



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

EDITAL DE LEILÃO Nº 003/2024

A Comissão Permanente de Licitação, da **Prefeitura Municipal de Ubaitaba**, Estado da Bahia, através do processo administrativo nº. 077/2024, por ordem do Senhor Prefeito, torna público, que fará realizar licitação pública, na **MODALIDADE LEILÃO**. A presente licitação reger-se-á pelas normas e dispositivos da Lei 14.133/21, devendo os interessados obter informações junto à Comissão Permanente de Licitação, que atenderá diariamente nos dias úteis de 08h às 14h, na Rua Rafael Oliveira, s/n, Centro Ubaitaba, BA, sede da prefeitura, ou com o Leiloeiro Oficial o Sr. Marco Eduardo Nunes Lima, nomeado mediante portaria nº. 103/2023, na sede da Prefeitura de Ubaitaba, sala de licitações e contratos.

1. LOCAL, DATA E HORÁRIO E OBJETO

A hasta pública será realizada no dia **19 de dezembro de 2024, às 09h, na Câmara Municipal de Ubaitaba, BA**, destinado à alienação de diversos lotes comerciais, conforme descrito no Laudo de Avaliação, anexo a este edital, no terreno urbano localizado na Avenida Vasco Neto, nº. 00, Centro, Ubaitaba, BA.

2. EDITAL

Cópia integral do Edital será publicada no Diário Oficial do Município com relação completa dos bens imóveis que serão leiloados, disponível em: <https://www.ubaitaba.ba.gov.br/site/diariooficial>, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas, disponível em: <https://www.gov.br/pncp/pt-br>, além de ser afixado no átrio da Prefeitura e da Câmara Municipal de Ubaitaba, BA, conforme determinação legal.

3. VISITAÇÃO

Os Imóveis a serem levados a leilão estão localizados na Avenida Vasco Neto, 00, Centro, Ubaitaba, BA. A visitação ocorrerá no período de **29 de novembro de 2024 a 18 de dezembro de 2024, das 8h às 12h horas**. É permitida exclusivamente a avaliação visual do lote, sendo vedados quaisquer outros procedimentos e manuseio.

4. DAS CONDIÇÕES DOS LOTES

Os Lotes descritos no anexo deste Edital serão leiloados no estado e condições em que se encontram e que se pressupõem conhecidas pelos promitentes compradores por ocasião do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores, quanto aos referidos estados e condições, e nem sendo permitida ao Arrematante a execução de qualquer tipo de serviço nas dependências dos lotes até a posse definitiva, considerando a visitação indicada no item anterior.

O terreno onde se encontram os lotes foi alienado pela Lei 1286/2021 de 06 de dezembro de 2021, para construção de unidades residenciais e comerciais.

Consta do terreno urbano a inscrição municipal de imóveis sob o nº. 01.01.000.3626.002, da Escritura Pública lavrada em 05 de setembro de 1969 no cartório do tabelião desta comarca, Asclepiades da Silva Almeida, e registrado sob o nº. R-977 do livro B-Sistema de transcrição, fls. 100, 12 de junho de 1971 deste ofício de Registro de imóveis e hipotecas e sob R-1140 do livro 3-B. Sistema de transcrição flsv 128, em 1.592 deste ofício de Registro de imóveis e hipoteca desta comarca de Ubaitaba, BA, dando origem a M-4329 do livro 2-Registro Geral com data de abertura em 06 de julho de 2023.

5. DOS LICITANTES

Poderá participar do leilão qualquer pessoa, física ou jurídica, desde que plenamente capazes.

É vedada a participação de menores de 18 anos, que não sejam emancipados e de Servidores Públicos Municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

No ato de arrematação, será exigida a apresentação dos seguintes documentos do arrematante, no original ou em cópia autenticada, sob pena de nulidade do lance: CPF OU CNPJ; Documento de identidade, no caso de Pessoa física ou documentos comprobatórios de regularidade fiscal e trabalhista, no caso de Pessoa jurídica.

