PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA
CNPJ.: 13.982.608/0001-00
PRAÇA KENNEDY, 01, FONE: (77)3661.2029 FAX: (77) 3661 2066
CEP.: 46.380-000 - CANDIBA – BAHIA

Candiba(BA), 02 de setembro de 2025.

Ofício nº 0067/2025-GAB

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para fins de apreciação, na conformidade com as atribuições deste Chefe do Poder Executivo Municipal, constantes da Lei Orgânica Municipal, o Projeto de Lei Municipal nº 14 de 02 de setembro de 2025, que objetiva obter autorização legislativa para fins de desapropriação área medindo 112,64m², localizado na Avenida da Liberdade, nesta Cidade de Candiba(BA), com a finalidade de estruturação de via e/ou logradouro público.

Atenciosamente,

Reginaldo Martins Prado
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

ALECI MOURA SILVA

DD. Presidente da Câmara Municipal

Candiba - Bahia

Recebi em 04/09/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA
CNPJ.: 13.982.608/0001-00
PRAÇA KENNEDY, 01, FONE: (77)3661.2029 FAX: (77) 3661 2066
CEP.: 46.380-000 - CANDIBA – BAHIA

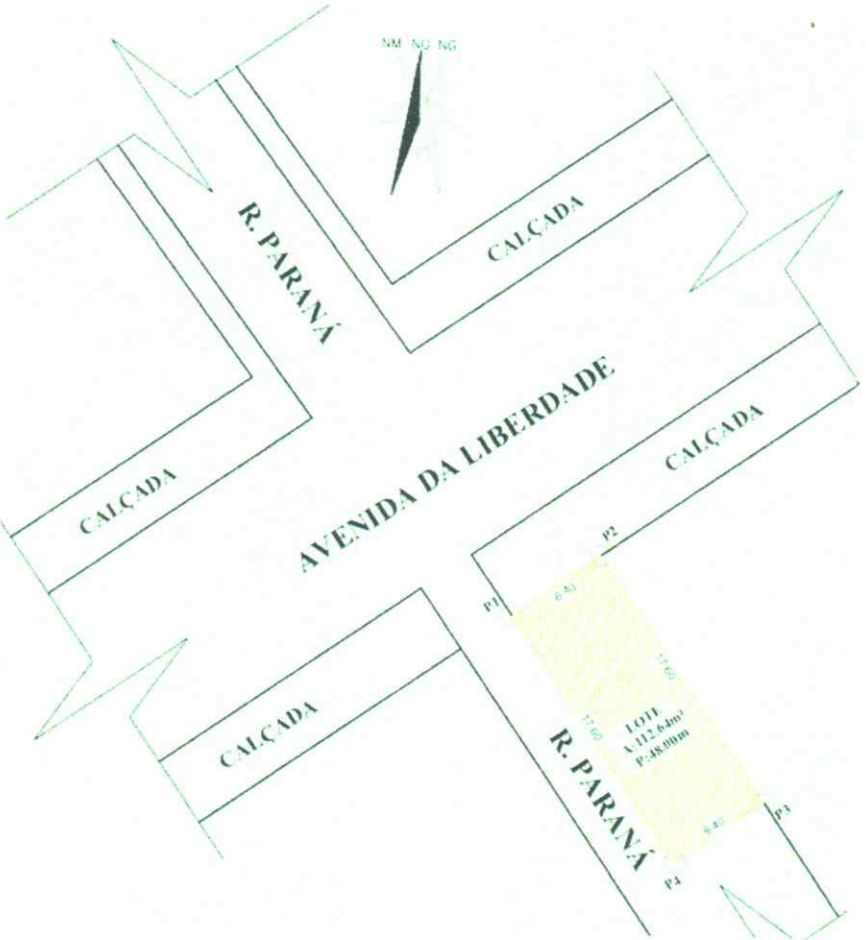
PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 14, DE 02 DE SETEMBRO DE 2025.

"Autoriza o Chefe do Poder Executivo Municipal a realizar despesa visando proceder com desapropriação administrativa ou judicial, de imóvel a ser destinado para estruturação de via e/ou logradouro público e dá outras providências."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CANDIBA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, e em consonância com a **Constituição Federal, art. 5º, inciso XXIV, de que a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro**, e em consonância com a Lei Orgânica Municipal e Decreto-Lei 3.365/1941, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Candiba(BA) aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal, autorizado a promover desapropriação para fins de **utilidade pública**, de uma área medindo 112,64m², localizado na Avenida da Liberdade, nesta Cidade de Candiba(BA), com a finalidade de estruturação de via e/ou logradouro público.

Art. 2º A referida área possui as seguintes delimitações e georreferenciamento: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas N 8.406.030,96m e 730.541,86m; deste segue por uma distância de 6,40m até o vértice P2, de coordenadas N 8.406.034,80m e E 730.546,99m; deste segue por uma distância de 17,60m até o vértice P3, de coordenadas N 8.406.020,71m e E 730.557,53m; deste segue por uma distância de 6,40m até o vértice P4, de coordenadas N 8.406.016,87m e E 730.552,41m; deste segue por uma distância de 17,60m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro de 48,00 m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.



Art. 3º. O valor a ser pago a título de indenização, ao proprietário e/ou possuidor, não poderá superar o quanto descrito em Laudo de Avaliação Imobiliária, correspondente a R$ 45.056,00(quarenta e cinco mil e cinquenta e seis reais).

