

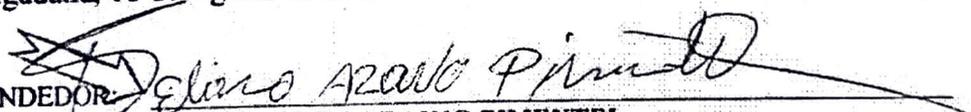
CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA

RS 15.000,00 (Quinze Mil Reais)

Declara o Sr Sr. ELIANO DE ARAUJO PIMENTEL, brasileiro, maior, Solteiro, residente e domiciliado na Rua Horacio Oliveira, neste Distrito de Salgadalia, municipio e comarca de Conceição do Coité - BA. Portador da Cédula de Identidade RG de n°. 867722363 SSP/BA e Inscrito no CPF/MF de n°. 930.808.405.34 Que recebeu do Sr. JOSEILSON FERREIRA CORDEIRO, brasileiro, maior, casado, residente e domiciliado na Rua da Vitória, Distrito de Salgadalia municipio e Comarca de Conceição do Coité - BA, inscrito no CPF/MF n°. 016.806.855-97 e Cédula de Identidade (RG) n°. 0966404-54. A quantia já acima mencionada de RS 15.000,00 (Quinze Mil Reais) proveniente de uma venda que lhe fiz de UMA ÁREA DE TERRA 1,2t (Uma tarefa e Duas Braças), Situado na Faz. Salgada Velha neste Distrito de Salgadalia da Comarca de Conceição do Coité - Bahia. Com suas seguintes limites e confrontações: Tendo como limites e confrontações, LADO DIREITO divide com a Srª Creusa de Tal, Ao LADO ESQUERDO divide com Sr Elias de Araujo Pimentel. Conforme instrumento particular de doação datado em 06 de Agosto de 2020; Dita terra que lhe houve por herança de seus pais. Podendo o dito comprador apossar-se da mencionada propriedade e fazer tudo que lhe convier, que lhe dão por firme e valiosa esta venda e garantem para todos os Direitos da Lei. Declara ainda o vendedor que em caso de arrependimento por parte dele, ou do comprador ou por quem suceder, ou quiser criar obstáculos, deveram pagar o dobro do valor da venda, bem como todas as benfeitorias que venham a serem feitas pelo valor da ocasião. E para maior garantia assina o vendedor e o comprador juntamente com duas testemunhas indo as firmas devidamente reconhecidas.

Salgadalia, 18 de Agosto de 2020

VENDEDOR:


ELIANO DE ARAUJO PIMENTEL

COMPRADOR:


JOSEILSON FERREIRA CORDEIRO

TESTEMUNHAS: 1: _____

2: _____

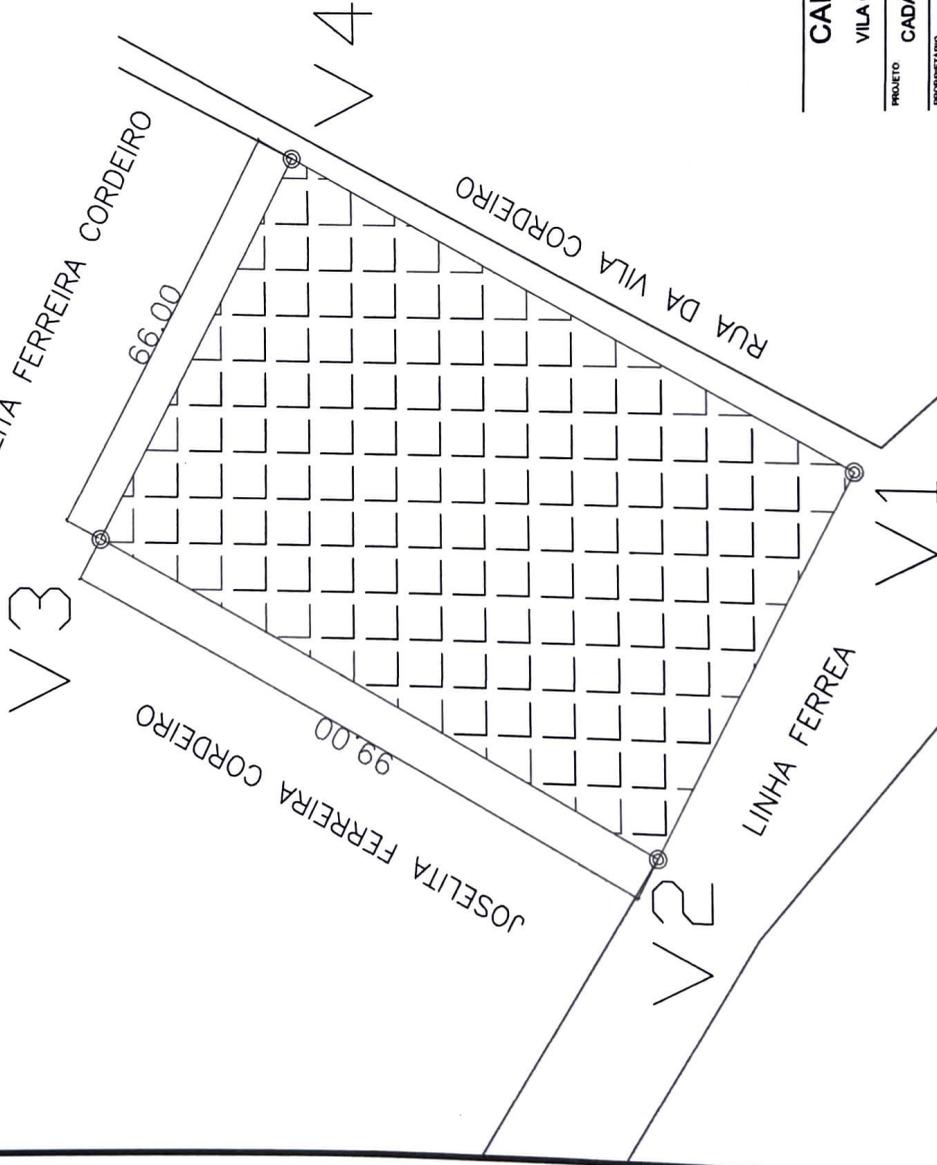
CARFÓRIO HAMILTON LOPES Tabelião de Notas e Procurador Conamat de Cuiabá - MT
BLS PAMITIN L 655000000 Tabelião de Notas
Reconheço por SEMELHANÇA 0002 (ELIANO DE ARAUJO PIMENTEL (18778), JOSEILSON FERREIRA CORDEIRO (16638))
Emol RS 6,02 Taxa RS 6,38 Total: RS 12,40
Em testemunho () de verdade
MENAGEM YULE CRÓZ LOPES CARMO - 2
SUBSTITUTO
C. de Coto - BA 2008/2020
Solo(s) 2202 AB 300272-7 2202 AB
300273-6
Consulta: www.tjba.jus.br/sistema/cidadao



34
V. Giffoni

TABLA DE AZIMUTES COORDENADAS E DISTÂNCIAS

LADOS		AZIMUTES (UTM)		N		E		DISTANCIA (UTM)	
VÉRTICES	VÉRTICES								
V1	V2	296°18'56"	8733323.08	480371.34	66,00m				
V2	V3	26°18'56"	8733353.73	480312.89	99,00m				
V3	V4	116°18'56"	8733441.41	480358.86	66,00m				
V4	V1	206°18'56"	8733410.76	480417.31	99,00m				



Vinicius Velanes Giffoni
Vinicius Velanes Giffoni
 Engenheiro Civil
 Mat. 0969-1 CREA-BA 89.299
 Prefeitura Mun. de Conc. do Coité-BA



