

OFÍCIO Nº 08/2026–PMC

Caculé, 20 de março de 2026.

Excelentíssimo Senhor Vereador,

Jeovane Carlos Teixeira Costa

Presidente da Câmara Municipal de Caculé–Bahia.

Senhor Presidente,

Ao prazer de cumprimentar Vossa Excelência, venho por meio deste, encaminhar à apreciação dessa respeitável Câmara de Vereadores, o anexo Projeto de Lei nº 03 de 20 de março de 2026 que “**AUTORIZA A PERMUTA DE UM LOTE DE TERRAS PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CACULÉ POR OUTRO LOTE DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE UM PARTICULAR, PARA ATENDER NECESSIDADE DE INTERESSE PÚBLICO URBANÍSTICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”.

Sem outro assunto para o momento, renovo os protestos de elevada estima e consideração.

Assinado de forma digital por PEDRO DIAS DA
SILVA:16545788515
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=51103198000170,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO),
ou=presencial, cn=PEDRO DIAS DA
SILVA:16545788515

PEDRO DIAS DA SILVA

Prefeito

EXMº SR.

MD PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CACULÉ
CACULÉ-BAHIA

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores.

Em estrito cumprimento às determinações constantes na Lei Orgânica Municipal, em especial ao constante no Art. 20, submeto ao exame e apreciação de Vossas Excelências, a matéria em anexo cujo pleito trata de: **PERMUTA DE UM LOTE DE TERRAS PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CACULÉ POR OUTRO LOTE DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE UM PARTICULAR, PARA ATENDER NECESSIDADE DE INTERESSE PÚBLICO URBANÍSTICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**, tendo como base as seguintes justificativas.

Como é de conhecimento público no entorno da Lagoa Manoel Caculé, foi construída uma praça denominada de “praça de eventos” o lote de terra que o município está adquirindo com este Projeto de Lei está localizado numa área estratégica, para ser mais exato, o terreno está localizado na Rua Treze de Maio, Bairro Lagoa de Cima, na latitude 14°30'6,74" S e longitude 42°13'30,16" W, sendo justamente uma das entradas que dá acesso direito a aludida “Praça de Eventos”.

Com isso, a Secretaria de Obras do Município, identificou que, tendo em vista a localização do citado terreno, se caso, o proprietário resolvesse colocar muros ou até mesmo fazer uma edificação estaria comprometendo a visão da praça de eventos e ao mesmo estaria obstruindo a principal entrada da praça o que prejudicaria, além da estética visual, a entrada e saída de veículos de grande porte que, necessitam ter acesso à praça em épocas de eventos festivos naquela localidade.

Assim sendo, o município efetivou tratativas com o proprietário do terreno supramencionado e chegou a um acordo de permuta de terrenos.

Para tanto o município ofertou, em troca do terreno localizado na proximidade da praça de eventos, um lote de terreno que pertence ao município, sendo o Lote 03 localizado na Rua Geraldo Fernandes da Silva, Praça Reginaldo Santos Coutinho, Bairro São Cristóvão, situado na latitude 14°30'0,30" S e longitude 42°13'13,82" W, próximo à Agência do INSS.

Vale ressaltar que os terrenos possuem dimensões semelhantes, bem como, possuem o mesmo valor de mercado (Conf. se verifica em laudo de avaliação anexo a este Projeto).

Cabe ainda observar que a permuta aqui pleiteada possui viabilidade legal e jurídica embasada na Lei orgânica do Município nos seus artigos 29 e 30, se não vejamos:

“Art. 29. A alienação de bens da Administração Pública, dentre outras normas definidas em lei e observada a legislação federal pertinente, sempre subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) doação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, bem como para entidades da sociedade civil organizada que atuam, sem finalidade lucrativa, na realização de atividades de interesse público, ressalvado o disposto nas alíneas “f” e “g” deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, pelos Estados e pelos Municípios, segundo avaliação prévia, e ocorra a troca de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;



e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública.

II - tratando-se de bens móveis, dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada

a realização de licitação nos casos de:

a) doação, permitida exclusivamente para fins e uso de interesse social, após avaliação de oportunidade e conveniência socioeconômica em relação à escolha de outra forma de alienação;

b) permuta, permitida exclusivamente entre órgãos ou entidades da Administração Pública;

c) venda de ações, que poderão ser negociadas em bolsa, observada a legislação específica;

d) venda de títulos, observada a legislação pertinente;

e) venda de bens produzidos ou comercializados por entidades da Administração Pública, em virtude de suas finalidades;

f) venda de materiais e equipamentos sem utilização previsível por quem deles dispõe para outros órgãos ou entidades da Administração Pública.

§ 1o. A alienação de bens imóveis da Administração Pública cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento dispensará autorização legislativa e exigirá apenas avaliação prévia e licitação na modalidade leilão.

§ 2o. Na escritura pública de doação dos imóveis doados com base na alínea "b" do inciso I do caput deste artigo, constará necessariamente a cláusula de inalienabilidade do bem, bem como a possibilidade de



reversão do mesmo ao patrimônio municipal caso sejam descumpridos quaisquer dos encargos estipulados pelo doador.

§ 3o. A Administração poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóvel, admitida a dispensa de licitação, quando o uso destinar-se a outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel.

§ 4o. Entende-se por investidura a:

I - alienação, ao proprietário de imóvel lindeiro, de área remanescente ou resultante de obra pública que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço que não seja inferior a toda avaliação nem superior a 50% (cinquenta por cento) do valor máximo permitido para dispensa de licitação de bens e serviços previsto nesta Lei;

II - alienação, ao legítimo possuidor direto ou, na falta dele, ao poder público, de imóvel para fins residenciais construído em núcleo urbano anexo a usina hidrelétrica, desde que considerado dispensável na fase de operação da usina e que não integre a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

§ 5o. A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, a cláusula de inalienabilidade, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado, nas hipóteses previstas no inciso I deste artigo.

Art. 30. A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá sempre de prévia avaliação e autorização legislativa.”

Nessas condições, a matéria que ora é dirigida às Vossas Excelências, tempestivamente, encontra-se em condições de aprovação dessa Edilidade, assegurado assim mais um ato decisório em favor do nosso município.

Na certeza de termos apresentado de maneira transparente e objetiva a propositura, é que solicitamos aos Ilustres Edis aprovação da matéria, procedimento que demonstrará, mais uma vez, o compromisso desta Casa Legislativa para com nossa comunidade.



CACULÉ
P R E F E I T U R A

Sendo o que se oferece para este momento, reiteramos protestos de elevada consideração.

Respeitosamente,

Assinado de forma digital por PEDRO DIAS DA
SILVA:16545788515
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=51103198000170,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO), ou=presencial,
cn=PEDRO DIAS DA SILVA:16545788515

PEDRO DIAS DA SILVA

Prefeito Municipal

“AUTORIZA A PERMUTA DE UM LOTE DE TERRAS PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE CACULÉ POR OUTRO LOTE DE TERRAS DE PROPRIEDADE DE UM PARTICULAR, PARA ATENDER NECESSIDADE DE INTERESSE PÚBLICO URBANÍSTICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACULÉ - ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal de Caculé/Ba., autorizado a permutar um lote de terras do Patrimônio Público Municipal, por um lote de terras particulares, pertencente ao Senhor Leoni de Saraiva Almeida, adiantes descritos.

Art. 2º - A permuta se dará em razão do interesse público, mediante manifestação favorável do Chefe do Executivo.

Art. 3º - Os bens imóveis objeto da presente lei autorizativa constituem-se de: o lote 03 de terras públicas não edificadas, localizado na Praça Reginaldo dos Santos Coutinho, com perímetro de 112,71m e área de 784,00 m², avaliado em R\$ 262.000,00 (Duzentos e sessenta e dois mil reais), de propriedade do Município de Caculé, conforme detalhamento inserido no memorial descritivo integrante como anexo deste projeto de lei, a ser permutado com uma área de terras particulares não edificadas, localizada na Rua Treze de Maio, Bairro Caculezinho, Caculé/BA., contendo 748,25m², com 47,37m de Frente, 26,24m na lateral direita, 5,33m na lateral esquerda e 36,27m de fundo, avaliado em R\$ 262.000,00 (Duzentos e sessenta e dois mil reais) de propriedade de Leoni de Saraiva Almeida, registrado sob matrícula nº 8.545, sobre os quais ficam, desde já, autorizada a desafetação das áreas, se necessário for, conforme detalhamento inserido no memorial descritivo integrante como anexo deste projeto de lei.

