



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 42, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

Mensagem nº 49/2025 ao Projeto de Lei nº 42/2025

Vitória da Conquista – BA, 27 de novembro de 2025.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminho a Vossa Excelência e a seus dignos Pares, o Projeto de Lei nº 42/2025, que propõe a permuta de área pública, para fins de regularização, e dá outras providências.

Tal proposta tem a finalidade de regularização das áreas que foram objeto de doação e permuta autorizadas, respectivamente, pelas Leis Municipais nº 834/1996 e 910/1998. Nesse contexto, pontua-se que, em 1996, as Associações das Costureiras do Sudoeste, do Ibirapuera, de Itapoã, do Guarani e Conquistenses solicitaram a doação de um terreno público da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista para o desenvolvimento de atividades conjuntas voltadas para a confecção e comercialização das suas mercadorias, tendo o prefeito à época deliberado pela doação de um terreno com área de 3.690m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados), que, após tramitação legislativa, resultou na Lei nº 834 de 1996, que descaracterizou o bem público e doou às associações.

Ocorre que, diante de solicitação das Associações das Costureiras junto ao Município, foi encaminhado outro projeto de Lei para autorizar que o imóvel antes doado pudesse ser ofertado como garantia de financiamento obtido junto ao PROGER, por intermédio do Banco do Nordeste do Brasil – BNB, sendo a autorização para a averbação da garantia concedida por meio da Lei nº 875/97 e, em seguida, fosse efetuada a construção de galpões na área, utilizando-se do recurso arrecadado com a operação de crédito aqui antes mencionada.

Entretanto, a área de fato ocupada pelas Associações foi diversa daquela doada por Lei e, posteriormente, dada em garantia, utilizando as Associações de uma segunda área – uma área verde



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 42, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

situada no mesmo loteamento – consolidando, dessa forma, a utilização de imóvel diverso daquele doado e ofertado em garantia do empréstimo contratado junto ao Banco antes mencionado.

Vale destacar que a permuta das áreas – a doada por lei e a ocupada de fato – foi formalizada por meio da Lei nº 910/98, a qual, entretanto, nunca foi devidamente formalizada com a elaboração de escritura pública e posterior registro da mesma junto ao Cartório competente.

Ocorre que, em decorrência da inadimplência das Associações, o Banco do Nordeste do Brasil - BNB, responsável pela concessão do empréstimo no âmbito do PROGER, que ensejou a constituição de gravame incidente sobre a área doada, operação devidamente autorizada pela Lei municipal nº 875/1997, ingressou com ação de Execução de Título que culminou na aquisição da primeira área doada e ofertada em garantia pelo Sr. Peterson Frade Scarton, o qual detém a propriedade desta área, inclusive com a averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa forma, a presente permuta objetiva a regularização das áreas indicadas, quando, na verdade, deveria ter sido transferida a este particular, por força da Lei municipal nº 910/1998, um outro bem imóvel, o qual, verdadeiramente, foi ocupado pelas Associações tendo lá sido erguidos galpões com a utilização do valor de empréstimo obtido junto ao Banco do Nordeste.

Trata-se, como podem muito bem ver V. Sas., de situação deveras complexa, que necessita, para ser resolvida, de uma vez por todas, da aprovação do presente Projeto. É evidente que a atual situação fática não pode perdurar, posto que acaba por não espelhar a vontade normativa exposta no âmbito da Lei municipal nº 910/1998; tampouco esta norma, dada a sua especificidade, não servirá para ser executada atualmente, em razão de todos os acontecimentos trazidos à apreciação desta Casa Legislativa.

Este PL tem como base Lei Orgânica Municipal, que traz, em seu art. 111, a possibilidade de alienação de bens imóveis do patrimônio do Município para fins de permuta, sem prévia licitação. Sendo assim, é plenamente possível a destinação do imóvel ao particular, considerando o interesse público na regularização.

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.

Renovo, por fim, protestos de elevada estima e distinta consideração.





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 42, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

Atenciosamente,

Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 42, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

Desafeta bem imóvel público da qualidade de bem de uso comum do povo, área verde integrante do patrimônio municipal, para fins de permuta, e dá outras providências.

A **PREFEITA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe confere os arts. 74, III, e 75, 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 público de uso comum do povo, para fins de permuta, passando a integrar a categoria dos bens patrimoniais disponíveis para alienação, a seguinte área:

I – Área Verde 02, localizada na Avenida Feira de Santana, s/n, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera, Vitória da Conquista, Bahia, partindo-se do vértice P-11 para o Vértice P-12 no sentido horário, perfazendo uma área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados), de propriedade do Município de Vitória da Conquista, registrada no Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício matrícula nº 106.411, conforme planta e memorial descritivo constantes do Anexo I desta Lei.

Art. 2º Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a permutar com o senhor Peterson Frade Scarton, inscrito no CPF sob o nº 911.233.055-87, conforme Processo Urbanismo nº 6831/2023, a área indicada no inciso I, do artigo 1º, com a área abaixo indicada:

I - uma área situada na Feira de Santana, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera na cidade de Vitória da Conquista, Bahia, totalizando 3.690m² (três mil, seiscentos e noventa metros quadrados), de propriedade do Sr. Peterson Frade Scarton, registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício sob nº 36.578, conforme planta e memorial descritivo constantes do Anexo II desta Lei.

Art. 3º A permuta será feita sem qualquer pagamento de torna entre os permutantes dada a concordância entre as partes e pela necessidade de regularizar o domínio das áreas, restando atendido ao que foi disposto nas Leis Municipais nº 834/1996, nº 875/1997 e nº 910/1998.

§ 1º Cada permutante será responsável pelo pagamento das despesas necessárias à transferência do imóvel respectivo para a sua titularidade, inclusive no que tange aos custos tributários e cartorários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

www.pmvc.ba.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 42, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2025.

§ 2º A Secretaria Municipal de Gestão e Inovação ficará responsável pela formalização da transferência do imóvel descrito no art. 2º para a propriedade do Município de Vitória da Conquista.