Art. 4º. Fica a Assessoria Jurídica do Município autorizada a adotar as providências necessárias à efetivação da presente desapropriação, de forma administrativa ou judicial.

Art. 5º. As despesas decorrentes da desapropriação em tela correrão por conta de dotação do orçamento vigente, sendo:

UNIDADE: 02.06.00 - SECRETARIA DE OBRAS E URBANISMO
ATIVIDADE: 1122 - Abertura de Ruas, Avenidas e Desapropriações
ELEMENTO: 4.4.90.61.00.00 Aquisição de Imóveis
FONTE: 1500

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA
CNPJ.: 13.982.608/0001-00
PRAÇA KENNEDY, 01, FONE: (77)3661.2029 FAX: (77) 3661 2066
CEP.: 46.380-000 - CANDIBA – BAHIA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANDIBA, ESTADO DA BAHIA.

Em 02 de setembro de 2025.

REGINALDO MARTINS PRADO
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

CONSIDERANDO o império da Administração Pública no sentido de declarar para fins de utilidade pública, imóvel visando desapropriação, normas regidas pelo Decreto-Lei nº 3.365/1941, e nos termos do art. 2º do referido Decreto-Lei, "***mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.***";

CONSIDERANDO ainda que norma especial, em seu art. 32, estabelece que **o pagamento do preço será prévio e em dinheiro, tendo como finalidade a aquisição de imóvel cuja finalidade, reestruturação de via pública;**

CONSIDERANDO a necessidade de o Município de Candiba em adquirir uma pequena porção para fins de estruturação e/ou ampliação de logradouro público, medindo 112,64 metros quadrados, por valor que foi deliberado por comissão e avaliação.

A presente propositura legislativa, oriunda do Chefe do Poder Executivo Municipal, tem o escopo de que seja autorizada pelo Poder Legislativo Municipal, dentro da perspectiva da independência e harmonia existente entre os Poderes da República, pois que seria até mesmo desnecessário implementar a desapropriação, instituto de Direito Administrativo que confere ao Poder Executivo, no caso, o Prefeito Municipal, império para fins de desapropriação e/ou expropriação de qualquer imóvel, visando atender situação de emergência, necessidade social ou utilidade pública, nos termos da norma especial Decreto-Lei Federal 3.365/10941.

Pugna pela aprovação do presente Projeto de Lei Municipal, pelos argumentos aqui expendidos.

Candiba(BA), 02 de setembro de 2025.

