Valor Médio	418,70	444,61	458,16	-	III
Valor Máximo	459,29	487,71	502,57	9,69%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	197,71	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 6:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	381,69	405,31	417,66	8,84%	
Valor Médio	418,68	444,59	458,14	-	III
Valor Máximo	459,26	487,68	502,54	9,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	197,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 7:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	381,67	405,29	417,64	8,83%	
Valor Médio	418,66	444,57	458,12	-	III
Valor Máximo	459,23	487,65	502,52	9,69%	

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	197,79	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 8:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	381,27	404,87	417,21	8,81%	
Valor Médio	418,09	443,96	457,49	-	III
Valor Máximo	458,45	486,83	501,66	9,66%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	199,00	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 9:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	380,94	404,52	416,85	8,78%	
Valor Médio	417,62	443,46	456,98	-	III
Valor Máximo	457,82	486,15	500,97	9,63%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	200,00	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 10:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	380,67	404,22	416,54	8,76%	
Valor Médio	417,22	443,04	456,54	-	III
Valor Máximo	457,29	485,59	500,39	9,60%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	200,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 11:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	380,47	404,02	416,33	8,75%	
Valor Médio	416,94	442,75	456,24	-	III
Valor Máximo	456,91	485,19	499,98	9,59%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação

PGM JONATAN NUNES MENELES

Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	201,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 12:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	379,67	403,16	415,45	8,69%	
Valor Médio	415,81	441,54	455,00	-	III
Valor Máximo	455,40	483,58	498,32	9,52%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	203,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 13:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	379,54	403,03	415,32	8,68%	
Valor Médio	415,64	441,36	454,81	-	III
Valor Máximo	455,17	483,34	498,07	9,51%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	204,33	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 14:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	378,69	402,12	414,38	8,63%	
Valor Médio	414,45	440,10	453,51	-	III
Valor Máximo	453,59	481,66	496,34	9,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	207,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 15:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	378,62	402,05	414,31	8,62%	
Valor Médio	414,36	440,00	453,41	-	III
Valor Máximo	453,47	481,54	496,21	9,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-

PGM JONATAN NUNES MENELES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	207,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 16:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	377,77	401,15	413,38	8,57%	
Valor Médio	413,19	438,76	452,13	-	III
Valor Máximo	451,93	479,90	494,53	9,38%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	210,00	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 17:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	377,73	401,10	413,33	8,57%	
Valor Médio	413,13	438,69	452,07	-	III
Valor Máximo	451,85	479,81	494,44	9,37%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	210,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 18:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	376,84	400,16	412,36	8,52%	
Valor Médio	411,93	437,43	450,76	-	III
Valor Máximo	450,29	478,16	492,73	9,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	213,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 19:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	376,78	400,10	412,29	8,51%	
Valor Médio	411,85	437,34	450,67	-	III
Valor Máximo	450,19	478,04	492,61	9,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENELES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	213,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 20:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	376,30	399,59	411,76	8,49%	
Valor Médio	411,20	436,65	449,96	-	III
Valor Máximo	449,34	477,15	491,69	9,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	214,87	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 21:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,98	399,24	411,41	8,47%	
Valor Médio	410,77	436,19	449,49	-	III
Valor Máximo	448,79	476,56	491,09	9,25%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Área total	215,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 22:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,89	399,15	411,32	8,47%	
Valor Médio	410,66	436,07	449,36	-	III
Valor Máximo	448,64	476,40	490,92	9,25%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	216,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 23:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,86	399,12	411,28	8,46%	
Valor Médio	410,62	436,03	449,32	-	III
Valor Máximo	448,59	476,35	490,87	9,25%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	216,35	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 24:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,77	399,03	411,19	8,46%	
Valor Médio	410,50	435,91	449,19	-	III
Valor Máximo	448,44	476,19	490,71	9,24%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	216,64	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 25:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,20	398,42	410,56	8,43%	
Valor Médio	409,75	435,10	448,36	-	III
Valor Máximo	447,47	475,16	489,65	9,21%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	218,59	Não
Vocação	1,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 26:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,16	398,37	410,51	8,43%	
Valor Médio	409,69	435,04	448,30	-	III
Valor Máximo	447,39	475,08	489,56	9,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	218,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 27:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	375,13	398,35	410,49	8,43%	
Valor Médio	409,65	435,01	448,26	-	III
Valor Máximo	447,35	475,04	489,52	9,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	218,83	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 28:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	374,95	398,16	410,29	8,42%	
Valor Médio	409,42	434,76	448,01	-	III
Valor Máximo	447,05	474,72	489,19	9,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	219,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 29:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	374,57	397,75	409,87	8,40%	
Valor Médio	408,92	434,23	447,46	-	III
Valor Máximo	446,42	474,04	488,49	9,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	220,77	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Lote/Gleba		2,00	Não

Imóvel avaliando 30:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	374,43	397,61	409,72	8,39%	
Valor Médio	408,74	434,03	447,26	-	III
Valor Máximo	446,19	473,80	488,24	9,16%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	221,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 31:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	374,29	397,45	409,57	8,39%	
Valor Médio	408,55	433,84	447,06	-	III
Valor Máximo	445,95	473,55	487,98	9,15%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	221,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Imóvel avaliando 32:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	374,06	397,21	409,32	8,38%	
Valor Médio	408,26	433,52	446,74	-	III
Valor Máximo	445,58	473,15	487,57	9,14%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	222,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 33:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,53	396,64	408,73	8,35%	
Valor Médio	407,56	432,79	445,98	-	III
Valor Máximo	444,70	472,22	486,61	9,11%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	224,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Imóvel avaliando 34:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,47	396,58	408,67	8,35%	
Valor Médio	407,49	432,71	445,90	-	III
Valor Máximo	444,61	472,13	486,51	9,11%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	224,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 35:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,46	396,57	408,65	8,35%	
Valor Médio	407,47	432,69	445,88	-	III
Valor Máximo	444,59	472,10	486,49	9,11%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	224,70	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Imóvel avaliando 36:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,29	396,39	408,47	8,34%	
Valor Médio	407,26	432,46	445,64	-	III
Valor Máximo	444,32	471,82	486,20	9,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	225,29	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 37:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,22	396,32	408,39	8,34%	
Valor Médio	407,17	432,36	445,54	-	III
Valor Máximo	444,20	471,69	486,07	9,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	225,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 38:

PGM JONATAN NUNES MENDES

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,19	396,29	408,36	8,34%	
Valor Médio	407,13	432,33	445,50	-	III
Valor Máximo	444,16	471,65	486,02	9,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	225,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 39:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	373,02	396,11	408,18	8,33%	
Valor Médio	406,92	432,10	445,27	-	III
Valor Máximo	443,89	471,36	485,73	9,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	226,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 40:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão



Valor Mínimo	372,79	395,86	407,93	8,32%	
Valor Médio	406,62	431,79	444,95	-	III
Valor Máximo	443,52	470,97	485,32	9,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	227,08	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 41:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	372,66	395,73	407,79	8,31%	
Valor Médio	406,46	431,61	444,77	-	III
Valor Máximo	443,32	470,75	485,10	9,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	227,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 42:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Valor Mínimo	372,33	395,38	407,43	8,30%	
Valor Médio	406,04	431,17	444,31	-	III
Valor Máximo	442,80	470,20	484,53	9,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	228,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 43:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	372,07	395,10	407,14	8,29%	
Valor Médio	405,71	430,81	443,94	-	III
Valor Máximo	442,38	469,76	484,08	9,04%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	229,71	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 44:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Valor Mínimo	371,87	394,88	406,92	8,28%	
Valor Médio	405,45	430,55	443,67	-	III
Valor Máximo	442,07	469,43	483,73	9,03%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	230,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 45:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,68	394,68	406,71	8,28%	
Valor Médio	405,21	430,28	443,40	-	III
Valor Máximo	441,77	469,10	483,40	9,02%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	231,17	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 46:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,49	394,48	406,51	8,27%	

PGM JONATAN NUNES MENDES

Valor Médio	404,98	430,04	443,15	-	III
Valor Máximo	441,48	468,80	483,09	9,01%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	231,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 47:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,38	394,36	406,38	8,26%	
Valor Médio	404,83	429,89	442,99	-	III
Valor Máximo	441,30	468,61	482,90	9,01%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	232,28	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 48:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,32	394,30	406,31	8,26%	
Valor Médio	404,76	429,81	442,90	-	III
Valor Máximo	441,21	468,51	482,79	9,01%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	232,51	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 49:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,09	394,06	406,07	8,25%	
Valor Médio	404,48	429,51	442,60	-	III
Valor Máximo	440,86	468,15	482,42	9,00%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	233,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 50:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,99	393,94	405,95	8,25%	
Valor Médio	404,34	429,37	442,45	-	III
Valor Máximo	440,70	467,97	482,24	8,99%	

PGM JONATAN NUNES MENDES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	233,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 51:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,82	393,77	405,77	8,24%	
Valor Médio	404,14	429,15	442,23	-	III
Valor Máximo	440,45	467,71	481,96	8,98%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	234,37	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 52:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,81	393,76	405,76	8,24%	
Valor Médio	404,12	429,13	442,21	-	III
Valor Máximo	440,43	467,69	481,94	8,98%	

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	234,42	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 53:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,67	393,61	405,60	8,24%	
Valor Médio	403,95	428,95	442,02	-	III
Valor Máximo	440,22	467,46	481,71	8,98%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	234,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 54:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,33	393,24	405,23	8,23%	
Valor Médio	403,53	428,50	441,56	-	III
Valor Máximo	439,70	466,91	481,14	8,96%	

Dados do imóvel avaliando:

PGM JONATAN NUNES MENDES

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	236,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 55:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,32	393,24	405,23	8,23%	
Valor Médio	403,52	428,49	441,55	-	III
Valor Máximo	439,70	466,91	481,14	8,96%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	236,26	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 56:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,32	393,24	405,22	8,23%	
Valor Médio	403,52	428,49	441,55	-	III
Valor Máximo	439,69	466,90	481,13	8,96%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-

PGM JONATAN NUNES MENEGUES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	236,28	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 57:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	369,86	392,75	404,72	8,21%	
Valor Médio	402,95	427,88	440,93	-	III
Valor Máximo	439,00	466,17	480,38	8,95%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	238,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 58:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	369,68	392,55	404,52	8,21%	
Valor Médio	402,73	427,65	440,68	-	III
Valor Máximo	438,73	465,88	480,08	8,94%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	238,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 59:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	369,57	392,44	404,41	8,20%	
Valor Médio	402,60	427,52	440,54	-	III
Valor Máximo	438,58	465,72	479,91	8,94%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	239,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 60:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	369,06	391,90	403,85	8,19%	
Valor Médio	401,98	426,85	439,86	-	III
Valor Máximo	437,83	464,92	479,09	8,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENELES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	241,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 61:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	369,04	391,87	403,82	8,19%	
Valor Médio	401,95	426,82	439,83	-	III
Valor Máximo	437,79	464,88	479,05	8,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	241,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 62:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,98	391,81	403,75	8,19%	
Valor Médio	401,87	426,74	439,75	-	III
Valor Máximo	437,70	464,79	478,95	8,92%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENELES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	241,49	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 63:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,83	391,66	403,60	8,18%	
Valor Médio	401,70	426,56	439,56	-	III
Valor Máximo	437,49	464,57	478,73	8,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	242,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 64:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,41	391,20	403,13	8,17%	
Valor Médio	401,18	426,01	438,99	-	III
Valor Máximo	436,87	463,91	478,05	8,90%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-

