



Número: **8005548-59.2020.8.05.0063**

Classe: **DESAPROPRIAÇÃO**

Órgão julgador: **VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE CONCEIÇÃO DO COITÉ**

Última distribuição : **10/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 25.000,00**

Assuntos: **Desapropriação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
<b>MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COITE (AUTOR)</b>			
<b>EDILSON SIMOES DE ARAUJO (REU)</b>			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
89130748	14/01/2021 11:13	<a href="#">PETIÇÃO</a>	PETIÇÃO
86387607	18/12/2020 19:46	<a href="#">Certidão</a>	Certidão
86387619	18/12/2020 19:46	<a href="#">mandado_liberacao_judicial_20201218193918025846</a>	Alvará Judicial
86368608	18/12/2020 17:04	<a href="#">Intimação</a>	Intimação
86139357	18/12/2020 16:06	<a href="#">Sentença</a>	Sentença
86136437	17/12/2020 14:56	<a href="#">Petição</a>	Petição
86139129	17/12/2020 14:56	<a href="#">Comprovante de pagamento - acordo desapropriação Vila Cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85206998	11/12/2020 14:55	<a href="#">Petição</a>	Petição
85207037	11/12/2020 14:55	<a href="#">Acordo assinado - desapropriação vila cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85033307	10/12/2020 14:48	<a href="#">Petição Inicial</a>	Petição Inicial
85033829	10/12/2020 14:48	<a href="#">Decreto 2803 - Vila Cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85033804	10/12/2020 14:48	<a href="#">Planta</a>	Documento de Comprovação
85033780	10/12/2020 14:48	<a href="#">Memorial descritivo - vila cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85033743	10/12/2020 14:48	<a href="#">Recibo de compra e venda - vila cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85033714	10/12/2020 14:48	<a href="#">Laudo de avaliação - vila cordeiro</a>	Documento de Comprovação
85033690	10/12/2020 14:48	<a href="#">Avaliação corretor Daniel</a>	Documento de Comprovação
85033665	10/12/2020 14:48	<a href="#">Avaliação corretor Fabiano</a>	Documento de Comprovação
85033640	10/12/2020 14:48	<a href="#">Avaliação Vila Cordeiro - corretor Manoel</a>	Documento de Comprovação
85033624	10/12/2020 14:48	<a href="#">PROCURAÇÃO 2020</a>	Procuração

Ciente.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA**  
**Vara dos Feitos de Relações de Consumo Cíveis e**  
**Comerciais**

Rua Bailon Lopes Carneiro, 999 - Vila Tóide - Conceição do Coité - BA - CEP 48730-000

Telefone(s): (75) 3262-1557 - Email: cdoquite1vcivel@tjba.jus.br

**CERTIDÃO**

<b>Processo:</b>	<b>8005548-59.2020.8.05.0063</b> DESAPROPRIAÇÃO (90) / [Desapropriação]
<b>Parte Requerente:</b>	MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COITE
<b>Parte Requerida:</b>	RÉU: EDILSON SIMOES DE ARAUJO

CERTIFICO para os devidos fins de direito que estou juntando o Mandado de Liberação Judicial (Alvará) expedido no SISBAJUD, em nome do réu.

O referido é verdade e dou fé:

Conceição do Coité, 18 de dezembro de 2020.

**GIDEONE LOPES CARNEIRO**

Diretor de Secretaria



PODER JUDICIÁRIO  
BAHIA TRIBUNAL DE JUSTIÇA - BA  
ALVARA ELETRÔNICO DE PAGAMENTO N 20201218193918025846

Comarca	Vara/Serventia
CONCEIÇÃO DO COITE	1 VARA CÍVEL
Numero do Processo	
80055485920208050063	
Autor	Reu
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COIT	EDILSON SIMÕES DE ARAUJO
CPF/CNPJ Autor	CPF/CNPJ Réu
13.843.842/0001-57	044.502.775-46
Data de Expedição	Data de Validade
18/12/2020	17/04/2021

TOTAL DE PAGAMENTOS INFORMADOS NO MANDADO: 001

Numero da Solicitação:	0001	Tipo Valor.....:	Total da conta
Valor.....:	25.002,80	Calculado em.....:	18.12.2020
I.R.....:	0,00	Tarifa.....:	0,00
Finalidade.....:	Pagamento em Espécie		
Beneficiário.....:	EDILSON SIMÕES DE ARAUJO		
CPF/CNPJ Beneficiário:	044.502.775-46		
Tipo Beneficiário.....:	Física		
Conta/Pct Resgatada...:	4500118223802 0000		

Página 1



---

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA**  
**Vara dos Feitos de Relações de Consumo Cíveis e**  
**Comerciais**

Rua Bailon Lopes Carneiro, 999 - Vila Tóide - Conceição do Coité - BA - CEP 48730-000

Telefone(s): (75) 3262-1557 - Email: cdocoite1vcivel@tjba.jus.br

---

**ATO ORDINATÓRIO**

<b>Processo:</b>	<b>8005548-59.2020.8.05.0063</b> DESAPROPRIAÇÃO (90) / [Desapropriação]
P a r t e Requerente:	MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COITE
Parte Requerida:	RÉU: EDILSON SIMOES DE ARAUJO

***Com fundamento no artigo 203, § 4º do Código de Processo Civil, bem como no Manual de Rotinas Cartorárias do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia e Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 06/2016, ficam as partes, por seus advogados, devidamente intimadas pelo presente Ato Ordinatório.***

Intima-se O Municipio de Conceição do Coité, por sua Procuradora da sentença exarada nos autos.

Conceição do Coité, 18 de dezembro de 2020.



**JOSE PEDRO SILVA DE ALMEIDA**  
*Diretor de Secretaria*



# PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Vara dos Feitos de Relações de Consumo Cíveis e Comerciais

Rua Bailon Lopes Carneiro, 999 - Vila Tóide - Conceição do Coité - BA - CEP 48730-000

Telefone(s): (75) 3262-1557 - Email: cdocoite1vcivel@tjba.jus.br

## SENTENÇA

<b>Processo:</b>	<b>8005548-59.2020.8.05.0063</b> DESAPROPRIAÇÃO (90) / [Desapropriação]
<b>Parte Requerente:</b>	MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COITE
<b>Parte Requerida:</b>	EDILSON SIMOES DE ARAUJO

**HOMOLOGO, por sentença, para que surta os jurídicos e legais efeitos, o acordo celebrado entre as partes, para determinar a incorporação do imóvel definitivamente ao patrimônio municipal .**

Expeça-se o mandado ao cartório de Registro de Imóveis desta comarca para as averbações necessárias.

Sem custas, sem honorários.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Após o trânsito em julgado, archive-se

Conceição do Coité, 17 de dezembro de 2020

**Gerivaldo Alves Neiva**

JUIZ DE DIREITO - ASSINATURA DIGITAL



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE  
CONCEIÇÃO DO COITÉ/BA**

**Processo nº 8005548-59.2020.8.05.0063**

**MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, já qualificado na desapropriação em epígrafe, movida em  
desfavor de EDILSON SIMÕES DE ARAÚJO, também já qualificado, vêm à presença de Vossa Excelência, por  
meio de seus procuradores infrafirmados, apresentar comprovante de pagamento do acordo firmado.**

Em tempo, o Autor informa que renuncia a prazo recursal.

Assim, requer seja expedido o competente alvará para a parte Acionada, bem como seja expedido  
ofício ao Cartório de Imóveis para abertura de matrícula em nome do Município.

Termos em que,

Pedem e esperam deferimento.

Conceição do Coité/BA, 17 de dezembro de 2020.

<b>Thalita Carneiro</b>	<b>Helder Araújo Mota</b>	<b>Claudia Monteiro</b>
Procuradora Assistente	Subprocurador do Município	Procuradora Geral
OAB/BA 53.204	OAB/BA 23.912	OAB/BA 12.080





11/12/2020

[bb.com.br]



(<http://www.bb.com.br>)

## Pré-Cadastramento de Depósito - Primeira Parcela, Depósito em continuação e Nova Parcela de Primeiro Depósito

### Impressão do Comprovante de Pré-Cadastramento de Depósito Judicial



DJO - Depósito Judicial Ouro

Utilize o ID para envio de TED judicial ou para correntista BB,  
utilize o pagamento via débito em Conta Corrente no Site do BB.  
Este Comprovante não é aceito como boleto.