CADASTRO DE IMÓVEL

VILA CORDEIRO - DISTRITO DE SALGADÁLIA - CONCEIÇÃO DO COITÉ

PROJETO: CADASTRAMENTO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

ARQUIVO: CAD-TERR-BA.dwg

RESPONSÁVEL TÉCNICO: VINICIUS VELANES GIFFONI - CREA 89299

ESCALA: INDICADA

DATA: ABR/2023

FOLHA: 01/01

PLANTA BAIXA

ESCALA 1/750

MEMORIAL DESCRITIVO - TERRENO

Proprietário: Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Endereço: Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália

Cidade: CONCEIÇÃO DO COITÉ-BAHIA

Data: 03/04/2023

Área: 6.534,00 M²

Perímetro: 330,00 M

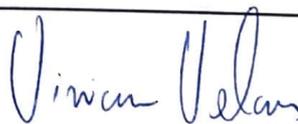
Descrição Perimétrica - Terreno Original

Trata-se de um memorial descritivo da área de um Terreno localizado na Vila Cordeiro, esquina de rua com a linha férrea, Distrito de Salgadália.

Inicia a descrição no vértice V1, definido pelas coordenadas N: 8733323.08 m e E: 480371.34 m, deste segue até o vértice V2, definido pelas coordenadas N: 8733353.73 m e E: 480312.89 m com azimute de 296°18'56" e distância de 66,00m, confrontando-se com Linha Ferrea. Deste segue até o vértice V3, definido pelas coordenadas N: 8733441.41 m e E: 480358.86 m com azimute de 26°18'56" e distância de 99,00m, confrontando-se com terreno particular da Sra Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49. Deste segue até o vértice V4, definido pelas coordenadas N: 8733410.76 m e E: 480417.31 m com azimute de 116°18'56" e distância de 66,00m, confrontando-se com terreno particular da Sra Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49. Deste retorna ao vértice V1 com azimute de 206°18'56" e distância de 99,00m, confrontando-se com a Rua da Vila Cordeiro.

Conceição do Coité, 03 de abril de 2023.

VINÍCIUS VELANES GIFFONI
ENGENHEIRO - MAT.: 0969-1
CPF: 034.794.815-40



38
Vitor



Conceição do Coité, 03 de abril de 2023.

À
PROJUR
A/C.: Sr. Vitor Matheus Freitas Mascarenhas

1/9

Prezado Vitor,

Segue a Avaliação de Imóvel Urbano para a desapropriação do terreno para a construção de quadra com a área de 6.534,00 m², localizada na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, em Conceição do Coité - BA

Este trabalho foi conduzido pela comissão municipal de avaliação de imóveis – COMAVI, conforme decreto nº 3388, de 12 de agosto de 2021, composta por engenheiros civis com capacitação na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Vinícius Velanes Giffoni
Mat. 100969-1
CREA-BA: 89.299
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis



Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	03 de abril de 2023.
DATA DA VISTORIA	30 de março de 2023.
OBJETO	Área de terras, sem construções ou benfeitorias
FINALIDADE	Determinar o Valor de Mercado para fins de desapropriação. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
METODOLOGIA(S)	A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, NBR 14653-2, Anexo B.
LOCALIZAÇÃO	Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Conceição do Coité BA.
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privativa sem construção: 6.534,00 m².
AVALIAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor de Mercado para Venda: R\$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais).

2/9



Objeto

Área de terras com 2.416,10 m², localizada no Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Conceição do Coité - BA.

3/9

Finalidade

onte: Os Atores

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Desapropriação do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: Prefeitura Municipal de Conceição do Coité – CNPJ 13.843.842-0001-57

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 30 de março de 2023 e essa avaliação tem como base a data de referência de 03 de abril de 2023.

Termos da contratação

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Comissão valeu-se da análise da documentação enviada pelo município, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado através de imóveis com tipologia semelhante, à venda, verificação de recibos de venda de imóveis com tipologia semelhante e localização próxima, conversas com agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao município.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, Anexo B.

Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é um terreno, sem benfeitorias, construções ou escavações, localizado na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália no município de Conceição do Coité:

Ut. ant



- Estado de degradação: Baixo
- Declividade: Baixa
- Fornecimento de energia: Sim
- Esgotamento: Não
- Abastecimento de água: Sim
- Terreno de esquina: Sim

QUADRO DE ÁREAS:

Área	
Privativa	6.534,00m ²
Construída	
Total	6.534,00 m ²

Confrontações:

Visto a partir da Linha Ferrea, o imóvel em avaliação é confrontado pelo lado direito com Rua da Vila Cordeiro, pelo lado esquerdo com o propriedade particular e pelo fundo com propriedade particular.

FOTOGRAFIA



42
Vt. mt.

Localização

O local fica na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália. Sendo que o acesso a ele pode ser feito através da BA 411 que liga Conceição do Coité à Barrocas.

Imagem aérea do imóvel em estudo



5/9

Fonte: Google Maps, editado pelos Autores.

Avaliação

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

Laudo de avaliação imobiliária elaborado através da Prefeitura Municipal de Conceição Coité



De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para Venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

6/9

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de Venda

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de terrenos para venda para assim se obter o valor de mercado para venda do imóvel em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de terrenos para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão.

ficaram por conta da localização, depreciação e padrão.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um



44
Wt-nt

deságio de 10%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro. Desta forma, o imóveis mais bem localizados têm uma maior valorização.

7/9

HOMOGENEIZAÇÃO:

#	Vunit. com Oferta	Vunit. Homologado	Vunit. Saneado
1	R\$ 4,50	R\$ 4,50	R\$ 4,50
			R\$ 4,50

A estimativa central para o valor de venda resulta do produto do valor unitário calculado pela área do imóvel. Com isso, temos:

- Estimativa central para o valor de venda = $6.534,00 \text{ m}^2 \text{ de área} \times \text{R\$ } 4,50/\text{m}^2 = \text{R\$ } 29.403,60$
- **Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais)**

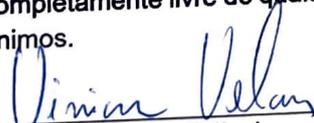
Encerramento e conclusão final de valor

Em 03 de abril de 2023, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

- **R\$ 30.000,00 (Trinta mil reais)**

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.


Vinicius Velanes Giffoni
Mat. 100969-1
CREA-BA: 89.299
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis


Clesiane Oliveira Carneiro
Mat. 9195-1
CREA-BA: 57.091
Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis