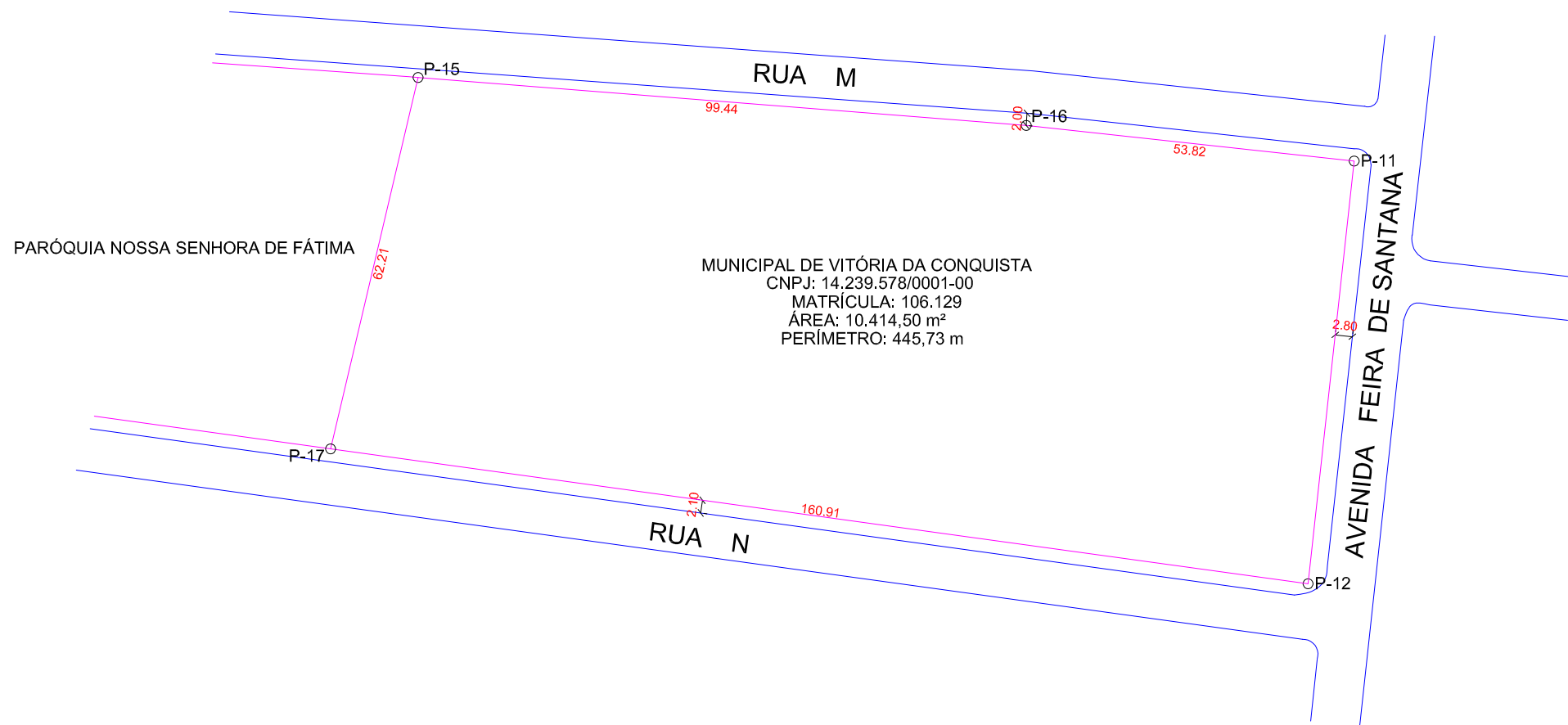
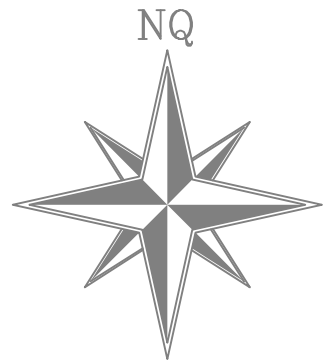
Art. 4º Fica autorizado o Poder Executivo a realizar qualquer ato necessário para cumprir fielmente o disposto nesta Lei.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias atualmente existentes, suplementadas se necessário.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em sentido contrário.

Vitória da Conquista – BA, 27 de novembro de 2025.

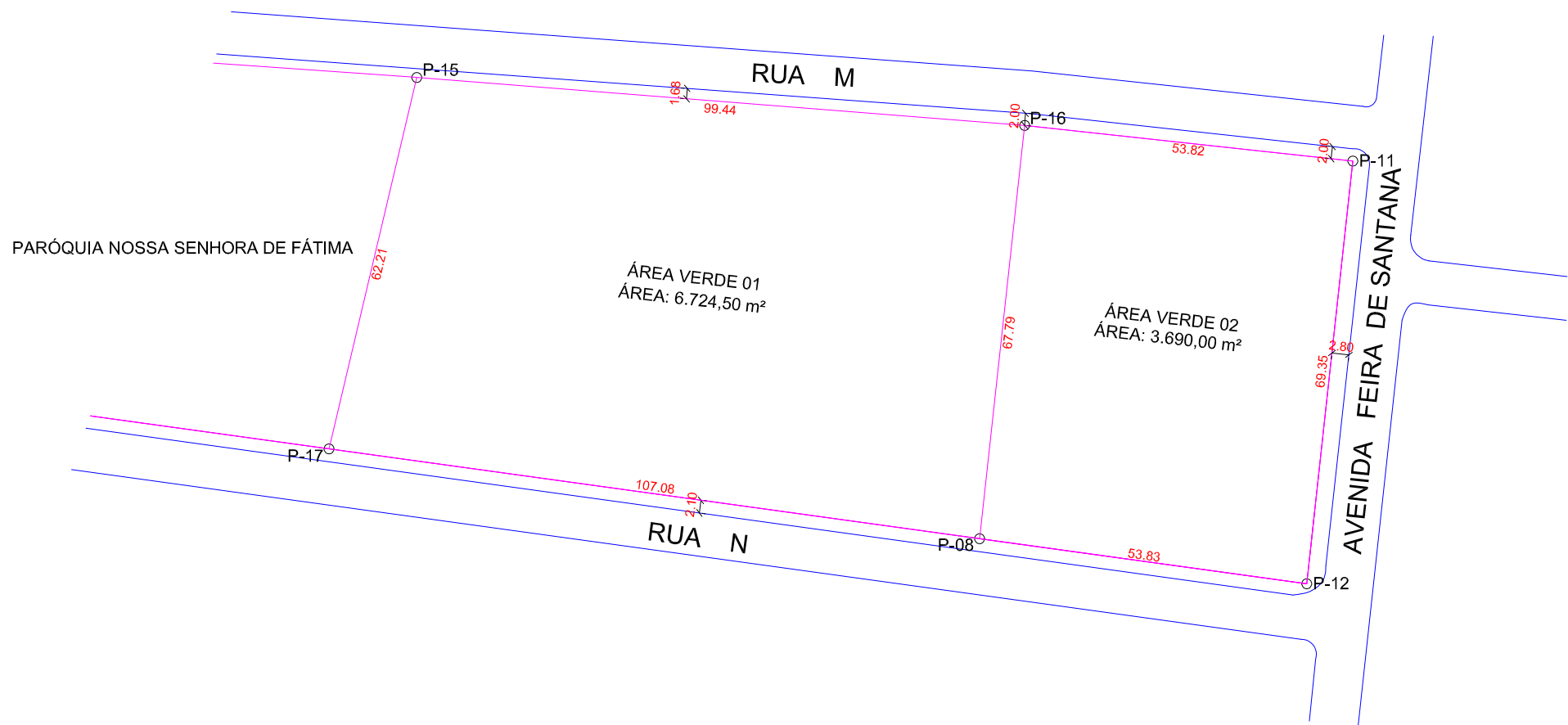
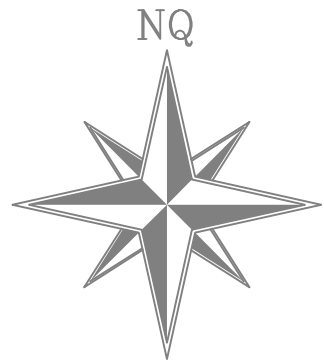
Ana Sheila Lemos Andrade
Prefeita Municipal