Tipo de Justiça  
Estadual

ID Número 08108000002957598-8	Nº da Guia	Processo 80055485920208050063	Tribunal TRIBUNAL DE JUSTICA
Comarca CONCEICAO DO COITE	Orgão/Vara 1 VARA CIVEL	Depositante municipio de conceicao do coit	Valor do Deposito - R\$ 25.000,00
Reu edilson simoes de araujo		Tipo de Pessoa	CPF/CNPJ 4450277546
Autor municipio de conceicao do coit		Tipo de Pessoa Júridica	CPF/CNPJ 13843842000157



**Este documento não é válido como recibo.  
O depósito só será confirmado após o ingresso do recurso financeiro.**



**Para pagamento do ID através de débito em conta corrente, selecione a opção "Débito Conta Corrente".  
Caso seja necessário comprovante de geração de ID, selecione a opção "Imprimir ID".  
Somente selecione a opção "Gerar Boleto" para imprimir o boleto para pagamento no BB ou em outro**

**Banco.**

[ps://www63.bb.com.br/portalbb/djo/id/est/primeiroDepositoGerarBoletoComp.802.4647.4648.0.1.1.bb?cid=139840](https://www63.bb.com.br/portalbb/djo/id/est/primeiroDepositoGerarBoletoComp.802.4647.4648.0.1.1.bb?cid=139840)



Boleto gerado pelo sistema . 11/12/2020 15:25:04

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE BAHIA  
 GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA  
 Autor: MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COIT  
 Feito: EDILSON SIMOES DE ARAUJO  
 CONCEICAO DO COITE - 1 VARA CIVEL  
 Processo: 80055485920208050063 - ID 08108000029576001  
 Data de nom. Conta Judicial disponível no dia seguinte ao  
 pgto em [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)>Governo>Judiciario>Guia Dep. Judicial  
**ATENÇÃO!** Observar o prazo definido pelo Juízo competente  
 para efetivação do depósito.

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 90151.144178 7 85260002500000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COIT CNPJ: 13.843.842/0001-57  
 TRIBUNAL DE JUSTICA. BA - PROCESSO: 80055485920208050063 - 13100722000160, CONCEICAO DO COITE - 1 VARA CIVEL

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. BA - 13100722000160  
 Nosso Número: 28365850090151144  
 Nr. Documento: 0  
 Data de Vencimento: 09/02/2021  
 Valor do Documento: 25.000,00  
 (=) Valor Pago: 25.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 90151.144178 7 85260002500000

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL  
 Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A

Data do Documento: 11/12/2020  
 Nr. Documento: 0  
 Espécie DOC: ND  
 Aceite: N  
 Data do Processamento: 11/12/2020  
 Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X  
 Nosso Número: 28365850090151144  
 (=) Valor do Documento: 25.000,00  
 (-) Desconto/Abatimento:  
 (+) Juros/Multa:  
 (=) Valor Cobrado: 25.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 08108000029576001 Comprovante c/ n° Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br), opção S tor Público> Judiciário>Guia Dep. Jud.>Comprovante Pag.Dep

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: MUNICIPIO DE CONCEICAO DO COIT CNPJ: 13.843.842/0001-57  
 TRIBUNAL DE JUSTICA. BA - PROCESSO: 80055485920208050063 - 13100722000160, CONCEICAO DO COITE - 1 VARA CIVEL

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. BA - 13100722000160

Código de Barra

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



**2ª Via - Comprovante de Pagamento de Boleto**

Via Internet Banking CAIXA

<b>Banco Receptor:</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
<b>Pagador Final / Efetivo</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	13.843.842/0001-57
<b>Nome:</b>	PREF MUNIC CONCEICAO DO COITE
<b>Conta de débito:</b>	1448 / 006 / 00000196-0

<b>Histórico do Pagamento:</b>	PG BLOQTO
<b>Representação numérica do código de barras:</b>	00190.00009 02836.585006 90151.144178 7 85260002500000
<b>Instituição Emissora - Nome do Banco:</b>	

<b>Data do Vencimento:</b>	09/02/2021
<b>Data de Efetivação / Agendamento:</b>	15/12/2020
<b>Valor Nominal do Boleto:</b>	0,00
<b>Juros (R\$):</b>	0,00
<b>IOF (R\$):</b>	0,00
<b>Multa (R\$):</b>	0,00
<b>Desconto (R\$):</b>	0,00
<b>Abatimento (R\$):</b>	0,00
<b>Valor Calculado (R\$):</b>	0,00
<b>Valor Pago (R\$):</b>	25.000,00

<b>Data/hora da operação:</b>	15/12/2020 14:30:09
-------------------------------	---------------------

<b>Código da operação:</b>	000734275
<b>Chave de segurança:</b>	9F8QW637LGVG7KQ7

**Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.**

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
Ouvidoria: 0800 725 7474  
Help Desk CAIXA: 0800 726 0104



Segue acordo firmado entre as partes para homologação e providências legais.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA  
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE CONCEIÇÃO DO COITÉ/BA

Processo nº. 8005548-59.2020.8.05.0063

MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, já qualificado na desapropriação em epígrafe, e EDILSON SIMÕES DE ARAUJO, já qualificado, vêm à presença de Vossa Excelência, por meio de seus procuradores infrafirmados e com testemunhas, informar e requerer o que segue.

As partes resolveram de comum acordo pôr fim a presente lide mediante transação, nos termos do artigo 840 e seguintes do Novo Código Civil, por ser lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas, portanto, as partes estabelecem mediante o compromisso e respectivas condições:

A Prefeitura Municipal de Conceição do Coité pagará ao Sr. Edilson Simões de Araujo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da juntada do presente acordo, a quantia de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**. A referida quantia será paga em parcela única e efetuada por meio de depósito bancário judicial.

Com o recebimento da quantia acordada, nas condições e prazos estipulados acima, a parte Acionada, dará a mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação ao Autor, transferindo, em definitivo, a posse e propriedade do imóvel, objeto da lide, ao domínio do MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ.

Diante do exposto, requerem as partes, que Vossa Excelência se digne em:

- 1. Homologar o presente Termo de Acordo firmado, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, nos termos do art. 487, III, b, do Novo Código de Processo Civil e 840 do Código Civil;**





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

- EXCERTE
- Determinar a incorporação do imóvel definitivamente ao patrimônio municipal e a expedição do competente mandado para ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
  - Conceder a isenção das custas processuais porventura existentes.

Termos em que,

Pedem e esperam deferimento.

Conceição do Coité/BA, 10 de dezembro de 2020.

*Edilson Simões de Araújo*

**EDILSON SIMÕES DE ARAÚJO**

CPF: 044.502.775-46

TESTEMUNHA: *Thalita Carneiro*

RG:

TESTEMUNHA: *Juciene F. Badoiro Carvalho*

RG:

**Thalita Carneiro**

Procuradora Assistente

OAB/BA 53.204

**Claudia Monteiro**

Procuradora Geral

OAB/BA 12.080



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE  
CONCEIÇÃO DO COITÉ/BA

**MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ/MF nº 13.843.842/0001-57, sediada na Praça Theógenes Antônio Calixto, s/n, Centro, Conceição do Coité-BA, por intermédio de seus Procuradores infrafirmados, vem, nos termos do art. 5º, inc. XXIV, da Constituição Federal, e do Decreto-Lei nº3365/41, propor a presente:

## **AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO**

### **c/c PEDIDO DE IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE DO IMÓVEL**

em face de **EDILSON SIMOES DE ARAUJO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 044.502.775-46, portador de RG nº 1558575251, residente na Rua principal da Vila Cordeiro, nº 9986, Distrito de Salgadália, Zona Rural, Conceição do Coité/BA, CEP: 48730-000, pelos fundamentos fáticos e jurídicos a seguir *expostos*:

#### **I- DOS FATOS:**

Foi instaurado Processo Administrativo objetivando a desapropriação de um lote de terra com área total de 6.534,00 m<sup>2</sup>, localizado na Vila Cordeiro, neste Município. A desapropriação da área em questão foi motivada pela necessidade de construção de campo de futebol para uso da comunidade, que há muito tempo a solicita ao Poder Público.

O Prefeito Municipal de Conceição do Coité declarou de utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel objeto do pedido por meio do Decreto Municipal nº 2803, de 04 de dezembro de 2020, em anexo.