PGM JONATAN NUNES MENELES

Telefone do informante		-
Área total	243,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 65:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,35	391,15	403,07	8,17%	
Valor Médio	401,12	425,94	438,92	-	III
Valor Máximo	436,80	463,83	477,97	8,90%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	243,96	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 66:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,28	391,07	402,99	8,17%	
Valor Médio	401,03	425,85	438,83	-	III
Valor Máximo	436,69	463,72	477,85	8,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	244,25	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 67:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	368,11	390,89	402,80	8,16%	
Valor Médio	400,82	425,63	438,60	-	III
Valor Máximo	436,44	463,45	477,58	8,89%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	244,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 68:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	367,78	390,54	402,45	8,15%	
Valor Médio	400,43	425,22	438,18	-	III
Valor Máximo	435,98	462,97	477,08	8,88%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	246,25	Não
Vocação	1,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 69:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	367,65	390,40	402,30	8,15%	
Valor Médio	400,27	425,04	438,00	-	III
Valor Máximo	435,79	462,76	476,87	8,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	246,80	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 70:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	367,51	390,26	402,15	8,15%	
Valor Médio	400,11	424,87	437,82	-	III
Valor Máximo	435,60	462,56	476,66	8,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	247,35	Não
Vocação	1,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 71:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	367,39	390,13	402,02	8,14%	
Valor Médio	399,97	424,72	437,66	-	III
Valor Máximo	435,43	462,38	476,47	8,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	247,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 72:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	366,76	389,46	401,33	8,13%	
Valor Médio	399,22	423,92	436,84	-	III
Valor Máximo	434,55	461,44	475,50	8,85%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	250,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Lote/Gleba		2,00	Não

Imóvel avaliando 73:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	366,27	388,93	400,79	8,12%	
Valor Médio	398,64	423,31	436,21	-	III
Valor Máximo	433,87	460,72	474,76	8,84%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	252,50	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 74:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	366,07	388,72	400,57	8,12%	
Valor Médio	398,40	423,06	435,95	-	III
Valor Máximo	433,59	460,43	474,46	8,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	253,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Imóvel avaliando 75:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	366,02	388,67	400,51	8,12%	
Valor Médio	398,35	423,00	435,89	-	III
Valor Máximo	433,53	460,36	474,39	8,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	253,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 76:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	365,38	388,00	399,82	8,10%	
Valor Médio	397,61	422,21	435,08	-	III
Valor Máximo	432,67	459,45	473,45	8,82%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	256,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Imóvel avaliando 77:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	365,29	387,90	399,72	8,10%	
Valor Médio	397,50	422,10	434,96	-	III
Valor Máximo	432,54	459,31	473,31	8,82%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	256,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 78:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	364,80	387,38	399,19	8,09%	
Valor Médio	396,94	421,50	434,35	-	III
Valor Máximo	431,90	458,62	472,60	8,81%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	258,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Imóvel avaliando 79:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	364,64	387,21	399,01	8,09%	
Valor Médio	396,75	421,30	434,14	-	III
Valor Máximo	431,68	458,40	472,37	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	259,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 80:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	364,58	387,14	398,94	8,09%	
Valor Médio	396,67	421,22	434,06	-	III
Valor Máximo	431,59	458,30	472,27	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	259,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 81:

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	364,23	386,77	398,56	8,09%	
Valor Médio	396,28	420,80	433,63	-	III
Valor Máximo	431,14	457,83	471,78	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	261,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 82:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,99	386,51	398,29	8,08%	
Valor Médio	396,00	420,50	433,32	-	III
Valor Máximo	430,82	457,48	471,42	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	262,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 83:

PGM JONATAN NUNES MENELES

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,87	386,39	398,17	8,08%	
Valor Médio	395,87	420,36	433,18	-	III
Valor Máximo	430,67	457,33	471,26	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	262,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 84:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,67	386,18	397,95	8,08%	
Valor Médio	395,64	420,12	432,93	-	III
Valor Máximo	430,41	457,05	470,98	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	263,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 85:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão

PGM JONATAN NUNES MENDES

Valor Mínimo	363,34	385,82	397,58	8,08%	
Valor Médio	395,26	419,72	432,51	-	III
Valor Máximo	429,98	456,59	470,51	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	265,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 86:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,18	385,66	397,41	8,07%	
Valor Médio	395,08	419,53	432,32	-	III
Valor Máximo	429,78	456,38	470,29	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	265,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 87:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,12	385,59	397,34	8,07%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Valor Médio	395,01	419,45	432,24	-	III
Valor Máximo	429,70	456,29	470,20	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	266,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 88:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	362,70	385,15	396,88	8,07%	
Valor Médio	394,54	418,95	431,72	-	III
Valor Máximo	429,17	455,73	469,62	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	268,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 89:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	362,57	385,01	396,74	8,07%	
Valor Médio	394,39	418,80	431,56	-	III

PGM JONATAN NUNES MENELES

Valor Máximo	429,00	455,55	469,44	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	268,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 90:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	362,50	384,94	396,67	8,07%	
Valor Médio	394,32	418,72	431,48	-	III
Valor Máximo	428,92	455,47	469,35	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	269,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 91:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	362,07	384,48	396,20	8,06%	
Valor Médio	393,83	418,21	430,95	-	III
Valor Máximo	428,38	454,89	468,75	8,77%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	271,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 92:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	362,03	384,43	396,15	8,06%	
Valor Médio	393,79	418,16	430,90	-	III
Valor Máximo	428,33	454,83	468,70	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	271,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 93:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	361,84	384,23	395,94	8,06%	
Valor Médio	393,57	417,93	430,66	-	III
Valor Máximo	428,09	454,58	468,43	8,77%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	272,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 94:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	361,50	383,87	395,57	8,06%	
Valor Médio	393,19	417,53	430,25	-	III
Valor Máximo	427,67	454,13	467,97	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	273,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 95:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	361,46	383,82	395,52	8,06%	
Valor Médio	393,15	417,48	430,20	-	III
Valor Máximo	427,62	454,08	467,92	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

PGM JONATAN NUNES MENDES

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	273,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 96:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	361,18	383,53	395,22	8,06%	
Valor Médio	392,84	417,15	429,87	-	III
Valor Máximo	427,28	453,72	467,55	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	275,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 97:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,97	383,31	394,99	8,06%	
Valor Médio	392,61	416,91	429,62	-	III
Valor Máximo	427,02	453,45	467,27	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação

PGM JONATAN NUNES MENDES

Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	276,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 98:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,85	383,18	394,86	8,06%	
Valor Médio	392,47	416,76	429,46	-	III
Valor Máximo	426,87	453,29	467,10	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	276,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 99:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,54	382,85	394,52	8,06%	
Valor Médio	392,13	416,40	429,09	-	III
Valor Máximo	426,50	452,89	466,69	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	278,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 100:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,49	382,79	394,46	8,06%	
Valor Médio	392,08	416,34	429,03	-	III
Valor Máximo	426,43	452,82	466,62	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	278,60	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 101:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,46	382,76	394,43	8,06%	
Valor Médio	392,04	416,30	428,99	-	III
Valor Máximo	426,40	452,78	466,58	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	278,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 102:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	360,25	382,54	394,20	8,06%	
Valor Médio	391,82	416,06	428,75	-	III
Valor Máximo	426,15	452,52	466,31	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	279,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 103:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,95	382,22	393,87	8,06%	
Valor Médio	391,48	415,71	428,38	-	III
Valor Máximo	425,78	452,13	465,91	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	281,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 104:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,90	382,18	393,82	8,06%	
Valor Médio	391,44	415,66	428,33	-	III
Valor Máximo	425,74	452,08	465,86	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	281,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 105:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,66	381,92	393,56	8,06%	
Valor Médio	391,17	415,38	428,04	-	III
Valor Máximo	425,45	451,78	465,55	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	282,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 106:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,57	381,83	393,46	8,06%	
Valor Médio	391,08	415,28	427,94	-	III
Valor Máximo	425,34	451,67	465,43	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	283,09	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 107:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,44	381,69	393,32	8,06%	
Valor Médio	390,94	415,13	427,78	-	III
Valor Máximo	425,19	451,50	465,26	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Telefone do informante		-
Área total	283,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 108:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,28	381,52	393,14	8,06%	
Valor Médio	390,76	414,94	427,59	-	III
Valor Máximo	425,00	451,30	465,06	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	284,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 109:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	359,10	381,33	392,95	8,06%	
Valor Médio	390,57	414,74	427,38	-	III
Valor Máximo	424,79	451,08	464,83	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Área total	285,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 110:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,94	381,16	392,77	8,06%	
Valor Médio	390,40	414,56	427,19	-	III
Valor Máximo	424,61	450,88	464,62	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	286,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 111:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,67	380,87	392,47	8,06%	
Valor Médio	390,10	414,24	426,87	-	III
Valor Máximo	424,29	450,54	464,27	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	287,65	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 112:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,51	380,70	392,30	8,06%	
Valor Médio	389,93	414,06	426,68	-	III
Valor Máximo	424,10	450,35	464,08	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	288,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 113:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,45	380,64	392,24	8,06%	
Valor Médio	389,87	414,00	426,61	-	III
Valor Máximo	424,04	450,28	464,00	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	288,75	Não
Vocação	1,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 114:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,23	380,40	392,00	8,06%	
Valor Médio	389,63	413,74	426,35	-	III
Valor Máximo	423,78	450,01	463,72	8,76%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	289,89	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 115:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	358,07	380,23	391,82	8,06%	
Valor Médio	389,45	413,56	426,16	-	III
Valor Máximo	423,59	449,81	463,51	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	290,75	Não
Vocação	1,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 116:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,97	380,12	391,71	8,06%	
Valor Médio	389,35	413,45	426,05	-	III
Valor Máximo	423,48	449,69	463,39	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	291,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 117:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,95	380,10	391,69	8,06%	
Valor Médio	389,33	413,42	426,02	-	III
Valor Máximo	423,46	449,66	463,37	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	291,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 118:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,49	379,62	391,19	8,06%	
Valor Médio	388,84	412,91	425,49	-	III
Valor Máximo	422,94	449,11	462,80	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	293,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 119:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,48	379,60	391,17	8,06%	
Valor Médio	388,82	412,88	425,47	-	III
Valor Máximo	422,92	449,09	462,78	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	293,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Imóvel avaliando 120:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,40	379,52	391,08	8,06%	
Valor Médio	388,74	412,80	425,38	-	III
Valor Máximo	422,83	449,00	462,68	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	294,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 121:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	357,02	379,12	390,67	8,06%	
Valor Médio	388,34	412,38	424,94	-	III
Valor Máximo	422,41	448,55	462,22	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	296,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENEGUES

Imóvel avaliando 122:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	371,35	394,33	406,35	8,26%	
Valor Médio	404,80	429,85	442,95	-	III
Valor Máximo	441,26	468,57	482,85	9,01%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	232,38	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 123:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	356,86	378,94	390,49	8,07%	
Valor Médio	388,17	412,19	424,75	-	III
Valor Máximo	422,22	448,35	462,02	8,77%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	297,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENELES

Imóvel avaliando 124:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	356,56	378,63	390,17	8,07%	
Valor Médio	387,85	411,85	424,41	-	III
Valor Máximo	421,89	448,00	461,65	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	298,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 125:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	356,32	378,37	389,90	8,07%	
Valor Médio	387,60	411,59	424,13	-	III
Valor Máximo	421,63	447,72	461,36	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	300,05	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 126:

PGM JONATAN NUNES MENDES

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	356,10	378,14	389,66	8,07%	
Valor Médio	387,37	411,34	423,88	-	III
Valor Máximo	421,39	447,46	461,10	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	301,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 127:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	355,79	377,81	389,33	8,08%	
Valor Médio	387,05	411,00	423,53	-	III
Valor Máximo	421,05	447,10	460,73	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	302,95	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 128:

PGM JONATAN NUNES MENDES

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	355,76	377,77	389,29	8,08%	
Valor Médio	387,01	410,96	423,49	-	III
Valor Máximo	421,01	447,06	460,69	8,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	303,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 129:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	355,65	377,66	389,17	8,08%	
Valor Médio	386,90	410,84	423,36	-	III
Valor Máximo	420,89	446,94	460,56	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	303,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 130:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	355,28	377,26	388,76	8,08%	
Valor Médio	386,51	410,43	422,93	-	III
Valor Máximo	420,48	446,51	460,11	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	305,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 131:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	355,20	377,19	388,68	8,08%	
Valor Médio	386,43	410,35	422,85	-	III
Valor Máximo	420,41	446,42	460,03	8,79%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	306,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 132:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,76	376,72	388,20	8,09%	

PGM JONATAN NUNES MENELES

Valor Médio	385,98	409,86	422,35	-	III
Valor Máximo	419,93	445,92	459,51	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	308,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 133:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,66	376,61	388,09	8,09%	
Valor Médio	385,87	409,75	422,23	-	III
Valor Máximo	419,82	445,80	459,39	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	309,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 134:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,33	376,26	387,72	8,09%	

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Valor Médio	385,53	409,39	421,86	-	III
Valor Máximo	419,47	445,43	459,01	8,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	311,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 135:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,26	376,18	387,65	8,09%	
Valor Médio	385,46	409,31	421,78	-	III
Valor Máximo	419,40	445,35	458,93	8,81%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	311,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 136:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	354,12	376,04	387,50	8,10%	
Valor Médio	385,31	409,16	421,63	-	III

PGM JONATAN NUNES MENDES

Valor Máximo	419,25	445,20	458,77	8,81%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	312,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 137:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	353,76	375,66	387,11	8,10%	
Valor Médio	384,95	408,77	421,23	-	III
Valor Máximo	418,88	444,80	458,35	8,81%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	314,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 138:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	353,60	375,48	386,92	8,10%	
Valor Médio	384,77	408,58	421,04	-	III
Valor Máximo	418,70	444,61	458,16	8,82%	

PGM JONATAN NUNES MENDES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	315,55	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 139:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	353,56	375,44	386,88	8,10%	
Valor Médio	384,74	408,55	421,00	-	III
Valor Máximo	418,66	444,57	458,12	8,82%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	315,75	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 140:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	353,28	375,14	386,57	8,11%	
Valor Médio	384,45	408,24	420,68	-	III
Valor Máximo	418,37	444,26	457,80	8,82%	

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	317,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 141:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	353,08	374,93	386,35	8,11%	
Valor Médio	384,24	408,02	420,46	-	III
Valor Máximo	418,16	444,04	457,57	8,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	318,65	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 142:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	352,85	374,69	386,11	8,11%	
Valor Médio	384,01	407,78	420,21	-	III
Valor Máximo	417,93	443,79	457,32	8,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação

PGM JONATAN NUNES MENEGUES

Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	320,00	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 143:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	352,80	374,63	386,05	8,12%	
Valor Médio	383,96	407,72	420,14	-	III
Valor Máximo	417,87	443,73	457,25	8,83%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	320,35	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 144:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	352,57	374,38	385,79	8,12%	
Valor Médio	383,72	407,47	419,89	-	III
Valor Máximo	417,63	443,48	456,99	8,84%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo,	-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

	s/n		
Complemento			-
Bairro	Bateias		-
Informante	Vitória da Conquista		-
Telefone do informante			-
Área total		321,75	Não
Vocação		1,00	Não
Infra-estrutura		3,00	Não
Localização		2,00	Não
Lote/Gleba		2,00	Não

Imóvel avaliando 145:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	352,32	374,12	385,53	8,12%	
Valor Médio	383,48	407,21	419,62	-	III
Valor Máximo	417,38	443,21	456,72	8,84%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	323,25	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 146:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	352,06	373,85	385,24	8,13%	
Valor Médio	383,21	406,93	419,33	-	III
Valor Máximo	417,12	442,93	456,43	8,85%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	324,85	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 147:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	351,85	373,63	385,02	8,13%	
Valor Médio	383,00	406,71	419,10	-	III
Valor Máximo	416,91	442,71	456,20	8,85%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	326,15	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 148:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	347,65	369,16	380,41	8,23%	
Valor Médio	378,84	402,28	414,54	-	III
Valor Máximo	412,83	438,37	451,73	8,97%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	354,41	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 149:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	345,00	366,35	377,51	8,31%	
Valor Médio	376,29	399,57	411,75	-	III
Valor Máximo	410,41	435,81	449,09	9,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo, s/n	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-
Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	374,45	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

Imóvel avaliando 150:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	340,35	361,42	372,43	8,49%	
Valor Médio	371,93	394,95	406,98	-	III
Valor Máximo	406,43	431,59	444,74	9,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Loteamento Cidade Modelo	-
Complemento		-
Bairro	Bateias	-

PGM JONATAN NUNES MENDES

Informante	Vitória da Conquista	-
Telefone do informante		-
Área total	414,91	Não
Vocação	1,00	Não
Infra-estrutura	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Lote/Gleba	2,00	Não

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 191,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (9,00%) = 383,79
  - Médio = 421,76
  - Máximo (9,89%) = 463,48

- Valor Total
  - Mínimo = 73.515,22
  - Médio = 80.787,63
  - Máximo = 88.779,45

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 58.017,21
  - Máximo = 112.494,91
  - Minimo (28,19%) = 302,88
  - Máximo (39,25%) = 587,29
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 358,49
  - RL Máximo = 485,02

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 194,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,92%) = 382,73
  - Médio = 420,19
  - Máximo (9,79%) = 461,32

- Valor Total
  - Mínimo = 74.497,93
  - Médio = 81.790,29
  - Máximo = 89.796,47

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 58.753,00
  - Máximo = 113.860,59
  - Minimo (28,17%) = 301,84
  - Máximo (39,21%) = 584,95
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 357,16
  - RL Máximo = 483,22

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 195,21
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,90%) = 382,54
  - Médio = 419,91
  - Máximo (9,77%) = 460,94

- Valor Total
  - Mínimo = 74.675,22
  - Médio = 81.971,53
  - Máximo = 89.980,75

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 58.885,90
  - Máximo = 114.107,65
  - Minimo (28,16%) = 301,65
  - Máximo (39,20%) = 584,54
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 356,93
  - RL Máximo = 482,90

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 197,50
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,84%) = 381,77
  - Médio = 418,80
  - Máximo (9,70%) = 459,42

- Valor Total
  - Mínimo = 75.399,42
  - Médio = 82.713,05
  - Máximo = 90.736,10

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 59.429,38
  - Máximo = 115.118,98
  - Minimo (28,15%) = 300,91
  - Máximo (39,18%) = 582,88
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 355,98
  - RL Máximo = 481,62

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 197,71
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,84%) = 381,70
  - Médio = 418,70
  - Máximo (9,69%) = 459,29

- Valor Total
  - Mínimo = 75.465,77
  - Médio = 82.781,08
  - Máximo = 90.805,51

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 59.479,21
  - Máximo = 115.211,81
  - Minimo (28,15%) = 300,84
  - Máximo (39,18%) = 582,73
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 355,89
  - RL Máximo = 481,50

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 197,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,84%) = 381,69
  - Médio = 418,68
  - Máximo (9,69%) = 459,26

- Valor Total
  - Mínimo = 75.478,41
  - Médio = 82.794,04
  - Máximo = 90.818,73

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 59.488,70
  - Máximo = 115.229,50
  - Minimo (28,15%) = 300,83
  - Máximo (39,18%) = 582,70
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 355,88
  - RL Máximo = 481,48

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 197,79
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,83%) = 381,67
  - Médio = 418,66
  - Máximo (9,69%) = 459,23

- Valor Total
  - Mínimo = 75.491,05
  - Médio = 82.807,00
  - Máximo = 90.831,96

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 59.498,20
  - Máximo = 115.247,18
  - Minimo (28,15%) = 300,81
  - Máximo (39,18%) = 582,67
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 355,86
  - RL Máximo = 481,46

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 199,00
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,81%) = 381,27
  - Médio = 418,09
  - Máximo (9,66%) = 458,45

- Valor Total
  - Mínimo = 75.873,14
  - Médio = 83.199,08
  - Máximo = 91.232,37

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 59.785,34
  - Máximo = 115.782,34
  - Minimo (28,14%) = 300,43
  - Máximo (39,16%) = 581,82
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 355,37
  - RL Máximo = 480,80

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 200,00
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,78%) = 380,94
  - Médio = 417,62
  - Máximo (9,63%) = 457,82

- Valor Total
  - Mínimo = 76.188,67
  - Médio = 83.523,23
  - Máximo = 91.563,87

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 60.022,64
  - Máximo = 116.224,97
  - Minimo (28,14%) = 300,11
  - Máximo (39,15%) = 581,12
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 354,97
  - RL Máximo = 480,26

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 200,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,76%) = 380,67
  - Médio = 417,22
  - Máximo (9,60%) = 457,29

- Valor Total
  - Mínimo = 76.456,70
  - Médio = 83.798,84
  - Máximo = 91.846,04

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 60.224,34
  - Máximo = 116.601,45
  - Minimo (28,13%) = 299,85
  - Máximo (39,14%) = 580,54
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 354,64
  - RL Máximo = 479,80

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 201,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,75%) = 380,47
  - Médio = 416,94
  - Máximo (9,59%) = 456,91

- Valor Total
  - Mínimo = 76.645,80
  - Médio = 83.993,43
  - Máximo = 92.045,44

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 60.366,71
  - Máximo = 116.867,32
  - Minimo (28,13%) = 299,66
  - Máximo (39,14%) = 580,13
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 354,40
  - RL Máximo = 479,49

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 203,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,69%) = 379,67
  - Médio = 415,81
  - Máximo (9,52%) = 455,40

- Valor Total
  - Mínimo = 77.432,85
  - Médio = 84.804,62
  - Máximo = 92.878,21

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 60.959,91
  - Máximo = 117.976,29
  - Minimo (28,12%) = 298,90
  - Máximo (39,12%) = 578,46
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 353,44
  - RL Máximo = 478,18

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 204,33
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,68%) = 379,54
  - Médio = 415,64
  - Máximo (9,51%) = 455,17

- Valor Total
  - Mínimo = 77.552,36
  - Médio = 84.927,98
  - Máximo = 93.005,06

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 61.050,08
  - Máximo = 118.145,01
  - Minimo (28,12%) = 298,78
  - Máximo (39,11%) = 578,21
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 353,30
  - RL Máximo = 477,99

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 207,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,63%) = 378,69
  - Médio = 414,45
  - Máximo (9,44%) = 453,59

- Valor Total
  - Mínimo = 78.406,92
  - Médio = 85.811,35
  - Máximo = 93.915,04

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 61.695,43
  - Máximo = 119.353,88
  - Minimo (28,10%) = 297,97
  - Máximo (39,09%) = 576,45
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 352,28
  - RL Máximo = 476,61

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 207,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,62%) = 378,62
  - Médio = 414,36
  - Máximo (9,44%) = 453,47

- Valor Total
  - Mínimo = 78.469,69
  - Médio = 85.876,34
  - Máximo = 93.982,09

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 61.742,88
  - Máximo = 119.442,85
  - Minimo (28,10%) = 297,91
  - Máximo (39,09%) = 576,32
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 352,21
  - RL Máximo = 476,52

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 210,00
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,57%) = 377,77
  - Médio = 413,19
  - Máximo (9,38%) = 451,93

- Valor Total
  - Mínimo = 79.331,96
  - Médio = 86.770,21
  - Máximo = 94.905,87

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 62.395,30
  - Máximo = 120.667,23
  - Minimo (28,09%) = 297,12
  - Máximo (39,07%) = 574,61
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 351,21
  - RL Máximo = 475,17

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 210,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,57%) = 377,73
  - Médio = 413,13
  - Máximo (9,37%) = 451,85