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1:1000

ÁREA VERDE REMANESCENTE: Um IMÓVEL localizado, na Avenida Feira de Santana, S/N, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro: Ibirapuera, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-11 para o Vértice P-12, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 10.414,50 m² (dez mil, quatrocentos e quatorze metros e cinquenta centímetros quadrados), e Perímetro de 445,73m (quatrocentos e quarenta e cinco metros e setenta e três centímetros), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-11, de coordenadas N 8.358.215,39m e E 299.845,68m; situado na divisa da Rua M com a Avenida Feira de Santana; deste, segue confrontando com a Avenida Feira de Santana, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°13'01" e 69,35 m (sessenta e nove metros e trinta e cinco centímetros), até o vértice P-12, de coordenadas N 8.358.146,45m e E 299.838,17m; situado na divisa da Avenida Feira de Santana com Rua N; deste, segue confrontando com a Rua N, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°51'53" e 160,91 m (cento e sessenta metros e noventa e um centímetros), até o vértice P-17, de coordenadas N 8.358.168,80m e E 299.676,37m; situado na divisa da Rua N com a Paróquia Nossa Senhora de Fátima; deste, segue confrontando com a Nossa Senhora de Fátima, com os seguintes azimutes e distâncias: 13°15'51" e 62,21 m (sessenta e dois metros e vinte e um centímetros), até o vértice P-15, de coordenadas N 8.358.229,13m e E 299.691,65m; situado na divisa da Paróquia Nossa Senhora de Fátima com a Rua M deste, segue confrontando com a Rua M, com os seguintes azimutes e distâncias: 94°30'37" e 99,44 m (noventa e nove metros e quarenta e quatro centímetros), até o vértice P-16, de coordenadas N 8.358.221,20m e E 299.792,18m; deste, segue confrontando com a Rua M, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°11'53" e 53,82 m (cinquenta e três metros e oitenta e dois centímetros), até o vértice P-11, 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.



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1:1000

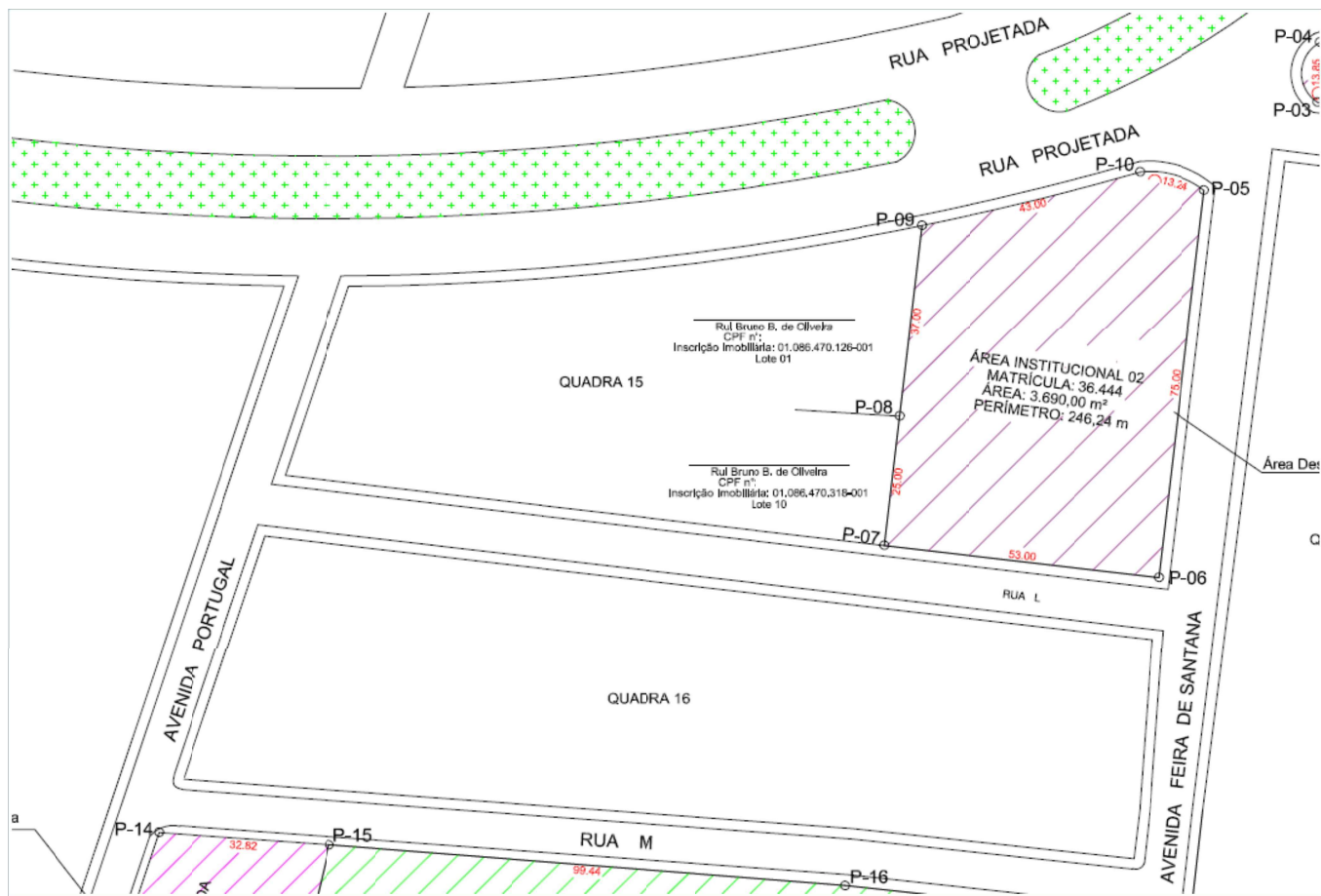
ÁREA VERDE 01: Um IMÓVEL localizado, na Rua M, S/N, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro: Ibirapuera, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-15 para o Vértice P-16, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 6.724,50 m² (seis mil, setecentos e vinte e quatro metros e cinquenta centímetros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-15, de coordenadas N 8.358.229,13m e E 299.691,65m; situado na divisa da Paróquia Nossa Senhora de Fátima com a Rua M; deste, segue confrontando com a Rua M, com os seguintes azimutes e distâncias: 94°30'37" e 99,44 m (noventa e nove metros e quarenta e quatro centímetros), até o vértice P-16, de coordenadas N 8.358.221,20m e E 299.792,18m; situado na divisa da Rua M com a Área Verde 02; deste, segue confrontando com a Área Verde 02, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°12'28" e 67,79 m (sessenta e sete metros e setenta e nove centímetros), até o vértice P-08, de coordenadas N 8.358.153,81m e E 299.784,85m; situado na divisa da Área Verde 02 com a Rua N; deste, segue confrontando com a Rua N, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°52'03" e 107,08 m (cento e sete metros e oito centímetros), até o vértice P-17, de coordenadas N 8.358.168,80m e E 299.676,37m; situado na divisa da Rua N com a Paróquia Nossa Senhora de Fátima; deste, segue confrontando com a Nossa Senhora de Fátima, com os seguintes azimutes e distâncias: 14°12'46" e 62,21 m (sessenta e dois metros e vinte e um centímetros), até o vértice P-15, 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 VERDE 02: Um IMÓVEL localizado, na Avenida Feira de Santana, S/N, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro: Ibirapuera, Vitória da Conquista - Bahia, partindo do vértice P-11 para o Vértice P-12, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 3.690,00 m² (três mil, seiscentos e noventa metros quadrados), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-11, de coordenadas N 8.358.215,39m e E 299.845,68m; situado na divisa da Rua M com a Avenida Feira de Santana; deste, segue confrontando com a Avenida Feira de Santana, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°13'01" e 69,35 m (sessenta e nove metros e trinta e cinco centímetros), até o vértice P-12, de coordenadas N 8.358.146,45m e E 299.838,17m; situado na divisa da Avenida Feira de Santana com a Rua N; deste, segue confrontando com a Rua N, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°51'33" e 53,83 m (cinquenta e três metros e oitenta e três centímetros), até o vértice P-08, de coordenadas N 8.358.153,81m e E 299.784,85m; situado na divisa da Rua N com a Área Verde 01; deste, segue confrontando com a Área Verde 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°12'28" e 67,79 m (sessenta e sete metros e setenta e nove centímetros), até o vértice P-16, de coordenadas N 8.358.221,20m e E 299.792,18m; situado na divisa da Área Verde 01 com a Rua M; deste, segue confrontando com a Rua M, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°11'53" e 53,82 m (cinquenta e três metros e oitenta e dois metros), até o vértice P-11, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 39°00', fuso -24, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