6. DA ARREMATÇÃO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Os lotes serão arrematados pelo maior preço oferecido, a partir do valor da avaliação, que será o lance inicial. Serão vendidos pela melhor oferta não inferior ao preço do lance mínimo em Leilão Público. Não havendo confirmação do valor mínimo estipulado, fica a critério da comissão de avaliação do leilão a redução do valor de até 25% sobre o valor mínimo do bem estipulado ou a proposta que melhor julgar conveniente atendendo aos interesses do município.

No ato da arrematação, o licitante vencedor deverá pagar no mínimo 20% do valor global do lote arrematado, devendo o saldo ser quitado em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais.

Caso o arrematante opte pelo pagamento integral do respectivo lote no ato de arrematação, será concedido desconto de 25% sobre o valor total do lote.

Em se tratando de pagamento com cheque, só será emitida nota fiscal após compensação.

Os valores deverão ser pagos em moeda corrente.

O pagamento do lote arrematado deverá ser feito em depósito direto na conta da Prefeitura de Ubaitaba.

Os valores devidos à Prefeitura de Ubaitaba deverão ser pagos por meio de crédito na conta abaixo especificada:

BANCO DO BRASIL
AG: 0245-3
CONTA CORRENTE: 24596-8

Sendo realizado o depósito em caixa eletrônico, o bem arrematado só será liberado após a real comprovação do depósito.

O arrematante apresentará de imediato, os documentos exigidos no item 5.2 e fornecerá endereço para a emissão da respectiva Nota Fiscal.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Ao arrematante compete as despesas de transferência de propriedade do imóvel arrematado, bem como alteração de característica, ficando responsável pela transferência do bem, assim como taxas de cartório e demais tramites que se fizerem necessários.

8. DA RESPONSABILIDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA BA

Entregar os bens imóveis devidamente desembaraçados de qualquer ônus incidentes sobre os mesmos até a data da realização do Leilão.

9. DOS RECURSOS

Dos atos praticados pelo Leiloeiro Oficial e pela Comissão de Avaliação, quando à organização do ato alienatório, caberá interposição de recursos, nos termos da Lei nº 14.133/21, até 05 (cinco) dias antes da hasta pública dirigindo-se em primeira instância à Comissão de Leilão, e em segunda instância ao Setor Jurídico Municipal de Ubaitaba, BA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

10. DA ADJUDICAÇÃO

A adjudicação do bem será feita ao Licitante que oferecer o maior lance e que efetuar o pagamento conforme condições estabelecidas no ITEM 06 do presente Edital, respeitadas todas as condições e prazos aqui estipulados.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A transferência de propriedade dos imóveis arrematados no leilão, só poderá ser efetuada após a QUITAÇÃO INTEGRAL dos valores devidos pela arrematação dos bens imóveis.

As construções a serem edificadas no local deverão seguir rigorosamente os padrões de construção e padronização definidas em regulamento próprio por meio de Decreto Municipal. Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações em desacordo com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal.

A comercialização dos lotes adquiridos no leilão, só poderá ser realizada após a transferência do bem para o nome do arrematante de forma definitiva.

Para efeito de caracterização legal, cada apregoamento constituir-se-á em uma licitação conforme dispositivo na Lei nº 14.133/21.

Será lavrada ata circunstanciada de tudo que ocorrer no Leilão, devendo ser assinada pelo leiloeiro oficial e os membros da comissão de avaliação, e facultada aos demais presentes.

A participação no Leilão, configurada pela oferta de lances em arrematação de lotes, implica na total submissão às condições estabelecidas neste edital.

A comissão de leilão se reserva do direito de não apregoar o bem, que, porventura, exista qualquer dúvida sobre a autenticidade do mesmo.

Fica eleito o foro da comarca de Ubaitaba, BA, para dirimir as questões oriundas do presente Leilão.

Ubaitaba, BA, 28 de novembro de 2024.