Parágrafo único - Fica o Município autorizado a instituir servidão de passagem para atender o acesso as áreas permutadas, se necessário for.

Art. 4º - A permuta objeto da presente lei é meramente autorizativa, precedida de Laudos de Avaliação Prévia dos Bens Imóveis a serem permutados, bem como, deverá se efetivar através escritura pública de permuta de bens imóveis.

Parágrafo único - As despesas oriundas da escrituração cartorária da transmissão dos imóveis correrão por conta dos permutantes, cada um respondendo pelos custos do imóvel a ser recebido.

Art. 5º - Na Escritura Pública de Permuta deverá constar, obrigatoriamente, o valor dos bens imóveis permutados, ressaltando-se que na permuta não haverá torna ou volta compensatória, mesmo havendo diferença entre os valores de avaliação de cada imóvel, fazendo-se as transmissões livres e desembaraçadas de quaisquer ônus.

Art. 6º - A alienação por permuta de que trata esta Lei dar-se-á em estrita observância à legislação pertinente, sendo dispensada a licitação, nos termos do artigo 29 da Lei Orgânica do Município de Caculé/BA.

Art. 7º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento anual, suplementadas se necessárias.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições ao contrario.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACULÉ, ESTADO DA BAHIA, EM 20 DE MARÇO DE 2026.

Assinado de forma digital por PEDRO DIAS DA
SILVA:16545788515
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=51103198000170,
ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,
ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO), ou=presencial,
cn=PEDRO DIAS DA SILVA:16545788515

PEDRO DIAS DA SILVA

Prefeito Municipal



CACULÉ
P R E F E I T U R A

ANEXO I DO PROJETO DE LEI Nº 03/2026

1. MEMORIAL DESCRITIVO DO:

LOTE 03 DE TERRAS PÚBLICAS NÃO EDIFICADAS, LOCALIZADO NA PRAÇA REGINALDO DOS SANTOS COUTINHO, COM PERÍMETRO DE 112,71M E ÁREA DE 784,00 M2.

MEMORIAL DESCRITIVO

Assunto: Retificação de um terreno urbano , matrícula nº8.545
totalizando á área de 784,25m².

Endereço: Rua Treze de Maio - Bairro Caculezinho -Caculé- Bahia

Proprietário: Leoni de Saraiva Almeida

Autor do Projeto e Responsável Técnico: Samuel Pereira Gomes

Frente : 47,37m

Lateral direita: 26,24m

Lateral esquerda : 5,33m

Fundo: 36,27m

TOTAL: 784,25 M²

CONFINANTES

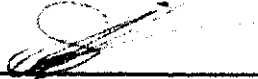
Frente: Rua Treze de Maio

Lado Direito : ANDRE CATARINO GOMES - MAT:9.006

Lateral esquerda: LAGOA MANOEL CACULÉ

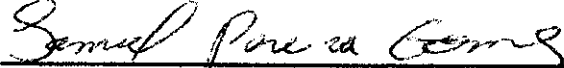
Fundo : LAGOA MANOEL CACULÉ

Caculé Ba 24 de Setembro de 2023

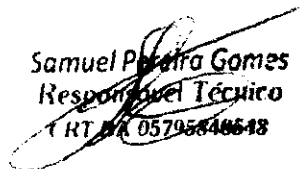


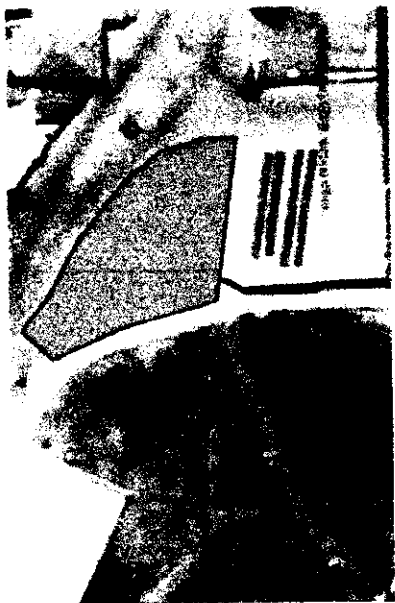
Proprietário

Nome: Leoni de Saraiva Almeida



Responsável Técnico: Samuel Pereira Gomes


Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico
C.R.T. BA 05795848648



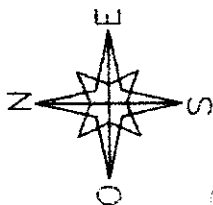
QUADRO DE ÁREA

TERRENO - 784,25 M²

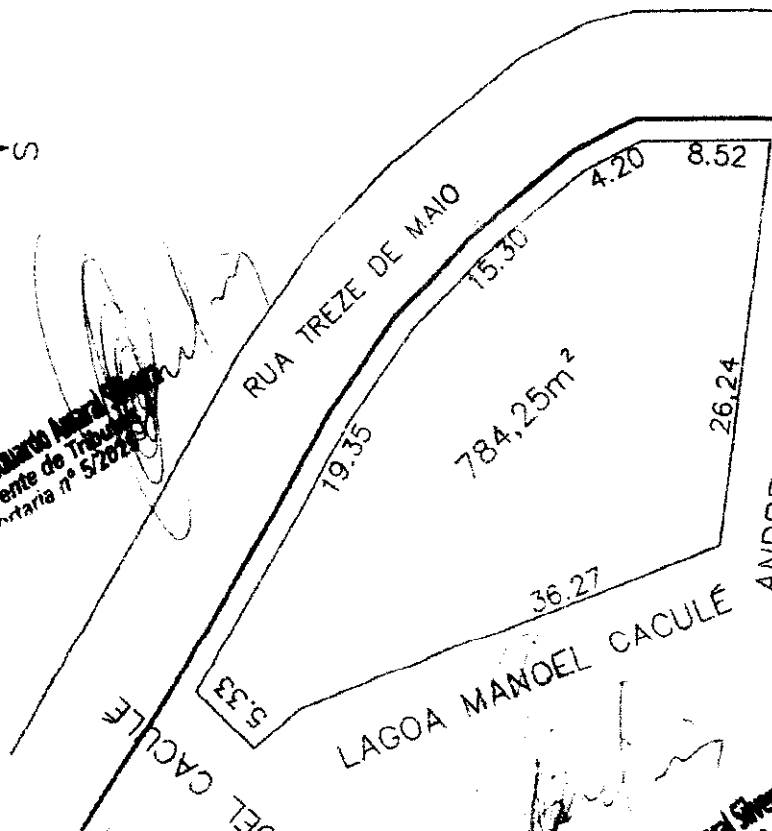
Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico
(M7 473 4579/58405-00)

RETIFICAÇÃO

Matrícula	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade	Unidade
LEONI DE ALMEIDA SARAVA									
RUA TREZE DE MAIO - CACULEZINGO									
QUADRO DE ÁREA									



Crustiano Eduardo Amaral Silveira
Gerente de Tributos
Matrícula nº 52025



ANDRE CATARINO GOMES
CPF: 053.982.505-04
MAT: 9.006

Crustiano Eduardo Amaral Silveira
Gerente de Tributos
Matrícula nº 52025

Crustiano Eduardo Amaral Silveira
Gerente de Tributos
Matrícula nº 52025



TERRENO - 784,25 M²



ARTHUR HERMES CATARINO MARQUES
mat: 9.006

representado por
ANDRE CATARINO GOMES

LUCAS SAMUEL ARAUJO
mat: 10.872

CLEUTAMIRES PRATES DOS SANTOS RODRIGUES
mat: 8.992

Charles and Frances de la Motte

Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico
CRLTA 05795840648

CONFINANTES

nome	LEONI DE ALMEIDA SARAIVA	uf	Rio de Janeiro
sexo	M	data de nascimento	09/06/1978
estado civil	CASADO	profissão	PROFESSOR
endereço	RUA TRÊZE DE MARÇO - CASACEDIMHO		
número	10	bairro	SARACÁ
cidade	RIO DE JANEIRO		
estado	RJ		
telefone			
comando de área			

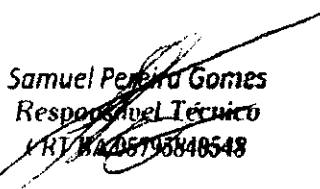
DECLARAÇÃO DE CONFINANTES

Eu Samuel Pereira Gomes , Técnico em edificações com registro numero CFT: 057.958.405-48 no uso de suas atribuições legais, declara para os devidos fins que o imóvel de propriedade da Sr . Leoni de Almeida Saraiva Rodrigues, inscrita no CPF sob o nº 015.737.345-27, , registrado nas Matrículas nº 8.545, do Cartório de Registro de Imóveis de Caculé - BA, tem como confinantes: frente para Rua Treze de Maio , fundo com a Lagoa Manoel Caculé , pela esquerda Com a Lagoa Manoel Caculé , e pela direita com Andre Catarino Gomes – Mat 9.006 .