ESPAÇO DESTINADO A CAMPO:		
OBR:		
D E S D O B R O		
PROJETO:		
PLANTA DE SITUAÇÃO		
CONTEÚDO DA PRANCHETA:		
ESCALAS:		
FRANCA:		
DESENHO:		
DATA:		
FORMATO:		
RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO:		
MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA		
CNPJ 14.239.578/0001-00		
RAFAEL VINÍCIUS MEIRA CELINO		
COORDENADOR DE ESTUDOS E PROJETOS		
ARQUITETO E URBANISTA CAU/BA: 147543-6		
MATRÍCULA Nº 24559-9 / PMVC		
02/02		



ÁREA INSTITUCIONAL 02: Um IMÓVEL localizado, na Avenida Feira de Santana, S/N, Área Institucional, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro: Ibirapuera - Vitória da Conquista, partindo do vértice P-05 para o vértice P-06, no sentido horário, dessa forma, perfazendo uma área de 3.690,00 m² (três mil, seiscentos e noventa metros quadrados), e Perímetro de 246,24m (duzentos e quarenta e seis metros e vinte e quatro centímetros), conforme descrição a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-05**, de coordenadas **N 8.358.354,90m** e **E 299.861,08m**; situado na divisa da Rua Projetada com a Avenida Feira de Santana; deste, segue confrontando com a Avenida Feira de Santana, com os seguintes azimutes e distâncias: **186°40'37"** e **75,00 m** (setenta e cinco metros), até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 8.358.280,41m** e **E 299.852,36m**; situado na divisa da Avenida Feira de Santana com a Rua L; deste, segue confrontando com a Rua L, com os seguintes azimutes e distâncias: **276°40'28"** e **53,00 m** (cinquenta e três metros), até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 8.358.286,57m** e **E 299.799,72m**; situado na divisa da Rua L com o Lote 10; deste, segue confrontando com o Lote 10, da Quadra 15, no Loteamento Bruno Bacelar, com os seguintes azimutes e distâncias: **6°41'04"** e **25,00 m** (vinte e cinco metros), até o vértice **P-08**, de coordenadas **N 8.358.311,40m** e **E 299.802,63m**; situado na divisa do Lote 10 com o Lote 01; deste, segue confrontando com o Lote 01, da Quadra 15, no Loteamento Bruno Bacelar, com os seguintes azimutes e distâncias: **6°40'25"** e **37,00 m** (trinta e sete metros), até o vértice **P-09**, de coordenadas **N 8.358.348,15m** e **E 299.806,93m**; situado na divisa do Lote 01 com a Rua Projetada; deste, segue confrontando com a Rua Projetada, com os seguintes azimutes e distâncias: **76°09'16"** e **43,00 m** (quarenta e três metros), até o vértice **P-10**, de coordenadas **N 8.358.358,44m** e **E 299.848,68m**; deste, segue confrontando com a Rua Projetada, com os seguintes azimutes e distâncias em arco: **105°55'59"** e **13,24 m** (treze metros e vinte e quatro centímetros) até o vértice **P-05**, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

PARECER TÉCNICO

Na data de 26/07/2023 foi aberto o processo pelo Sr. Peterson Frade Scarton, nº **6831/2023**, referente a solicitação de Certidão Informativa do imóvel matriculado no Cartório de Imóveis 2º Ofício, sob nº 36.578, datada 13/12/1996, imóvel, correspondente a parte da Área Institucional do Loteamento Bruno Bacelar 1ª Etapa, Bairro Zabelê, Vitória da Conquista- Ba, com área de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados), oriundo de uma doação realizada pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista para à Associação das Costureiras, conforme Lei nº 834 de 1996.

Após Levantamento Topográfico, foi constatado que a localização do imóvel diverge com o descrito na matrícula 36.578 e na Lei nº 834 de 1996, uma vez que, IN LOCO, área foi entregue a Associação das Costureiras em parte Área Verde do Loteamento Bruno Bacelar 1ª Etapa, Bairro Zabelê, Vitória da Conquista- Ba (ver figura 01). Onde as dimensões e confrontações são as seguintes: 69,35 (sessenta e nove metros e trinta e cinco centímetros) de frente para Av. Feira de Santana, 67,79 (sessenta e sete metros e setenta e nove centímetros) no fundo, confrontando com Área Verde Remanescente, 53,83 m (cinquenta e três metros e oitenta e três centímetros) do lado direito, confrontando com a Rua N e 53,82 m (cinquenta e três metros e oitenta e dois centímetros), com área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados). (ver figura 02).


Jeferson dos Santos Bomfim
Técnico em Agrimensura
CFT 04750857521



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Urbanismo

Gerência de Análise de Projetos

ÁREA DESCRITA NA MATRÍCULA 36.578,
DATADA EM 13/12/1996 E LEI Nº 834 DE 1996.



PARTE DA ÁREA VERDE ENTREGUE PELA
PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA
CONQUISTA A ASSOCIAÇÃO DAS COSTUREIRAS.
PROPRIETÁRIO ATUAL: PETERSON FRADE
SCARTON.

Figura 01.