Conforme planta e memorial descritivo acostados, o imóvel em questão possui as seguintes definições:



O terreno se encontra dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no vértice 1, daí segue com Az de 296°18'56" e distância de 66,0 metros fazendo limite com travessa Linha Férrea, até o vértice 2; à direita desce com Az de 26°18'56" e distância de 99,00 metros fazendo limite com a vizinha Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49, até o vértice 3, onde segue com Az de 116°18'56" e distância de 66,0 metros até o vértice 4, fazendo limite com a vizinha Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49. A partir deste ponto, segue para a direita com Az de 206°18'56" e distância de 99,00 metros, confrontando-se com a rua de acesso a Vila Cordeiro, retornando ao vértice 1. O ponto de referência do referido terreno é a Linha Férrea no distrito de Salgadália.

Em virtude da inviabilidade da celebração de acordo administrativo, após a declaração de utilidade pública, demonstrou-se necessária a propositura da presente ação para efetivação da medida, a fim de que o acionado aceite ou conteste a quantia oferecida pelo Poder Público.

O valor da indenização foi calculado conforme Perícia Técnica realizada por corretores deste Município, tendo sido apresentado o correspondente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que segue anexo a esta exordial, com o valor máximo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Destaque-se que, em relação ao valor da indenização, Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>[1]</sup> aduz: A indenização é exigência que se impõe como forma de buscar o equilíbrio entre o interesse público e o privado; o particular perde a propriedade e, como compensação, recebe o valor correspondente ao dinheiro (...).

Assim, resta evidenciado, no caso em análise, o pressuposto para a desapropriação, que é sempre o interesse social juntamente com a supremacia do interesse público sobre o individual.

## **II- DO DIREITO**

A desapropriação, enquanto forma originária de aquisição da propriedade, exige, para sua efetivação, a declaração de interesse social ou utilidade pública do imóvel que se pretende desapropriar e o pagamento da indenização devida. Celso Antônio Bandeira de Mello conceitua o termo: "(...) desapropriação é o procedimento através do qual o Poder Público compulsoriamente despoja alguém de uma propriedade e a adquire, mediante indenização, fundado em um interesse público"<sup>[2]</sup>. E acrescenta:

O fundamento político da desapropriação é a supremacia do interesse coletivo sobre o individual, quando incompatíveis. O fundamento jurídico teórico consiste na tradução dentro do ordenamento normativo dos princípios acolhidos no sistema<sup>[3]</sup>.

A Constituição Federal, em seu art. 5º, XXIV, informa que o procedimento da desapropriação por necessidade pública, utilidade pública e interesse social deverá ser especificado em lei. Nesse



sentido, Bandeira de Mello[4] afirma:

Os requisitos ou condições que autorizam a desapropriação são os previstos no art. 5º, XXIV, do texto Constitucional, ou seja: *necessidade pública, utilidade pública ou interesse social*, pagamento de indenização prévia, justa e em dinheiro, no caso da desapropriação comum, prevista no citado art. 5º, XXIV, da Constituição, e em títulos da dívida pública, quando se tratar de desapropriação para política urbana ou para fins de reforma agrária, nos termos e condições dos arts. 182 e 184 e ss., respectivamente.

O Decreto-Lei n. 3365/41 dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública, especificando os casos em que os imóveis podem ser assim declarados e estabelecendo os requisitos necessários à propositura da ação. Dispõe que:

Decreto-Lei n. 3365/41:

Art. 1º A desapropriação por utilidade pública regular-se-á por esta lei, em todo o território nacional.

Art. 2º Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

(...)

Art. 5º Consideram-se casos de utilidade pública:

**i) a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o parcelamento do solo, com ou sem edificação, para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética; a construção ou ampliação de distritos industriais;**

**n) a criação de estádios, aeródromos ou campos de pouso para aeronaves;**

**Art. 6º A declaração de utilidade pública far-se-á por decreto do Presidente da República, Governador, Interventor ou Prefeito. (g.n)**

A desapropriação deve acontecer em duas etapas: a primeira com a declaração de utilidade pública ou interesse social e a segunda com o pagamento da indenização, por meio das vias administrativa ou judicial.

Declarada a utilidade pública por meio do Decreto Municipal, a ação de desapropriação deve ser proposta em até cinco anos após a publicação deste instrumento, nos termos do art. 10 da referida legislação federal. Após o lapso temporal previsto em lei, o decreto que declarou de utilidade pública os imóveis, caduca. Nesse sentido, Bandeira de Mello esclarece: “caducidade da declaração de utilidade pública é a perda de validade dela pelo decurso de tempo sem que o Poder Público promova os atos concretos destinados a efetivá-la”[5].

Decreto-Lei n. 3365/41:

Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará.

A respeito da declaração de utilidade pública, Maria Sylvia Zanella Di Pietro informa: “há utilidade pública quando a utilização da propriedade é conveniente e vantajosa ao interesse coletivo, mas não constitui um imperativo irremovível”[6].



Neste sentido, o processo judicial da desapropriação vem disciplinado no Decreto-Lei n. 3.365/1941. O art. 15 do referido diploma legal faz menção à possibilidade da imissão provisória na posse das áreas objeto da ação de desapropriação nos seguintes termos:

Art. 15 - Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imiti-lo provisoriamente na posse dos bens.

§ 1º - A imissão provisória poderá ser feita, independentemente da citação do réu, mediante o depósito.

A imissão na posse do imóvel poderá ser deferida se for declarado o caráter de urgência para fins de desapropriação e se for depositado o valor correspondente à indenização nos termos exigidos em lei. Acrescente-se que, pode ser requerida a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não. Nesse sentido dispõe o § 8 do art. 176 da Lei Federal n.6015/73:

§ 8º O ente público proprietário ou imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior.

No caso em tela, presentes os requisitos legais, espera-se seja deferida a imissão provisória na posse.

### **III- DAS PROVAS:**

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em Direito admitidos, especialmente prova pericial, depoimento pessoal do acionado, sob a cominação de confissão e todas as demais que se fizerem necessárias ao deslinde da causa.

### **IV- DO PEDIDO**

Do quanto exposto, requer:



1. Seja deferida, *inaudita altera pars*, a **imissão provisória na posse** sobre o imóvel objeto do pedido, situado na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Município de Conceição do Coité, com área total de área total de 6.534,00 m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), conforme projetos gráficos em anexo, determinando-se a expedição do respectivo mandado;
2. Seja determinada a expedição de guia para depósito da quantia de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, correspondente ao valor apurado pelo imóvel em questão;
3. Seja citado o Acionado, para, querendo, vir contestar, no prazo legal, a presente ação, sob a cominação de revelia;
4. Seja acolhido o pedido, a fim de decretar: a desapropriação da área em lide pelo valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a incorporação do imóvel definitivamente ao patrimônio municipal e a expedição do competente mandado para abertura de matrícula do imóvel em nome do Município, nos termos aqui expostos.

#### **V - DO VALOR DA CAUSA**

Dá à causa o valor de R\$ 25.000,00.

Termos em que espera deferimento.

Conceição do Coité - BA, 10 de dezembro de 2020.

**Claudia Monteiro**

Procuradora Geral

OAB/BA 12.080

**Thalita Carneiro**

Procuradora Assistente

OAB/BA 53.204

---

[1]DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 15ª Ed. Editora Atlas. São Paulo. 2003. pág. 166



[2] BANDEIRA DE MELO, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo. 14ªed. Malheiros Editores.São Paulo. 2002. pág. 722.

[3]BANDEIRA DE MELO, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo. 14ªed. Malheiros Editores.São Paulo. 2002. pág. 727.

[4]BANDEIRA MELLO, Celso Antônio. *Curso de Direito Administrativo. 14ª ed.MalheirosEditores.São Paulo. 2002. págS. 729 e 730.*

[5]BANDEIRA DE MELLO. Celso Antônio Bandeira. Curso de Direito Administrativo. 14ª Ed. Malheiros Editores. São Paulo. 2002. pág. 737.

[6]DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 15ª Ed. Editora Atlas. São Paulo. 2003. pág. 163.





**GABINETE DO PREFEITO**

**Decreto nº 2803**

De 04 de dezembro de 2020.

