



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

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

MENSAGEM Nº 32/2025 ao PL nº 29/2025

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

Exmo. Senhor Presidente,

Exmos. Senhores Vereadores,

Encaminhamos a Vossa Excelência e a seus dignos Pares o Projeto de Lei nº 29/2025, que propõe a doação de bem imóvel público à **PARÓQUIA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS**, instituição religiosa sem fins lucrativos, com sede na Rua Waldemar Sá Porto, nº 149, Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, regularmente inscrita no CNPJ nº 16.425.159/0001-98.

Tal proposta tem a finalidade de doação de área institucional para viabilizar a construção da sede da Comunidade Eucarística São Francisco, fortalecendo as ações socioassistenciais desenvolvidas pela entidade donatária em benefício da comunidade local, especialmente no que tange ao acolhimento e à assistência à população em situação de vulnerabilidade social.

É importante ressaltar que a entidade beneficiária desenvolve, há anos, relevantes serviços à coletividade, promovendo ações de caráter social, educativo e assistencial que contribuem significativamente para o bem-estar da população. A consolidação de uma sede própria para a Comunidade Eucarística São Francisco permitirá a ampliação e o aprimoramento dessas atividades, oferecendo à comunidade local um espaço adequado para o desenvolvimento de programas socioassistenciais, eventos educativos e ações de integração comunitária.

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

Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel à entidade, considerando o inequívoco interesse público das atividades socioassistenciais prestadas pela Paróquia Nossa Senhora das Graças, desde que a doação ocorra sob autorização legislativa, com avaliação prévia e irrefutável demonstração de interesse social.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

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

Ressalta-se que se faz necessária a doação com encargos a fim de garantir o cumprimento da finalidade da doação. Assim, constarão, obrigatoriamente, da escritura pública, juntamente com a finalidade, os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão do bem doado em caso de não cumprimento.

A presente proposição representa, portanto, um investimento estratégico no fortalecimento do tecido social de nossa comunidade, possibilitando a expansão de serviços essenciais à população e reafirmando o compromisso da administração pública municipal com o apoio às entidades que efetivamente contribuem para o desenvolvimento social e o bem-estar coletivo.

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

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade

Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

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

Desafeta o imóvel que indica da qualidade de bem de uso comum do povo, para fins de doação à Paróquia Nossa Senhora das Graças, para edificação da sede e funcionamento da Comunidade Eucarística São Francisco, e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica desafetada da qualidade de bem de uso comum do povo parte da área institucional de nº 01 do loteamento João Siqueira, situada na rua Álvaro Vale, n.º 08, bairro Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista – BA, perfazendo a área de 309,16m² (trezentos e nove metros e dezesseis centímetros quadrados), integrante do imóvel registrado sob a matrícula nº 33.458, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista – BA, de propriedade do Município de Vitória da Conquista/BA, cuja área total perfaz 442,50 m² (quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados).

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar à PARÓQUIA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 16.425.159/0001-98, a parte da Área Institucional de nº 01 descrita no art. 1º desta Lei, perfazendo um total de 309,16m² (trezentos e nove metros e dezesseis centímetros quadrados), nos termos da Planta de Situação e do Memorial Descritivo anexos.

Parágrafo único. Permanecerá caracterizado como área institucional a área o remanescente de 13,33 m² (treze metros e trinta e três centímetros quadrados), que continuará sob domínio do Município de Vitória da Conquista, devendo ser realizadas as devidas alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas competente para tanto.

Art. 3º A doação a que se refere o artigo anterior se destina à implantação e concretização da sede da Comunidade São Francisco, local em que funcionará a sede administrativa da entidade social mantida pela donatária, referida no art. 2º desta Lei, servindo, também, como local de oferta e prestação dos serviços socioassistenciais à comunidade, devendo constar na escritura pública de doação, obrigatoriamente:

- I – cláusula de inalienabilidade do bem doado;
- I – cláusula de impossibilidade de mudança da destinação do imóvel;
- III – obrigatoriedade de manutenção da finalidade da edificação como sede administrativa da Comunidade São Francisco, bem como de local de oferta dos serviços socioassistenciais à comunidade, em conformidade com as finalidades estatutárias da entidade donatária;





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

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

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

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

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

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

§ 3º A entidade social donatária deverá providenciar todos os atos e desembolsar todas as despesas relativas à transferência patrimonial em até 60 (sessenta) dias da data de publicação do Decreto de que trata o §1º desta Lei, sob pena de revogação do ato de doação.