Caculé - BA, 23 de dezembro de 2024



Responsavel Técnico
Samuel Pereira Gomes



Samuel Pereira Gomes
Responsavel Técnico
CFT/BA 057.958.405-48



Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT BA

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2403882049

Conselho Regional dos Técnicos Industriais BA

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

SAMUEL PEREIRA GOMES

Título profissional: **TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES**

Registro: **05795840548**

2. Contratante

Contratante: **LEONI DE ALMEIDA SARAIVA**
Logradouro: **PRAÇA COSME SANTOS PEREIRA**

CPF/CNPJ: **151.715.405-78**

Nº: **S/N**

Complemento:
Cidade: **CACULÉ**

Bairro: **CENTRO**
UF: **BA**

CEP: **46300000**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **26/09/2024**

Valor: **R\$ 550,00**

Tipo de contratante: **PESSOA FISICA**

Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RUA TREZE DE MAIO**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **CACULÉZINHO**

Cidade: **CACULÉ**

UF: **BA**

CEP: **46300000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: -14.506108 Longitude: -42.224401**

Data de início: **26/09/2024**

Previsão de término: **29/11/2024**

Finalidade: **Cadastral**

Proprietário(a): **LEONI DE ALMEIDA SARAIVA**

CPF/CNPJ: **151.715.405-78**

4. Atividade Técnica

2 - EXECUÇÃO

05 - PROJETO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL -> EDIFICAÇÕES -> #3193 - PLANTA BAIXA

Quantidade

Unidade

784,250

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

RETIFICAÇÃO UM IMÓVEL URBANO COM A ÁREA DE 784,25 M²

6. Informações Adicionais

Valor do TRT: **R\$ 62,57**

Pago em: **26/09/2024**

Boleto: **8243121840**

Registrada em: **26/09/2024**

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: **SAMUEL PEREIRA GOMES**

CPF: **057.958.405-48**

Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico
CFT BA 05795840548

Contratante: **LEONI DE ALMEIDA SARAIVA**

CPF: **151.715.405-78**

Documento assinado eletronicamente por meio do SINCETI do(a) Técnico(a) Industrial **SAMUEL PEREIRA GOMES** com registro 05795840548 na data e hora: 12/02/2025 09:26:56 e IP: 177.66.243.91, com o uso de login e senha.

A autenticidade desse TRT pode ser verificada no endereço <https://corporativo.sinceti.net.br/publico/> com a chave: AZC48 ou por meio do QRCode ao lado.





Metragem constante
na matrícula 3.090,00 m²
- 330 m² - Claustrados / 165 m² - Cortes
- 1.500 m² - Área / 300 - faixas

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE CACULÉ-BAHIA

ILMO. SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CACULÉ - BAHIA

INSERÇÃO OU ALTERAÇÃO DE MEDIDAS PERIMETRAIS

Nome do requerente: Leoni de Almeida Saraiva ; Nacionalidade: Brasileiro, Estado civil: Casado; Profissão: *Empresário ; CPF: 358.208.375-68; RG: 38304899 SSP/BA; Telefone: (77) 981478513 ; Cônjuge: Adeni Da Cruz Saraiva ; CPF: 015.737.345-27 ; RG: SSP/BA; Telefone: (77) 981478513 Residente e domiciliado em Travessa São João Batista , nº s/n, Bairro Copacabana , município de Caculé , Estado da Bahia; na qualidade de parte interessada [proprietário(a), transmitente, adquirente etc.] do imóvel matriculado sob o nº 8.545, no registro geral deste ofício. Samuel Pereira Gomes; Nacionalidade: brasileiro; Estado Civil: solteiro; RG: 1267295813 SSP/BA; CPF: CFT/BA: 05795840548 Telefone: (77) 98143-1965; com endereço profissional na ,Rua Padre Gabriel nº :s/n, Bairro Copacabana , município de Caculé, Estado da Bahia; vêm, com fundamento no art. 213 da lei federal 6.015/1973, expor e requerer a V.Sa. o seguinte:

1. Efetuado seu levantamento topográfico pelo Responsável Técnico acima indicado, conforme planta e memorial descritivo anexos, ficou constatado ter o imóvel a área de 784,25' m² (setecentos e oitenta e vinte e cinco reais).
2. O Requerente e o Responsável Técnico declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal:
 - a) Que não houve qualquer investida em área de propriedade ou posse alheias;
 - b) Que o atendimento ao presente requerimento não implicará em usurpação de terras devolutas, públicas ou privadas, nem servirá para encobrir institutos como compra e venda, doação, divisão, desmembramento/desdobro, fusão, usucapião etc.;
 - c) Que a completa e exata indicação dos atuais proprietários, titulares de direitos e posseiros confrontantes é de responsabilidade exclusiva deles, Requerentes, e que têm conhecimento do prescrito no art. 213, § 14, da Lei Federal 6.015/1973, que diz:

Verificado a qualquer tempo não serem os verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos descritivos e pelos prejuízos causados, independentes das sanções disciplinares e penais.
 - d) Que não existem outros proprietários, titulares de direitos ou posseiros de terrenos confrontantes com a propriedade cuja matrícula é ora retificada, senão os que assinaram a planta e o memorial descritivo anexos.

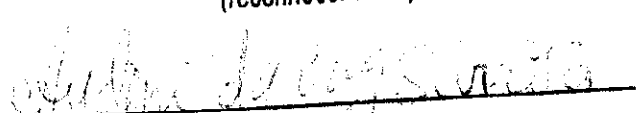
- e) Que optaram pelo procedimento administrativo de inserção ou alteração de medidas perimetrais, inexistindo qualquer ação judicial, em curso ou já julgada, com o mesmo objeto ou conexa ao presente requerimento.

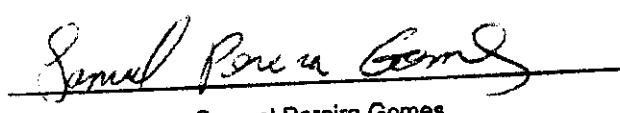
3. Em caso de impugnação ao presente requerimento, as intimações devem ser feitas ou enviadas aos endereços acima mencionados.

4. Assim, requerem e autorizam todas as demais averbações julgadas necessárias, de inclusão, retificação ou atualização de dados, de natureza objetiva (referentes ao imóvel) ou subjetiva (referentes aos proprietários), na matrícula acima ou em quaisquer outras.

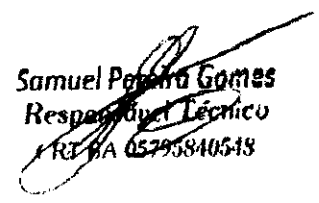
Caculé-BA, 30 de Setembro de 2024.