REGINALDO MARTINS PRADO
Prefeito Municipal

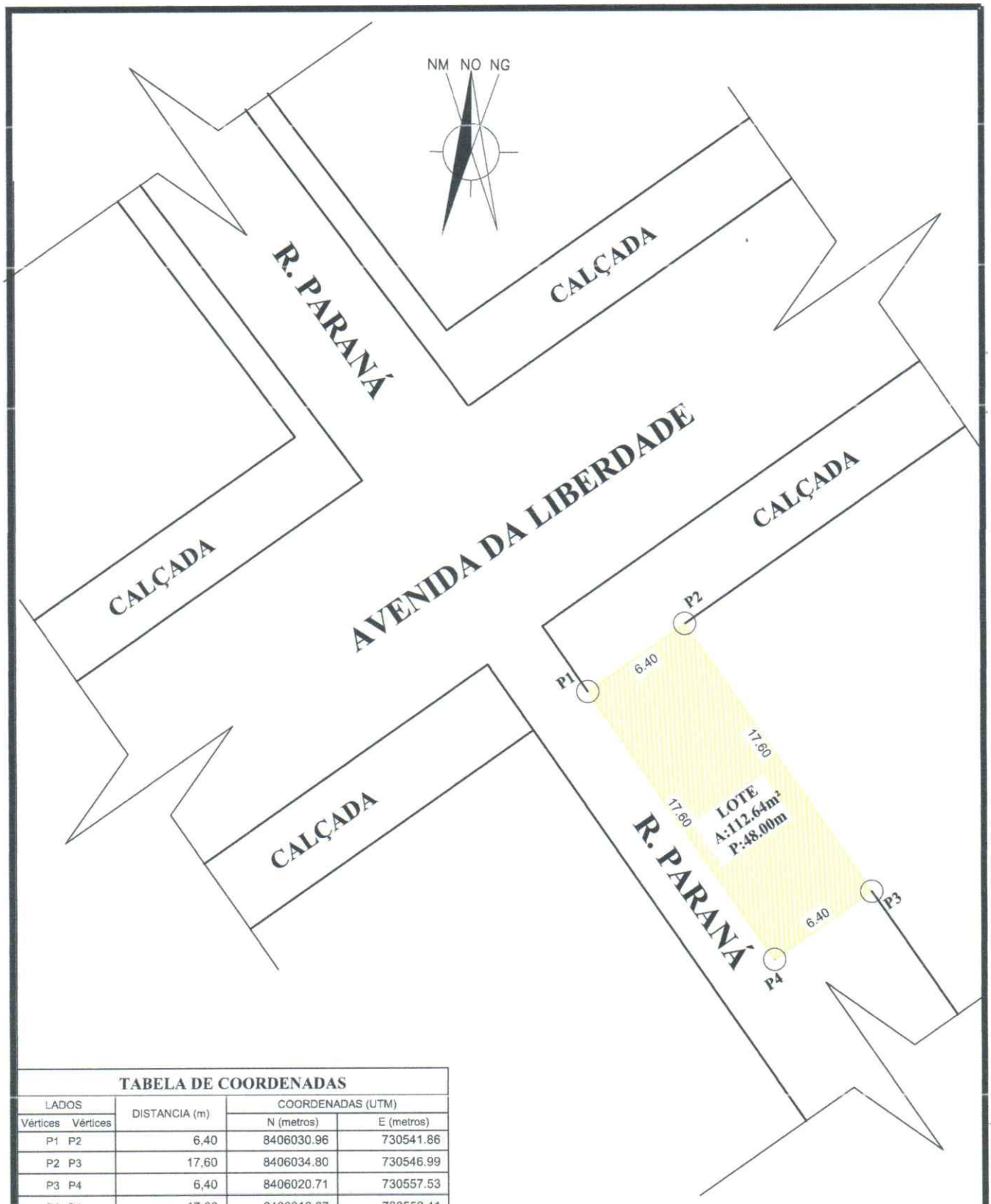


TABELA DE COORDENADAS

LADOS		DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)	
Vértices	Vértices		N (metros)	E (metros)
P1	P2	6,40	8406030.96	730541.86
P2	P3	17,60	8406034.80	730546.99
P3	P4	6,40	8406020.71	730557.53
P4	P1	17,60	8406016.87	730552.41

PROPRIETÁRIO (a):

Prefeitura Municipal de Candiba
CNPJ: 13.982.608/0001-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Eduardo da Silva Pereira
Engº Civil - CREA/MG: 173.384/D

ÁREA: **112,64m2**

PERÍMETRO: **48,00m**

O responsável técnico e os proprietário(s), abaixo assinados, se responsabilizam pelas informações prestadas do imóvel e declaram para todos os fins e efeitos legais, que o presente levantamento topográfico, respeitou as linhas divisórias dos imóveis confrontantes, não tendo ocorrido qualquer invasão dos mesmos, bem como não houve qualquer avanço a atingir a área destinada a via pública e que não possuem ocupantes a qualquer título no imóvel retificando e que de acordo com informações colhida no local, de forma verbal e informal, nos imóveis confrontantes não possuem ocupantes a qualquer título, a não ser os já constantes nesta planta.

CONTEÚDO: **Levantamento Topográfico**

LOCAL: **Av. da Liberdade, s/n, José Coelho - Candiba/BA**

DATA: **30/06/2025**

ESCALA: **1/300**

FOLHA: **1 / 1**

REV: **000**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PROPRIETÁRIO: Vander Moreira de Souza
INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Candiba, estado da Bahia
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: Desapropriação
AVALIADOR: Comissão Administrativa de Avaliação de Bens e Imóveis, e dá outras providências.
DATA: Terça-feira, 01 de julho de 2025

Índice

I – Informações Preliminares 3
II – Caracterização do Imóvel 4
1. Caracterização da Região 4
Aspectos Físicos 4
Infraestrutura Urbana 4
Equipamento Comunitário 4
2. Caracterização do Terreno 5
Caracterização da Benfeitoria 6
III – Metodologia Empregada 7
IV – Nível de Rigor Atingido 10
Tabela 1 - Graus de fundamentação para modelos de regressão linear 10
Tabela 2 – Enquadramento dos Laudos segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear. 11
Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear 11
V - MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA 12
VALOR DO TERRENO 12
VALOR TOTAL DO IMÓVEL 12
VI – Considerações Finais e Conclusão 12
VII - Anexos 13
Anexo I – Título de Propriedade 14
Anexo II - Fotografias 18
Anexo III – Plantas técnicas 20
Anexo IV – Decreto Municipal 22

I – Informações Preliminares

Proprietário:	Vander Moreira de Souza		
CPF/CNPJ:	104.841.085-49		
Endereço:	Rua Castro Alves, s/n, Centro, Município de Candiba - BA		
Interessado:	Prefeitura Municipal de Candiba - BA		
CPF/CNPJ:	13.982.608/0001-00		
Endereço:	Praça Kennedy, nº 01, Centro, Candiba - BA		
Objetivo da Avaliação:	Desapropriação		
Data da Vistoria:	01/07/2025		
Data base:	01/07/2025		
Endereço:	Fazenda Matinador (Avenida da Liberdade, bairro José Coelho, Candiba/BA. (Lat.:730.545,81 / Long.:8.406.030,99)		
Título de Domínio:	Escritura Pública Registrada		
Cartório:	Cartório de registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos, e Documentos das Pessoas Jurídicas – Comarca de Guanambi - BA		
Número da Registro:	Matrícula 43.760		
Data do Registro:	07 de junho de 2021		
Pressupostos da Avaliação:	ABNT – NBR – 14.653-2 – Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos		
Metodologia Empregada:	Inferência Estatística Aplicada a Engenharia de Avaliações Método Comparativo Direto com Dados de Mercado para o Cálculo do Valor do Terreno e Método de Custo de Reprodução para o cálculo do valor das benfeitorias – Base PINI.		
Grau de Fundamentação:	II	**Grau de Precisão:**	I
Valor final encontrado:	R$ 45.056,00 (Quarenta e cinco mil e cinquenta e seis reais)		

II – Caracterização do Imóvel

1. Caracterização da Região

Aspectos Físicos

Topografia:	Levemente acidentada
Solo:	Argiloso
Ocupação:	com ocupação atual
Condições Ambientais:	Salubres