CRISTIANE DOS SANTOS PEREIRA
AGENTE DE CONTRATAÇÃO



ANEXO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE CINQUENTA E SETE LOTES DO TERRENO URBANO
“ANTIGO CAMPO DE FUTEBOL”**



MAIO/2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE CINQUENTA E SETE LOTES DO TERRENO URBANO “ANTIGO CAMPO DE FUTEBOL”

ÍNDICE

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS: SÍNTESE**
- 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**
- 3. OBJETO**
- 4. OBJETIVO**
- 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**
- 6. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- 7. VALOR UNITÁRIO DO LOTE**
- 8. VALOR TOTAL DOS LOTES**
- 9. CONCLUSÃO**
- 10. ENCERRAMENTO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE CINQUENTA E SETE LOTES DE TERRENO URBANO

CINQUENTA E SETE LOTES DO TERRENO URBANO COM INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL Nº 01.01.000.3626.002

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Ubaitaba.

OBJETO: Avaliação de cinquenta e sete lotes que são oriundos das quadras A e B, de um terreno urbano localizado na Avenida Vasco Neto, Nº.00, e prolongamento da Rua João Otoni, Bairro Centro, na cidade de Ubaitaba, Bahia com área total de 13.086,11 m² e que foi alienado através da Lei Nº. 1286/2021 de 06 dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais, sendo trinta lotes das Quadras A, A1 e A2, possuindo medidas diferenciadas: na quadra A tem cinco lotes medindo 6,00mx4,00m=24,00m² correspondentes aos lotes 5 a 9, um lote medindo 5,69mx5,00=28,45m² correspondente ao lote 10 e nove lotes, medindo 6,00mX5,00m=30,00m² correspondente aos lotes 11 a 19. Na Quadra A1 tem dez lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 20 a 29 e na Quadra A2 tem cinco lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 30 a 34.

As Quadras B, B1, possuem vinte e sete lotes com medidas diferenciadas sendo: na Quadra B tem um lote medindo 6,0m x 5,00m = 30m² correspondente ao lote 5, um lote medindo 6m x 5m=30m² correspondente ao lote 6, três lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 7,8 e 9 e dez lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 10 a 19 e na Quadra B1 tem doze lotes medindo 6,00mx5,00=30,00m² correspondentes aos lotes 20 a 31.

FINALIDADE: Apurar o valor real e atual dos lotes do terreno urbano.

METODOLOGIA: Comparativo Direto.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 29 de maio de 2024.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Comissão Técnica de Avaliação visitou os cinquenta e sete lotes do terreno urbano em vistoria feita em 20 de maio de 2024, acompanhada por técnico da Prefeitura Municipal de Ubaitaba, que disponibilizou informações e documentos sobre o terreno além de registro fotográfico.

A Comissão Técnica teve acesso aos documentos e avaliações secundárias/cotações necessários para a Avaliação dos cinquenta e sete lotes do terreno urbano.

3. OBJETO



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

Tipo do bem: Cinquenta e sete lotes das Quadras A, A1 e A2 e Quadras B e B1 do terreno urbano intitulado “Antigo Campo de Futebol”.

Descrição sumária do bem:

Cinquenta e sete lotes oriundos das quadras A e B, de um terreno urbano com área total de 13.086,11m² localizado na Avenida Vasco Neto, Nº.00, e prolongamento da Rua João Otoni, Bairro Centro, na cidade de Ubaitaba-Bahia sendo trinta lotes das Quadras A, A1 e A2, possuindo medidas diferenciadas: na quadra A tem cinco lotes medindo 6,00mx4,00m=24,00m² correspondentes aos lotes 5 a 9, um lote medindo 6mx5,00m=30m² correspondente ao lote 10 e nove lotes, medindo 6,00mX5,00m=30,00 m² correspondente aos lotes 11 a 19. Na Quadra A1 tem dez lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 20 a 29 e na Quadra A2 tem cinco lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 30 a 34.