Leoni de Almeida Saraiva
Proprietário(a)
CPF: 358.208.375-68
(reconhecer firma)


Adeni Da Cruz Saraiva
Cônjuge proprietário(a)
CPF: 015.737.345-27
(reconhecer firma)


Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico

(reconhecer firma)


Samuel Pereira Gomes
Responsável Técnico
RT BA 05795840548

Documento(s) anexo(s):

1. Planta assinada por todos os proprietários, pelo responsável técnico e pelos confrontantes, com todas as firmas reconhecidas e, se imóvel for urbano, aprovada pelo Município; obs. 1: A planta deve indicar os cartórios e os números das matrículas ou transcrições das transmissões dos imóveis confrontantes, caso estes as tenham; caso os imóveis confrontantes não tenham matrícula ou transmissão transcrita, a planta deve indicar a palavra "posse".
2. Memorial descritivo assinado pelos proprietários e pelo responsável técnico, assinado em todas as páginas, com firmas reconhecidas no final; obs. 1: O memorial descritivo deve indicar os cartórios e os números das matrículas ou transcrições das transmissões dos imóveis confrontantes, caso estes as tenham; caso os imóveis confrontantes não tenham matrícula ou transmissão transcrita, o memorial descritivo deve indicar a palavra "posse".
3. Se for o caso, para averbação de certificação pelo INCRA/SIGEF, a planta e memorial descritivo do INCRA/SIGEF devem trazer os mesmos dados constantes dos trabalhos técnicos acima indicados nos itens 1 e 2 deste requerimento.
4. Em caso de imóveis confrontantes em regime de condomínio ou com posse, declaração do condômino ou compossuidor que assinou planta e memorial descritivo no sentido de estar ciente de que sua anuência dispensa a anuência dos demais condôminos e compossuidores.
5. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART com dados completos, datada, assinada por ao menos um dos proprietários e pelo responsável técnico e quitada ou com respectivo comprovante de pagamento.
6. Em caso de imóvel rural, CCIR 2024, quitado ou com respectivo comprovante de pagamento, e com dados [denominação do imóvel, município sede, situação jurídica (cartório, matrícula e área registrada), detentor (nome, CPF/CNPJ)] atualizados.
7. Em caso de imóvel rural, certidão negativa de débitos relativos ao ITR dentro do prazo de validade e com dados (nome do imóvel, município, UF, área total, contribuinte, CPF/CNPJ) atualizados.
8. Em caso de imóvel rural, última declaração COMPLETA de ITR (com DIAC e DIAT).



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2009

José Carlos Alves de Aguiar

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **8.545** DATA **17.02.09** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
UMA ÁREA DE TERRAS, para construção, medindo 103,0m (cento e três metros) de frente, 103,0m (cento e três metros) de fundo, 30,0m (trinta metros) de frente a fundo, correspondendo uma área total de 3.090,0m² (três mil e noventa metros quadrados), confinando do lado esquerdo com Guilhermina de Tal, do lado direito com Rua da beira da Lagoa, fundos com a pista de Caminhada e a Lagoa Manoel Caculé, frente com a Rua 13 de maio, situada na Rua 13 de maio, nesta cidade de Caculé-Bahia. Havida por compra feita a José Néri Santiago e sua mulher, Adelina Maria Oliveira Santiago, conforme escritura particular de compra e venda, lavrada em 27.11.1989, pelos transmitentes, com as testemunhas Edgar Souza Santos e Geraldo Xavier Pereira, com firmas reconhecidas em 05.03.90, em Caculé-Bahia, registrada em Cartório.

VENDEDOR: **JOÃO PEREIRA COSTA**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, lavrador, residente e domiciliado na Av. Cônego Miguel Monteiro, Caculé-Ba., inscrito no CPF nº. 034.764.645-04;
REGISTRO ANTERIOR: R-2.503 Pasta 3-AB, fls 01 em 24.07.1990; do Registro Auxiliar, Comarca de Caculé-Ba., O OFICIAL

R-01 - MATRÍCULA - **8.545** da Pasta-2-CR, Proto. 01-D-31.190, Fls 072, em 17.02.09.

TÍTULO: Escritura Publica C.e Venda, lavrada no Livro nº. 089, fls. 014, em 03.02.09, Caculé-Ba.,

VENDEDOR: **JOÃO PEREIRA COSTA**; conforme acima qualificado.

COMPRADOR: **LEONI DE ALMEIDA SARAIVA**, brasileiro, maior, capaz, casado, comerciante, residente e domiciliado Rua Teodorico Novais, Bairro São Cristóvão, nesta Cidade de Caculé, inscrito no CPF nº. 358.208.375-68;

VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

CONDIÇÕES: As mesmas da presente Escritura.

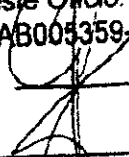
REGISTRADA POR: O OFICIAL DAJ - 850-331.

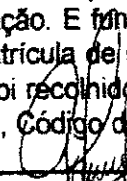
Desmembramento: O Proprietário acima qualificado, vendeu uma área com 330,0m² p/Cleutamires Prates dos Santos, conforme EPCV registrada sob nº R-01-Mat.nº 8992-Pasta-2-CV, em 07.04.11. O OFICIAL

Desmembramento: O proprietário acima, vendeu uma área com 1.500,0m², para: Firma Comercial-André Catarino Gomes, conforme EPCV registrada sob nº R-01-Mat. nº 9006 Pasta 2-CV, em 05.05.11, O OFICIAL

Desmembramento: O proprietário Leoni de Almeida Saraiva e sua mulher, desmembram uma área de terras com 165,0m², do imóvel a que lhe pertence descrito no R-1, desta matrícula, e vende para Carlos Roberto Farias, conforme EPCV, lavrada no Livro 091, às Fls. 170, Ordem 5.921 em 29/03/2011, do Tabelionato de Notas de Caculé-BA, cuja escritura encontra-se em Cartório para ser registrada. O Oficial

AV-02; Matrícula **8.545**; Pasta **2-CR**; (Protocolo nº 35.911 - 31.10.2017) - Regime de Bens-
Procede-se a presente averbação, para constar que **LEONI DE ALMEIDA SARAIVA** e **AUDENÍ FERREIRA DA CRUZ** são casados sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, sob a matrícula 011866 01 55 1988 2 00013 157 0000853 12, brasileiros, maiores, capazes, comerciantes, ele inscrito no CPF sob o nº 358.208.375-68, RG nº 03.803.048-99 SSP-BA, ela inscrita no CPF sob o nº 015.737.345-27, RG nº 07.543.033-90 SSP-BA, residentes e Domiciliados na Rua Teodorico Novais, s/n, no Município de Caculé-Ba. Foi recolhido o DAJE: 0635.002.004644 - Valor R\$54,24. Selo de Autenticidade nº 0635.AB005359-2, Código de Validação: NXXMLSUA7. O referido é verdade e dou fe.
Gabriel de Andrade Verzoia Lacerda - Oficial de Registro

AV-03; Matrícula 8.545, Pasta 2-CR; (Protocolo nº 35.911 - 31-10-2017) - ABERTURA DE MATRÍCULA - Em razão do desmembramento do imóvel objeto desta matrícula, realizado acima em nome de **CARLOS ROBERTO FARIAS**, com área de 165,00m², nos termos do artigo 176, §1º, I, da Lei Federal nº 6.015/73, foi aberta nova matrícula de nº **10.240**, da Pasta 02-DL, deste Ofício. Foi recolhido o DAJE nº 0635.002.004640 - Valor R\$ 54,24. Selo de Autenticidade nº 0635.AB005359-2, Código de Validação: NXXMLSUAE7. O referido é verdade e dou fé.  - Gabriel de Andrade Verzola Lacerda - Oficial de Registro.

AV-04; Matrícula 8.545, Pasta 2-CR; (Protocolo nº 36.747 - 28.02.2019) - ABERTURA DE MATRÍCULA - Conforme requerimento firmado e escritura pública pelo SR **LUCAS SAMUEL ARAÚJO MOREIRA**, e Decisão do Juiz de Direito Corregedor em Substituição, Dr. Antônio Carlos do Espírito Santo Filho em 20 de fevereiro de 2018, onde autoriza regularização Fundiária Urbana dos imóveis que sofreram sucessivos desmembramentos inadequados e posterior abertura de matrícula com as especificações deste procedimento de retificação. E fundamentada nos termos do artigo 176, §1º, I, da Lei Federal nº 6.015/73, foi aberta nova matrícula de nº **10.872**, da Pasta 02-DR, com área de 300,0m² com posterior retificação, deste Ofício. Foi recolhido o DAJE nº 0635.002.009711 - Valor R\$ 67,20. Selo de Autenticidade nº 0635.AB010723-4, Código de Validação: 3SHS26881L. Caculé, 15 de março de 2019. O referido é verdade e dou fé.  - Gabriel de Andrade Verzola Lacerda - Oficial de Registro.