Infraestrutura Urbana

Sistema viário:	Avenida
Coleta de lixo:	Prefeitura Municipal de Candiba - BA
Abastecimento de água:	EMBASA
Abastecimento de energia:	COELBA
Iluminação pública:	Prefeitura Municipal de Candiba - BA
Telefone:	"Oi", operadora de telefonia fixa e Operadora Claro de telefonia móvel
Esgotamento sanitário:	O município de Candiba não é dotado de rede de esgotamento sanitário
Gás canalizado:	O município de Candiba não é dotado gás canalizado
Águas Pluviais:	Prefeitura Municipal de Candiba - BA

Equipamento Comunitário

Transporte:	O município de Candiba não é dotado de transporte coletivo
Pavimentação:	Asfalto
Escolas:	Escolas Municipais e Estadual
Comércio:	Lojas e padarias
Segurança:	Polícia Militar e Civil
Rede bancária:	Bradesco, Banco do Brasil
Saúde:	Hospital e Posto de Saúde

2. Caracterização do Terreno

Topografia:	Plano	
Solo:	Argiloso	
Área total:	Área total conforme escritura: 8,00 Ha (oito hectares) Área desapropriada 112,64m²	
Formato:	regular	
Posição em relação ao logradouro:	Ao nível da Avenida da Liberdade	
Limites e Confrontações:	Fachada:	Avenida da Liberdade
	Lado Direito:	Rua Paraná
	Lado Esquerdo:	Luzia Moreira da Silva Soares
	Fundos:	Rua Paraná
Usos possíveis:	Uso comercial	
Ocupação atual:	Sem ocupação atual	
Condições Ambientais:	Salubre	
Vegetação:	Não se aplica	

Caracterização da Benfeitoria

Tipo:		**Número de pavimentos:**	2 pavimentos (Térreo e mezanino)
Área construída total:		**CUB adotado:**	

Serviço:	**Descrição dos Materiais:**	**Estado de Conservação:**
Estrutura:		
Vedação:		
Cobertura:		
Revestimento de piso:		
Revestimento de parede:		
Revestimento de forro:		
Esquadrias externas:		
Esquadrias internas		
Porta externa:		
Pintura:		

III – Metodologia Empregada

Será utilizado o método de Inferência Estatística aplicada a Engenharia de Avaliações, através do qual busca-se a explicação do comportamento do mercado imobiliário com base em alguns dados levantados no mesmo.

Conceitos Básicos

População
Todas as observações possíveis de serem levantadas no segmento do mercado analisado.

Amostra
Subconjunto da população, com dados efetivamente utilizados no trabalho.

Média
Medida de tendência central da amostra

Desvio Padrão
Dispersão com que os dados se dispõem ao redor da média

Variável
Quantidade que assume valores diferentes em diferentes pontos de observação do mercado analisado.

Variável dependente:
Em Engenharia de avaliação considera-se geralmente como variável dependente os preços a vista dos dados de mercado em oferta ou efetivamente transacionados.

Variável independente
As respectivas características decorrentes dos seus aspectos físicos e de localização, bem como os aspectos econômicos. As variáveis independentes, tanto podem ser de natureza quantitativa (área, testada, número de vagas de garagem, etc.) como de natureza qualitativa (orientação solar, natureza da informação, etc.)

Coeficiente de correlação
Em estatística descritiva, o coeficiente de correlação de Pearson, mede o grau da correlação (e a direção dessa correlação - se positiva ou negativa) entre duas variáveis de escala métrica.
Este coeficiente, normalmente representado por r assume apenas valores entre -1 e 1.
r = 1 Significa uma correlação perfeita positiva entre as duas variáveis.
r = − 1 Significa uma correlação negativa perfeita entre as duas variáveis - Isto é, se uma aumenta, a outra sempre diminui.
r = 0 Significa que as duas variáveis não dependem linearmente uma da outra. No entanto, pode existir uma dependência não linear. Assim, o resultado r = 0 deve ser investigado por outros meios.

Coeficiente de determinação
O chamado coeficiente de determinação (R^2) é o quadrado do coeficiente de correlação de Pearson. É uma medida da proporção da variabilidade em uma variável que é explicada pela variabilidade da outra. É pouco comum que tenhamos uma correlação perfeita ($R^2=1$) na prática, porque existem muitos fatores que determinam as relações entre variáveis na vida real.

Regressão linear

Em estatística, regressão linear é um método para se estimar a condicional (valor esperado) de uma variável y, dados os valores de algumas outras variáveis x.
A regressão, em geral, trata da questão de se estimar um valor condicional esperado.
A regressão linear é chamada "linear" porque se considera que a relação da resposta às variáveis é uma função linear de alguns parâmetros. Os modelos de regressão que não são uma função linear dos parâmetros se chamam modelos de regressão não-linear.

Equação da Regressão Linear

$$Yi = \alpha + \beta Xi + \varepsilon i$$

Para se estimar o valor esperado, usa-se de uma equação, que determina a relação entre ambas as variáveis.
Em que: Yi - Variável explicada (dependente); é o valor que se quer atingir;
α - É uma constante, que representa a intersecção da reta com o eixo vertical;
β - É outra constante, que representa o declive da reta;
Xi - Variável explicativa (independente), representa o fator explicativo na equação;
εi - Variável que inclui todos os fatores residuais mais os possíveis erros de medição. O seu comportamento é aleatório, devido à natureza dos fatores que encerra. Para que essa fórmula possa ser aplicada, os erros devem satisfazer determinadas hipóteses, que são: serem variáveis normais, com a mesma variância (desconhecida), independentes e independentes da variável explicativa X.