Declara de Utilidade Pública para fins de DESAPROPRIAÇÃO, imóvel com área total de 6.534,00 m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), terreno localizado na Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, neste Município, para construção de campo de futebol, na forma que indica.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais e com fulcro no artigo 14, XXXV, da lei Orgânica do Município e de acordo com o Decreto-Lei Federal n. 3.365, de 21 de junho de 1941, alterada pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999,

**DECRETA:**

Art. 1º Declara de Utilidade Pública, para fins de DESAPROPRIAÇÃO, o imóvel com área total de 6.534,00 m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados), de propriedade de **EDILSON SIMOES DE ARAUJO**, brasileiro, portador de RG nº 1558575251 SSP-BA, residente e domiciliado na Rua principal da Vila Cordeiro, nº 9986, Distrito de Salgadalia, Zona Rural, Conceição do Coité/BA, CEP: 48.730-000, com as seguintes descrições:

O terreno se encontra dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no vértice 1, daí segue com Az de 296°18'56" e distância de 66,0 metros fazendo limite com travessa Linha Férrea, até o vértice 2; à direita desce com Az de 26°18'56" e distância de 99,00 metros fazendo limite com a vizinha Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49, até o vértice 3, onde segue com Az de 116°18'56" e distância de 66,0 metros até o vértice 4, fazendo limite com a vizinha Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49. A partir deste ponto, segue para a direita com Az de 206°18'56" e distância de 99,00 metros, confrontando-se com a rua de acesso a Vila Cordeiro, retornando ao vértice 1. O ponto de referência do referido terreno é a Linha Férrea no distrito de Salgadália.

Art. 2º O imóvel referenciado destina-se à construção de campo de futebol para uso da comunidade, tendo fundamento no Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Art. 3º Fica a Procuradoria Geral do Município autorizada a promover a desapropriação do bem por via administrativa ou judicial, na forma da legislação em vigor.

Art. 4º A expropriante poderá invocar caráter de urgência no processo judicial de desapropriação para os fins e efeitos do art. 15 do Decreto-Lei n 3.365, de 21 de junho de 1941.

Este documento foi assinado digitalmente por certificação ICP-BRASIL / Versão eletrônica disponível pelo portal www.indap.org.br

CERTIFICAÇÃO DIGITAL SOBRE O CÓDIGO DE CONTROLE: 2020PMCONCEIÇÃODOCOITE/BA - ICP - Controle Pessoal 202000010192

Pç. Theognes Antonio Calixto, 58 – Gravatá Conceição do Coité/Bahia – CEP 48730-000 / CNPJ: 13.843.842/0001-57

Atualização diária do sistema  
Versão 5.40  
Inscrição: 290

**Sistema Ged-INDAP**

Certificação Automática ICP-BRASIL  
PM C. DO COITÉ / BA. DOM 2020  
Site: www.indap.org.br



Assinado eletronicamente por: EDINA CLAUDIA CARNEIRO MONTEIRO - 10/12/2020 14:48:01  
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20121014480075300000082569895>  
Número do documento: 20121014480075300000082569895



Art. 5º As despesas decorrentes deste Decreto correrão por conta de verba orçamentária própria.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal,  
Conceição do Coité, 04 de dezembro de 2020.

Francisco de Assis Alves dos Santos



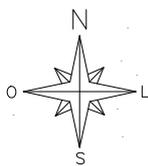
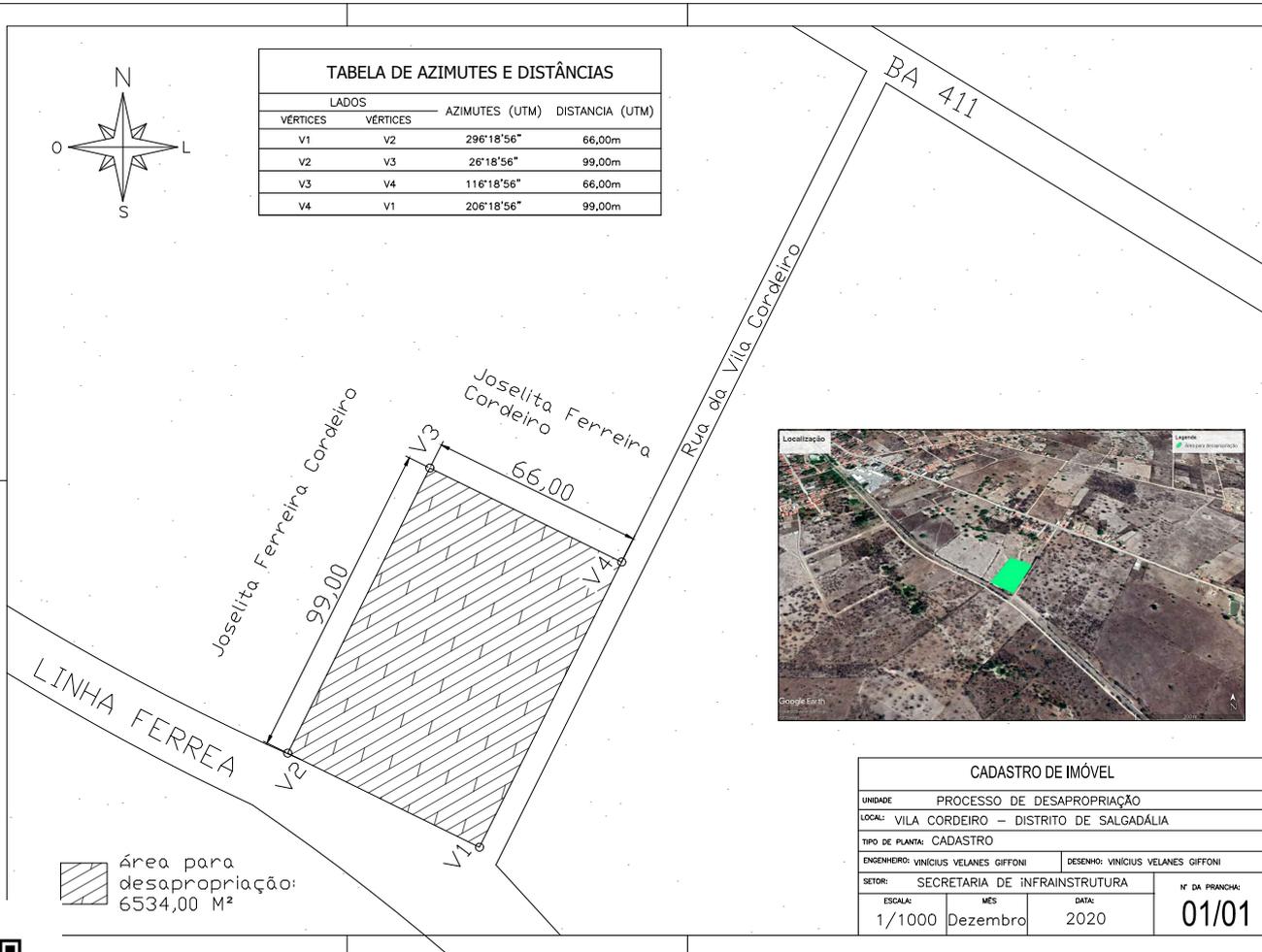


TABELA DE AZIMUTES E DISTÂNCIAS			
LADOS		AZIMUTES (UTM)	DISTANCIA (UTM)
VÉRTICES	VÉRTICES		
V1	V2	296°18'56"	66,00m
V2	V3	26°18'56"	99,00m
V3	V4	116°18'56"	66,00m
V4	V1	206°18'56"	99,00m



CADASTRO DE IMÓVEL			
UNIDADE	PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO		
LOCAL	VILA CORDEIRO – DISTRITO DE SALGADÁLIA		
TIPO DE PLANTA	CADASTRO		
ENGENHEIRO:	VINICIUS VELANES GIFFONI	DESENHO:	VINICIUS VELANES GIFFONI
SETOR:	SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA		Nº DA PRANCHA:
ESCALA:	MES:	DATA:	01/01
1/1000	Dezembro	2020	

Área para desapropriação:  
 6534,00 M²



Memorial Descritivo

Desapropriação de imóvel

Requerente- Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

Conceição do Coité. BA

Memorial de um terreno localizado na esquina da Rua da Vila Cordeiro e Linha Férrea, fazenda Vitória, distrito de Salgadália, na cidade de Conceição do Coité - BA, SN, contendo a área total do terreno de 6534,00 m2. O terreno se encontra dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no **vértice 1**, daí segue com Az de 296°18'56" e distância de 66,0 metros fazendo limite com travessa Linha Férrea, até o **vértice 2**; à direita desce com Az de 26°18'56" e distância de 99,00 metros fazendo limite com a vizinha *Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49*, até o **vértice 3**, onde segue com Az de 116°18'56" e distância de 66,0 metros até o **vértice 4**, fazendo limite com a vizinha *Joselita Ferreira Cordeiro, CPF 180.577.725-49*. A partir deste ponto, segue para a direita com Az de 206°18'56" e distância de 99,00 metros, confrontando-se com a *rua de acesso a Vila Cordeiro*, retornando ao **vértice 1**. O ponto de referência do referido terreno é a Linha Férrea no distrito de Salgadália.