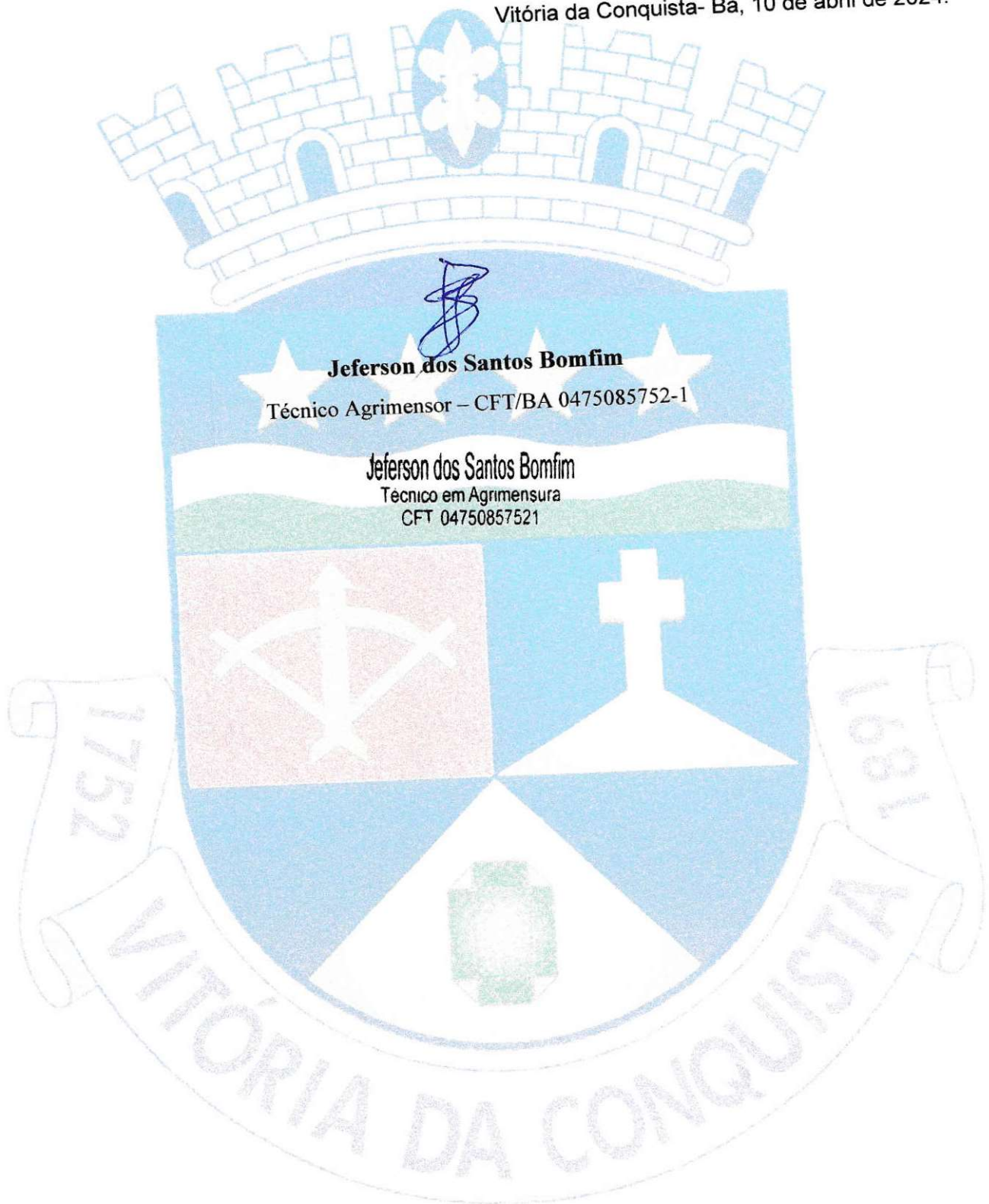
Figura 02.

Jefferson dos Santos Bomfim
Técnico em Agrimensura
CFT 04750857521



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Urbanismo
Gerência de Análise de Projetos

Vitória da Conquista- Ba, 10 de abril de 2024.



Jeferson dos Santos Bomfim

Técnico Agrimensor – CFT/BA 0475085752-1

Jeferson dos Santos Bomfim
Técnico em Agrimensura
CFT 04750857521

[Handwritten signature]



NÚMERO

106.411

FICHA

01

CNM: 007740.2.0106411-34

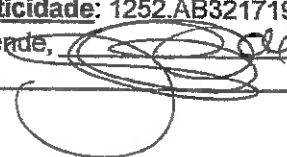
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA



DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, correspondente a **ÁREA VERDE 02**, situada na Avenida Feira de Santana, s/n, integrante ao **Loteamento Bruno Bacelar**, Bairro Ibirapuera, nesta cidade de Vitória da Conquista-BA. Possuindo as seguintes dimensões e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-11, de coordenadas N 8.358.215,39m e E 299.845,68m; situado na divisa da Rua M com a Avenida Feira de Santana; deste, segue confrontando com a Avenida Feira de Santana, com os seguintes azimutes e distâncias: 186°13'01" e 69,35 m (sessenta e nove metros e trinta e cinco centímetros), até o vértice P-12, de coordenadas N 8.358.146,45m e E 299.838,17m; situado na divisa da Avenida Feira de Santana com a Rua N; deste, segue confrontando com a Rua N, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°51'33" e 53,83 m (cinquenta e três metros e oitenta e três centímetros), até o vértice P-08, de coordenadas N 8.358.153,81m e E 299.784,85m; situado na divisa da Rua N com a Área Verde 01; deste, segue confrontando com a Área Verde 01, com os seguintes azimutes e distâncias: 6°12'28" e 67,79 m (sessenta e sete metros e setenta e nove centímetros), até o vértice P-16, de coordenadas N 8.358.221,20m e E 299.792,18m; situado na divisa da Área Verde 01 com a Rua M; deste, segue confrontando com a Rua M, com os seguintes azimutes e distâncias: 96°11'53" e 53,82 m (cinquenta e três metros e oitenta e dois metros), até o vértice P-11, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, 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, **perfazendo uma área de 3.690,00 m² (três mil, seiscentos e noventa metros quadrados), perímetro: 244,79m.** **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Municipal nº 01.08.834.0179.001. **PROPRIETÁRIO(A)(S):** **MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Joaquim Correia, nº 55, Centro, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 14.239.578/0001-00, neste ato representada pela atual Prefeita Municipal, a Sra. Ana Sheila Lemos Andrade, brasileira, maior, capaz, divorciada e que declara que não convive em união estável, empresária, natural de Vitória da Conquista - Bahia, nascida em 29/06/1972, filha de José da Silva Andrade e Irma Lemos de Santos Andrade, portadora da cédula de identidade nº 04.926.967-48 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 603.607.715-72, residente e domiciliada na Avenida Pompílio Neto, nº 17, bairro Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 106.129, Lv.2-Registro Geral deste 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista - BA. **PROTOCOLO:** Prenotação nº 353.794, datado de 28/01/2025. Abertura de matrícula mediante requerimento do interessado. **Código Hash:** xtrae8s32s. **DAJE ISENTO:** nº 1252.002.224060. **Selo de Autenticidade:** 1252.AB321719-7. Vitória da Conquista - BA, 03 de fevereiro de 2025. Dou fé. Carlos Alberto Resende, , Oficial.