As Quadras B e B1, possuem vinte e sete lotes com medidas diferenciadas sendo: na Quadra B tem um lote medindo 6m x 5m= 30m² correspondente ao lote 5, um lote medindo 6,00mx5m=30m² correspondente ao lote 6, três lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 7,8 e 9 e dez lotes medindo 6,00mx5,00m=30,00m² correspondentes aos lotes 10 a 19 e na Quadra B1 tem doze lotes medindo 6,00mx5,00=30,00m² correspondentes aos lotes 20 a 31. O referido terreno foi alienado pela Lei Nº 1286/2021 de 06 de dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais e possui Inscrição Municipal de Imóveis sob nº. 01.01.000.3626.002 com Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel lavrada no Cartório do Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Silva Almeida, às fls 99/100 do livro n. 3-B e foi transcrita sob n. 977 a Escritura Pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Substituto Natan Miranda de Carvalho, no livro 37, às fls. 174 vº. a vº. 175 em 05 de setembro de 1969.

Nos Lotes e em todo o Terreno funcionou por muitos anos o “Antigo Campo de Futebol” de Ubaitaba/BA denominado “Estádio Municipal Everaldo Melo” que foi transferido para outro local da cidade.

4. OBJETIVO

O objetivo dessa avaliação é a determinação do valor mínimo de venda dos cinquenta e sete lotes do terreno urbano, “Antigo Campo de Futebol” situado à Avenida Vasco Neto, Nº. 00, no centro da cidade de Ubaitaba/BA para venda na modalidade Leilão, que é uma venda pública de objetos, sob pregão de leiloeiro, em que os arremata quem oferece maior lance; arrematação, hasta, leilamento.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Os lotes em questão, das Quadras A com 420,00m², A1 com 300,00m² e A2 com 150,00m², totalizando das quadras A, A1 e A2= 870m², já os lotes das Quadras B com 450m² e os B1 com 360,00m²,totalizando das quadra B e B1=810m², estão inseridos no Terreno Urbano localizado à Avenida Vasco Neto, Nº00, e prolongamento da Rua João Otoni, Centro, Município de Ubaitaba/BA e alienado pela Lei Nº 1286/2021 de 06 de dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais e com Inscrição Municipal de Imóveis sob nº. 01.01.000.3626.002, com Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no Cartório do Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Silva Almeida, às fls 99/100 do livro n. 3-B e foi transcrita sob n. 977 a Escritura Pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Substituto Natan Miranda de Carvalho, no Livro 37, às fls. 174 vº a vº 175 em 05 de setembro de 1969.



6. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas Brasileiras (ABNT) e a Norma NBR 14.653 determina as regras para avaliação de bens e classifica a natureza da avaliação de terrenos e edificações. Essa avaliação consiste em verificar as principais características do local para compreender se atendem à demanda do projeto ali desenvolvido e coletar dados (documentos, avaliações secundárias/cotações, etc).

Para a obtenção do valor dos cinquenta e sete lotes do referido Terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados do custos, onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis/terrenos de projetos semelhantes no Bairro (entorno), feita por profissionais habilitados (corretores) com registro (CRESCI) a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Localização: Variando de acordo com a localização do imóvel e determinada pela circulação/acesso, se é área comercial, a proximidade de bancos, farmácias, etc.

7. VALOR UNITÁRIO DO LOTE

Para cálculo do valor unitário do lote em questão, foi utilizado valores de imóveis e terrenos na região central da cidade, área de comércio e a proximidade com as instituições bancárias, serviços essenciais, etc, e o valor do Lote será de R\$1.000,00/m² (um mil reais por metro quadrado) variando de acordo com o tamanho do lote.