- Valor Total
  - Mínimo = 79.378,95
  - Médio = 86.818,98
  - Máximo = 94.956,36

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 62.430,89
  - Máximo = 120.734,08
  - Minimo (28,09%) = 297,08
  - Máximo (39,06%) = 574,51
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 351,16
  - RL Máximo = 475,10

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 213,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,52%) = 376,84
  - Médio = 411,93
  - Máximo (9,31%) = 450,29

- Valor Total
  - Mínimo = 80.286,48
  - Médio = 87.762,38
  - Máximo = 95.934,40

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.118,86
  - Máximo = 122.027,48
  - Minimo (28,08%) = 296,26
  - Máximo (39,04%) = 572,76
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 350,14
  - RL Máximo = 473,72

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 213,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,51%) = 376,78
  - Médio = 411,85
  - Máximo (9,31%) = 450,19

- Valor Total
  - Mínimo = 80.349,00
  - Médio = 87.827,47
  - Máximo = 96.001,99

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.166,30
  - Máximo = 122.116,75
  - Minimo (28,08%) = 296,21
  - Máximo (39,04%) = 572,65
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 350,07
  - RL Máximo = 473,63

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 214,87
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,49%) = 376,30
  - Médio = 411,20
  - Máximo (9,28%) = 449,34

- Valor Total
  - Mínimo = 80.855,16
  - Médio = 88.354,81
  - Máximo = 96.550,08

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.550,60
  - Máximo = 122.840,26
  - Minimo (28,07%) = 295,76
  - Máximo (39,03%) = 571,70
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 349,52
  - RL Máximo = 472,88

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 215,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,47%) = 375,98
  - Médio = 410,77
  - Máximo (9,25%) = 448,79

- Valor Total
  - Mínimo = 81.192,31
  - Médio = 88.706,49
  - Máximo = 96.916,09

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.806,79
  - Máximo = 123.322,95
  - Minimo (28,07%) = 295,47
  - Máximo (39,02%) = 571,07
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 349,16
  - RL Máximo = 472,39

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 216,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,47%) = 375,89
  - Médio = 410,66
  - Máximo (9,25%) = 448,64

- Valor Total
  - Mínimo = 81.285,92
  - Médio = 88.804,20
  - Máximo = 97.017,85

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.877,95
  - Máximo = 123.457,08
  - Minimo (28,07%) = 295,39
  - Máximo (39,02%) = 570,90
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 349,06
  - RL Máximo = 472,25

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 216,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,46%) = 375,86
  - Médio = 410,62
  - Máximo (9,25%) = 448,59

- Valor Total
  - Mínimo = 81.317,12
  - Médio = 88.836,77
  - Máximo = 97.051,78

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.901,67
  - Máximo = 123.501,79
  - Minimo (28,07%) = 295,36
  - Máximo (39,02%) = 570,84
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 349,02
  - RL Máximo = 472,21

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 216,64
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,46%) = 375,77
  - Médio = 410,50
  - Máximo (9,24%) = 448,44

- Valor Total
  - Mínimo = 81.407,59
  - Médio = 88.931,23
  - Máximo = 97.150,19

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 63.970,47
  - Máximo = 123.631,48
  - Minimo (28,07%) = 295,28
  - Máximo (39,02%) = 570,68
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 348,93
  - RL Máximo = 472,08

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 218,59
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,43%) = 375,20
  - Médio = 409,75
  - Máximo (9,21%) = 447,47

- Valor Total
  - Mínimo = 82.015,50
  - Médio = 89.566,56
  - Máximo = 97.812,83

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 64.433,02
  - Máximo = 124.504,00
  - Minimo (28,06%) = 294,77
  - Máximo (39,01%) = 569,58
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 348,28
  - RL Máximo = 471,21

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 218,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,43%) = 375,16
  - Médio = 409,69
  - Máximo (9,20%) = 447,39

- Valor Total
  - Mínimo = 82.065,35
  - Médio = 89.618,70
  - Máximo = 97.867,27

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 64.470,97
  - Máximo = 124.575,63
  - Minimo (28,06%) = 294,72
  - Máximo (39,01%) = 569,49
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 348,23
  - RL Máximo = 471,14

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 218,83
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,43%) = 375,13
  - Médio = 409,65
  - Máximo (9,20%) = 447,35

- Valor Total
  - Mínimo = 82.090,27
  - Médio = 89.644,77
  - Máximo = 97.894,49

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 64.489,94
  - Máximo = 124.611,45
  - Minimo (28,06%) = 294,70
  - Máximo (39,01%) = 569,44
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 348,21
  - RL Máximo = 471,10

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 219,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,42%) = 374,95
  - Médio = 409,42
  - Máximo (9,19%) = 447,05

- Valor Total
  - Mínimo = 82.283,37
  - Médio = 89.846,85
  - Máximo = 98.105,56

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 64.637,01
  - Máximo = 124.889,08
  - Minimo (28,06%) = 294,54
  - Máximo (39,00%) = 569,10
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 348,01
  - RL Máximo = 470,83

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 220,77
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,40%) = 374,57
  - Médio = 408,92
  - Máximo (9,17%) = 446,42

- Valor Total
  - Mínimo = 82.694,25
  - Médio = 90.277,18
  - Máximo = 98.555,44

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 64.950,11
  - Máximo = 125.480,45
  - Minimo (28,05%) = 294,20
  - Máximo (38,99%) = 568,38
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 347,58
  - RL Máximo = 470,26

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 221,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,39%) = 374,43
  - Médio = 408,74
  - Máximo (9,16%) = 446,19

- Valor Total
  - Mínimo = 82.843,58
  - Médio = 90.433,69
  - Máximo = 98.719,21

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 65.063,96
  - Máximo = 125.695,59
  - Minimo (28,05%) = 294,07
  - Máximo (38,99%) = 568,12
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 347,43
  - RL Máximo = 470,05

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 221,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,39%) = 374,29
- Médio = 408,55
- Máximo (9,15%) = 445,95

- Valor Total
- Mínimo = 82.999,09
- Médio = 90.596,75
- Máximo = 98.889,89

- Intervalo Predição
- Mínimo = 65.182,55
- Máximo = 125.919,75
- Minimo (28,05%) = 293,95
- Máximo (38,99%) = 567,85
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 347,27
- RL Máximo = 469,84

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 222,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,38%) = 374,06
  - Médio = 408,26
  - Máximo (9,14%) = 445,58

- Valor Total
  - Mínimo = 83.247,81
  - Médio = 90.857,68
  - Máximo = 99.163,18

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 65.372,31
  - Máximo = 126.278,51
  - Minimo (28,05%) = 293,74
  - Máximo (38,98%) = 567,42
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 347,02
  - RL Máximo = 469,50

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 224,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,35%) = 373,53
  - Médio = 407,56
  - Máximo (9,11%) = 444,70

- Valor Total
  - Mínimo = 83.838,03
  - Médio = 91.477,57
  - Máximo = 99.813,24

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 65.822,96
  - Máximo = 127.131,11
  - Minimo (28,04%) = 293,26
  - Máximo (38,98%) = 566,41
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,43
  - RL Máximo = 468,70

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 224,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,35%) = 373,47
  - Médio = 407,49
  - Máximo (9,11%) = 444,61

- Valor Total
  - Mínimo = 83.900,12
  - Médio = 91.542,84
  - Máximo = 99.881,75

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 65.870,39
  - Máximo = 127.220,91
  - Minimo (28,04%) = 293,21
  - Máximo (38,97%) = 566,31
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,37
  - RL Máximo = 468,61

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 224,70
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,35%) = 373,46
  - Médio = 407,47
  - Máximo (9,11%) = 444,59

- Valor Total
  - Mínimo = 83.915,65
  - Médio = 91.559,15
  - Máximo = 99.898,88

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 65.882,25
  - Máximo = 127.243,36
  - Minimo (28,04%) = 293,20
  - Máximo (38,97%) = 566,28
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,35
  - RL Máximo = 468,59

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 225,29
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,34%) = 373,29
  - Médio = 407,26
  - Máximo (9,10%) = 444,32

- Valor Total
  - Mínimo = 84.098,77
  - Médio = 91.751,71
  - Máximo = 100.101,07

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.022,19
  - Máximo = 127.508,29
  - Minimo (28,04%) = 293,05
  - Máximo (38,97%) = 565,97
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,17
  - RL Máximo = 468,35

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 225,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,34%) = 373,22
  - Médio = 407,17
  - Máximo (9,10%) = 444,20

- Valor Total
  - Mínimo = 84.179,45
  - Médio = 91.836,57
  - Máximo = 100.190,21

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.083,85
  - Máximo = 127.625,07
  - Minimo (28,04%) = 292,99
  - Máximo (38,97%) = 565,84
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,09
  - RL Máximo = 468,24

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 225,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,34%) = 373,19
  - Médio = 407,13
  - Máximo (9,09%) = 444,16

- Valor Total
  - Mínimo = 84.210,47
  - Médio = 91.869,22
  - Máximo = 100.224,50

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.107,57
  - Máximo = 127.669,99
  - Minimo (28,04%) = 292,97
  - Máximo (38,97%) = 565,79
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 346,06
  - RL Máximo = 468,20

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 226,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,33%) = 373,02
  - Médio = 406,92
  - Máximo (9,09%) = 443,89

- Valor Total
  - Mínimo = 84.396,60
  - Médio = 92.065,08
  - Máximo = 100.430,34

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.249,88
  - Máximo = 127.939,53
  - Minimo (28,04%) = 292,82
  - Máximo (38,97%) = 565,48
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 345,88
  - RL Máximo = 467,96

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 227,08
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,32%) = 372,79
  - Médio = 406,62
  - Máximo (9,07%) = 443,52

- Valor Total
  - Mínimo = 84.653,96
  - Médio = 92.336,06
  - Máximo = 100.715,29

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.446,73
  - Máximo = 128.312,52
  - Minimo (28,04%) = 292,61
  - Máximo (38,96%) = 565,05
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 345,63
  - RL Máximo = 467,62

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 227,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,31%) = 372,66
  - Médio = 406,46
  - Máximo (9,07%) = 443,32

- Valor Total
  - Mínimo = 84.799,65
  - Médio = 92.489,53
  - Máximo = 100.876,76

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 66.558,21
  - Máximo = 128.523,79
  - Minimo (28,04%) = 292,50
  - Máximo (38,96%) = 564,82
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 345,49
  - RL Máximo = 467,43

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 228,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,30%) = 372,33
- Médio = 406,04
- Máximo (9,05%) = 442,80

- Valor Total
- Mínimo = 85.171,43
- Médio = 92.881,44
- Máximo = 101.289,38

- Intervalo Predição
- Mínimo = 66.842,81
- Máximo = 129.063,41
- Minimo (28,03%) = 292,21
- Máximo (38,96%) = 564,21
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 345,13
- RL Máximo = 466,94

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 229,71
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,29%) = 372,07
  - Médio = 405,71
  - Máximo (9,04%) = 442,38

- Valor Total
  - Mínimo = 85.468,68
  - Médio = 93.195,03
  - Máximo = 101.619,85

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.070,49
  - Máximo = 129.495,30
  - Minimo (28,03%) = 291,98
  - Máximo (38,95%) = 563,73
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,85
  - RL Máximo = 466,56

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 230,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,28%) = 371,87
  - Médio = 405,45
  - Máximo (9,03%) = 442,07

- Valor Total
  - Mínimo = 85.697,70
  - Médio = 93.436,80
  - Máximo = 101.874,81

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.246,00
  - Máximo = 129.828,34
  - Minimo (28,03%) = 291,80
  - Máximo (38,95%) = 563,37
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,64
  - RL Máximo = 466,27

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 231,17
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,28%) = 371,68
  - Médio = 405,21
  - Máximo (9,02%) = 441,77