43
Vit. mt



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - URBANO

Anexo I - Especificação da avaliação

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

8/9

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

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

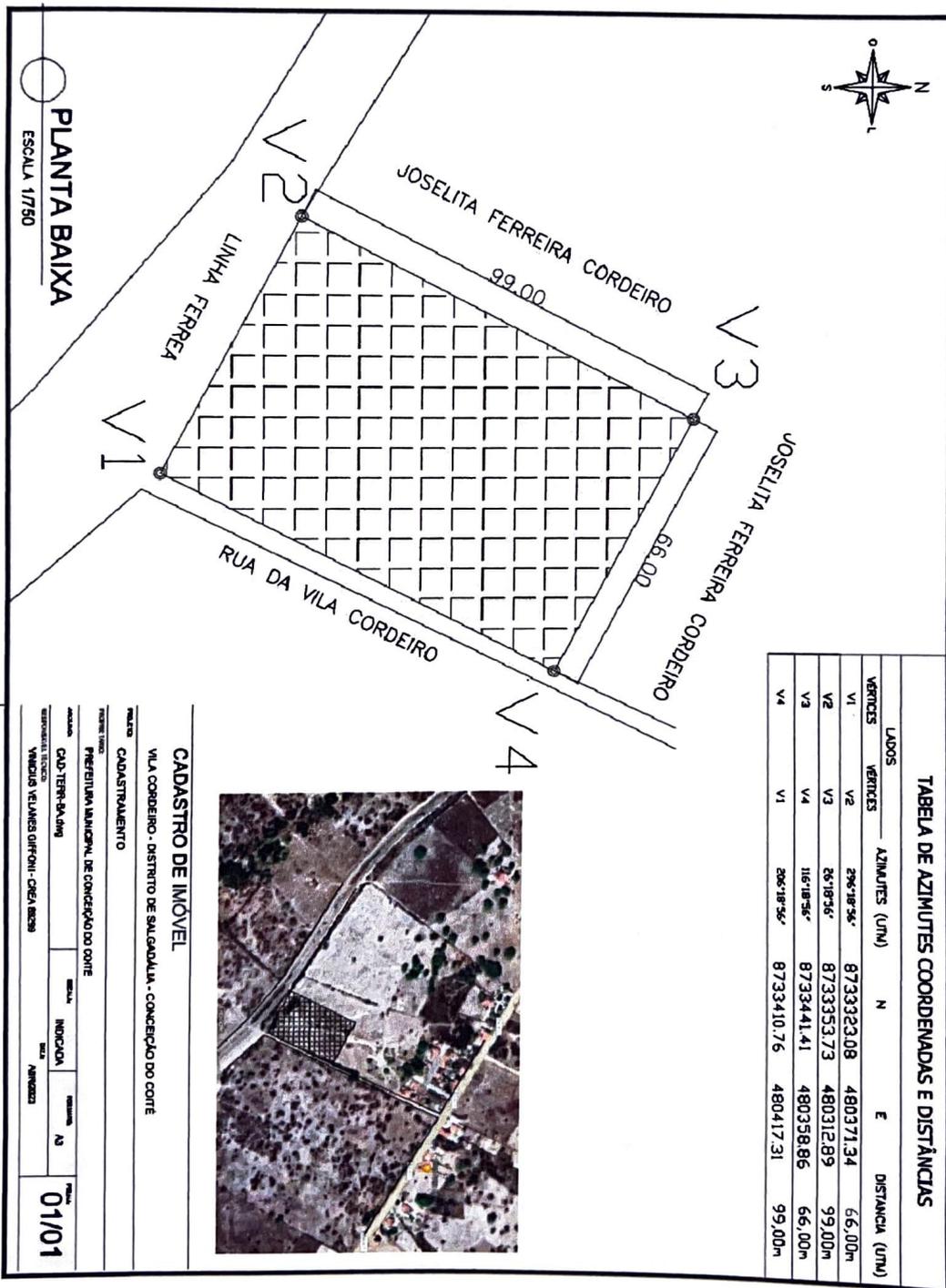
- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau II.

46
Wt. net



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - URBANO

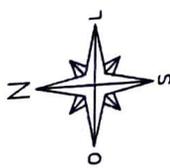
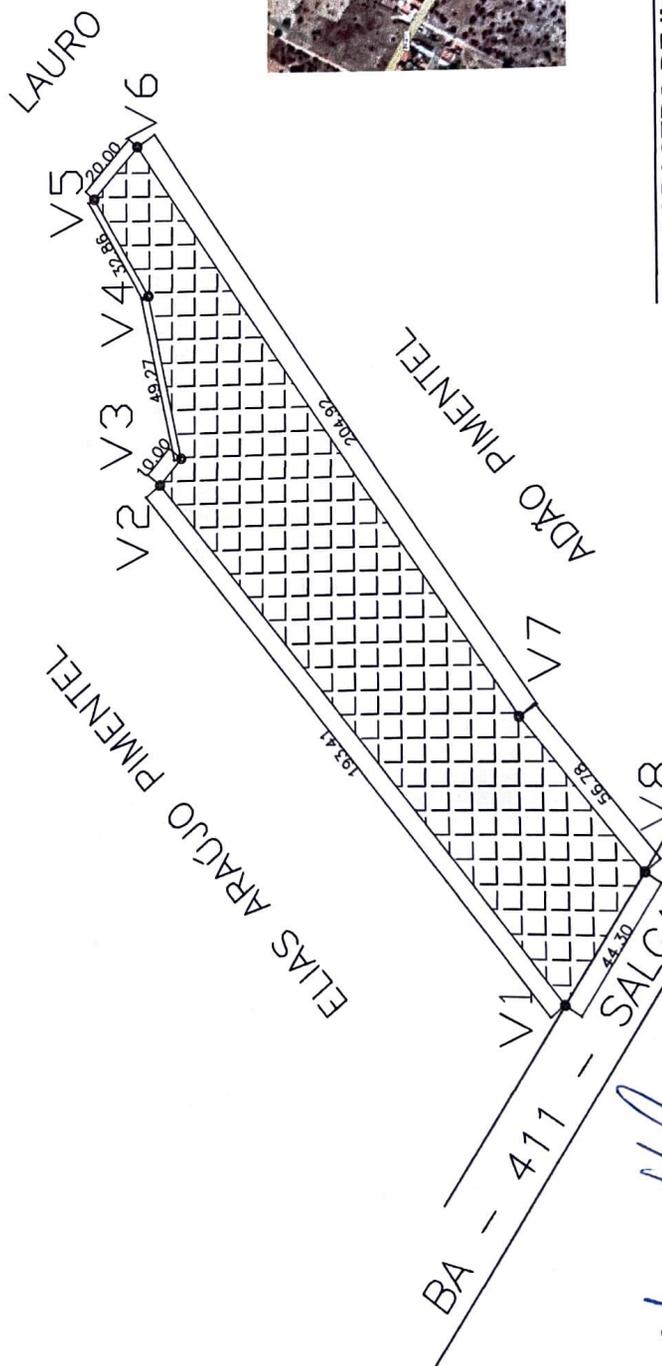
Anexo II - CADASTRAMENTO DO TERRENO