Conceição do Coité, 02 de dezembro de 2020.

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





## CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO A VISTA

Pelo presente instrumento particular de compra e venda, de um lado como **VENDEDORA: Joselita Ferreira Cordeiro**, professora, aposentada, brasileira, viúva, residente e domiciliada na Rua principal da Vila Cordeiro s/n, Distrito de Salgadália, município e Comarca de Conceição do Coité – Bahia, inscrita no CPF de nº 180.577.725-49 e RG, Nº 01220114-65, e como **COMPRADOR: Edilson Simões de Araújo**, RG nº15585752-5, C.P.F. nº 044.502.775-46, residente e domiciliado na Rua principal da Vila Cordeiro nº 9986, distrito de Salgadália, Cidade Conceição do Coité, Bahia. As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Compra e Venda do Terreno no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) em moeda corrente e legal do país. O presente contrato tem como finalidade a venda do terreno localizado na fazenda Vitória, Distrito de Salgadália, município de Conceição do Coité, Bahia, possuindo as seguintes descrições; uma área de terra medindo uma tarefa e meia, ou seja 6.534m<sup>2</sup>, sendo 30 (trinta) braças de frente a fundo e 45( quarenta e cinco ) braças de comprimento, fazendo divisória de fundo e lado esquerdo com Joselita Ferreira Cordeiro, frente para a rua da Vila Cordeiro que dá acesso a linha férrea e direita com a linha férrea, a posse do terreno passará ao COMPRADOR quando da assinatura deste instrumento até o momento do pagamento do valor previsto neste instrumento. Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

SALGADÁLIA, 19 DE JANEIRO DE 2020

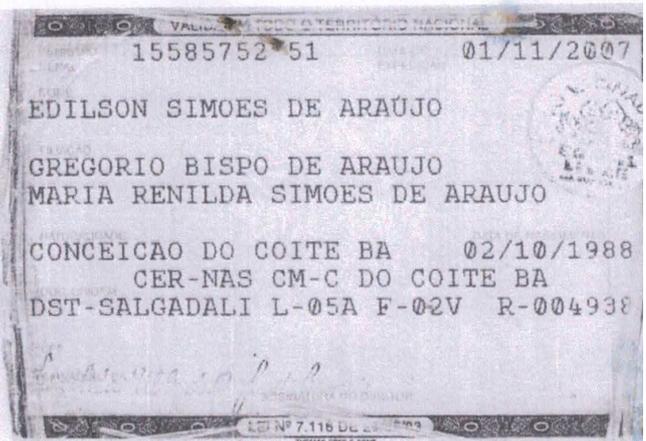
VENDEDORA Joselita Ferreira Cordeiro

COMPRADOR Edilson Simões de Araújo

TESTEMUNHA \_\_\_\_\_

TESTEMUNHA \_\_\_\_\_







# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

#### PREÂMBULO

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Móveis, Imóveis e Semoventes, instituída por meio da Portaria nº 192, de 14 de dezembro de 2018, vem apresentar conclusão da avaliação de imóvel para fins de desapropriação.

#### 1- INTRODUÇÃO

O presente Laudo consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, Móveis, Semoventes e Inservíveis com a finalidade de estabelecer valor para a indenização de imóvel a ser desapropriado pelo Município e objeto da presente análise.

#### 2 – CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de propriedade do Sr. **EDILSON SIMÕES DE ARAÚJO**, residente na Rua Principal da Vila Cordeiro, nº 9986, Distrito, Conceição do Coité/BA. O mencionado imóvel consiste em área total de 6.534m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados).

#### 3 – PARÂMETROS PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a avaliação em estudo foram considerados os seguintes itens:

1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade da área;
4. Avaliação de Corretores;
5. Infraestrutura;
6. Topografia.

#### 4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com a apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do imóvel em questão, para fins de indenização em ação de desapropriação, fica na importância de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, correspondente a área total de imóvel.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ

## 5 – CONCLUSÃO

E, como finalmente este resultado foi obtido por deliberação unânime da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, Móveis, Semoventes e Inservíveis, os mesmos mandam digitar e firmam o presente laudo.

### PREÂMBULO

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, Móveis, Semoventes e Inservíveis, instituída por meio da Portaria nº 152, de 14 de dezembro de 2018, vem apresentar conclusão da avaliação do imóvel para fins de desapropriação.

Conceição do Coité, 30 de novembro de 2020.

### 1- INTRODUÇÃO

O presente laudo consiste em resultado do trabalho desenvolvido pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, Móveis, Semoventes e Inservíveis com a finalidade de estabelecer o valor de mercado do imóvel desapropriado pelo Município e objeto da presente avaliação.

LUIZ CARLOS AZEVEDO DA SILVA  
Secretaria de Administração e Planejamento

PAULO MARCOS QUEIROZ DOS SANTOS  
Secretaria de Finanças

### 2 – CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de propriedade do Sr. MICHELE DA SILVA SANTANA residente na Rua Principal da Vila Coraíro, nº 200, município de Conceição do Coité. O mencionado imóvel consiste em área total de 6.339m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados).

MICHELE DA SILVA SANTANA  
Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos

### 3 – PARÂMETROS PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a avaliação em estudo foram consideradas os seguintes itens:

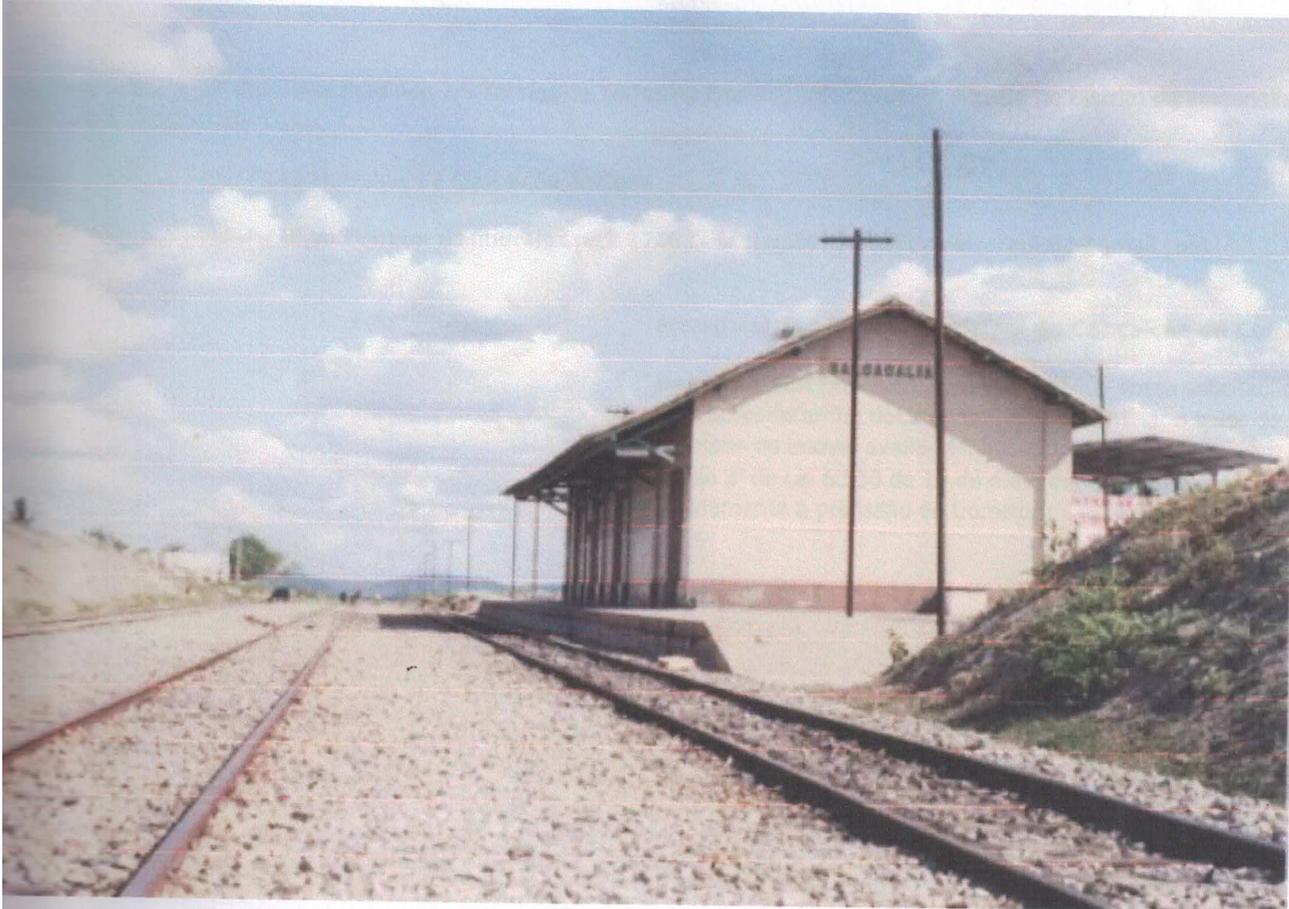
1. Localização do imóvel;
2. Acessibilidade;
3. Potencialidade da área;
4. Avaliação de Corretores;
5. Infraestrutura;
6. Topografia.