Para o cálculo do valor das benfeitorias será utilizado o método do custo de reprodução, tomando-se como base os índices publicados pelo SINDUSCON – BA, levando-se em consideração o estado de conservação e a idade do imóvel, ou melhor, sua idade em percentuais da sua vida útil, calculando para isso um fator de depreciação de acordo com o método combinado Ross-Heidecke.

Tabela I			
Vida Útil			
Tipo	Vida útil (anos)	Tipo	Vida útil (anos)
Apartamentos	50	Hotéis	50
Bancos	67	Paióis	67
Residências	60	Edifícios de escritórios	67
Fábricas	50	Lojas	67
Garagens	60	Teatros	50
Celeiros	75	Armazéns	75

Tabela II		
Critério de Heidecke		
Estado 1	Novo	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
Estado 2	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
Estado 5	Sem valor	100,00%

Idade em Percentuais da Vida Útil: Não se aplica
Estado de conservação: Não se aplica

Tabela III (Não se aplica)								
Depreciação Física Critério Ross-Heidecke								
Idade em % de duração	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	50.2	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.2	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.5
88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Coeficiente de depreciação: D =

IV – Nível de Rigor Atingido

Tabela 1 - Graus de fundamentação para modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
02	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Características fornecidas por terceiros
03	Quantidade mínima de dados de mercado	6 (K+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o número de variáveis independentes
04	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
05	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.	Admitida , desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.
06	Nível de significância alfa (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
07	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1 %	5 %	10 %

Para atingir o grau III, são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa
b) Discussão do modelo, verificadas a coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades no ponto de estimação.

A utilização de códigos alocados no modelo de regressão implica a obtenção, no máximo, de Grau II de fundamentação.

A utilização de tratamento prévio por fatores de homogeneização, para transformação de variáveis em modelos de regressão, implica a obtenção, no máximo, de Grau II de fundamentação.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e sete itens;
b) O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto, do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

Tabela 2 – Enquadramento dos Laudos segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3,5,6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3,5,6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Graus de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

Conforme tabela 3

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	< ou = 30%	30% - 50%	>50%

V - MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Área CONSTRUÍDA	Não se aplica
Padrão / CUB	Não se aplica
Coeficiente de depreciação:	Não se aplica

Valor total da benfeitoria:	Não se aplica

VALOR DO TERRENO

Valor do terreno:	**R$ 45.056,00**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 45.056,00

Observação: Não foi possível usar a metodologia da estatística inferencial, para o cálculo do valor do terreno, devido a insuficiência de dados imobiliários na cidade de Candiba – Bahia. O valor do terreno foi considerado, levando-se em consideração informações passadas por moradores e comerciantes locais.

Valor do terreno: R$ 45.056,00 (Quarenta e cinco mil e cinquenta e seis reais)
Área do terreno: 112,64m² (Cento e doze metros quadrados e sessenta e quatro centímetros quadrados)
R$/m²: 400,00 (Quatro centos reais)

VI – Considerações Finais e Conclusão

De acordo com os procedimentos técnicos empregados no presente trabalho, atribuímos ao imóvel o valor real de mercado para venda em moeda brasileira de: **R$ 45.056,00 (Quarenta e cinco mil e cinquenta e seis reais).**

Candiba, 01 de julho de 2025.

Eduardo da Silva Pereira
Comissão Administrativa de Avaliação de Bens Imóveis
Decreto nº: 036, 15/04/2024

Leonardo Bonfim Rocha
Comissão Administrativa de Avaliação de Bens Imóveis
Decreto nº: 036, 15/04/2024

Gabriel de Oliveira Santos
Comissão Administrativa de Avaliação de Bens Imóveis
Decreto nº: 036, 15/04/2024

VII - Anexos

Anexo I – Título de Propriedade

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE GUANAMBI-BAHIA
DALCI R. REIS FERNANDES - OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E DAS PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE GUANAMBI-BA
Avenida Santos Dumont, nº 1.069-A, Aeroporto Velho, CEP - 46.430-000

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR COM NEGATIVA DE ÔNUS

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
2/NZ BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO **2021**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS COMARCA DE GUANAMBI - BAHIA Dalci R. Reis Fernandes - Oficial
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **43.760** DATA **07/06/2021** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Protocolo 101245. Um imóvel denominado **Fazenda Matinador**, do município de Candiba–BA, medindo **a área de 8,0ha** (oito hectares), dentro dos limites e confrontações seguintes: ao Norte com o imóvel pertencente a Manoel Nascimento de Souza, ao Sul com o imóvel pertencente a Edilucia da Silveira Rocha Santos, ao Leste com o imóvel pertencente aos mesmos vendedores e ao Oeste com Carlito Anacleto Rodrigues; cadastrado no INCRA sob nº 307.050.004.499-2, conforme CCIR/2020, nº 35412967203, área total 27,7947, nº mod. Fiscal 65,0000, nº de mod. Fiscais 0,4276, FMP (ha) 4,00; **cadastrado na Receita Federal do Brasil sob o NIRF 1.509.237-2, conforme ITR/2020. Proprietários**: Heyde Ferreira Prado, *médica, nascida em 18/03/1978, filha de Hermeval Emanoel Prado e Mariuce* Ferreira Prado, portadora da cédula de identidade RG nº 500252017-SSP/BA, inscrita no CPF nº 940.510.705-49, e seu esposo Jean Jacques Viana Farias, brasileiro, casado, fisioterapeuta, nascido em 22/05/1977, filho de Jesuíno Costa Farias e Eunice Viana Fogaça Farias, portador da cédula de identidade RG nº 07.541.833-94-SSP/BA, inscrito no CPF nº 213.397.158-05, brasileiros, casados em 11/10/2005, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento emitida pelo Cartório do Registro Civil desta Comarca, sob matrícula nº 1390890155 2005 2 00048 410 0007586 06, residentes e domiciliados na Rua João Nunes Dourado, nº 116 – Bairro São Francisco, nesta cidade. Registro anterior sob nº R.3/m-30.977, livro 2/MN, em 11/11/2020, neste Cartório. Guanambi-BA, 07 de junho de 2021. Dou fé. A Oficial.