9/9

TABELA DE AZIMUTES COORDENADAS E DISTÂNCIAS

LADOS	VERTICES	AZIMUTES (UTM)	N	E	DISTANCIA (UTM)
V1	V2	51°22'52"	8733462.15	480669.24	193,41m
V2	V3	130°2'35"	8733582.86	480820.36	10,00m
V3	V4	78°13'33"	8733576.43	480828.01	49,27m
V4	V5	59°57'1"	8733586.48	480876.25	32,86m
V5	V6	130°57'28"	8733602.94	480904.69	20,00m
V6	V7	235°39'13"	8733589.83	480919.79	204,92m
V7	V8	230°48'29"	8733474.21	480750.60	56,78m
V8	V1	302°31'3"	8733438.33	480706.60	44,30m



CADASTRO DE IMÓVEL

VILA CORDEIRO - SN - SALGADÁLIA - CONCEIÇÃO DO COITÉ

PROJETO CADASTRAMENTO

PROPRIETÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

ARQUIVO CAD-TERR-BA.dwg

RESPONSÁVEL TÉCNICO VINICIUS VELANES GIFFONI - CREA 89299

FOLHA 01/01

FORMATO: A3

INDICADA

DATA: JAN/2023

Vinicius Velanes Giffoni
Vinicius Velanes Giffoni
 Engenheiro Civil

Mat. 0969-1 CREA-BA 89.299
 Prefeitura Mun. de Conc. do Coité-BA

PLANTA BAIXA

ESCALA 1/1500

MEMORIAL DESCRITIVO - TERRENO

Proprietário: **Joseilson Ferreira Cordeiro**

Endereço: **BA 411 que liga Salgadália a Barrocas- Fazenda Salgada Velha, Salgadália**

Cidade: **CONCEIÇÃO DO COITÉ-BAHIA**

Data: **03/04/2023**

Área: **10.454,40 M² (2,4 TAREFAS)**

Perímetro: **611,53 M**

Descrição Perimétrica – Terreno Original

Trata-se de um memorial descritivo da área de um Terreno localizado na BA 411 que liga Salgadália a Barrocas- Fazenda Salgada Velha, Salgadália.