112156 04/02/2025 08:11:31 1/1



matrícula
106411

ficha
01

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da matrícula nº 106411, extraída nos termos do artigo 19, § 1º e 11 da Lei 6.015/1973, e **noticia integralmente todos os atos, alienações, ônus reais, citações e ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias** e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado, servindo esta como **certidão de situação jurídica do imóvel**. Esta certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos dos arts. 171 e 940 do Provimento Conjunto CGJ/CCI n. 15/2023. . . Eu, Fabiana Almeida Caetano Lemos, Escrevente autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 04 de fevereiro de 2025. Protocolo nº 112156. DAJE: 1252.002.224313

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.AB321848-7
0Q0B2MG51U
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





PODER JUDICIÁRIO

28

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.996

DALVY SILVEIRA B. SILVA

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 36.578

DATA 13.12.96

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

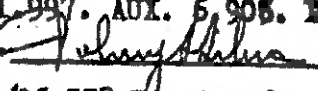
Uma área de terreno situada na Quadra 15, do Loteamento Bruno Bacelar I (área institucional), medindo 57,84m (Cinquenta e Sete Metros e oitenta e Quatro Centímetros) no limite da Rua Projetada, 50,00m (Cinquenta Metros) de fundo no limite com a Rua L, 63,00m (Sessenta e Três Metros) do lado direito nos limites dos lotes 01 e 10 da Quadra 15, 71,00m (Setenta e Um Metros) do lado esquerdo com limites pela Av. Feira de Santana, perfazendo um total de 3.690m² (Três Mil Seiscentos e Noventa Metros Quadrados). MATRICULADO, hoje em nome do MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, que lhe foi havido pela matrícula 36.444 neste Cartório, Vitória da Conquista, 13 de Dezembro de 1996. *Dalvy Silveira* OFICIAL

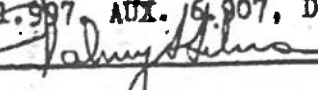
R-1/36.578- ~~AVANÇO~~ de Escritura Pública de Doação, lavrada no Terceiro Tabelionato desta cidade, livro nº 001 fls 89, ordem 1103, em 13 de Dezembro de 1996, pela Tabela Maria Eny Vargens D. C. Leite, POR DOAR o imóvel acima descrito em nome do MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA, inscrita no CGC sob nº 14.239.578/0001-00 foi transferido para: ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS GUARANI, inscrita do CGC sob nº 00.749.122/0001-85, sediada nesta cidade, ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS DE IBIRAPUERA, inscrita do CGC sob nº 00.749.239/0001-59, sediada nesta cidade, ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS DE ITAPOÁ, inscrita no CGC sob nº 00.935.828/0001-31, sediada nesta cidade, ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS DE KILICANT, inscrita no CGC sob nº 00.735.999/0001-17, sediada nesta cidade e ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS CONQUISTENSE, inscrita no CGC sob nº 00.749.215/0001-00, sediada nesta cidade, pelo preço de R\$ 2.952,00 (Dois Mil e Novecentos e Cinquenta e Dois Reais). DAJ Nº 413236. Vitória da Conquista, 13 de Dezembro de 1996. *Dalvy Silveira* OFICIAL

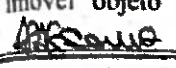
R-2/36.578-Hipotecado, hoje, em primeiro grau, o imóvel objeto desta matrícula, pela ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS GUARANI, CGC/MF sob o nº 00.735.999/0001-17, ao BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., Ag., desta cidade, em garantia do financiamento, no valor de R\$ 90.903,00, valor da garantia R\$ 98.379,00, com vencimento para: 10 de novembro de 2005. ATRAVÉS de Cédula Industrial, nº 97/00735999-A, datada de 10 de novembro de 1.997. AUX. 6.904. Vitória da Conquista, 05 de janeiro de 1.998. *Dalvy Silveira* OFICIAL. DAJ Nº 337328.

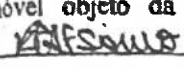
R-3/36.578-Hipotecado, hoje, em segundo grau, o imóvel objeto desta matrícula, pela ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS ITAPOÁ, CGC/MF sob o nº 00.935.828/0001-31, ao BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., Ag., desta cidade, em garantia do financiamento, no valor de R\$ 84326,00, valor da garantia R\$ 94.371,00, com vencimento para: 10 de novembro de 2005. ATRAVÉS de Cédula Industrial, nº 97/00935828-A, datada de 10 de novembro de 1.997. AUX. 6.905. DAJ Nº 337333. Vitória da Conquista, 05 de janeiro de 1.998. *Dalvy Silveira* OFICIAL.

R-4/36.578-Hipotecado, hoje, em terceiro grau, o imóvel objeto desta matrícula, pela ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS IBIRAPUERA, CGC/MF sob o nº 00.749.239/0001-59, ao BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., Ag., desta cidade, em garantia do financiamento, no valor de R\$ 82.695,00, valor da garantia R\$ 92.370,00 com vencimento para: 14 de novembro de 2005. ATRAVÉS de Cédula Industrial, nº

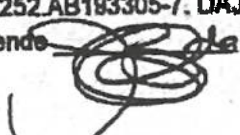
Continuação do R-4/36.578-97/00749239-A, datada de 14 de novembro de 1.997. AUX. 6.905. DAJ Nº337337. Vitória da Conquista, 05 de janeiro de 1.998.  OFICIAL.

R-5/36.578-Hipotecado, hoje, em quarto grau, o imóvel objeto desta matrícula, pela ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS SUDOESTE, CGC/MF 00.749.122/0001-85, ao BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., Ag., desta cidade, em garantia do financiamento, no valor de R\$ 55.992,00, com vencimento para: 14 de novembro de 2005, valor da garantia R\$ 75.037,00. ATRAVÉS de Cédula de Crédito Industrial, nº 97/00749122-A, datada de 14 de novembro de 1.997. AUX. 6.907, DAJ Nº 337343. Vitória da Conquista, 03 de janeiro de 1.998.  OFICIAL.

R-6-36.578-ATRAVÉS de **AUTO DE PENHORA**, datado de 24 de março de 2004, lavrado pelo Oficial de Justiça Sr. Raulício Gomes de Oliveira, em cumprimento ao mandado da ação de execução nº 20039636-4, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca local, em que é exequente BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A contra ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS IBIRAPUERA e OUTRAS, foi **PENHORADO** o imóvel objeto da presente matrícula. DAJ nº 082931. Vitória da Conquista, 26 de março de 2004.  OFICIAL EM EXERCÍCIO.

R-7-36.578-ATRAVÉS de **AUTO DE PENHORA**, datado de 24 de março de 2004, lavrado pelo Oficial de Justiça Sr. Raulício Gomes de Oliveira, em cumprimento ao mandado da ação de execução nº 20039241-3, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca local, em que é exequente BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A contra ASSOCIAÇÃO DE COSTUREIRAS SUDOESTE e OUTRAS, foi **PENHORADO** o imóvel objeto da presente matrícula. DAJ nº 082929. Vitória da Conquista, 26 de março de 2004.  OFICIAL EM EXERCÍCIO.

AV.8/36.578 - Prenotação nº 316.011, de 16/03/2021. **PENHORA**. Em cumprimento do Mandado de Penhora, nº 274.2020/014345-7, datado de 02 de fevereiro de 2021, por ordem da MM. Juíza de Direito da 3ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e Comerciais, da Comarca de Vitória da Conquista - BA, Dra. Elke Beatriz Carneiro Pinto Rocha, extraído dos autos do processo nº 0008781-83.2003.8.05.0274, da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Industrial, tendo como partes: Banco do Nordeste do Brasil S.A.; e Associação de Costureiras Guarani, CNPJ nº00.735.999/0001-17; Associação de Costureiras Ibirapuera, CNPJ nº00.749.239/0001-69; Associação de Costureiras Sudoeste, CNPJ nº00.749.122/0001-85; Associação de Costureiras Itapúa, CNPJ nº00.935.828/0001-31; Associação de Costureiras Conquistense, CNPJ nº00.749.215/0001-00, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**. Código Hash: a917.53df.da0b.a860.20c6.65f3.213a.d36c.4f3e.79f1/591c.c38f.33d9.a70b.918e.ede2.a69f.2164.269c.2153/b971.9321.91fa.4e9a.85af.04d0.1c90.e981.c986.3777/7223.0b11.1797.e898.bac4.c83c.3006.d2d2.0271.18eb/b157.f4ef.cc76.22b5.f036.d276.2458.6615.3845.7e47. Selo de Autenticidade: 1252.AB141676-1. DAJE: 1252.002.054008. Vitória da Conquista - BA, 17 de março de 2021. Dou fé. Carlos Alberto Resende  Oficial.