- Valor Total
  - Mínimo = 85.920,44
  - Médio = 93.672,08
  - Máximo = 102.123,06

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.416,76
  - Máximo = 130.152,48
  - Minimo (28,03%) = 291,63
  - Máximo (38,94%) = 563,02
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,43
  - RL Máximo = 465,99

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 231,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,27%) = 371,49
  - Médio = 404,98
  - Máximo (9,01%) = 441,48

- Valor Total
  - Mínimo = 86.130,73
  - Médio = 93.894,31
  - Máximo = 102.357,68

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.578,03
  - Máximo = 130.458,70
  - Minimo (28,03%) = 291,47
  - Máximo (38,94%) = 562,69
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,23
  - RL Máximo = 465,73

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 232,28
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,26%) = 371,38
  - Médio = 404,83
  - Máximo (9,01%) = 441,30

- Valor Total
  - Mínimo = 86.263,67
  - Médio = 94.034,86
  - Máximo = 102.506,12

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.680,01
  - Máximo = 130.652,38
  - Minimo (28,03%) = 291,37
  - Máximo (38,94%) = 562,48
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,11
  - RL Máximo = 465,56

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 232,51
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,26%) = 371,32
  - Médio = 404,76
  - Máximo (9,01%) = 441,21

- Valor Total
  - Mínimo = 86.334,76
  - Médio = 94.110,04
  - Máximo = 102.585,55

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.734,55
  - Máximo = 130.755,99
  - Minimo (28,03%) = 291,32
  - Máximo (38,94%) = 562,37
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,04
  - RL Máximo = 465,47

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 233,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,25%) = 371,09
  - Médio = 404,48
  - Máximo (9,00%) = 440,86

- Valor Total
  - Mínimo = 86.594,33
  - Médio = 94.384,64
  - Máximo = 102.875,79

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.933,77
  - Máximo = 131.134,48
  - Minimo (28,02%) = 291,12
  - Máximo (38,94%) = 561,96
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 343,81
  - RL Máximo = 465,15

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 233,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,25%) = 370,99
  - Médio = 404,34
  - Máximo (8,99%) = 440,70

- Valor Total
  - Mínimo = 86.717,89
  - Médio = 94.515,41
  - Máximo = 103.014,08

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.028,63
  - Máximo = 131.314,76
  - Minimo (28,02%) = 291,03
  - Máximo (38,93%) = 561,77
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 343,69
  - RL Máximo = 465,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 234,37
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,24%) = 370,82
- Médio = 404,14
- Máximo (8,98%) = 440,45

- Valor Total
- Mínimo = 86.909,37
- Médio = 94.718,14
- Máximo = 103.228,53

- Intervalo Predição
- Mínimo = 68.175,67
- Máximo = 131.594,25
- Minimo (28,02%) = 290,89
- Máximo (38,93%) = 561,48
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 343,52
- RL Máximo = 464,76

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 234,42
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,24%) = 370,81
  - Médio = 404,12
  - Máximo (8,98%) = 440,43

- Valor Total
  - Mínimo = 86.924,80
  - Médio = 94.734,49
  - Máximo = 103.245,83

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.187,53
  - Máximo = 131.616,79
  - Minimo (28,02%) = 290,88
  - Máximo (38,93%) = 561,46
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 343,50
  - RL Máximo = 464,74

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 234,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,24%) = 370,67
  - Médio = 403,95
  - Máximo (8,98%) = 440,22

- Valor Total
  - Mínimo = 87.088,43
  - Médio = 94.907,81
  - Máximo = 103.429,27

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.313,22
  - Máximo = 131.855,77
  - Minimo (28,02%) = 290,76
  - Máximo (38,93%) = 561,21
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 343,36
  - RL Máximo = 464,54

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 236,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,23%) = 370,33
  - Médio = 403,53
  - Máximo (8,96%) = 439,70

- Valor Total
  - Mínimo = 87.489,58
  - Médio = 95.333,00
  - Máximo = 103.879,59

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.621,52
  - Máximo = 132.442,15
  - Minimo (28,02%) = 290,46
  - Máximo (38,93%) = 560,60
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 343,00
  - RL Máximo = 464,05

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 236,26
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,23%) = 370,32
  - Médio = 403,52
  - Máximo (8,96%) = 439,70

- Valor Total
  - Mínimo = 87.492,66
  - Médio = 95.336,28
  - Máximo = 103.883,06

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.623,89
  - Máximo = 132.446,66
  - Minimo (28,02%) = 290,46
  - Máximo (38,93%) = 560,60
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 342,99
  - RL Máximo = 464,05

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 236,28
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,23%) = 370,32
  - Médio = 403,52
  - Máximo (8,96%) = 439,69

- Valor Total
  - Mínimo = 87.498,83
  - Médio = 95.342,82
  - Máximo = 103.889,99

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 68.628,64
  - Máximo = 132.455,68
  - Minimo (28,02%) = 290,45
  - Máximo (38,93%) = 560,59
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 342,99
  - RL Máximo = 464,04

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 238,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,21%) = 369,86
  - Médio = 402,95
  - Máximo (8,95%) = 439,00

- Valor Total
  - Mínimo = 88.044,58
  - Médio = 95.921,91
  - Máximo = 104.504,02

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 69.048,40
  - Máximo = 133.254,54
  - Minimo (28,02%) = 290,06
  - Máximo (38,92%) = 559,78
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 342,51
  - RL Máximo = 463,39

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 238,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,21%) = 369,68
  - Médio = 402,73
  - Máximo (8,94%) = 438,73

- Valor Total
  - Mínimo = 88.260,27
  - Médio = 96.150,98
  - Máximo = 104.747,13

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 69.214,40
  - Máximo = 133.570,62
  - Minimo (28,01%) = 289,90
  - Máximo (38,92%) = 559,46
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 342,32
  - RL Máximo = 463,14

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 239,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,20%) = 369,57
  - Médio = 402,60
  - Máximo (8,94%) = 438,58

- Valor Total
  - Mínimo = 88.383,49
  - Médio = 96.281,89
  - Máximo = 104.886,12

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 69.309,26
  - Máximo = 133.751,27
  - Minimo (28,01%) = 289,82
  - Máximo (38,92%) = 559,28
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 342,21
  - RL Máximo = 462,99

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 241,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,19%) = 369,06
- Médio = 401,98
- Máximo (8,92%) = 437,83

- Valor Total
- Mínimo = 88.999,23
- Médio = 96.936,58
- Máximo = 105.581,82

- Intervalo Predição
- Mínimo = 69.783,55
- Máximo = 134.654,94
- Minimo (28,01%) = 289,38
- Máximo (38,91%) = 558,39
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 341,68
- RL Máximo = 462,27

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 241,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,19%) = 369,04
  - Médio = 401,95
  - Máximo (8,92%) = 437,79

- Valor Total
  - Mínimo = 89.030,00
  - Médio = 96.969,32
  - Máximo = 105.616,64

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 69.807,27
  - Máximo = 134.700,14
  - Minimo (28,01%) = 289,36
  - Máximo (38,91%) = 558,34
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 341,65
  - RL Máximo = 462,24

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 241,49
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,19%) = 368,98
- Médio = 401,87
- Máximo (8,92%) = 437,70

- Valor Total
- Mínimo = 89.103,84
- Médio = 97.047,90
- Máximo = 105.700,21

- Intervalo Predição
- Mínimo = 69.864,18
- Máximo = 134.808,63
- Minimo (28,01%) = 289,30
- Máximo (38,91%) = 558,24
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 341,59
- RL Máximo = 462,15

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 242,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,18%) = 368,83
  - Médio = 401,70
  - Máximo (8,91%) = 437,49

- Valor Total
  - Mínimo = 89.276,11
  - Médio = 97.231,27
  - Máximo = 105.895,29

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 69.996,98
  - Máximo = 135.061,80
  - Minimo (28,01%) = 289,18
  - Máximo (38,91%) = 557,99
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 341,44
  - RL Máximo = 461,95

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 243,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,17%) = 368,41
  - Médio = 401,18
  - Máximo (8,90%) = 436,87

- Valor Total
  - Mínimo = 89.798,78
  - Médio = 97.788,02
  - Máximo = 106.488,05

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 70.400,13
  - Máximo = 135.830,68
  - Minimo (28,01%) = 288,82
  - Máximo (38,90%) = 557,25
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 341,00
  - RL Máximo = 461,36

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 243,96
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,17%) = 368,35
  - Médio = 401,12
  - Máximo (8,90%) = 436,80

- Valor Total
  - Mínimo = 89.863,32
  - Médio = 97.856,81
  - Máximo = 106.561,33

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 70.449,93
  - Máximo = 135.925,69
  - Minimo (28,01%) = 288,78
  - Máximo (38,90%) = 557,16
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,95
  - RL Máximo = 461,29

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 244,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,17%) = 368,28
  - Médio = 401,03
  - Máximo (8,89%) = 436,69

- Valor Total
  - Mínimo = 89.952,43
  - Médio = 97.951,80
  - Máximo = 106.662,55

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 70.518,70
  - Máximo = 136.056,90
  - Minimo (28,01%) = 288,72
  - Máximo (38,90%) = 557,04
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,88
  - RL Máximo = 461,19

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 244,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,16%) = 368,11
  - Médio = 400,82
  - Máximo (8,89%) = 436,44

- Valor Total
  - Mínimo = 90.167,47
  - Médio = 98.181,12
  - Máximo = 106.906,98

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 70.684,70
  - Máximo = 136.373,68
  - Minimo (28,01%) = 288,57
  - Máximo (38,90%) = 556,74
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,70
  - RL Máximo = 460,94

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 246,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,15%) = 367,78
  - Médio = 400,43
  - Máximo (8,88%) = 435,98

- Valor Total
  - Mínimo = 90.566,65
  - Médio = 98.607,07
  - Máximo = 107.361,30

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 70.992,98
  - Máximo = 136.962,19
  - Minimo (28,00%) = 288,30
  - Máximo (38,90%) = 556,19
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,37
  - RL Máximo = 460,50

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 246,80
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,15%) = 367,65
  - Médio = 400,27
  - Máximo (8,87%) = 435,79

- Valor Total
  - Mínimo = 90.735,47
  - Médio = 98.787,30
  - Máximo = 107.553,66

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 71.123,41
  - Máximo = 137.211,25
  - Minimo (28,00%) = 288,18
  - Máximo (38,90%) = 555,96
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,23
  - RL Máximo = 460,31

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 247,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,15%) = 367,51
  - Médio = 400,11
  - Máximo (8,87%) = 435,60

- Valor Total
  - Mínimo = 90.904,24
  - Médio = 98.967,56
  - Máximo = 107.746,10

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 71.253,83
  - Máximo = 137.460,36
  - Minimo (28,00%) = 288,07
  - Máximo (38,89%) = 555,73
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 340,09
  - RL Máximo = 460,13

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 247,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,14%) = 367,39
  - Médio = 399,97
  - Máximo (8,87%) = 435,43

- Valor Total
  - Mínimo = 91.057,62
  - Médio = 99.131,44
  - Máximo = 107.921,13

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 71.372,40
  - Máximo = 137.686,86
  - Minimo (28,00%) = 287,97
  - Máximo (38,89%) = 555,52
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 339,97
  - RL Máximo = 459,96

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 250,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,13%) = 366,76
  - Médio = 399,22
  - Máximo (8,85%) = 434,55

- Valor Total
  - Mínimo = 91.854,69
  - Médio = 99.983,82
  - Máximo = 108.832,37

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 71.988,95
  - Máximo = 138.865,25
  - Minimo (28,00%) = 287,44
  - Máximo (38,89%) = 554,46
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 339,33
  - RL Máximo = 459,10

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 252,50
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 366,27
  - Médio = 398,64
  - Máximo (8,84%) = 433,87