R.1: Guanambi-BA, 07 de junho de 2021 – **Venda e compra** por escritura pública **lavrada em 31 de março de 2021**, no livro nº 248, nº de ordem 12412, fls. 123/124, no Tabelionato de Notas desta Sede. Os proprietários: Heyde Ferreira Prado e seu esposo, acima qualificados; venderam à: **VANDER MOREIRA DE SOUZA**, nascido em 29/03/1943, filho de José Moreira de Souza e Joana Lopes da Silva, portador da cédula de identidade RG nº 01.109.371-47-SSP/BA, inscrito no CPF nº 104.841.085-49, casado em 06/06/1969, sob o regime da comunhão de bens, conforme Certidão de Casamento emitido pelo Cartório de Registro Civil da Comarca de Candiba (BA), sob matrícula nº 143909 01 55 1969 2 00009 212 0000648 03, com: **Dorelice Alves Reis Moreira**, nascida em 09/04/1950, filha de Arnaldo Rodrigues dos Reis e Joana Alves dos Reis, portadora da cédula de identidade RG nº 02.270.575-97-SSP/BA, inscrita no CPF nº 395.207.575-20, brasileiros, lavradores, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, s/nº, Centro, na cidade de Candiba-BA. Declara(m) o(a)(s) outorgante(s) vendedor(es) sob as penas da Lei não estarem, com dívida ativa para com o Fisco Estadual, bem como para com o Fisco Municipal até *a presente data. Foram apresentadas as Certidões de Inteiro Teor com Negativa de Ônus*, Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão de Distribuição Para Fins Gerais (TRF da 1ª Região),

Certidão na última página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE GUANAMBI-BAHIA
DALCI R. REIS FERNANDES - OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
DAS PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE GUANAMBI – BA
Avenida Santos Dumont, nº 1.069-A, Aeroporto Velho, CEP - 46.430-000

Negativa de Débitos Tributários do Estado da Bahia, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Estadual de Ações Cíveis – Pessoa Física, a que se refere à Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86. Foi realizada a consulta a Central de Indisponibilidade de bens pelo endereço eletrônico www.indisponibilidade.org.br, na data deste registro, na qual não foi encontrada nenhuma ocorrência no CPF nº 940.510.705-49 de HEYDE FERREIRA PRADO na data 07/06/2021 às 13:35:47, conforme prova através da emissão do código Hash 5f22.5c82.fd53.d588.e4ae.7420.0709.f99a.49c6.4a4e; no CPF nº 213.397.158-05 de JEAN JACQUES VIANA FARIAS na data 07/06/2021 às 13:37:51, conforme prova através da emissão do código Hash abf3.0d6f.34ec.0d6c.8a35.375a.9621.6ad4.8736.1c33; no CPF nº 104.841.085-49 de VANDER MOREIRA DE SOUZA na data 07/06/2021 às 13:38:55, conforme prova através da emissão do código Hash 36b9.2239.b53f.06d3.36bf.73ff.8228.0b14.21c6.1528; e no CPF nº 395.207.575-20 de DORELICE ALVES REIS MOREIRA na data 07/06/2021 às 13:39:48, conforme prova através da emissão do código Hash 44bc.3dcd.f59e.7e4f.5c54.83de.f74f.fa1a.e007.84dd. ITIV no valor de R$960,00. O imóvel objeto desta matrícula pelo preço de **R$32.000,00** (trinta e dois mil reais). Pago e quitado com o DAJE série 002, nº 061988, no valor de R$562,38, em 26/04/2021 – (Emolumentos R$271,63 – Taxa Fiscal R$192,90 – FECOM R$74,23 - PGE R$10,89 - FMMPBA R$5,62 – Def. Pública R$7,20). Guanambi-BA, 07 de junho de 2021. Dou fé. A Oficial.

Av.2: Guanambi-BA, 07 de junho de 2021. Protocolo 101245. Certificado de Inscrição no Cadastro Estadual Florestal de Imóveis Rurais nº 2021.001.155308/CEFIR - CAR nº BA-2906600-B762.CE4E.3797.4DB1.AB90.4600.4384.1C11, emitido em 20 de abril de 2021 e impresso em 23/04/2021, válido por 90 dias, contados da data da impressão. O Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – INEMA, conforme competência atribuída pela Lei Estadual 12.377/11, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 14.024/12 e suas alterações, certifica que o imóvel rural acima descrito está inscrito no Cadastro Estadual Florestal de Imóveis Rurais - CEFIR, com dados especificados cadastrados, **área do imóvel 8,0000ha, Área total de Reserva Legal no próprio imóvel 0,4633ha, equivalente a 5,7912% da área do imóvel**. Pago e quitado com o DAJE Série 002 nº 061990, no valor de R$75,78, em 26/04/2021 – (Emolumentos R$36,60 – Taxa Fiscal R$25,99 – FECOM R$10,00 – PGE R$1,45 – FMMPBA R$0,76 – Def. Pública R$0,98). Guanambi-BA, 07 de junho de 2021. Dou fé. A Oficial.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE GUANAMBI-BAHIA
DALCI R. REIS FERNANDES - OFICIAL