AV.8/36.578 - Prenotação nº 326.892, de 03/05/2022. **BAIXA DE PENHORA**. Nos termos do Ofício nº 297/2022, datado de 26 de abril de 2022, extraído dos autos do processo nº 0008781-83.2003.8.05.0274, assinado digitalmente pela MMª Drª Juíza de Direito Elke Beatriz Carneiro Pinto Rocha, fica **BAIXADA** a penhora registrada no AV.8 desta matrícula. Código hash: 4fd7.0b23.41a1.f001.b72f.bce6.8a3f.962d.ee08.c1c3. Selo de Autenticidade: 1252.AB183305-7. DAJE: 1252.002.096716. Vitória da Conquista, BA, 03 de maio de 2022. Carlos Alberto Resende  Oficial.

NÚMERO

36.578

FICHA

02

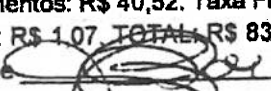
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA

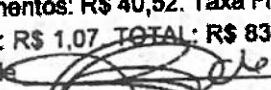


CNM

AV.10/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO**. Fica cancelada a Hipoteca constituída pelo registro R-2, desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274, da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2 / 2357.8d5a.bde9.61db.a991.cc5e.3c31.e9b1.9c88.9c01. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096626. Emolumentos: R\$ 40,53. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende  Oficial.

AV.11/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO**. Fica cancelada a Hipoteca constituída pelo registro R-3, desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274, da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2 / 4c19.2281.9b36.bdd5.2ade.4b22.9e81.db3c.7b96.3b88. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096627. Emolumentos: R\$ 40,52. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende  Oficial.

AV.12/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO**. Fica cancelada a Hipoteca constituída pelo registro R-4, desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274, da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2 / 36c9.96ca.3a28.b21b.75c3.083d.87d8.50ca.d07f.7e6a. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096628. Emolumentos: R\$ 40,52. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende  Oficial.

AV.13/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO**. Fica cancelada a Hipoteca constituída pelo registro R-5, desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274, da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2 / a481.373f.8909.b d74.d636.6224.41b5.7138.d463.618f. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096629. Emolumentos: R\$ 40,52. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende  Oficial.

51346 12/08/2022 16:19:28 3/5



NÚMERO

36.578

FICHA

02 V

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA



CNM

AV.14/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO.** Fica cancelada a Penhora registrada sob nº R-6 desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274 da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: a481.373f.8909.bd74.d636.6224.41b5.7138.d463.618f / 36c9.96ca.3a28.b218.75c3.083d.87d8.50ca.d07f.7e6a / 4c19.2281.9b36.bdd5.2ade.4b22.9e81.db3c.7b96.3b88 / 2357.8d5a.bde9.61db.a991.cc5e.3c31.e9b1.9c88.9c01 / b82f.3847.2a39.6dbb.2b1b.6c05.45e5.5836.0e65.247c / 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096630. Emolumentos: R\$ 40,52. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende Oficial.

AV.15/36.578 - Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CANCELAMENTO.** Fica cancelada a Penhora registrada sob nº R-7 desta matrícula, em cumprimento a determinação contida na Carta de Alienação, subscrita pelo MM. Juízo de Direito Leonardo Maciel Andrade, da 1ª Vara de Feitos de Rel. de Cons. Cível e Comerciais, datada em 24 de novembro de 2021, extraído dos autos nº 0009376-47.2003.8.05.0274 da ação de Execução de Título Extrajudicial. Código Hash: a481.373f.8909.bd74.d636.6224.41b5.7138.d463.618f / 36c9.96ca.3a28.b218.75c3.083d.87d8.50ca.d07f.7e6a / 4c19.2281.9b36.bdd5.2ade.4b22.9e81.db3c.7b96.3b88 / 2357.8d5a.bde9.61db.a991.cc5e.3c31.e9b1.9c88.9c01 / b82f.3847.2a39.6dbb.2b1b.6c05.45e5.5836.0e65.247c / 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096631. Emolumentos: R\$ 40,52. Taxa Fiscal: R\$ 28,78. FECOM: R\$ 11,07. PGE: R\$ 1,61. FMMPBA: R\$ 0,84. Def. Pública: R\$ 1,07. **TOTAL: R\$ 83,90.** Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende Oficial.

AV.16/36.578- Prenotação nº 326.909, de 03/05/2022. **CARTA DE ALIENAÇÃO.** Nos termos da Carta de Alienação, datada de 24 de novembro de 2021, passada em favor de **PETERSON FRADE SCARTON**, empresa individual, inscrita no CNPJ nº 02.701.077/0001-14, endereço eletrônico não declarado, situado na Avenida Brumado, nº 1230, Bairro Ibirapuera, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, neste representada por Peterson Frade Scarton, brasileiro, solteiro, comerciante, filho de Rodolfo Scarton Netto e Ivone Frade Scarton, portador da cédula de identidade sob nº 08.208.937-06 - SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 911.233.055-87, endereço eletrônico: não declarado, residente e domiciliado na Avenida Franklin Ferraz, nº 887, apt. 603, Bloco 02, Bairro Candeias, nesta cidade de Vitória da Conquista-BA, extraída dos autos do processo nº 0009376-47.2003.8.05.0274, da 1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e Comerciais, nesta comarca de Vitória da Conquista-BA, assinada por Dr. Leonardo Maciel Andrade, Juiz de Direito, tendo sido respeitado integralmente o rito de intimação do credor hipotecário, o qual figura como exequente nos processos referidos, tendo em vista a ausência de licitantes no leilão realizado em 20 de novembro de 2020, obedecidas as formalidades de estilo, o imóvel objeto desta matrícula, fora alienado pelo valor de R\$ 400.000,00. Foi apresentada guia comprobatória de recolhimento de ITBI sob nº 006762/2021. Código Hash: a481.373f.8909.bd74.d636.6224.41b5.7138.d463.618f / 36c9.96ca.3a28.b218.75c3.083d.87d8.50ca.d07f.7e6a / 4c19.2281.9b36.bdd5.2ade.4b22.9e81.db3c.7b96.3b88 / 2357.8d5a.bde9.61db.a991.cc5e.3c31.e9b1.9c88.9c01 / b82f.3847.2a39.6dbb.2b1b.6c05.45e5.5836.0e65.247c / 968c.b1cd.00d1.ecaa.0eb8.1ba2.81aa.8ccc.2165.afd9 / 4a42.0872.128d.ec7f.46db.e36b.d565.732c.aef6.d0a2. 1252.AB. Selo de Autenticidade: 1252.AB193687-0. DAJE: 1252.002.096632. Emolumentos: R\$ 1.689,82. Taxa Fiscal: R\$

51346 12/08/2022 16:19:28 4/5



NÚMERO

36.578

FICHA

03

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



CNM

1.200,02. FECOM: R\$ 461,82. PGE: R\$ 87,17. FMMPBA: R\$ 35,00. Def. Pública: R\$ 44,78. TOTAL: R\$ 3.496,60. Vitória da Conquista-BA, 05 de maio de 2022. Dou fé. Carlos Alberto Resende
[Assinatura] Oficial.