8. VALOR DOS LOTES

Valor mínimo dos lotes para Leilão:

Quadra A:

Lotes de 5 a 9 de 24,00m² = R\$ 24.000,00 cada x 05 = R\$120.000,00

Lote de 10 de 28,45 m² = R\$ 28.450,00 cada x 01 = R\$ 28.450,00

Lotes 9 a 19 de 30,00m² = R\$30.000,00 cada x 10 = R\$ 270.000,00

Quadra A1:

Lotes 20 a 31 de 30,00m² = R\$ 30.000,00 cada x 12 = R\$ 360.000,00

Quadra A2:

Lotes 32 a 36 de 30,00m² = R\$30.000,00 cada x 05 = R\$150.000,00

Quadra B:

Lotes 5,6,7,8 e 9 de 30,00m² = R\$ 30.000,00 cada x 05 = R\$ 150.000,00

Lotes 10 a 19 de 30,00m² = R\$ 30.000,00 cada x 10 = R\$ 300.000,00

Quadra B1:

Lotes 20 a 31 de 30,00m² = R\$ 30.000,00 cada x 12 = R\$ 360.000,00

VALOR TOTAL DOS LOTES



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

Vtotal Quadra A = R\$ 120.000,00 + 28.450,00 + 270.000,00 = R\$ 418.450,00

Vtotal Quadra A1 = R\$ 360.00,00

Vtotal Quadra A2 = R\$ 150.000,00

Vtotal Quadra B = R\$ 150.000,00 + R\$ 300.000,00 = R\$ 450.000,00

Vtotal Quadra B1 = R\$ 360.000,00

9. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor dos cinquenta e sete lotes de áreas variadas do terreno objeto de Inscrição Municipal Nº. 01.01.000.3626.002 da cidade de Ubaítaba, BA é em números redondos:

R\$ 1.738.450,00

10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos da Comissão Técnica e nada mais a declarar, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de seis laudas.

UBAITABA, BA, 29 de maio de 2024.

COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

ADÉLIA AUREA DA SILVEIRA MENDES
CAU 8653-3 – CPF 131.705.545-49

BEHAIM CORREA DIAS
CPF 136.535.125-49

SAULO DE TARSO SANTOS FERREIRA
CPF 013.381.505-61



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM LOTE DO TERRENO
URBANO “ANTIGO CAMPO DE FUTEBOL”**



JULHO/2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM LOTE DO TERRENO URBANO “ANTIGO CAMPO DE FUTEBOL”

ÍNDICE

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS: SÍNTESE**
- 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**
- 3. OBJETO**
- 4. OBJETIVO**
- 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEMAVALIADO**
- 6. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- 7. VALOR UNITÁRIO DO LOTE**
- 8. VALOR TOTAL DOS LOTES**
- 9. CONCLUSÃO**
- 10. ENCERRAMENTO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM LOTE DE TERRENO URBANO

DOIS LOTES DO TERRENO URBANO COM INSCRIÇÃO CADASTRAL MUNICIPAL Nº 01.01.000.3626.002

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Ubaitaba.

OBJETO: Área de 286,24m² (8,79m de frente por 10,86m fundo por 29,03m em ambas laterais) de um terreno urbano localizado na Rua Álvaro Silva, Bairro Centro, na cidade de Ubaitaba, BA, com área total de 13.086,11m² e que foi alienado através da Lei Nº. 1286/2021 de 06 dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais.

FINALIDADE: Apurar o valor real e atual do lote do terreno urbano.

METODOLOGIA: Comparativo Direto.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: 12 de julho de 2024.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Comissão Técnica de Avaliação visitou o lote do terreno urbano em vistoria feita em 11 de julho de 2024, acompanhada por técnico da Prefeitura Municipal de Ubaitaba, que disponibilizou informações e documentos sobre o terreno além de registros fotográficos.

Área de 286,27m² medindo 8,79 m de frente por 10,86m fundo, por 29,03 lateral direita por 29,30 lateral esquerda de terreno urbano plano não ocupado com benfeitorias.

A Comissão Técnica teve acesso aos documentos e avaliações secundárias/cotações necessários para a Avaliação dos dois lotes terreno urbano.



3. OBJETO

Tipo do bem: um lote de 286,24 m² do terreno urbano intitulado “Antigo Campode Futebol”.