### 4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com a apreciação de todos os itens supracitados, o valor da avaliação do imóvel em questão, para fins de indenização em ação de desapropriação, fica na importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), correspondente a área total de imóvel.



# PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



David Sacramento  
Coordenador de Avaliação de Mercado  
Rua da Liberdade, 100 - 1º andar  
01305-000 - São Paulo, SP  
(11) 5082-1000 - Fax: (11) 5082-1001  
d.sacramento@cpqlog.com.br



PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



## Daniel do Sacramento Silva

**Imóvel:** Trata se de uma área medindo 1,5 Tarefas de Terras na Fazenda Vila Cordeiro, situada no Distrito de Salgadália em Conceição do Coité

**Interessado(a):** Prefeitura Municipal de Conceição do Coité

**Daniel do Sacramento Silva** Corretor de Imóveis Creci: 17463 - 9ª Região (Bahia) danielsacontato@gmail.com

Prezado(a), **Prefeitura Municipal de Conceição do Coité**

**Daniel do Sacramento Silva**, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe documento para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, baseado nos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis

**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CNAI 23.651  
(71) 9 9139-3732 / (75) 9 8280-9364  
danielsacra@creci.org.br



## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O presente parecer tem por objetivo atender à solicitação realizada por Prefeitura Municipal de Conceição do Coité para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, seja para sua venda ou locação, baseado nos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

### FINALIDADE

O presente parecer opinativo mercadológico tem por finalidade a determinação do valor de mercado, do imóvel avaliando para fins de comercialização

### CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata se de uma área medindo 1,5 Tarefas de Terras na Fazenda Vila Cordeiro, situada no Distrito de Salgadália em Conceição do Coité

**Endereço:** Fazenda Vitória, Atualmente Vila Cordeiro, CEP: 48.730-000, Distrito de Salgadália - Conceição do Coité/ BA

### ÁREA

Privativa (m2): 6.534,00

Terreno (m2):

Construída (m2):

Vagas de Estacionamento:

### CARACTERÍSTICAS

Tipo de Imóvel:

Terreno

Vida Util (Anos):

Agrupamento:

Outro (especificar ao lado)

Valor do Condomínio (R\$):

Uso do Imóvel:

Misto (especificar ao lado)

Padrão Construtivo:

Idade do Imóvel (Anos):

**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CNAI 23.651  
(71) 9 9135-3797 / (75) 9 8280-9364  
danielsacramento@creci.org.br



# PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## INFRAESTRUTURA

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input type="checkbox"/> Telefone           | <input type="checkbox"/> Estacionamento Coberto    | <input type="checkbox"/> Sauna              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia      | <input type="checkbox"/> Transporte Público | <input type="checkbox"/> Academia                  | <input type="checkbox"/> Salão de Festas    |
| <input type="checkbox"/> Esgoto                  | <input type="checkbox"/> Coleta de lixo     | <input type="checkbox"/> Piscina                   | <input type="checkbox"/> Iluminação Pública |
| <input type="checkbox"/> Elevador(es)            | <input type="checkbox"/> Quadra             | <input type="checkbox"/> Estacionamento Descoberto |   |

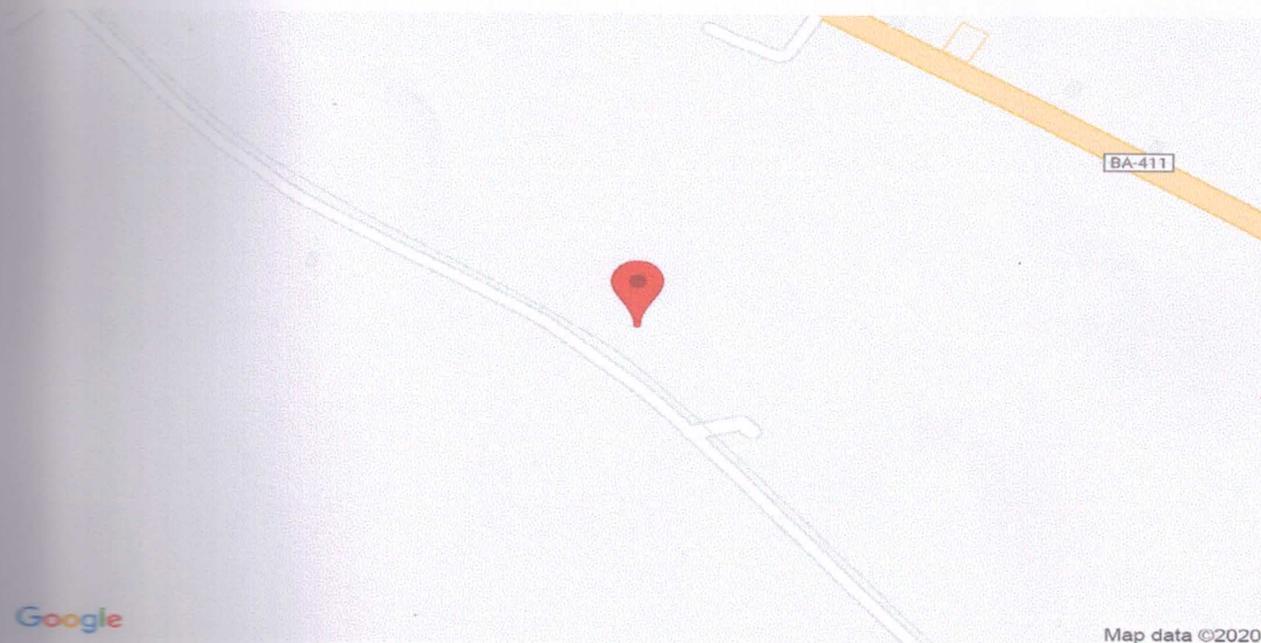
## TERRENO

Topografia: Declive

## DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome: Edilson Simões de Araújo  
CPF: 044.502.775-46  
RG: 15585752-5 SSP-BA  
Endereço: Rua Principal da Vila Cordeiro, numero 9986, CEP: 48.730-000, Distrito de Salgadália - Conceição do Coité/BA

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CMAJ 23.651  
(71) 9 9135-1797 / (75) 9 8280-9364  
daniel@creci.org.br



## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 29/10/2020 com a presença do prefeito Assis, o colega Corretor Fabiano e a Senhora apelidada por Cigana, que nos apresentou o imóvel.

### CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - CONTEXTO URBANO

Atualmente chamada de Vila Cordeiro a Fazenda Vitória onde se encontra o imóvel avaliando fica a 1,2 km da Rua do Comercio do Distrito Salgadália. A região é dotada de rede de água e luz, além de um grande número de residencias.

### ANÁLISE DE MERCADO

Conforme informações de moradores, a demanda de áreas disponíveis a venda no centro da comunidade, são escassas, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CNAI 23.651  
(71) 9 9135-3797 / (75) 9 8280-9364  
danielsacra@creci.org.br



# PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## PESQUISA DE MERCADO



**Endereço:** Vila Cordeiro, 48.730-000, Distrito de Salgadália, Conceição do Coité/BA

**Descrição do Imóvel:** Área de Terras

**Área m2:** 6.534,00

**Valor:** R\$ 25.000,00

**Valor m2:** R\$ 3,83

**Fonte de Pesquisa:** Proprietário

**Tipo de Negociação:** Negociado

MÉDIA Ponderada	MÉDIA PONDERADA	MÉDIA ARITMÉTICA
R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00

**Daniel Sacramento**

Corretor Imobiliário

CRECI-BA 17.443 / CMAI 23.651

(71) 9 9135-3797 (75) 9 8280-9364

daniel@creci.org.br



# PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

## METODO AVALIATIVO

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, foi utilizando método comparativo direto de dados de mercado.