- Valor Total
  - Mínimo = 92.482,51
  - Médio = 100.656,13
  - Máximo = 109.552,14

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 72.475,08
  - Máximo = 139.795,05
  - Minimo (28,00%) = 287,03
  - Máximo (38,88%) = 553,64
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 338,84
  - RL Máximo = 458,43

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 253,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 366,07
  - Médio = 398,40
  - Máximo (8,83%) = 433,59

- Valor Total
  - Mínimo = 92.742,66
  - Médio = 100.934,96
  - Máximo = 109.850,92

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 72.676,64
  - Máximo = 140.180,75
  - Minimo (28,00%) = 286,86
  - Máximo (38,88%) = 553,31
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 338,64
  - RL Máximo = 458,16

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 253,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 366,02
  - Médio = 398,35
  - Máximo (8,83%) = 433,53

- Valor Total
  - Mínimo = 92.803,85
  - Médio = 101.000,57
  - Máximo = 109.921,24

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 72.724,07
  - Máximo = 140.271,51
  - Minimo (28,00%) = 286,82
  - Máximo (38,88%) = 553,23
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 338,59
  - RL Máximo = 458,10

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 256,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 365,38
  - Médio = 397,61
  - Máximo (8,82%) = 432,67

- Valor Total
  - Mínimo = 93.629,52
  - Médio = 101.886,51
  - Máximo = 110.871,67

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 73.364,32
  - Máximo = 141.497,40
  - Minimo (27,99%) = 286,30
  - Máximo (38,88%) = 552,18
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 337,97
  - RL Máximo = 457,25

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 256,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 365,29
  - Médio = 397,50
  - Máximo (8,82%) = 432,54

- Valor Total
  - Mínimo = 93.751,76
  - Médio = 102.017,79
  - Máximo = 111.012,63

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 73.459,17
  - Máximo = 141.679,10
  - Minimo (27,99%) = 286,22
  - Máximo (38,88%) = 552,03
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 337,87
  - RL Máximo = 457,12

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 258,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 364,80
  - Médio = 396,94
  - Máximo (8,81%) = 431,90

- Valor Total
  - Mínimo = 94.393,20
  - Médio = 102.707,13
  - Máximo = 111.753,34

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 73.957,15
  - Máximo = 142.633,34
  - Minimo (27,99%) = 285,82
  - Máximo (38,87%) = 551,24
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 337,40
  - RL Máximo = 456,48

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 259,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 364,64
  - Médio = 396,75
  - Máximo (8,80%) = 431,68

- Valor Total
  - Mínimo = 94.606,89
  - Médio = 102.936,96
  - Máximo = 112.000,48

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 74.123,14
  - Máximo = 142.951,55
  - Minimo (27,99%) = 285,69
  - Máximo (38,87%) = 550,98
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 337,24
  - RL Máximo = 456,26

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 259,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 364,58
  - Médio = 396,67
  - Máximo (8,80%) = 431,59

- Valor Total
  - Mínimo = 94.698,46
  - Médio = 103.035,46
  - Máximo = 112.106,43

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 74.194,27
  - Máximo = 143.087,95
  - Minimo (27,99%) = 285,64
  - Máximo (38,87%) = 550,87
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 337,17
  - RL Máximo = 456,17

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 261,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 364,23
  - Médio = 396,28
  - Máximo (8,80%) = 431,14

- Valor Total
  - Mínimo = 95.156,12
  - Médio = 103.528,04
  - Máximo = 112.636,54

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 74.549,97
  - Máximo = 143.770,09
  - Minimo (27,99%) = 285,36
  - Máximo (38,87%) = 550,32
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 336,84
  - RL Máximo = 455,72

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 262,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 363,99
  - Médio = 396,00
  - Máximo (8,79%) = 430,82

- Valor Total
  - Mínimo = 95.491,57
  - Médio = 103.889,33
  - Máximo = 113.025,62

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 74.810,81
  - Máximo = 144.270,50
  - Minimo (27,99%) = 285,16
  - Máximo (38,87%) = 549,92
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 336,60
  - RL Máximo = 455,39

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 262,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 363,87
  - Médio = 395,87
  - Máximo (8,79%) = 430,67

- Valor Total
  - Mínimo = 95.644,00
  - Médio = 104.053,57
  - Máximo = 113.202,57

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 74.929,37
  - Máximo = 144.498,02
  - Minimo (27,99%) = 285,07
  - Máximo (38,87%) = 549,74
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 336,49
  - RL Máximo = 455,25

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 263,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 363,67
  - Médio = 395,64
  - Máximo (8,79%) = 430,41

- Valor Total
  - Mínimo = 95.918,29
  - Médio = 104.349,23
  - Máximo = 113.521,22

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 75.142,79
  - Máximo = 144.907,61
  - Minimo (27,99%) = 284,90
  - Máximo (38,87%) = 549,41
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 336,29
  - RL Máximo = 454,98

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 265,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 363,34
  - Médio = 395,26
  - Máximo (8,79%) = 429,98

- Valor Total
  - Mínimo = 96.375,25
  - Médio = 104.842,07
  - Máximo = 114.052,73

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 75.498,48
  - Máximo = 145.590,49
  - Minimo (27,99%) = 284,63
  - Máximo (38,87%) = 548,88
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 335,97
  - RL Máximo = 454,55

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 265,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 363,18
  - Médio = 395,08
  - Máximo (8,78%) = 429,78

- Valor Total
  - Mínimo = 96.588,41
  - Médio = 105.072,10
  - Máximo = 114.300,94

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 75.664,47
  - Máximo = 145.909,25
  - Minimo (27,99%) = 284,51
  - Máximo (38,87%) = 548,63
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 335,82
  - RL Máximo = 454,34

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 266,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 363,12
  - Médio = 395,01
  - Máximo (8,78%) = 429,70

- Valor Total
  - Mínimo = 96.679,75
  - Médio = 105.170,69
  - Máximo = 114.407,35

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 75.735,61
  - Máximo = 146.045,89
  - Minimo (27,99%) = 284,45
  - Máximo (38,87%) = 548,53
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 335,76
  - RL Máximo = 454,26

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 268,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,07%) = 362,70
- Médio = 394,54
- Máximo (8,78%) = 429,17

- Valor Total
- Mínimo = 97.257,99
- Médio = 105.795,17
- Máximo = 115.081,74

- Intervalo Predição
- Mínimo = 76.186,15
- Máximo = 146.911,46
- Minimo (27,99%) = 284,12
- Máximo (38,86%) = 547,87
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 335,36
- RL Máximo = 453,72

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 268,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 362,57
  - Médio = 394,39
  - Máximo (8,78%) = 429,00

- Valor Total
  - Mínimo = 97.440,51
  - Médio = 105.992,41
  - Máximo = 115.294,87

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 76.328,42
  - Máximo = 147.184,89
  - Minimo (27,99%) = 284,01
  - Máximo (38,86%) = 547,66
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 335,23
  - RL Máximo = 453,55

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 269,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 362,50
  - Médio = 394,32
  - Máximo (8,78%) = 428,92

- Valor Total
  - Mínimo = 97.531,75
  - Médio = 106.091,03
  - Máximo = 115.401,46

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 76.399,56
  - Máximo = 147.321,62
  - Minimo (27,99%) = 283,96
  - Máximo (38,86%) = 547,56
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 335,17
  - RL Máximo = 453,46

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 271,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 362,07
  - Médio = 393,83
  - Máximo (8,77%) = 428,38

- Valor Total
  - Mínimo = 98.139,80
  - Médio = 106.748,61
  - Máximo = 116.112,59

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 76.873,81
  - Máximo = 148.233,40
  - Minimo (27,99%) = 283,61
  - Máximo (38,86%) = 546,89
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 334,76
  - RL Máximo = 452,91

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 271,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 362,03
  - Médio = 393,79
  - Máximo (8,77%) = 428,33

- Valor Total
  - Mínimo = 98.200,59
  - Médio = 106.814,38
  - Máximo = 116.183,75

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 76.921,24
  - Máximo = 148.324,60
  - Minimo (27,99%) = 283,58
  - Máximo (38,86%) = 546,82
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 334,72
  - RL Máximo = 452,85

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 272,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 361,84
  - Médio = 393,57
  - Máximo (8,77%) = 428,09

- Valor Total
  - Mínimo = 98.474,05
  - Médio = 107.110,35
  - Máximo = 116.504,07

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 77.134,65
  - Máximo = 148.735,06
  - Minimo (27,99%) = 283,43
  - Máximo (38,86%) = 546,52
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 334,54
  - RL Máximo = 452,61

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 273,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 361,50
  - Médio = 393,19
  - Máximo (8,77%) = 427,67

- Valor Total
  - Mínimo = 98.960,01
  - Médio = 107.636,60
  - Máximo = 117.073,94

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 77.514,06
  - Máximo = 149.464,99
  - Minimo (27,99%) = 283,16
  - Máximo (38,86%) = 545,99
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 334,21
  - RL Máximo = 452,17

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 273,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 361,46
  - Médio = 393,15
  - Máximo (8,77%) = 427,62

- Valor Total
  - Mínimo = 99.020,74
  - Médio = 107.702,39
  - Máximo = 117.145,21

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 77.561,48
  - Máximo = 149.556,25
  - Minimo (27,99%) = 283,12
  - Máximo (38,86%) = 545,93
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 334,17
  - RL Máximo = 452,12

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 275,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 361,18
  - Médio = 392,84
  - Máximo (8,77%) = 427,28

- Valor Total
  - Mínimo = 99.415,36
  - Médio = 108.130,05
  - Máximo = 117.608,67

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 77.869,75
  - Máximo = 150.149,55
  - Minimo (27,99%) = 282,91
  - Máximo (38,86%) = 545,50
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,92
  - RL Máximo = 451,77

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 276,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,97
  - Médio = 392,61
  - Máximo (8,76%) = 427,02

- Valor Total
  - Mínimo = 99.718,80
  - Médio = 108.459,06
  - Máximo = 117.965,40

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.106,87
  - Máximo = 150.606,05
  - Minimo (27,98%) = 282,74
  - Máximo (38,86%) = 545,18
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,72
  - RL Máximo = 451,50

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 276,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,85
  - Médio = 392,47
  - Máximo (8,76%) = 426,87

- Valor Total
  - Mínimo = 99.900,81
  - Médio = 108.656,49
  - Máximo = 118.179,54

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.249,15
  - Máximo = 150.880,00
  - Minimo (27,98%) = 282,64
  - Máximo (38,86%) = 544,99
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,60
  - RL Máximo = 451,35

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 278,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,54
  - Médio = 392,13
  - Máximo (8,76%) = 426,50

- Valor Total
  - Mínimo = 100.355,70
  - Médio = 109.150,11
  - Máximo = 118.715,19

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.604,84
  - Máximo = 151.565,04
  - Minimo (27,98%) = 282,40
  - Máximo (38,86%) = 544,51
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,31
  - RL Máximo = 450,95

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 278,60
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,49
  - Médio = 392,08
  - Máximo (8,76%) = 426,43

- Valor Total
  - Mínimo = 100.431,49
  - Médio = 109.232,39
  - Máximo = 118.804,51

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.664,12
  - Máximo = 151.679,24
  - Minimo (27,98%) = 282,36
  - Máximo (38,86%) = 544,43
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,26
  - RL Máximo = 450,89

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 278,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,46
  - Médio = 392,04
  - Máximo (8,76%) = 426,40

- Valor Total
  - Mínimo = 100.476,97
  - Médio = 109.281,75
  - Máximo = 118.858,10

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.699,69
  - Máximo = 151.747,76
  - Minimo (27,98%) = 282,33
  - Máximo (38,86%) = 544,39
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,24
  - RL Máximo = 450,85