FLS. 01

2017.

Gabriel de Andrade Verzola Lacerda

10.240

31.10.2017

matrícula

8545

ficha

02

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS
JURÍDICAS - CIRCUNSCRIÇÃO DE CACULÉ/BA**

Telefone: (77) 98158-0773

E-mail: registroimoveiscacule@gmail.com

Endereço: Rua Rita Fernandes, 27, Galeria Blg Ben, sala 01, Centro
Caculé - Bahia

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 8545, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, e **notícia integralmente todos os atos, alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que **não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado**. Nos termos do artigo 764 do Provimento Conjunto nº CGJ/CGI 15/2023, o prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias. . . Nada mais, dou fé. Gabriel de Andrade Verzola Lacerda - Oficial Registrador. Eu, Gabriel de Andrade Verzola Lacerda, Oficial, assino digitalmente. Caculé, 07 de maio de 2025. Protocolo nº 7002. DAJE: 0635.002.035922

EMOLUMENTOS: R\$ 54,93.

TAXA FISCAL: R\$ 39,01.

FECOM: R\$ 13,87.

PGE: R\$ 2,18.

FMMPBA: R\$ 1,14.

DEF. PÚBLICA: R\$ 1,14.

FEURB: R\$ 1,45.

TOTAL: R\$ 113,72.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro

0635.AB035927-6

V8GP39EECJ

Consulte

www.tjba.jus.br/autenticidade



EM BRANCO

ANEXO II DO PROJETO DE LEI Nº 03/2026

2. MEMORIAL DESCRITO DO:

TERRENO NÃO EDIFICADO, LOCALIZADA NA RUA TREZE DE MAIO, BAIRRO CACULEZINHO, CACULÉ/BA., CONTENDO 748,25M², COM 47,37M DE FRENTE, 26,24M NA LATERAL DIREITA, 5,33M NA LATERAL ESQUERDA E 36,27M DE FUNDO, REGISTRADO SOB MATRÍCULA Nº 8.545.

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: **P.M.C - LOTE 03**

Propriedade: **PRAÇA REGINALDO SANTOS COUTINHO**

Local: **CACULÉ**

Comarca: **CACULÉ**

UF: **BA**

Perímetro: **112,71 m**

Área: **784,00 m²**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P11**, de coordenadas **N 8.395.164,71m** e **E 799.595,91m**; ; deste, segue confrontando com **LOTE 02**, com os seguintes azimutes e distâncias: **109°18'04"** e **19,00 m** até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.395.158,43m** e **E 799.613,84m**; ; deste, segue confrontando com **LOTE 01**, com os seguintes azimutes e distâncias: **109°18'03"** e **6,52 m** até o vértice **P12**, de coordenadas **N 8.395.156,28m** e **E 799.619,99m**; **199°11'14"** e **29,15 m** até o vértice **P13**, de coordenadas **N 8.395.128,75m** e **E 799.610,41m**; ; deste, segue confrontando com **RUA ABERTA PELA PREFEITURA**, com os seguintes azimutes e distâncias: **281°51'51"** e **25,59 m** até o vértice **P04**, de coordenadas **N 8.395.134,01m** e **E 799.585,37m**; ; deste, segue confrontando com **RUA GERALDO FERNANDES DA SILVA**, com os seguintes azimutes e distâncias: **18°56'20"** e **32,46 m** até o vértice **P11**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas **N m** e **E m**, e encontram-se representadas no Sistema **U T M**, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45°00'**, fuso **-23**, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **U T M**.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Proprietário:



Documento assinado digitalmente
LEONI DE ALMEIDA SARAIVA
Data: 24/10/2025 11:05:33:0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

Resp. Técnico:

Alan de Araújo Santos
Engenheiro Agrimensor – CREA/BA 90367/D
Téc. Agrícola em Agropecuária – CFTA 04366564505
Credenciamento INCRA: **ZDDW**



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6AUYS-EVRMT-YCTSS-M2K7Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ALAN DE ARAÚJO SANTOS (CPF 043.665.645-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6AUYS-EVRMT-YCTSS-M2K7Z>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

MEMORIAL DESCRITIVO

Proprietário: **P.M.C - LOTE 01**

Propriedade: **PRAÇA REGINALDO SANTOS COUTINHO**

Local: **CACULÉ**

Comarca: **CACULÉ**

UF: **BA**

Perímetro: **320,03 m**

Área: **5.664,93 m²**

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P01**, de coordenadas **N 8.395.213,83m** e **E 799.639,24m**; ; deste, segue confrontando com **RUA SINEZIO DA SILVA PRATES**, com os seguintes azimutes e distâncias: **110°02'00"** e **65,68 m** até o vértice **P02**, de coordenadas **N 8.395.191,33m** e **E 799.700,95m**; ; deste, segue confrontando com **RUA JOSÉ MARIA FILHO**, com os seguintes azimutes e distâncias: **197°52'46"** e **80,30 m** até o vértice **P03**, de coordenadas **N 8.395.114,91m** e **E 799.676,30m**; ; deste, segue confrontando com **RUA ABERTA PELA PREFEITURA**, com os seguintes azimutes e distâncias: **281°51'51"** e **67,32 m** até o vértice **P13**, de coordenadas **N 8.395.128,75m** e **E 799.610,41m**; ; deste, segue confrontando com **LOTE 03**, com os seguintes azimutes e distâncias: **19°11'14"** e **29,15 m** até o vértice **P12**, de coordenadas **N 8.395.156,28m** e **E 799.619,99m**; **289°18'03"** e **6,52 m** até o vértice **P10**, de coordenadas **N 8.395.158,43m** e **E 799.613,84m**; ; deste, segue confrontando com **LOTE 02**, com os seguintes azimutes e distâncias: **18°56'20"** e **8,00 m** até o vértice **P09**, de coordenadas **N 8.395.166,00m** e **E 799.616,44m**; ; deste, segue confrontando com **CRESOL**, com os seguintes azimutes e distâncias: **109°18'04"** e **8,21 m** até o vértice **P06**, de coordenadas **N 8.395.163,29m** e **E 799.624,19m**; **18°20'18"** e **12,38 m** até o vértice **P07**, de coordenadas **N 8.395.175,04m** e **E 799.628,08m**; **287°54'10"** e **2,11 m** até o vértice **P08**, de coordenadas **N 8.395.175,69m** e **E 799.626,07m**; ; deste, segue confrontando com **INSS**, com os seguintes azimutes e distâncias: **19°02'42"** e **40,35 m** até o vértice **P01**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas **N m** e **E m**, e encontram-se representadas no Sistema **U T M**, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45°00'**, fuso -23, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **U T M**.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Proprietário:

gov.br

Documento assinado digitalmente
LEONI DE ALMEIDA SARAIVA
Data: 24/10/2025 11:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Resp. Técnico:

Alan de Araújo Santos
Engenheiro Agrimensor – CREA/BA 90367/D
Téc. Agrícola em Agropecuária – CFTA 04366564505
Credenciamento INCRA: **ZDDW**



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YZ425-2JU57-SZRRP-B8YKJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