## VALOR OPINATIVO DO IMÓVEL

Com base nas amostras apresentadas os valores médios são os seguintes:

MÉDIA HOMOGENEIZADA	MÉDIA PONDERADA	MÉDIA ARITMÉTICA
R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00

Conceição do Coité, 30/10/2020

  
Daniel do Sacramento Silva  
CRECI 17463 - 9ª Região (Bahia)

**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CNAI 23.651  
(71) 9 9133-3797 / (75) 9 8280-9364  
danielsacra@creci.org.br



## PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

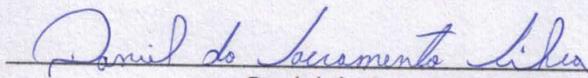
### CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, e observando que o imóvel avaliando situa-se no centro da Comunidade, o que viabiliza um investimento em Praça, Campo de Futebol, Escola, etc. utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo, ou seja, entre o mínimo de R\$ 23.750,00 (vinte e três mil setecentos e cinquenta reais) e o máximo de R\$ 26.250,00 (vinte e seis mil duzentos e cinquenta reais).

### TERMO DE ENCERRAMENTO

Dou por encerrado o presente parecer com 12 folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, e mais os arquivos anexos.

Conceição do Coité, 30/10/2020



Daniel do Sacramento Silva  
CRECI 17463 - 9ª Região (Bahia)

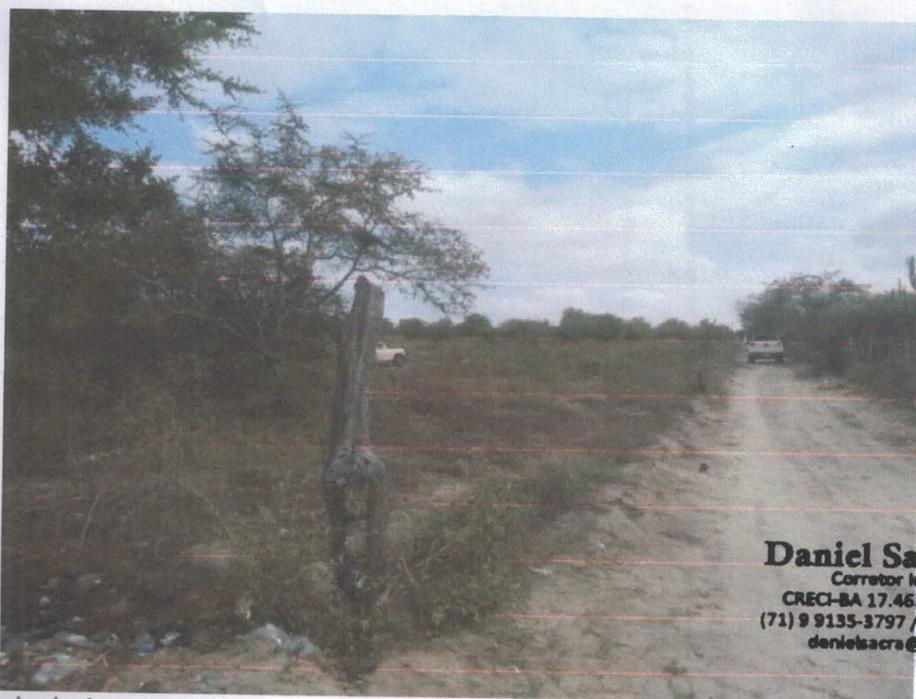


PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Área fica ao lado da linha férrea que dá acesso a Empresa Plastsag



**Daniel Sacramento**  
Corretor Imobiliário  
CRECI-BA 17.463 / CNAI 23.651  
(71) 9 9135-3797 / (75) 9 8280-9364  
denielsacra@creci.org.br

Estrada de Acesso onde se concentra o maior número de residências da Comunidade



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O presente documento tem por objetivo atender à solicitação realizada por cliente **PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ**, para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, baseado nos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

### 1. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

#### 1.1-Descrição do Imóvel

Trata se de um terreno posição nascente, medindo 6.534,00m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro metros quadrados).

**1.2Endereço:** Fazenda Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, CEP: 48.730-000, Conceição do Coité/ BA

#### ÁREA

Privativa (m<sup>2</sup>) 6.534,00m<sup>2</sup>

Terreno (m<sup>2</sup>) 6.534,00m<sup>2</sup>

#### 1.3 - Características

**Tipo do Imóvel:** Terreno localizado a poucos metros das casas da localidade onde encontramos rede de água e luz. Ao lado do imóvel avaliando limita se com a linha férrea que passa pelo Distrito de Salgadália.

**Agrupamento:** Fazenda

**Uso do Imóvel:** Residencial, Comercial e/ou Institucional

#### 1.4 - Infraestrutura

(x) Rede de água      ( ) Coleta de Lixo      ( ) Telefone  
(x) Energia      (x) Iluminação Pública      ( ) Quadra  
( ) Esgoto      ( ) Transporte

#### 1.5 - Topografia

( ) Plana      (x) Ondulado

### 2 - Vistoria do Imóvel:

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 29/10/2020. Trata-se de um terreno, em estado de conservação que caracterizo com regular.

*Fabiano Carneiro da Silva*

**Fabiano Carneiro**  
CRECI N. 18586, 9ª Região - BA  
CONTATOS  
TBM (66) 9182-7703 / Claro (75) 827  
Vivo (75) 9820-2741



### 3 - Metodologia da Avaliação

Para determinação do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, foi utilizando método comparativo direto de dados de mercado.

### 4 - Avaliação de Mercado

A localidade fica distante cerca de 1,2 km do Centro de Salgadália, já possui uma considerável quantidade de residências, posto de combustível, mercadinhos e estrada de acesso que qualifico como regular, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

#### 4.1 - Valor Opinativo do Imóvel

**Média Homogeneizada R\$ 24.500,00**

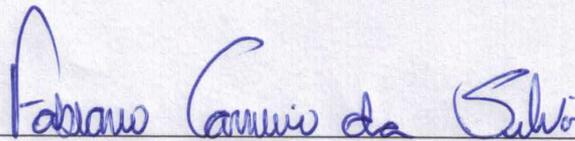
**Média Ponderada 24.500,00**

**Média Aritmética 24.500,00**

### 5 - CONCLUSÃO

Para as conclusões do presente parecer, foram usados análise do estado de conservação, vizinhança, infra-estrutura da via de acesso, e localização. Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer é encerrado com, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Conceição do Coite – BA 30 de Outubro de 2020