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 279,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 360,25
  - Médio = 391,82
  - Máximo (8,76%) = 426,15

- Valor Total
  - Mínimo = 100.780,07
  - Médio = 109.610,90
  - Máximo = 119.215,52

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 78.936,82
  - Máximo = 152.204,61
  - Minimo (27,98%) = 282,17
  - Máximo (38,86%) = 544,07
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 333,04
  - RL Máximo = 450,59

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 281,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,06%) = 359,95
- Médio = 391,48
- Máximo (8,76%) = 425,78

- Valor Total
- Mínimo = 101.234,54
- Médio = 110.104,67
- Máximo = 119.752,00

- Intervalo Predição
- Mínimo = 79.292,51
- Máximo = 152.890,09
- Minimo (27,98%) = 281,93
- Máximo (38,86%) = 543,61
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 332,76
- RL Máximo = 450,21

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 281,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 359,90
  - Médio = 391,44
  - Máximo (8,76%) = 425,74

- Valor Total
  - Mínimo = 101.295,12
  - Médio = 110.170,52
  - Máximo = 119.823,57

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 79.339,94
  - Máximo = 152.981,50
  - Minimo (27,98%) = 281,90
  - Máximo (38,86%) = 543,55
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 332,72
  - RL Máximo = 450,15

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 282,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,06%) = 359,66
- Médio = 391,17
- Máximo (8,76%) = 425,45

- Valor Total
- Mínimo = 101.658,53
- Médio = 110.565,61
- Máximo = 120.253,10

- Intervalo Predição
- Mínimo = 79.624,49
- Máximo = 153.530,06
- Minimo (27,98%) = 281,71
- Máximo (38,86%) = 543,18
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 332,50
- RL Máximo = 449,85

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 283,09
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 359,57
  - Médio = 391,08
  - Máximo (8,76%) = 425,34

- Valor Total
  - Mínimo = 101.791,74
  - Médio = 110.710,48
  - Máximo = 120.410,66

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 79.728,83
  - Máximo = 153.731,23
  - Minimo (27,98%) = 281,64
  - Máximo (38,86%) = 543,05
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 332,42
  - RL Máximo = 449,74

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 283,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 359,44
  - Médio = 390,94
  - Máximo (8,76%) = 425,19

- Valor Total
  - Mínimo = 101.991,54
  - Médio = 110.927,81
  - Máximo = 120.647,07

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 79.885,34
  - Máximo = 154.033,02
  - Minimo (27,98%) = 281,53
  - Máximo (38,86%) = 542,85
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 332,29
  - RL Máximo = 449,58

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 284,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 359,28
  - Médio = 390,76
  - Máximo (8,76%) = 425,00

- Valor Total
  - Mínimo = 102.233,65
  - Médio = 111.191,26
  - Máximo = 120.933,73

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 80.075,04
  - Máximo = 154.398,89
  - Minimo (27,98%) = 281,41
  - Máximo (38,86%) = 542,61
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 332,15
  - RL Máximo = 449,38

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 285,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 359,10
  - Médio = 390,57
  - Máximo (8,76%) = 424,79

- Valor Total
  - Mínimo = 102.505,97
  - Médio = 111.487,67
  - Máximo = 121.256,36

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 80.288,46
  - Máximo = 154.810,56
  - Minimo (27,98%) = 281,27
  - Máximo (38,86%) = 542,34
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,98
  - RL Máximo = 449,15

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 286,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 358,94
  - Médio = 390,40
  - Máximo (8,76%) = 424,61

- Valor Total
  - Mínimo = 102.747,97
  - Médio = 111.751,17
  - Máximo = 121.543,26

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 80.478,16
  - Máximo = 155.176,55
  - Minimo (27,98%) = 281,15
  - Máximo (38,86%) = 542,10
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,84
  - RL Máximo = 448,96

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 287,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 358,67
  - Médio = 390,10
  - Máximo (8,76%) = 424,29

- Valor Total
  - Mínimo = 103.171,33
  - Médio = 112.212,34
  - Máximo = 122.045,61

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 80.810,14
  - Máximo = 155.817,18
  - Minimo (27,98%) = 280,93
  - Máximo (38,86%) = 541,69
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,59
  - RL Máximo = 448,62

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 288,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 358,51
  - Médio = 389,93
  - Máximo (8,76%) = 424,10

- Valor Total
  - Mínimo = 103.413,18
  - Médio = 112.475,89
  - Máximo = 122.332,82

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 80.999,85
  - Máximo = 156.183,33
  - Minimo (27,98%) = 280,81
  - Máximo (38,86%) = 541,46
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,44
  - RL Máximo = 448,42

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 288,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 358,45
  - Médio = 389,87
  - Máximo (8,76%) = 424,04

- Valor Total
  - Mínimo = 103.503,86
  - Médio = 112.574,73
  - Máximo = 122.440,55

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 81.070,99
  - Máximo = 156.320,65
  - Minimo (27,98%) = 280,77
  - Máximo (38,86%) = 541,37
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,39
  - RL Máximo = 448,35

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 289,89
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 358,23
  - Médio = 389,63
  - Máximo (8,76%) = 423,78

- Valor Total
  - Mínimo = 103.848,37
  - Médio = 112.950,34
  - Máximo = 122.850,07

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 81.341,32
  - Máximo = 156.842,55
  - Minimo (27,98%) = 280,59
  - Máximo (38,86%) = 541,04
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 331,19
  - RL Máximo = 448,08

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 290,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,06%) = 358,07
- Médio = 389,45
- Máximo (8,77%) = 423,59

- Valor Total
- Mínimo = 104.108,19
- Médio = 113.233,73
- Máximo = 123.159,15

- Intervalo Predição
- Mínimo = 81.545,25
- Máximo = 157.236,33
- Minimo (27,99%) = 280,47
- Máximo (38,86%) = 540,80
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 331,04
- RL Máximo = 447,87

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 291,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 357,97
  - Médio = 389,35
  - Máximo (8,77%) = 423,48

- Valor Total
  - Mínimo = 104.259,22
  - Médio = 113.398,49
  - Máximo = 123.338,91

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 81.663,82
  - Máximo = 157.465,31
  - Minimo (27,99%) = 280,39
  - Máximo (38,86%) = 540,65
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 330,95
  - RL Máximo = 447,75

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 291,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 357,95
  - Médio = 389,33
  - Máximo (8,77%) = 423,46

- Valor Total
  - Mínimo = 104.289,43
  - Médio = 113.431,45
  - Máximo = 123.374,86

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 81.687,53
  - Máximo = 157.511,11
  - Minimo (27,99%) = 280,38
  - Máximo (38,86%) = 540,63
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 330,93
  - RL Máximo = 447,73

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 293,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,06%) = 357,49
- Médio = 388,84
- Máximo (8,77%) = 422,94

- Valor Total
- Mínimo = 105.014,08
- Médio = 114.222,46
- Máximo = 124.238,29

- Intervalo Predição
- Mínimo = 82.256,65
- Máximo = 158.610,51
- Minimo (27,99%) = 280,02
- Máximo (38,86%) = 539,95
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 330,52
- RL Máximo = 447,17

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 293,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 357,48
  - Médio = 388,82
  - Máximo (8,77%) = 422,92

- Valor Total
  - Mínimo = 105.044,26
  - Médio = 114.255,42
  - Máximo = 124.274,29

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 82.280,37
  - Máximo = 158.656,33
  - Minimo (27,99%) = 280,01
  - Máximo (38,86%) = 539,92
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 330,50
  - RL Máximo = 447,15

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 294,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 357,40
  - Médio = 388,74
  - Máximo (8,77%) = 422,83

- Valor Total
  - Mínimo = 105.164,99
  - Médio = 114.387,27
  - Máximo = 124.418,29

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 82.375,22
  - Máximo = 158.839,61
  - Minimo (27,99%) = 279,95
  - Máximo (38,86%) = 539,81
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 330,43
  - RL Máximo = 447,05

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 296,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,06%) = 357,02
  - Médio = 388,34
  - Máximo (8,77%) = 422,41

- Valor Total
  - Mínimo = 105.768,44
  - Médio = 115.046,61
  - Máximo = 125.138,68

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 82.849,49
  - Máximo = 159.756,23
  - Minimo (27,99%) = 279,66
  - Máximo (38,86%) = 539,26
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 330,09
  - RL Máximo = 446,59

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 232,38
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,26%) = 371,35
  - Médio = 404,80
  - Máximo (9,01%) = 441,26

- Valor Total
  - Mínimo = 86.294,58
  - Médio = 94.067,54
  - Máximo = 102.540,66

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 67.703,72
  - Máximo = 130.697,43
  - Minimo (28,03%) = 291,35
  - Máximo (38,94%) = 562,43
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 344,08
  - RL Máximo = 465,52

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 297,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 356,86
  - Médio = 388,17
  - Máximo (8,77%) = 422,22

- Valor Total
  - Mínimo = 106.039,89
  - Médio = 115.343,35
  - Máximo = 125.463,06

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 83.062,91
  - Máximo = 160.168,82
  - Minimo (27,99%) = 279,53
  - Máximo (38,86%) = 539,02
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 329,94
  - RL Máximo = 446,39

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 298,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 356,56
  - Médio = 387,85
  - Máximo (8,78%) = 421,89

- Valor Total
  - Mínimo = 106.522,32
  - Médio = 115.870,95
  - Máximo = 126.040,04

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 83.442,33
  - Máximo = 160.902,47
  - Minimo (27,99%) = 279,30
  - Máximo (38,86%) = 538,59
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 329,67
  - RL Máximo = 446,03

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 300,05
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 356,32
  - Médio = 387,60
  - Máximo (8,78%) = 421,63

- Valor Total
  - Mínimo = 106.914,15
  - Médio = 116.299,68
  - Máximo = 126.509,12

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 83.750,61
  - Máximo = 161.498,71
  - Minimo (27,99%) = 279,12
  - Máximo (38,86%) = 538,24
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 329,46
  - RL Máximo = 445,74

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 301,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,07%) = 356,10
  - Médio = 387,37
  - Máximo (8,78%) = 421,39

- Valor Total
  - Mínimo = 107.275,74
  - Médio = 116.695,47
  - Máximo = 126.942,34

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 84.035,18
  - Máximo = 162.049,20
  - Minimo (27,99%) = 278,95
  - Máximo (38,87%) = 537,92
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 329,27
  - RL Máximo = 445,48

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 302,95
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 355,79
  - Médio = 387,05
  - Máximo (8,78%) = 421,05

- Valor Total
  - Mínimo = 107.787,81
  - Médio = 117.256,25
  - Máximo = 127.556,43

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 84.438,31
  - Máximo = 162.829,26
  - Minimo (27,99%) = 278,72
  - Máximo (38,87%) = 537,48
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 328,99
  - RL Máximo = 445,11

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 303,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,08%) = 355,76
- Médio = 387,01
- Máximo (8,78%) = 421,01

- Valor Total
- Mínimo = 107.848,03
- Médio = 117.322,23
- Máximo = 127.628,71

- Intervalo Predição
- Mínimo = 84.485,74
- Máximo = 162.921,05
- Minimo (27,99%) = 278,69
- Máximo (38,87%) = 537,43
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 328,96
- RL Máximo = 445,06

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 303,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 355,65
  - Médio = 386,90
  - Máximo (8,79%) = 420,89

- Valor Total
  - Mínimo = 108.028,71
  - Médio = 117.520,17
  - Máximo = 127.845,56

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 84.628,03
  - Máximo = 163.196,42
  - Minimo (27,99%) = 278,61
  - Máximo (38,87%) = 537,27
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 328,86
  - RL Máximo = 444,93

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 305,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 355,28
  - Médio = 386,51
  - Máximo (8,79%) = 420,48

- Valor Total
  - Mínimo = 108.660,87
  - Médio = 118.213,05
  - Máximo = 128.604,96