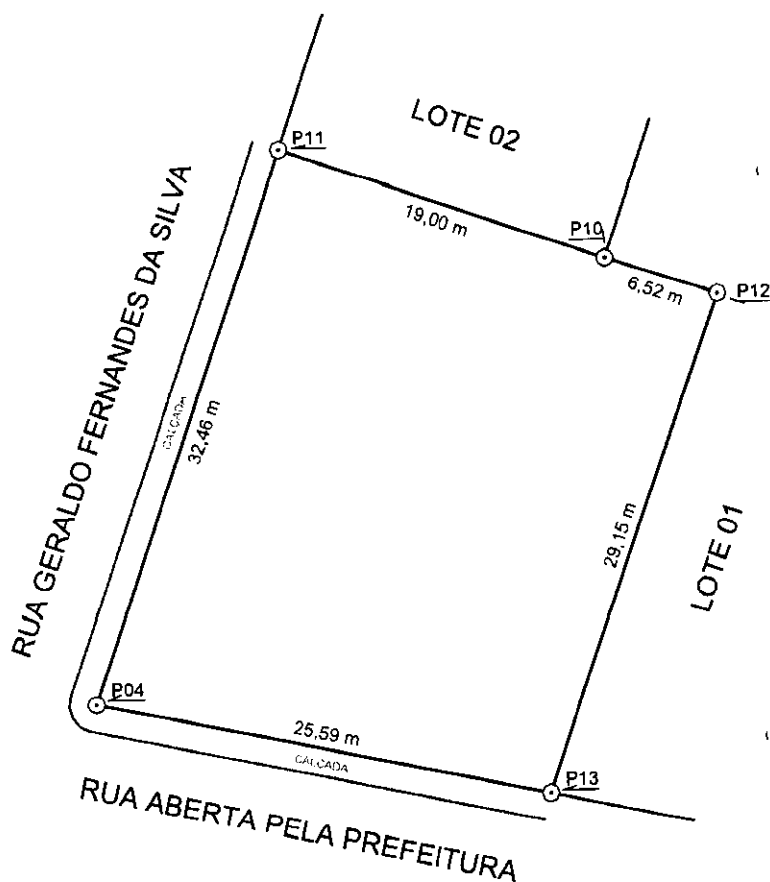
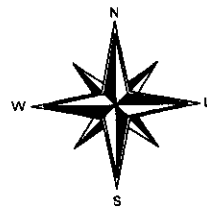
ALAN DE ARAÚJO SANTOS (CPF 043.665.645-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

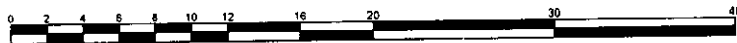
<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YZ425-2JU57-SZRRP-B8YKJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Escala Gráfica:



CONVENÇÕES

IMÓVEL EM ESTUDO
 RUA / PAVIMENTADA

RUA / SEM PAVIMENTAR
 MEIO FIO

VÉRTICES

PROJETO Desmembramento		ÁREA: 784,00 m²
PROPRIEDADE / IMÓVEL: Lote 03		PERÍMETRO: 112,71 m
PROPRIETÁRIO: P.M.C		UF: BA
DATA: 22/10/2025	MUNICÍPIO: Caculé	ESCALA: 1 / 400
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alan de Araújo Santos Engenheiro Agrimensor - CREA BA 03367/D Técnico Agrícola e Agropecuário - CFTA 04366594505 Credenciamento INCRA ZDCW		PROPRIETÁRIO: Documento assinado digitalmente LEONI DE ALMEIDA SARANA Data: 24/10/2025 11:05:33-0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br

A4 = (297 mm x 210 mm)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A3RUB-ALRRX-FPKUJ-78ECD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ALAN DE ARAÚJO SANTOS (CPF 043.665.645-05)

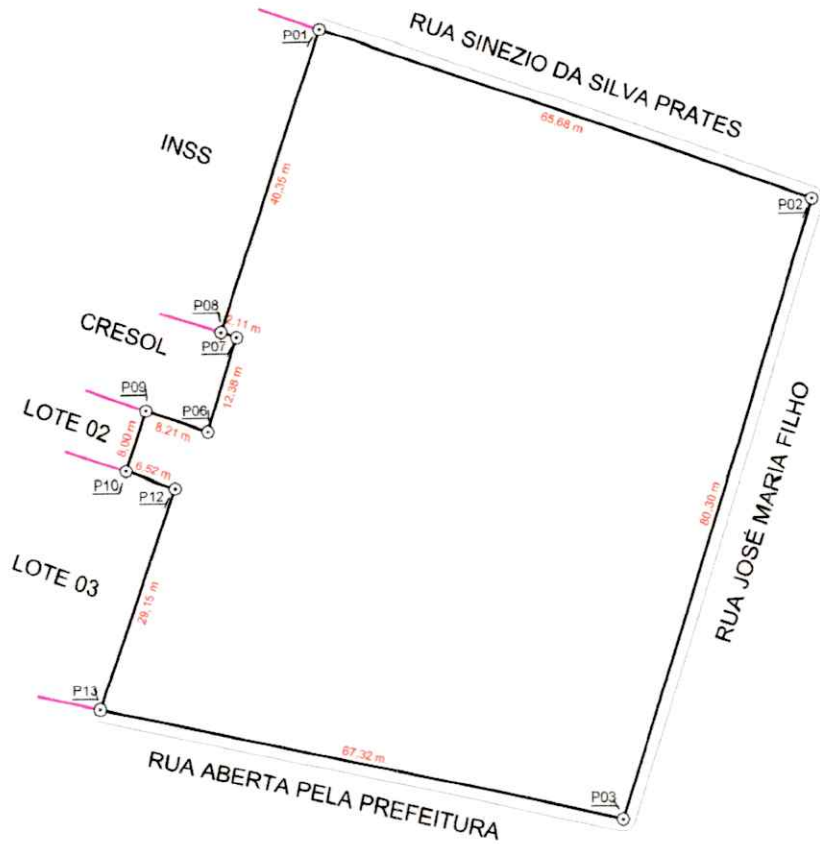
Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A3RUB-ALRRX-FPKUJ-78ECD>

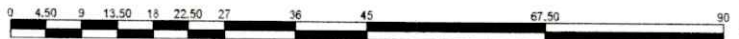
Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Este desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculo, Desenhos e Projetos Topográficos Métrica 1:000E/N 0.9.9.51.



Escala Gráfica:



IMÓVEL EM ESTUDO
RUA / PAVIMENTADA

CONVENÇÕES

RUA / SEM PAVIMENTAR
MEIO FIO

VÉRTICES

PROJETO: Desmembramento		ÁREA: 5.664,93 m²
PROPRIEDADE / IMÓVEL: Lote 01		PERÍMETRO: 320,03 m
PROPRIETÁRIO: P.M.C		ESCALA: 1 / 900
MATRICULA:	MUNICÍPIO: Caculé	UF: BA
DATA: 22/10/2025	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alan de Araújo Santos Engenheiro Agrimensor - CREA BA 50367/D Técnico Agrícola e Agropecuária - CFTA 04366564505 Credenciamento INCRA: ZDOW	
PROPRIETÁRIO: gov.br		Documento assinado digitalmente LEONI DE ALMEIDA SARAIVA Data: 24/10/2025 11:05:33 0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br

A4 = (297mm x 210mm)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/75G8A-9MEFN-MC9JL-QGZH8>.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 75G8A-9MEFN-MC9JL-QGZH8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

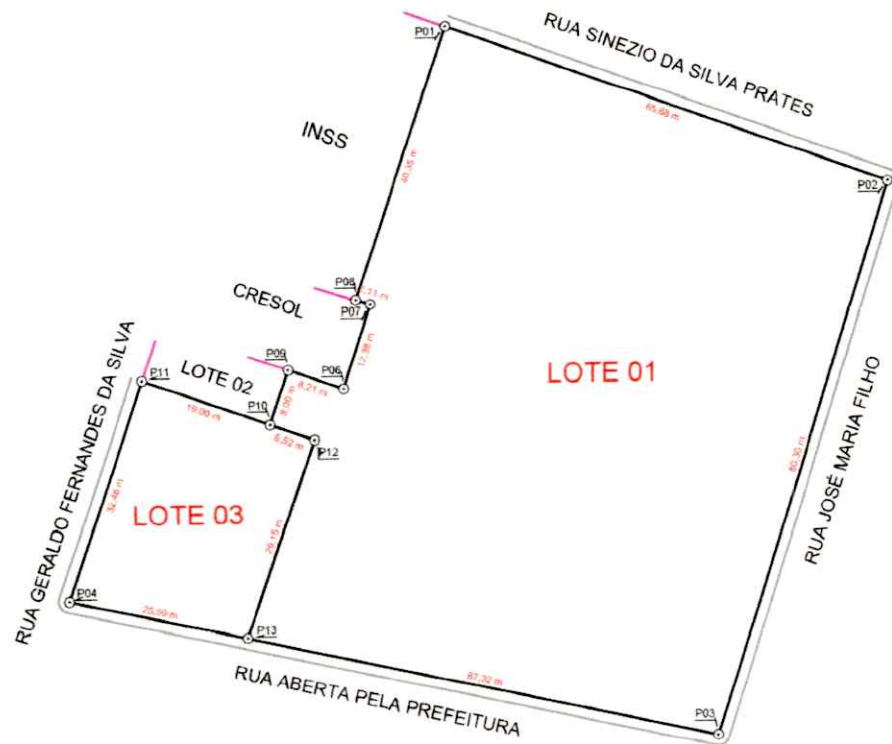
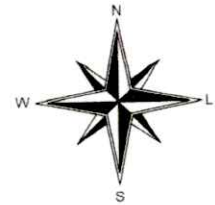
ALAN DE ARAÚJO SANTOS (CPF 043.665.645-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/75G8A-9MEFN-MC9JL-QGZH8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