FABIANO CARNEIRO DA SILVA  
Corretor de Imóveis  
Creci-Ba Nº 18586

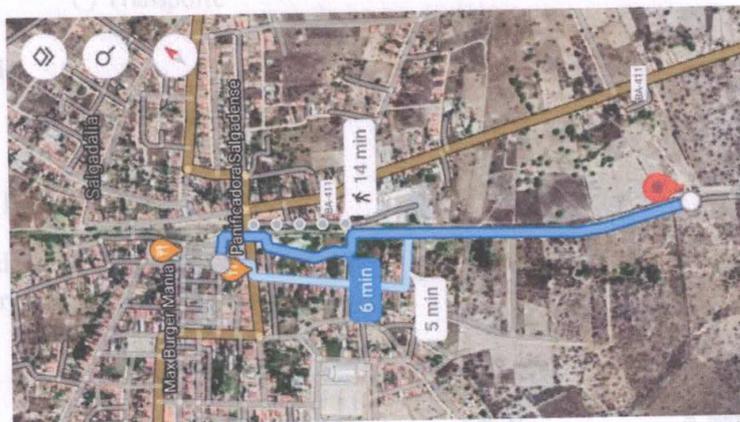
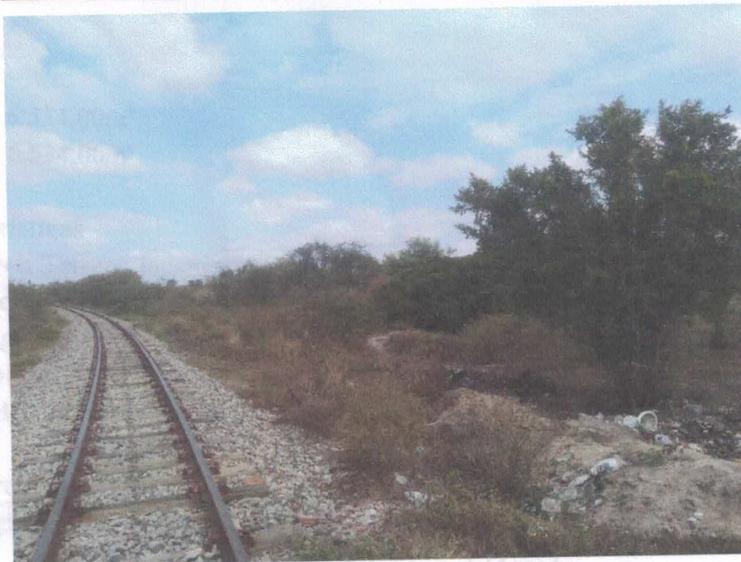
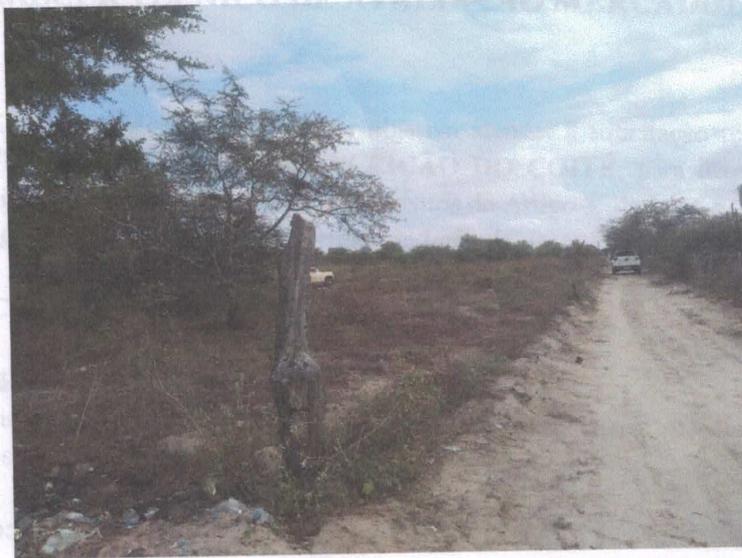
**Fabiano Carneiro**  
CRECI N. 18586, 9ª Região - BA  
CONTATOS  
TIM (75) 9189-7503 / Claro (75) 8273-8269  
Vivo (75) 9880-2741

#### ANEXO:

- Fotos do Imóvel



• Fotos do Imóvel Avaliando:



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O presente documento tem por objetivo atender à solicitação realizada por cliente **PREFEITURA MUNICIPAL DE CONCEIÇÃO DO COITÉ**, para determinar o valor de mercado do imóvel avaliando, baseado nos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

### 1. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Imóvel de 6.534,00 m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e trinta e quatro quadrados), localizado no Povoado de Vila Cordeiro.

#### 1.1-Descrição do Imóvel

Topografia plana, apta à construção.

#### 1.2Endereço:

Rua principal da Vila Cordeiro, Distrito de Salgadália, Zona Rural, Conceição do Coité/BA.

#### ÁREA

Imóvel (m<sup>2</sup>) 6.534,00

#### 1.3 – Características

**Tipo do Imóvel:** trata-se de terreno localizado ao lado de linha férrea, a poucos metros das casas da vila.

**Uso do Imóvel:** sem destinação aparente.

#### 1.4 - Infraestrutura

- |  |  |                                   |
|--|--|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de água | <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo                | <input type="checkbox"/> Telefone |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia      | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Quadra   |
| <input type="checkbox"/> Esgoto                  | <input type="checkbox"/> Transporte                    |                                   |

#### 1.5 - Topografia

- Plana                       Ondulado

### 2. Dados do Proprietário:

**Nome:** EDILSON SIMÕES DE ARAÚJO

**CPF:** 044.502.775-46

**RG:** 155857525

**Endereço:** Rua Principal da Vila Cordeiro, nº 9986, Distrito de Salgadália, Zona Rural, Conceição do Coité/BA



### 3 - Vistoria do Imóvel:

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 18/11/2020.

### 4 - Metodologia da Avaliação

Comparação de dados e valor de imóvel pela região.

### 5 - Avaliação de Mercado

Imóvel localizado a aproximadamente 1,2km do centro do Distrito de Salgadália, próximo a linha férrea e das casas da comunidade, o que viabiliza sua rápida comercialização.

#### 5.1 Valor Opinativo do Imóvel

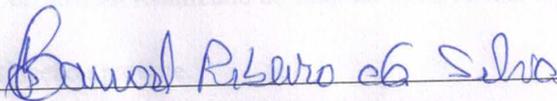
R\$ 25.200,00

### 6 – CONCLUSÃO

Conforme avaliação realizada e experiência prática como corretor de imóveis, avalio a área a ser desapropriada pelo Município no valor total de R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais).

Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer é encerrado com, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Conceição do Coité – BA, 18 de novembro de 2020.



MANOEL RIBEIRO DA SILVA  
Corretor de Imóveis  
Creci-BA nº 17.013

#### 1.4 - Infraestrutura

(x) Rede de água ( ) Coleta de Lixo

(x) Energia (x) Iluminação Pública ( ) Quadra

( ) Esgoto ( ) Transporte

#### 1.5 - Topografia

( ) Plana (X) Ondulado

#### 2. Dados do Proprietário:

Nome: EDILSON SIMÕES DE ARAÚJO

CPF: 044.502.775-46

RG: 155857525

Endereço: Rua Principal da Vila Coiteiro nº 9889, Distrito de Salgadália, Zona Rural, Conceição do Coité/BA





Poder Executivo  
Conceição do Coité-BA  
Procuradoria Geral do Município

## PROCURAÇÃO

<b>OUTORGANTE:</b>	MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO COITÉ, pessoa jurídica de direito público interno, por seu representante legal, o prefeito Francisco de Assis Alves dos Santos, com endereço para intimações na Prefeitura Municipal, situada à Rua Theognes A. Calixto, 58 – Gravatá – Conceição do Coité – BA - CEP.: 48730.000 e endereço eletrônico: <a href="mailto:projur@conceicaodocoite.ba.gov.br">projur@conceicaodocoite.ba.gov.br</a>
<b>OUTORGADOS:</b>	Os procuradores municipais Bels. <b>Édina Cláudia Carneiro Monteiro</b> CPF nº 481.013.895-04, <b>Helder Araújo Mota</b> (CPF nº 998.202.695-04), <b>Eliziane de Almeida Mascarenhas</b> (CPF nº 031.348.875-41), <b>Leonardo da Silva Guimarães</b> (CPF nº 227.134.088-81), <b>Liliane Xavier Gomes da Silva</b> (CPF 013.351.165-08), <b>Denis Rodrigues da Silva</b> (CPF nº 530.386.065-53), <b>Larissa de Souza Rocha</b> (CPF nº 044.654.655-05), <b>Thalita Carneiro Cerqueira Souza</b> (CPF nº 017.134.445-69), todos brasileiros, advogados regularmente inscritos na OAB/BA sob os nºs 12.080, 23.912, 36.316, 33.559, 34.775, 31.886, 51.212 e 53.204, respectivamente, com endereço profissional à Praça Theógnis A. Calixto, 58 – Gravatá – Conceição do Coité – BA - CEP.: 48730.000 e endereço eletrônico: <a href="mailto:projur@conceicaodocoite.ba.gov.br">projur@conceicaodocoite.ba.gov.br</a>
<b>PODERES E OBJETO:</b>	Outorga-lhes todos os poderes da cláusula “ <i>Ad Juditia</i> ” et extra, podendo para tanto propor ações, contestar, desistir do pedido, renunciar ao direito em que se funda a ação, transigir, receber e dar quitação e/ou valores, firmar compromissos, receber intimações, além de outros indispensáveis ao fiel cumprimento do presente mandato, sendo que os poderes específicos de desistir do pedido, renunciar ao direito em que se funda a ação, transigir, receber e dar quitação e/ou valores, firmar compromissos e receber intimações e citações são exclusivos à Procuradora Geral do Município, Dra. Édina Cláudia Carneiro Monteiro, OAB-BA 12.080.

Conceição do Coité, 20 de fevereiro de 2020.

  
Francisco de Assis Alves dos Santos  
Prefeito

Praça Theógnis A. Calixto, 58 – Gravatá – Conceição do Coité – BA. - [www.conceicaodocoite.ba.gov.br](http://www.conceicaodocoite.ba.gov.br)  
CEP: 48730-000 – Tel.: 75.3262-5931 – email: – CNPJ:13.843.842/0001-57