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 85.126,02
  - Máximo = 164.160,45
  - Minimo (27,99%) = 278,33
  - Máximo (38,87%) = 536,74
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 328,53
  - RL Máximo = 444,48

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 306,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,08%) = 355,20
  - Médio = 386,43
  - Máximo (8,79%) = 420,41

- Valor Total
  - Mínimo = 108.781,24
  - Médio = 118.345,04
  - Máximo = 128.749,67

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 85.220,88
  - Máximo = 164.344,11
  - Minimo (27,99%) = 278,27
  - Máximo (38,87%) = 536,63
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 328,47
  - RL Máximo = 444,40

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 308,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 354,76
  - Médio = 385,98
  - Máximo (8,80%) = 419,93

- Valor Total
  - Mínimo = 109.533,36
  - Médio = 119.170,08
  - Máximo = 129.654,65

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 85.813,74
  - Máximo = 165.492,26
  - Minimo (27,99%) = 277,94
  - Máximo (38,87%) = 536,01
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 328,08
  - RL Máximo = 443,87

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 309,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 354,66
  - Médio = 385,87
  - Máximo (8,80%) = 419,82

- Valor Total
  - Mínimo = 109.713,80
  - Médio = 119.368,12
  - Máximo = 129.871,97

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 85.956,02
  - Máximo = 165.767,88
  - Minimo (27,99%) = 277,86
  - Máximo (38,87%) = 535,86
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,99
  - RL Máximo = 443,75

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 311,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 354,33
  - Médio = 385,53
  - Máximo (8,80%) = 419,47

- Valor Total
  - Mínimo = 110.285,06
  - Médio = 119.995,29
  - Máximo = 130.560,47

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 86.406,60
  - Máximo = 166.640,85
  - Minimo (27,99%) = 277,61
  - Máximo (38,87%) = 535,39
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,70
  - RL Máximo = 443,36

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 311,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,09%) = 354,26
  - Médio = 385,46
  - Máximo (8,81%) = 419,40

- Valor Total
  - Mínimo = 110.405,30
  - Médio = 120.127,34
  - Máximo = 130.705,48

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 86.501,46
  - Máximo = 166.824,67
  - Minimo (27,99%) = 277,56
  - Máximo (38,87%) = 535,29
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,64
  - RL Máximo = 443,27

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 312,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 354,12
  - Médio = 385,31
  - Máximo (8,81%) = 419,25

- Valor Total
  - Mínimo = 110.645,74
  - Médio = 120.391,45
  - Máximo = 130.995,55

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 86.691,18
  - Máximo = 167.192,33
  - Minimo (27,99%) = 277,46
  - Máximo (38,87%) = 535,10
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,52
  - RL Máximo = 443,11

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 314,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 353,76
  - Médio = 384,95
  - Máximo (8,81%) = 418,88

- Valor Total
  - Mínimo = 111.276,71
  - Médio = 121.084,80
  - Máximo = 131.757,39

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 87.189,19
  - Máximo = 168.157,66
  - Minimo (27,99%) = 277,19
  - Máximo (38,88%) = 534,60
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,20
  - RL Máximo = 442,69

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 315,55
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 353,60
  - Médio = 384,77
  - Máximo (8,82%) = 418,70

- Valor Total
  - Mínimo = 111.577,08
  - Médio = 121.415,01
  - Máximo = 132.120,37

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 87.426,34
  - Máximo = 168.617,44
  - Minimo (27,99%) = 277,06
  - Máximo (38,88%) = 534,36
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,06
  - RL Máximo = 442,49

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 315,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,10%) = 353,56
  - Médio = 384,74
  - Máximo (8,82%) = 418,66

- Valor Total
  - Mínimo = 111.637,15
  - Médio = 121.481,06
  - Máximo = 132.192,98

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 87.473,77
  - Máximo = 168.709,41
  - Minimo (27,99%) = 277,03
  - Máximo (38,88%) = 534,31
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 327,03
  - RL Máximo = 442,45

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 317,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,11%) = 353,28
  - Médio = 384,45
  - Máximo (8,82%) = 418,37

- Valor Total
  - Mínimo = 112.147,62
  - Médio = 122.042,48
  - Máximo = 132.810,37

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 87.876,92
  - Máximo = 169.491,22
  - Minimo (27,99%) = 276,82
  - Máximo (38,88%) = 533,91
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,78
  - RL Máximo = 442,11

PGM
JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 318,65
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,11%) = 353,08
  - Médio = 384,24
  - Máximo (8,83%) = 418,16

- Valor Total
  - Mínimo = 112.507,85
  - Médio = 122.438,82
  - Máximo = 133.246,39

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 88.161,51
  - Máximo = 170.043,19
  - Minimo (28,00%) = 276,67
  - Máximo (38,88%) = 533,64
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,61
  - RL Máximo = 441,88

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 320,00
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,11%) = 352,85
  - Médio = 384,01
  - Máximo (8,83%) = 417,93

- Valor Total
  - Mínimo = 112.913,01
  - Médio = 122.884,74
  - Máximo = 133.737,11

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 88.481,66
  - Máximo = 170.664,28
  - Minimo (28,00%) = 276,51
  - Máximo (38,88%) = 533,33
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,41
  - RL Máximo = 441,62

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 320,35
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 352,80
  - Médio = 383,96
  - Máximo (8,83%) = 417,87

- Valor Total
  - Mínimo = 113.018,03
  - Médio = 123.000,36
  - Máximo = 133.864,37

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 88.564,67
  - Máximo = 170.825,32
  - Minimo (28,00%) = 276,46
  - Máximo (38,88%) = 533,25
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,36
  - RL Máximo = 441,55

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 321,75
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 352,57
  - Médio = 383,72
  - Máximo (8,84%) = 417,63

- Valor Total
  - Mínimo = 113.438,06
  - Médio = 123.462,85
  - Máximo = 134.373,55

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 88.896,68
  - Máximo = 171.469,56
  - Minimo (28,00%) = 276,29
  - Máximo (38,88%) = 532,93
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 326,16
  - RL Máximo = 441,28

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 323,25
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,12%) = 352,32
  - Médio = 383,48
  - Máximo (8,84%) = 417,38

- Valor Total
  - Mínimo = 113.887,97
  - Médio = 123.958,43
  - Máximo = 134.919,36

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 89.252,42
  - Máximo = 172.159,96
  - Minimo (28,00%) = 276,11
  - Máximo (38,89%) = 532,59
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 325,95
  - RL Máximo = 441,00

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 324,85
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,13%) = 352,06
  - Médio = 383,21
  - Máximo (8,85%) = 417,12

- Valor Total
  - Mínimo = 114.367,74
  - Médio = 124.487,11
  - Máximo = 135.501,84

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 89.631,87
  - Máximo = 172.896,53
  - Minimo (28,00%) = 275,92
  - Máximo (38,89%) = 532,23
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 325,73
  - RL Máximo = 440,70

PGM JONATAN NUNES MENEZES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 326,15
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,13%) = 351,85
  - Médio = 383,00
  - Máximo (8,85%) = 416,91

- Valor Total
  - Mínimo = 114.757,46
  - Médio = 124.916,70
  - Máximo = 135.975,31

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 89.940,18
  - Máximo = 173.495,11
  - Minimo (28,00%) = 275,76
  - Máximo (38,89%) = 531,95
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 325,55
  - RL Máximo = 440,45

PGM JONATAN NUNES MENELES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 354,41
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,23%) = 347,65
  - Médio = 378,84
  - Máximo (8,97%) = 412,83

- Valor Total
  - Mínimo = 123.209,68
  - Médio = 134.263,83
  - Máximo = 146.309,73

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 96.642,68
  - Máximo = 186.530,16
  - Minimo (28,02%) = 272,69
  - Máximo (38,93%) = 526,31
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 322,01
  - RL Máximo = 435,66

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 374,45
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo, s/n
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,31%) = 345,00
  - Médio = 376,29
  - Máximo (9,07%) = 410,41

- Valor Total
  - Mínimo = 129.184,90
  - Médio = 140.900,64
  - Máximo = 153.678,88

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 101.396,11
  - Máximo = 195.796,37
  - Minimo (28,04%) = 270,79
  - Máximo (38,96%) = 522,89
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 319,84
  - RL Máximo = 432,73

PGM JONATAN NUNES MENDES

Modelo:

Vitória da Conquista

Data de Referência:

segunda-feira, 3 de julho de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 414,91
- Vocação = 1,00
- Infra-estrutura = 3,00
- Localização = 2,00
- Lote/Gleba = 2,00

- Endereço = Loteamento Cidade Modelo
- Complemento =
- Bairro = Bateias
- Informante = Vitória da Conquista
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,49%) = 340,35
- Médio = 371,93
- Máximo (9,28%) = 406,43

- Valor Total
- Mínimo = 141.215,90
- Médio = 154.316,83
- Máximo = 168.633,17

- Intervalo Predição
- Mínimo = 110.994,33
- Máximo = 214.548,66
- Minimo (28,07%) = 267,51
- Máximo (39,03%) = 517,10
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 316,14
- RL Máximo = 427,72

PGM JONATAN NUNES MENDES

ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei n° 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230479182

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **0508402069**
Registro: **0508402069BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA** CPF/CNPJ: **14.239.578/0001-00**
PRAçA JOAQUIM CORREIA Nº: **55**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **VITÓRIA DA CONQUISTA** UF: **BA** CEP: **45000600**

Contrato: **GEP17265/2023** Celebrado em: **07/07/2023**
Valor: **R$ 5.775,00** Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA MINISTRO ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES Nº: **377**
Complemento: Bairro: **BURAQUINHO**
Cidade: **LAURO DE FREITAS** UF: **BA** CEP: **42710400**
Data de Início: **10/07/2023** Previsão de término: **10/07/2023** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **Outro** Código: **GEP17265/2023**
Proprietário: **MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA** CPF/CNPJ: **14.239.578/0001-00**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS_1.1.9 - DE IMÓVEIS	308,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação de imóvel urbano (lotes) 308 lotes.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Lauro de Freitas, 10 de Julho de 2023
Local data

JOSÉ IVANILDO TAVARES FERREIRA JÚNIOR - CPF: 035.385.304-67

MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA - CNPJ: 14.239.578/0001-00

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 96,62** Registrada em: **10/07/2023** Valor pago: **R$ 96,62** Nosso Número: **55987146**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-ba.sitac.com.br/publico/, com a chave: 0256c
Impresso em: 10/07/2023 às 17:08:14 por: , ip: 192.168.100.1

RRT 13271936

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: MARCIA MAGALHÃES GUIMARÃES
CPF: 877.XXX.XXX-00
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A265748

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: MVM AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA
CNPJ: 10.XXX.XXX/0001-53
Nº Registro: PJ11120-1

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13271936I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 10/07/2023
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 10/07/2023
Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Habitacional Unifamiliar

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$115,18
Pago em: 10/07/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
CPF/CNPJ: 14.XXX.XXX/0001-00
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Data de Início: 07/06/2023
Valor do Serviço/Honorários: R$5.775,00
Data de Previsão de Término: 07/08/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 45053550
Nº: -
Logradouro: MODELO
Complemento:
Bairro: BATEIAS
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA
UF: BA
Longitude:
Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE 308 LOTES DISTRIBUÍDOS EM 5 QUDRAS DO LOTEAMENTO CIDADE MODELO, BAIRRO BATEIAS, VITÓRIA DA CONQUISTA, BAHIA.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei n° 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Quantidade: 1,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Unidade: unidade

PGM JONATAN NUNES MENEZES

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13271936I00CT001	**Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista**	**INICIAL**	**10/07/2023**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MARCIA MAGALHÃES GUIMARÃES, registro CAU nº 000A265748, na data e hora: 10/07/2023 11:00:20, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.