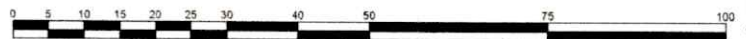
<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Q. de Áreas

Descrição	m ²
Lote 01	5.664,93
Lote 02	784,00
Total	6.448,93

Escala Gráfica:



CONVENÇÕES

IMÓVEL EM ESTUDO
 RUA / PAVIMENTADA

RUA / SEM PAVIMENTAR
 MEIO FIO

VÉRTICES

PROJETO: Desmembramento		ÁREA: 6.448,93 m²
PRÓPRIEDADE / IMÓVEL: Praça Reginaldo Santos Coutinho		PERÍMETRO: 361,41 m
PROPRIETÁRIO: P.M.C		ESCALA: 1 / 1000
DATA: 22/10/2025	MUNICÍPIO: Caculé	UF: BA
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alan de Araújo Santos Engenheiro Agrônomo - CREA BA 50367/D Técnico Agrícola e Agropecuária - CFTA 04366564505 Credenciamento INCRA: ZDDW		PROPRIETÁRIO: LEONI DE ALMEIDA SARAIVA Data: 24/10/2025 11:05:33-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

A4 = (297mm x 210mm)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/XQ39P-8QUUC-YLZT3-N36JX>.

Registro de Imóveis do Brasil



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XQ39P-8QUUC-YLZT3-N36JX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

ALAN DE ARAÚJO SANTOS (CPF 043.665.645-05)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XQ39P-8QUUC-YLZT3-N36JX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



CACULÉ
P R E F E I T U R A

ANEXO Nº III DO PROJETO DE LEI Nº 03/2026

3. LAUDOS DE AVALIAÇÕES DOS TERRENOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO:

Lote da Rua Geraldo Fernandes da Silva = R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)

Lote da Rua Treze de Maio = R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE

Nome: Município de Caculé

CNPJ:13.676.788/0001-00

Endereço: Rua Rui Barbosa, 26, Centro, Caculé - BA.

OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de mercado para permuta imobiliária.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

O Lote 03 está localizado na Rua Geraldo Fernandes da Silva, Praça Reginaldo Santos Coutinho, Bairro São Cristóvão. Está situado na latitude 14°30'0,30" S e longitude 42°13'13,82" W.

Esse imóvel avaliando possui um formato retangular, medindo 32,46m de frente, 29,15m de fundo, 25,52m de frente ao fundo do lado direito e 25,59m de frente ao fundo do lado esquerdo, totalizando a área do lote de 784,00m². Possui uma topografia com pequeno declive para o fundo do lote, solo firme e o seu acesso é por uma rua pavimentada.

Já o Lote próximo a Lagoa Manoel Caculé está localizado na Rua Treze de Maio, Bairro Lagoa de Cima. Está situado na latitude 14°30'6,74" S e longitude 42°13'30,16" W.

Esse imóvel avaliando possui um formato irregular, seguindo a curvatura da rua medindo 47,37m de frente, 36,27m de fundo, 26,24m de frente ao fundo do lado

direito, 5,33m de frente ao fundo do lado esquerdo, ressaltando que, estando o observador no interior do imóvel voltado para frente, totalizando a área do lote de 784,25m². O lote está situado em uma esquina, possui uma topografia plana, solo firme e o seu acesso é por uma rua pavimentada.

Os 02 (dois) imóveis avaliandos não possuem nenhum tipo de benfeitoria e tem vocação para uso comercial.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde os imóveis estão inseridos é considerada mista, com residências e comércios, próximo a escolas, praças, espaços esportivos, áreas de lazer, academias e que conta com abastecimento de água e energia, possui pavimentação e serviços de coleta de lixo.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- Na vistoria realizada "*in loco*" em 12/03/2026;
- Coleta de dados realizada junto a, corretores atuantes, vendedores e conhecedores do mercado imobiliário local. Considerou-se que as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.

Na presente avaliação foi fornecido certidão individualizada do imóvel, plantas e memoriais dos lotes em questão.

As observações "*in loco*" foram feitas sem instrumentos de medição.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e de procura.

A expectativa é que o mercado imobiliário é considerada positiva, com perspectiva de retomada gradual das vendas, valorização dos imóveis e maior disponibilidade de crédito habitacional. No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado.

Devido a condição progressiva do mercado imobiliário, serviços disponíveis, a tipicidade do imóvel, com um número alto de ofertas e uma procura média, a capacidade de absorção do imóvel no entanto, é normal, caracterizando o imóvel com liquidez normal, com perspectiva de consolidar sua venda em um prazo de 12 (doze) meses.

METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

A metodologia escolhida para a avaliação do imóvel foi o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado). Esse é o método mais indicado pela ABNT NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) para se identificar o valor de mercado de um bem por meio do tratamento científico por inferência estatística com a utilização do software SisDEA.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 32 elementos, dos quais 27 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de lotes na região do bairro Lagoa de Cima, Jureminha, São Geraldo, São Cristóvão, Alto do Cruzeiro, Alto Leblon e Copacabana, contemplando o período da pesquisa de 12/03/2026 a 17/03/2026.

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas 06 (seis) variáveis independentes. Após os tratamentos, homogeneização e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde 04 (quatro) variáveis independentes mostraram-se consistentes e significativas:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço com nº	Texto	Texto	Endereço do imóvel.	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza.	sim
Área do terreno (m ²)	Numérica	Quantitativa	Área do terreno em m ² .	sim
Testada/frente (m)	Numérica	Quantitativa	Medida da frente do lote em m.	sim
Esquina (sim/não)	Numérica	Dicotomica	Se o imóvel está localizado em esquina ou meio de quadra. 1 - esquina 0 - meio de quadra	não
Topografia (plano/inclinado)	Numérica	Dicotomica	Se o imóvel tem uma topografia plana ou inclinada. 1 - plana 0 - inclinada	não
Pavimentação (sim/não)	Numérica	Dicotomica	Se o acesso ao imóvel possui pavimentação. 1 - sim 0 - não	sim
Distância a Avenida principal (km)	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel a Avenida principal da cidade medida em km.	sim
Preço unitário (R\$/m ²)	Numérica	Dependente	Valor total / área do terreno (R\$/m ²)	sim

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

Fundamentação: É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Precisão: É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

A avaliação foi classificada da seguinte forma:

- **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - II**
- **GRAU DE PRECISÃO - I**

DETERMINAÇÃO DO VALOR

- **RESULTADOS PARA A MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%.**

Lote da Rua Geraldo Fernandes da

Silva

Valor Unitário

Mínimo (20,49%) = 279,96

Médio = 352,11

Máximo (25,77%) = 442,87

Valor Total

Mínimo = R\$ 219.487,13

Médio = R\$ 276.057,27

Máximo = R\$ 347.207,68

Lote da Rua Treze de Maio

Valor Unitário

Mínimo (20,57%) = 296,89

Médio = 373,76

Máximo (25,89%) = 470,53

Valor Total

Mínimo = R\$ 232.839,11

Médio = R\$ 293.120,84

Máximo = R\$ 369.009,43

Preço unitário (R\$/m²) = +271,4388988 * e^{(-0,0007356450177 * Área do terreno (m²))} * e^{(-3,141948742 / Testada/frente (m))} * e^{(+0,627460792 * Pavimentação (sim/não))} * e^{(+0,2673126267 / Distância a Avenida principal (km))}

- **RESULTADOS PARA O CAMPO DE ARBÍTRIO**

Lote da Rua Geraldo Fernandes da Silva	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 299,30	R\$ 234.651,20	-15%
Calculado	R\$ 352,11	R\$ 276.057,27	---
Máximo	R\$ 404,93	R\$ 317.465,12	+15%
Valor adotado: R\$ 262.254,41			

Lote da Rua Treze de Maio	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 317,70	R\$ 249.156,22	-15%
Calculado	R\$ 373,76	R\$ 293.120,84	---
Máximo	R\$ 429,82	R\$ 337.086,33	+15%
Valor adotado: R\$ 263.808,76			

Adotou-se a amplitude de 5% a 10% para menos, em torno da estimativa de tendência central pelo fato de ser encontrado somente valores de ofertas no mercado.

CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão arredondando o valor em menos de 1%, conforme preconiza a norma ABNT NBR 14653-1, com o seguinte valor de mercado:

VALOR DA AVALIAÇÃO PARA O LOTE da Rua Geraldo Fernandes da Silva = R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)

VALOR DA AVALIAÇÃO PARA O LOTE da Rua Treze de Maio = R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)

ANEXOS

- **ANEXO I: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
- **ANEXO II: DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA DOS LOTES**

LOCAL E DATA DO LAUDO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 08 (oito) páginas digitadas, sendo a última assinada, além de 02 (dois) anexos com 04 (quatro) páginas.

Caculé - BA, 19 de março de 2026.

IURI GABRIEL SOUSA LIMA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/BA nº 051859973-6

ANEXO I

Lote da Rua Geraldo Fernandes da Silva



Lote da Rua Treze de Maio



UMA AREA DE TERRAS, para construção, medindo 103,0m (cento e três metros) de frente, 103,0m (cento e três metros) de fundo, 30,0m (trinta metros) de frente e fundo, correspondendo uma área total de 3.090,0m2 (três mil e noventa metros quadrados), confinando do lado esquerdo com Guilhermina de Tal, do lado direito com Rua da beira da Lagoa, fundos com a pista de Caminhada e a Lagoa Manoel Calculé, frente com a Rua 13 de maio, situada na Rua 13 de maio, nesta cidade de Caculé-Bahia. Haviada por compra feita a José Néri Santiago e sua mulher, Adelina Maria Oliveira Santiago, conforme escritura particular de compra e venda, lavrada em 27.11.1989, pelos transmitentes, com as testemunhas Edgar Souza Santos e Geraldo Xavier Pereira, com firmas reconhecidas em 05.03.90, em Caculé-Bahia, registrada em Cartório.

VENDEDOR JOÃO PEREIRA COSTA, brasileiro, maior, capaz, solteiro, lavrador, residente e domiciliado na Av. Cônego Miguel Romero, Caculé-Ba, inscrito no CPF nº. 034.764.645-04; **REGISTRO ANTERIOR:** R-2 503, Pasta 3-AB, fls 01 em 24.07.1990; do Registro Auxiliar, Comarca de Caculé-Ba, O FISCAL *[assinatura]*

R-01 - MATRICULA - 8.545 da Pasta-2-CR, Proto 01-D-31.190, Fls 072, em 17.02.09.

TITULO: Escritura Pública C e Venda, lavrada no Livro nº 089, fls. 014, em 03.02.09, Caculé-Ba.

VENDEDOR JOÃO PEREIRA COSTA: conforme acima qualificado.

COMPRADOR: LEONI DE ALMEIDA SARAIVA, brasileiro, maior, capaz, casado, comerciante, residente e domiciliado Rua Teodorico Novais, Bairro São Cristóvão, nesta Cidade de Caculé, inscrito no CPF nº 358.208.375-68;

VALOR: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

CONDIÇÕES: As mesmas da presente Escritura.

REGISTRADA POR *[assinatura]* O FISCAL DAJ - 850-331.

Desmembramento: O proprietário acima qualificado, vendeu uma área com 130,0m² de terras pertencentes dos Santos, conforme EPCV registrada sob nº R-01 - Pasta-2-CV, em 07.04.11. O FISCAL *[assinatura]*

Desmembramento: O proprietário acima qualificado, vendeu uma área com 1.500,0m², para a Firma Comercial-André Oatarrino Gomes, conforme EPCV registrada sob nº R-01 - Pasta-2-CV, em 05.05.11. O FISCAL *[assinatura]*

Desmembramento: O proprietário Leoni de Almeida Saraiva e sua mulher, desmembram uma área de terras com 165,0m², do imóvel a qual lhe pertence descrito no R-1, desta matricula, e vende para Carlos Roberto Farias, conforme EPCV, lavrada no Livro 091, as Fls. 170, Ordem 5.921 em 29/03/2010, do Tabelionato de Notas de Caculé-Ba, cuja escritura encontra-se em Cartório para ser registrada. O FISCAL *[assinatura]*

AV-02: Matrícula 8.545; Pasta 2-CR. (Protocolo nº 35.911 - 31.10.2017) - Regime de Bens. - Cruzou-se a presente averbação, para constar que LEONI DE ALMEIDA SARAIVA e AUDENI FERREIRA DA CRUZ são casados sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, sob a matrícula 011866 01 55 1986 2 00013 157 00005312, brasileiros, maiores, capazes, comerciantes, ele inscrito no CPF sob o nº 358.208.375-68, RG nº 83.603.048-99 SSP-Ba, ela inscrita no CPF sob o nº 015.737.345-27, RG nº 07.543.033-90 SSP-Ba, residentes e Domiciliados na Rua Teodorico Novais, s/n, no Município de Caculé-Ba. Foi recolhido o ADE: 0635.002.004644 - Valor R\$54,24. Selo de Autenticidade nº 0635 AB00539-2. Código de Validação: NXXML5UA7. O referido é verdade e dou fé. *[assinatura]*

Gabriel de Andrade Venzola Lacerda - Oficial de Registro

AV-03: Matrícula 8.545, Pasta 2-CR. (Protocolo nº 35.911 – 31-10-2017) - ABERTURA DE MATRÍCULA - Em razão do desmembramento do imóvel objeto desta matrícula, realizado acima em nome de CARLOS ROBERTO FARIAS, com área de 155,00m², nos termos do artigo 176, §1º, I, da Lei Federal nº 6.015/73, foi aberta nova matrícula de nº 10.240, da Pasta 02-DL, deste Ofício. Fornece o DAJE nº 0635.002.004640 – Valor R\$ 54,24. Selo de Autenticidade nº 0635 AB005358-2. Código de Validação: NXXMLSUAET. O referido é verdade e dou fé. Caculé - Bahia. - Gabinete de Andrade Verzola Lacerda - Oficial de Registro.

AV-04: Matrícula 8.545, Pasta 2-CR. (Protocolo nº 36.747 – 28.02.2019) - ABERTURA DE MATRÍCULA - Conforme requerimento firmado e escritura pública pelo SR LUCAS SAMUEL ARAUJO MOREIRA, e Decisão do Juiz de Direito Corregedor em Substituição, Dr. Antônio Carlos do Espírito Santo Filho em 20 de fevereiro de 2018, onde autoriza regularização Fundiária Urbana dos imóveis que sofreram sucessivos desmembramentos inadequados e posterior abertura de matrícula com as especificações deste procedimento de retificação, foi aberta nova matrícula de nº 10.872, da Pasta 02-CR, com área de 300,00m² com posterior retificação, deste Ofício. Foi fornecido o DAJE nº 0635.002.009711 – Valor R\$ 67,20. Selo de Autenticidade nº 0635.AB010723-4. Código de Validação: 3SHS26881L. Caculé, 15 de março de 2019. O referido é verdade e dou fé. Caculé - Bahia. - Gabinete de Andrade Verzola Lacerda - Oficial de Registro.