§ 4º A entidade donatária deverá iniciar as obras de construção no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da lavratura da escritura pública de doação e concluí-las em até 2 (dois) anos, contados da mesma data, sob pena de reversão do bem ao patrimônio público municipal.

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

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

§ 7º O órgão da Administração Pública competente para gestão patrimonial deverá providenciar todos os atos de reversibilidade do bem doado ao patrimônio público após constatar, em procedimento administrativo, a violação das cláusulas descritas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

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

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

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

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

MEMORIAL DESCRITIVO

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1.1. **OBJETIVO:** Desdobro

1.2. **IMÓVEL:** Área Institucional 01

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

1.4. **LOCALIZAÇÃO:** Rua A, S/N, Área Institucional, Loteamento João Ciqueira, Bairro: Recreio

1.5. **MUNICÍPIO:** Vitória da Conquista

1.6. **ÁREA:** 311,17 m²

1.7. **PERÍMETRO:** 80,56 m

1.8. **MATRÍCULA:** 33.458

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

2. DESCRIÇÃO

ÁREA INSTITUCIONAL 01: Um IMÓVEL localizado, na Rua A, S/N, Área Institucional 01, Loteamento João Siqueira, Bairro: Recreio, Vitória da Conquista – Bahia, partindo do vértice P-01 para o vértice P-05, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 311,17 m² (trezentos e onze metros e dezessete centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 8.356.117,063 m** e **E 301.942,244 m**, situado na divisa do Espólio de Almerinda Figueira de Andrade com a Rua A, deste, segue confrontando com a Rua A, com os seguintes azimutes e distâncias: 52°48'19" e 9,87 m (nove metros e oitenta e sete centímetros), até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.356.123,027 m** e **E 301.950,103 m**; situado na divisa da Rua A com a Área Institucional 02 deste, segue confrontando com a Área Institucional 02



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

com os seguintes azimutes e distâncias: $140^{\circ}51'41''$ e 29,54 m (vinte e nove metros e cinquenta e quatro centímetros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.356.100,114 m** e **E 301.968,749 m**; situado na divisa da Área Institucional 02 com o Srº Miguel Maximo de Carvalho deste, segue confrontando com o Srº Miguel Maximo de Carvalho com os seguintes azimutes e distâncias: $229^{\circ}33'09''$ e 11,00 m (onze metros), até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 8.356.092,977 m** e **E 301.960,377 m**; situado na divisa do Srº Miguel Maximo de Carvalho com o Espólio de Almerinda Figueira de Andrade deste, segue confrontando com o Espólio de Almerinda Figueira de Andrade com os seguintes azimutes e distâncias: $323^{\circ}01'27''$ e 30,15 m (trinta metros e quinze centímetros), até o vértice **P-01**, chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39°00'**, fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Vitória da Conquista - BA, 31 de março de 2024.

Rafael Vinicius Meira Celino

Coordenador de Estudos e Projetos

Arquiteto e Urbanista – CAU BA 147543-6

Matricula nº 24559-9 / PMVC



REGISTRO DE IMÓVEIS

136

LIVRO N.º 272

REGISTRO GERAL

ANO _____

MATRICULA N.º 33.458

DATA 27.06.2000

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Área institucional do loteamento João Siqueira, nesta cidade de Vit. da Conquista, medindo 442,50m² (quatrocentos e quarenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados). Para fins de direito de acordo com o art. 22 da Lei Federal nº 6.766 de dezembro de 1979. Matriculado hoje em nome do Município de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ nº 09.740.808/0001-90, inscrita no CNPJ nº 09.740.808/0001-90. Vit. da Conquista em 27.06.2000. *[assinatura]*

15531 22/04/2021 16:38:38 1/2

[assinatura]





Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registrodeimoveis.org.br/validacao>
Informe o código: 418A2B79-CA5B-4158-9B28-22D75F2557D4



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 **33.458**, 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, 22 de abril de 2021 (22/04/2021). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, pesquisei, digitei, conferi e assino _____. Protocolo: 15531.