Pag. 002/003
Certidão na última página

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE GUANAMBI-BAHIA
DALCI R. REIS FERNANDES - OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DAS PESSOAS JURÍDICAS - COMARCA DE GUANAMBI – BA

Avenida Santos Dumont, nº 1.069-A, Aeroporto Velho, CEP - 46.430-000

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM Nº:

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE GUANAMBI-BA

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES DE ÔNUS

Certifico que a presente cópia é autêntica do original arquivado em cartório válida por 30 (trinta) dias, e que sobre o imóvel relativo a esta matrícula não pesa qualquer hipoteca ou anticrese nem qualquer penhora, arresto ou sequestro, encontrando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus advindos de ações reais e pessoais reipersecutórias. Dou fé.

Guanambi 26 / 05 / 2025

DALCI RODRIGUES REIS FERNANDES - OFICIAL

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0669AB36101L4-0
2NIGa8QLXE
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Emolumentos R$ 54,93 Fiscal R$ 39,01 FECOM: R$ 15,01 Defensoria: R$ 1,45 ISS: R$ 2,19 PMCMBA: R$ 1,14
Total: R$ 113,72 Selo: 669-002-139919
Pag (R$000)
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:00:36 horas do dia 26/05/2025.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 73566

Anexo II - Fotografias



Foto 01: Frente



Foto 02: Fundos

Anexo III – Plantas técnicas

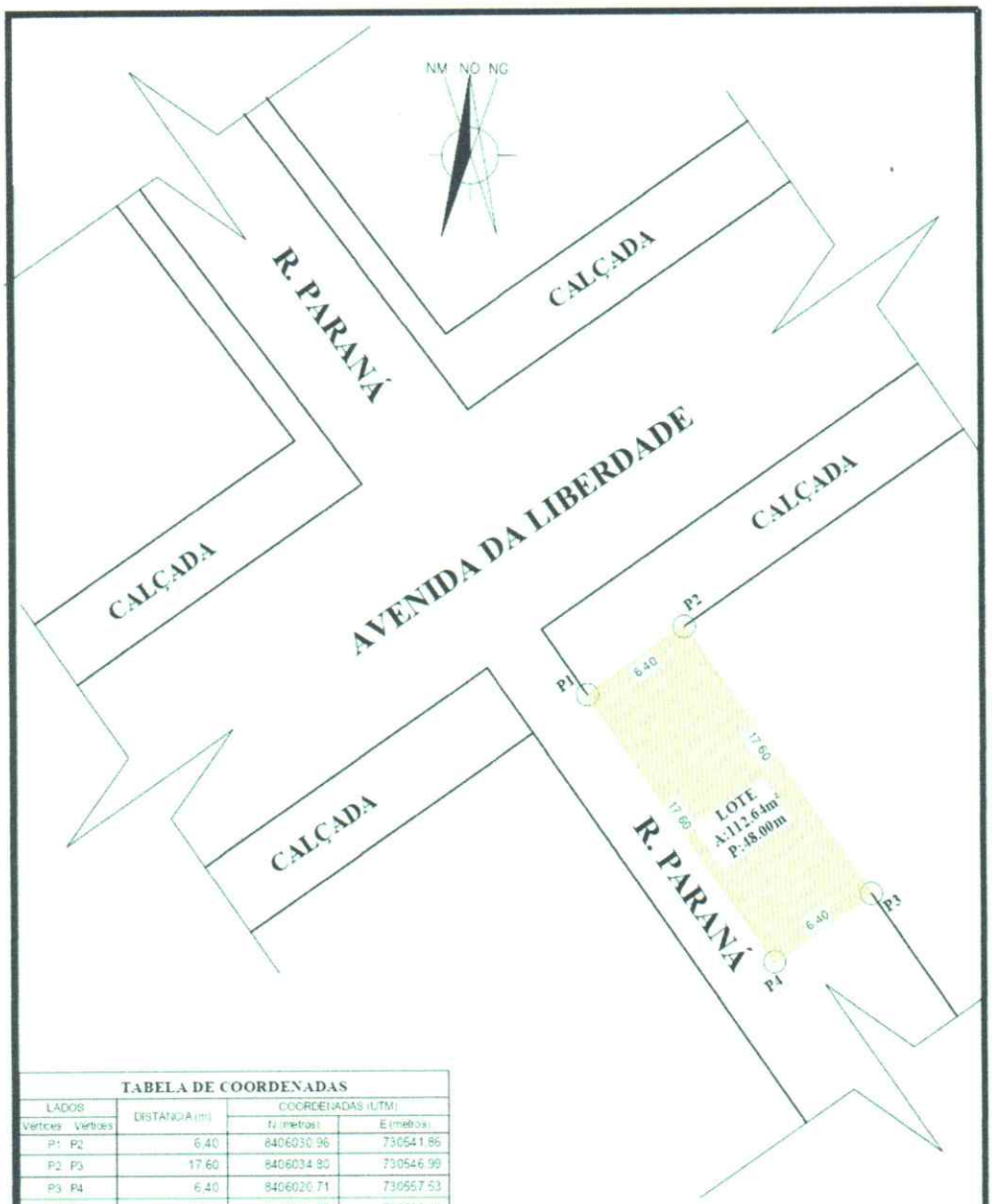


TABELA DE COORDENADAS

LADOS		DISTÂNCIA (m)	COORDENADAS (UTM)	
Vértices	Vértices		N (metros)	E (metros)
P1	P2	6,40	8406030,96	730541,86
P2	P3	17,60	8406034,80	730546,99
P3	P4	6,40	8406020,71	730557,53
P4	P1	17,60	8406016,87	730552,41