Inicia a descrição no vértice **V1**, definido pelas coordenadas **N: 8733462.15 m** e **E: 480669.24 m**, deste segue até o vértice **V2**, definido pelas coordenadas **N: 8733582.86 m** e **E: 480820.36 m** com azimute de **51°22'52"** e distância de **193,41m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Elias Araújo Pimentel, CPF: 036.284.305-85. Deste segue até o vértice **V3**, definido pelas coordenadas **N: 8733576.43 m** e **E: 480828.01m** com azimute de **130°2'35"** e distância de **10,00m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Elias Araújo Pimentel, CPF: 036.284.305-85. Deste segue até o vértice **V4**, definido pelas coordenadas **N: 8733586.48 m** e **E: 480876.25 m** com azimute de **78°13'33"** e distância de **49,27m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Elias Araújo Pimentel, CPF: 036.284.305-85. Deste segue até o vértice **V5**, definido pelas coordenadas **N: 8733602.94 m** e **E: 480904.69 m** com azimute de **59°57'1"** e distância de **32,86m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Elias Araújo Pimentel, CPF: 036.284.305-85. Deste segue até o vértice **V6**, definido pelas coordenadas **N: 8733589.83 m** e **E: 480919.79 m** com azimute de **130°57'28"** e distância de **20,00m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Lauro. Deste segue até o vértice **V7**, definido pelas coordenadas **N: 8733474.21 m** e **E: 480750.60 m** com azimute de **235°39'13"** e distância de **204,92m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Adão Pimentel. Deste segue até o vértice **V8**, definido pelas coordenadas **N: 8733438.33 m** e **E: 480706.60 m** com azimute de **230°48'29"** e distância de **56,78m**, confrontando-se com terreno particular do Sr. Adão Pimentel, CPF: 116.962.678-54. Deste retorna ao vértice **V1** com azimute de **302°31'3"** e distância de **44,30m**, confrontando-se com a BA 411 que liga Salgadália a Barrocas.

Conceição do Coité, 03 de abril de 2023.

VINÍCIUS VELANES GIFFONI
ENGENHEIRO - MAT.: 0969-1
CPF: 034.794.815-40

Vinicius Velan



Conceição do Coité, 03 de abril de 2023.

À
PROJUR
A/C.: Sr. Vitor Matheus Freitas Mascarenhas

1/9

Prezado Vitor,

Segue a Avaliação de Imóvel Urbano para a desapropriação do terreno para a construção de quadra com a área de 10.454,40 m², localizada na BA 411, Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, em Conceição do Coité - BA

Este trabalho foi conduzido pela comissão municipal de avaliação de imóveis – COMAVI, conforme decreto nº 3388, de 12 de agosto de 2021, composta por engenheiros civis com capacitação na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.



Vinícius Velanes Giffoni
Mat. 100969-1
CREA-BA: 89.299
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis



Ve. pt. 52

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	03 de abril de 2023.
DATA DA VISTORIA	30 de março de 2023.
OBJETO	Área de terras, sem construções ou benfeitorias
FINALIDADE	Determinar o Valor de Mercado para fins de desapropriação. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
METODOLOGIA(S)	A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, NBR 14653-2, Anexo B.
LOCALIZAÇÃO	BA 411, Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Conceição do Coité BA.
ÁREAS	▪ Privativa sem construção: 10.454,40 m ² (2,4 tarefas).
AVALIAÇÃO	▪ Valor de Mercado para Venda: R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais).

219



53
Vit. Ad.

Objeto

Área de terras com 10.454,40m² (2,4 tarefas), localizada na BA 411, Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Conceição do Coité - BA.

3/9

Finalidade

onte: Os Atores

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Desapropriação do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: Prefeitura Municipal de Conceição do Coité – CNPJ 13.843.842-0001-57

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 30 de março de 2023 e essa avaliação tem como base a data de referência de 03 de abril de 2023.

Termos da contratação

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Comissão valeu-se da análise da documentação enviada pelo município, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado através de imóveis com tipologia semelhante, à venda, verificação de recibos de venda de imóveis com tipologia semelhante e localização próxima, conversas com agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao município.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, Anexo B.

Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é um terreno, sem benfeitorias, construções ou escavações, localizado na BA 411, Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, município de Conceição do Coité:

Laudo de avaliação imobiliária elaborado através da Prefeitura Municipal de Conceição Coité



- Estado de degradação: Baixo
- Declividade: Baixa
- Fornecimento de energia: Sim
- Esgotamento: Não
- Abastecimento de água: Sim
- Terreno de esquina: Não

QUADRO DE ÁREAS:

Área Privativa	10.454,40 m ²
Construída	
Total	10.454,40m ²

Confrontações:

Visto a partir da BA 411, o imóvel em avaliação é confrontado pelo lado direito com propriedade particular do Sr. Adão Pimentel, pelo lado esquerdo com o propriedade particular do Sr. Elias Araújo Pimentel e pelo fundo com propriedade particular do Sr. Lauro.

FOTOGRAFIA



Localização

O local fica na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália. Sendo que o acesso a ele pode ser feito através da BA 411 que liga Conceição do Coité à Barrocas.

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado pelos Autores.

Avaliação

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para Venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo de Dados de Mercado**.



56
V. M. T.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

6/9

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de Venda

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de terrenos para venda para assim se obter o valor de mercado para venda do imóvel em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de terrenos para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão.

ficaram por conta da localização, depreciação e padrão.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro. Desta forma, o imóveis mais bem localizados têm uma maior valorização.

57
Uf mt



HOMOGENEIZAÇÃO:

#	Vunit. com Oferta	Vunit. Homologado	Vunit. Saneado
1	R\$ 7,15	R\$ 7,15	R\$ 7,15
			R\$ 7,15

719

A estimativa central para o valor de venda resulta do produto do valor unitário calculado pela área do imóvel. Com isso, temos:

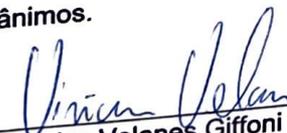
- Estimativa central para o valor de venda = 10.454,40 m² de área x R\$ 7,15/ m² = R\$ 74.748,96
- Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais)

Encerramento e conclusão final de valor

Em 03 de abril de 2023, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

- VALOR DE MERCADO PARA VENDA**
- R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais)**

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.


 Vinicius Velanes Giffoni
 Mat. 100969-1
 CREA-BA: 89.299
 Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis


 Clesiane Oliveira Carneiro
 Mat. 9195-1
 CREA-BA: 57.091
 Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - URBANO

Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

8/9

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

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau II.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230415218

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

VINICIUS VELANES BORGES GIFFONI VELOSO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0512977836**

Registro: **89299BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE CONCEICAO DO COITE**

PRAÇA THEOGNES ANTONIO CALIXTO

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **CONCEIÇÃO DO COITÉ**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **13.843.842/0001-57**

Nº: **58**

CEP: **48730000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **08/03/2023**

Valor: **R\$ 1,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

VILA CORDEIRO

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **SALGADALIA**

Cidade: **CONCEIÇÃO DO COITÉ**

UF: **BA**

CEP: **48730000**

Data de Início: **08/03/2023**

Previsão de término: **20/04/2023**

Coordenadas Geográficas: **-11.456967, -39.176918**

Finalidade: **Cadastral**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **MUNICÍPIO DE CONCEICAO DO COITE**

CPF/CNPJ: **13.843.842/0001-57**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
55 - Execução de serviço técnico > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #TOS_10.8.1.3 - EM ÁREA REGIONAL	16.988,40	m2
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS_1.1.9 - DE IMÓVEIS	16.988,40	m2
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS_1.1.9 - DE IMÓVEIS	16.988,40	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART DE AVALIAÇÃO, MEMORIAL E CADASTRO DE IMÓVEL COM 16.988,40 m² PARA PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

Documento assinado digitalmente

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES



VINICIUS VELANES BORGES GIFFONI VELO

Data: 05/06/2023 16:11:21-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VINICIUS VELANES BORGES GIFFONI VELOSO - CPF: 034.794.815-40

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

MUNICÍPIO DE CONCEICAO DO COITE - CNPJ: 13.843.842/0001-57

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **26/04/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **55738184**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: c83yb
 Impresso em: 05/06/2023 às 16:00:00 por: , ip: 192.168.100.1