DAJE: 1251.002.036579

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.AB127301-4
QZ7U9FS3BR
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



15531 22/04/2021 16:38:38 2/2

Handwritten signature





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Prefeitura Municipal Vitória da Conquista.

Objeto da Avaliação: Área Institucional situada no Bairro Recreio, medindo 309,16 m² (Trezentos e Nove metros e Dezesseis Centímetros quadrados).

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

CREA: BA 82486





Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, segundo documentação fornecida, 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 Bairro Recreio, Vitória da Conquista – BA, medindo 309,16 m² (Trezentos e Nove metros e Dezesesseis 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 Doação.



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 10 de março de 2025, às 17:00h.

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

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

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

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





2.6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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



2.8.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O imóvel está localizado no Bairro Recreio, 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	☒	Média	☐	Lenta	☐
Desempenho do mercado	Aquecido	☐	Normal	☐	Recessivo	☒
Nº ofertas de bens similares	Alta	☐	Média	☒	Baixa	☐
Demanda	Alta	☒	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 309,16 m² (Trezentos e Nove metros e Dezesesseis Centímetros quadrados), possuindo topografia de aclave moderado e formato trapezoidal.

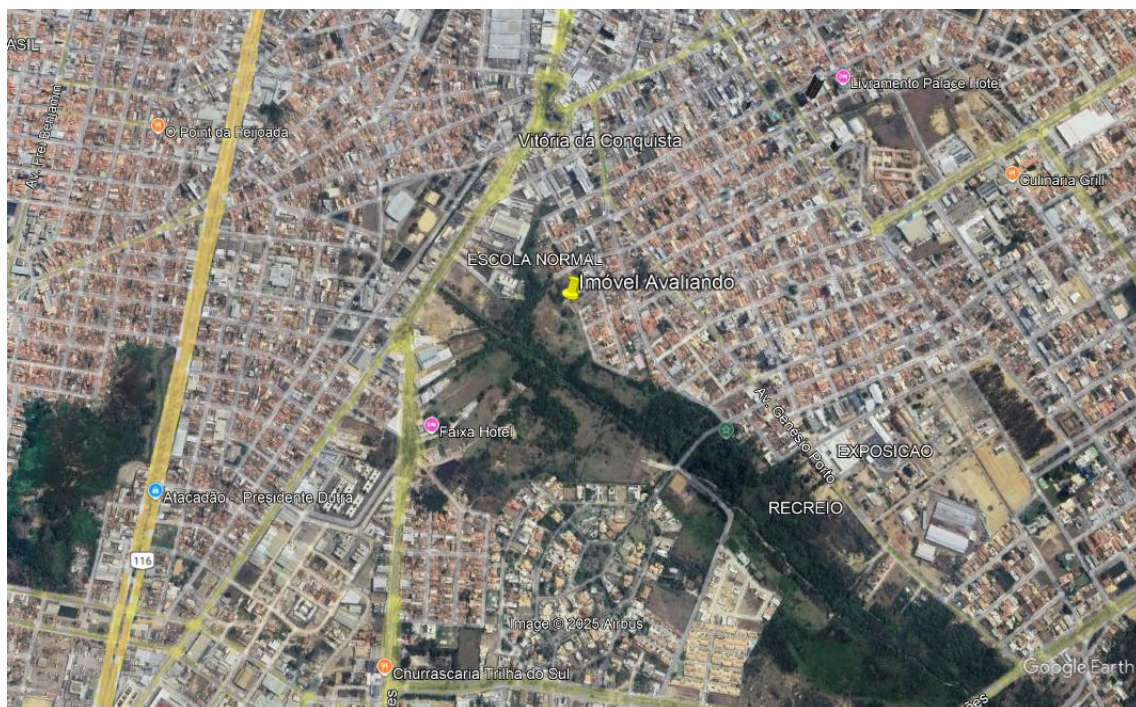
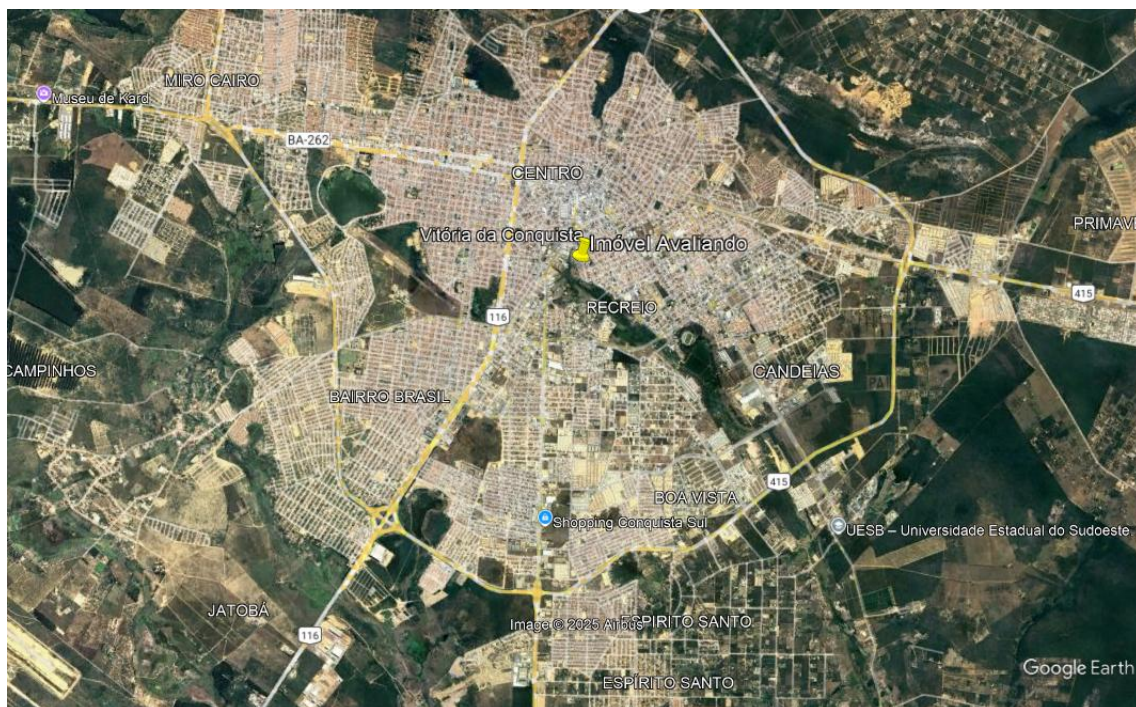


PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com



[Handwritten signature]





2.9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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,

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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 = $e^{(+7,645181231-3,671212156E-05 * \text{Área total} + 0,2762824553 * \text{Vocação} - 1,086047381 / \text{Infra estrutura} - 1,657051274 / \text{Localização} - 0,3199820809 * \text{Oferta} / \text{Transação})}$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para o terreno urbano medindo 309,16 m²

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	644,71	5,14
Médio	613,17	
Mínimo	583,18	4,98

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

Variação	R\$/m ²	Variação %	Área (m ²)	309,16
			Valor Total	
Máximo	705,14	15,00	218.001,08	
Médio	613,17		189.567,63	
Mínimo	521,19	15,00	161.131,10	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o lote de 309,16 m² de R\$ 613,17/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:

$$309,16 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 613,17 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 189.567,63$$

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

R\$ 190.000,00



2.11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

2.12. CONCLUSÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinfrapmvc@gmail.com

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.

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: seinframvc@gmail.com

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, 11 de março de 2025.

FRANK DE
BRITO MUNIZ
GONCALVES:03
525529562

Assinado de forma digital
por FRANK DE BRITO
MUNIZ
GONCALVES:03525529562
Dados: 2025.03.12
15:03:35 -03'00'

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486