PROPRIETÁRIO (a):

Prefeitura Municipal de Candiba
CNPJ: 13.982.608/0001-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Eduardo da Silva Pereira
Engº Civil - CREA-MG-173.384/D

O responsável técnico e os proprietários (a) acima assinados, se responsabilizam pelas informações prestadas do imóvel e declaram para todos os fins e efeitos legais, que o presente levantamento topográfico respeitou as linhas divisórias dos imóveis confrontantes, não tendo ocorrido qualquer invasão dos mesmos. Bem como não haver qualquer entrave a ensejar a área destinada à via pública e que não possuem ocupantes a qualquer título no imóvel retificando e que de acordo com informações colhidas no local, de forma verbal e informal aos mesmos, confrontantes não possuem ocupantes a qualquer título a não ser as constantes nesta planta.

CONTEÚDO: **Levantamento Topográfico**

LOCAL: **Av. da Liberdade, s/n, José Coelho - Candiba/BA**

DATA: **30/06/2025**

ESCALA: **1/300**

FOLHA: **1 / 1**

REV: **000**

ÁREA: **112,64m2**

PERÍMETRO: **48,00m**

Anexo IV – Decreto Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA
CNPJ.: 13.982.608/0001-00
PRAÇA KENNEDY, 01, FONE: (77)3661.2029 FAX: (77) 3661 2066
CEP.: 46.380-000 - CANDIBA – BAHIA

DECRETO Nº 037 DE 15 DE ABRIL DE 2024

"Cria Comissão Administrativa de Avaliação de Bens Imóveis, e dá outras providências."

O PREFEITO MUNICIPAL DE CANDIBA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º. Fica criada a Comissão de Avaliação de Imóveis que terá por objetivo avaliar, mediante procedimentos aqui fixados, o valor de imóveis de interesse direto ou indireto da Administração Pública Municipal.

Parágrafo Único - Para cumprir os objetivos fixados no *caput* deste artigo, a Comissão de Avaliação de Imóveis levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

I - o preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II - a localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

III - as normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo (CAU); e

III - a finalidade e respectiva dimensão da atividade a ser desempenhada no local.

Art. 2º - A Comissão de Avaliação e Imóveis, instituída por este Decreto, será composta por 03 (três) membros titulares, abaixo indicados:

I – **EDUARDO DA SILVA PEREIRA**
CPF nº 080. ***. ***-56
II – **LEONARDO BONFIM ROCHA**
CPF nº 859. ***. ***- 01
III – **GABRIEL DE OLIVEIRA SANTOS**
CPF nº 065. ***. ***-30

Este documento foi gerado automaticamente por PROCEDE BAHIA Processamento e Certificação de Documentos Eletrônicos LTDA as 14:15 horas do dia 19/04/2024
Para verificar a autenticidade deste, acesse https://www.procedebahia.com.br/legislacao/8130/EFD5-2C34-4C83-D962 ou utilize o código QR

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDIBA
CNPJ.: 13.982.608/0001-00
PRAÇA KENNEDY, 01, FONE: (77)3661.2029 FAX: (77) 3661 2066
CEP.: 46.380-000 - CANDIBA – BAHIA

Art. 3º - Os membros da Comissão exercerão seus mandatos de forma gratuita e sem prejuízo das funções normais do cargo ocupado na Administração Municipal e na Sociedade Civil, sendo o exercício da função considerado na avaliação de desempenho do servidor.

Art. 4º - São atribuições da Comissão de Avaliação de Imóveis:

I - avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de alienação, doação ou permuta;

II - avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal;

III – avaliar bens imóveis de interesse da Administração Pública Municipal para efeitos de desapropriação;

IV - avaliar os bens públicos em geral, passíveis de licitação por leilão ou para doação a outro ente federado ou às entidades de assistência social;

V - elaborar laudo de avaliação, detalhado e conclusivo do imóvel, objetivando respaldar o Poder Executivo de dados suficientes e inequívocos acerca do real valor do bem.

Parágrafo Único - No laudo de avaliação, além do valor, deverá constar detalhadamente as condições e características do imóvel.

Art. 5º - A Comissão de Avaliação de Imóveis é competente para avaliar:

I - imóveis próprios do Município de Candiba para fins mencionados neste Decreto;

II - imóveis de terceiros quando a finalidade e a destinação forem públicas.

Art. 6º - Em caso de interesse ou necessidade pública o Chefe do Executivo poderá criar uma comissão especial de avaliação de imóvel para atender situações específicas.

Art. 7º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CANDIBA, Estado da Bahia, em 15 de abril de 2024.

REGINALDO MARTINS PRADO
Prefeito Municipal

Este documento foi assinado digitalmente por PMC CNH BAHIA Para verificar as assinaturas vá ao site http://www.portaldocidadao.com.br/verificador.aspx e utilize o código