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 36578, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que esta matrícula está **LIVRE DE ÔNUS** reais, convencionais e pessoais reipersecutórios como hipotecas, penhoras, indisponibilidades, bloqueios, gravames, compromissos, cláusulas de intransferibilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade, patrimônio de afetação, arrestos, sequestros, caucões, usufruto, ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros. **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). **CERTIFICO** ainda que foi prenotado Instrumento Particular sob nº 322080, em 27/10/2021, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matrícula. Eu, *[Assinatura]* Fabiana Almeida Gaetano Lemos, Escrevente autorizada, conferi e assino. Vitória da Conquista, 12 de agosto de 2022. Protocolo nº 51346. PAJE: 1252002.107160

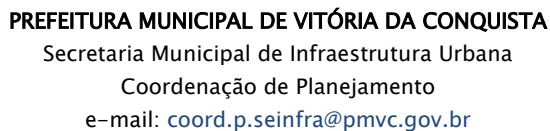
EMOLUMENTOS: R\$ 47,26.
TAXA FISCAL: R\$ 33,56.
FECOM: R\$ 12,91.
PGE: R\$ 1,88.
FMMPBA: R\$ 0,28.
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,25
TOTAL: R\$ 97,84

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ata Notarial e de Registro
1252.002.107160-2
U4UDZ801ZZ
Cartão
www.tjba.jus.br/autenticidade



51346 12/08/2022 16:19:28 5/5





Interessados: Coordenação de Urbanismo.

Objeto da Avaliação: O imóvel avaliando é uma Área Verde 02, localizada na Avenida Feira de Santana, s/n, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera, Vitória da Conquista, Bahia.

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

CREA: BA 82486





Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 455.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Cinco 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 - BA.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado no Loteamento Bruno Bacelar, município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado de Área pública para futura operação de doação.

2.5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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 levantamento planimétrico, pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de novembro de 2025, às 10:00h.

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	Média
Padrão econômico	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	
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 Loteamento Bruno Bacelar, local de média demanda para implantação de imóveis residenciais de médio/baixo padrão, com boa perspectiva de futura valorização por conta do constante crescimento do município.

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	Investidores em geral/moradia.					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na Avenida Feira de Santana, s/n, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera, Vitória da Conquista, Bahia, perfazendo uma área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados).



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*



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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 191 (Cento e noventa e um) dados sendo utilizados os 159 (Cento e Cinquenta e Nove) 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+4,15542899+67,68510826 / \text{Área total}+0,2622535285 * \text{Vocação}+0,9358165115 * \ln (\text{Infra estrutura})+1,158869085 * \ln (\text{Localização})-0,3116356676 * \text{Oferta} / \text{Transação})}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 3.690,00 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	142,71	15,72
Médio	123,33	
Mínimo	106,57	13,15

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)	3.690,00
			Valor Total	
Máximo	141,82	15,00	523.315,80	
Médio	123,33		455.087,70	
Mínimo	104,83	15,00	386.822,70	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o terreno de 3.690,00 m² de R\$ 123,33/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o terreno:

$$3.690,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 123,33 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 455.087,70$$

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

R\$ 455.000,00



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		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

2.12. CONCLUSÃO

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteadas 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.

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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 12 (Doze) 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.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 25 de novembro de 2025.

FRANK DE
BRITO MUNIZ
GONCALVES:03
525529562

Assinado de forma digital por FRANK DE
BRITO MUNIZ GONCALVES:03525529562
Data: 2025.11.25 23:55:07 -03'00'

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA
Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana
Coordenação de Planejamento
e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO PARA COMUNICAÇÃO INTERNA

Interessados: Coordenação de Urbanismo.

Objeto da Avaliação: O imóvel avaliando é uma situada na Avenida Feira de Santana, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera na cidade de Vitória da Conquista, Bahia.

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

CREA: BA 82486





Laudo de Avaliação

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 454.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta e Quatro Mil reais).

1. ESPECIFICAÇÕES

1.1. INTERESSADOS:

Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista.

2. PROPRIETÁRIO / CLIENTE

O proprietário é identificado como o Sr. Peterson Frade Scarton.

2.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

2.2. O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado no Loteamento Bruno Bacelar, município de Vitória da Conquista – BA, perfazendo uma área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados).

2.3. OBJETIVO

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

2.4. FINALIDADE

Avaliação de justo valor mercado de Área pública 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:

Na documentação fornecida, constituída de levantamento planimétrico, pela Prefeitura Municipal de Vitoria da Conquista.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de novembro de 2025, às 10:00h.

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	Média
Padrão econômico	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	
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 Loteamento Bruno bacelar, local de média demanda para implantação de imóveis residenciais de médio/baixo padrão, com boa perspectiva de futura valorização por conta do constante crescimento do município.

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	Investidores em geral/moradia.					

2.8.3. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

O imóvel avaliando está situado na Avenida Feira de Santana, Loteamento Bruno Bacelar, Bairro Ibirapuera na cidade de Vitória da Conquista, Bahia, perfazendo uma área total de 3.690,00 m² (três mil seiscentos e noventa metros quadrados).



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*



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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 191 (Cento e noventa e um) dados sendo utilizados os 159 (Cento e Cinquenta e Nove) 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+4,161200538 + 70,01546453 / \text{Área total} + 0,2638685826 * \text{Vocação} + 0,9301078047 * \ln(\text{Infra estrutura}) + 1,150303708 * \ln(\text{Localização}) - 0,3129375948 * \text{Oferta} / \text{Transação})}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

Foram determinados os seguintes valores no modelo de regressão linear:

- Para a área com 3.690,00 m²:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	142,38	15,67
Médio	123,09	
Mínimo	106,41	13,55

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)	3.690,00
			Valor Total	
Máximo	141,55	15,00	522.319,50	
Médio	123,09		454.202,10	
Mínimo	104,62	15,00	386.047,80	

Conclui-se pelo **valor unitário médio** homogeneizado para o terreno de 3.690,00 m² de R\$ 123,09/m², dentro do campo de arbítrio com semi-amplitude de 15% conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, item A.5

Calculando-se o valor para o terreno:

$$3.690,00 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 123,09 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 454.202,10$$

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

R\$ 454.000,00



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		



PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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.

[Assinatura]





PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana

Coordenação de Planejamento

e-mail: coord.p.seinfra@pmvc.gov.br

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 12 (Doze) 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.

2.14. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Vitória da Conquista, 25 de novembro de 2025.

FRANK DE BRITO
MUNIZ
GONCALVES:03525
529562

Assinado de forma digital
por FRANK DE BRITO MUNIZ
GONCALVES:03525529562
Dados: 2025.11.25 23:55:45
-03'00'

Frank de Brito Muniz Gonçalves
CREA: BA 82486