Descrição sumária do bem:

Um Lote de 286,24m² (8,79 m frente e 10,86m fundo, por 29,03 e 29,30 x 25m) do Terreno Urbano localizado à Rua Álvaro Silva, BAIRRO CENTRO, UBAITABA/BA, intitulado “Antigo Campo de Futebol”. O referido terreno foi alienado pela Lei Nº 1286/2021 de 06 de dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais e possui Inscrição Municipal de Imóveis sob nº. 01.01.000.3626.002 com Escritura Pública de Encampação lavrada no Cartório do Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Silva Almeida, às fls 99/100 do livro n. 3-B e foi transcrita sob n. 977 a Escritura Pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Substituto Natan Miranda de Carvalho, no livro 37, às fls. 174 vº. avº. 175 em 05 de setembro de 1969.

No Lote e em todo o Terreno funcionou por muitos anos o “Antigo Campo de Futebol” de Ubaitaba/BA denominado “Estádio Municipal Everaldo Melo” que foi transferido para outro local da cidade.

4. OBJETIVO

O objetivo dessa avaliação é a determinação do valor mínimo de venda de um lote de um terreno urbano, “Antigo Campo de Futebol” situado à Avenida Vasco Neto, Nº. 00, no centro da cidade de Ubaitaba/BA para venda na modalidade Leilão, que é uma venda pública de objetos, sob pregão de leiloeiro, em que os arremata quem oferece maior lance.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

O Lote de 286,24m² 286,24m² (8,79 m frente e 10,86m fundo, por 29,03 e 29,30 x 25m) do Terreno Urbano localizado à Rua Álvaro Silva, Nº 00, Centro, Município de Ubaitaba/BA, Terreno alienado pela Lei Nº 1286/2021 de 06 de dezembro de 2021 para construção de unidades comerciais e com Inscrição Municipal de Imóveis sob nº. 01.01.000.3626.002, com Escritura Pública lavrada no Cartório do Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Silva Almeida, às fls 99/100 do livro n. 3-B e foi transcrita sob n. 977 a Escritura Pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião Substituto Natan Miranda de Carvalho, no Livro 37, às fls. 174 vº a vº 175 em 05 de setembro de 1969.

6. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas Normas Brasileiras (ABNT) e a Norma NBR 14.653 determina as regras para avaliação de bens e classifica a natureza da avaliação de terrenos e edificações. Essa avaliação consiste em verificar as principais características do local para compreender se atendem à demanda do projeto ali desenvolvido e coletar dados (documentos, avaliações secundárias/cotações, etc).

Para a obtenção do valor dos dois lotes do referido Terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados dos custos, onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis/terrenos de projetos semelhantes no Bairro (entorno), feita por profissionais habilitados (corretores) com registro (CRESCI) a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Localização: Variando de acordo com a localização do imóvel e determinada pela circulação/acesso, se é área comercial, a proximidade de bancos, farmácias, etc.

7. VALOR UNITÁRIO DO LOTE

Para cálculo do valor unitário do lote em questão, foi utilizado valores de imóveis e terrenos na região central da cidade, área de comércio e a proximidade com as instituições bancárias, serviços essenciais, etc, e o valor do Lote de 286,24m² (8,79 m frente e 10,86m fundo, por 29,03 e 29,30 x 25m) foi avaliado em **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**

8. VALOR TOTAL DOS LOTES

Valor Mínimo do lote de Terreno para Leilão:
R\$ total = R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

9. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, concluímos que o valor do lote de 286,24m² (8,79 m frente e 10,86m fundo, por 29,03 e 29,30 x 25m) do terreno objeto de Inscrição Municipal Nº. 01.01.000.3626.002 da cidade de Ubaitaba/BA é em números redondos:

R\$ 300.000,00



10. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos da Comissão Técnica e nada mais a declarar, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de seis folhas escritas só de um lado.

UBAITABA/BA, 12 de julho de 2024

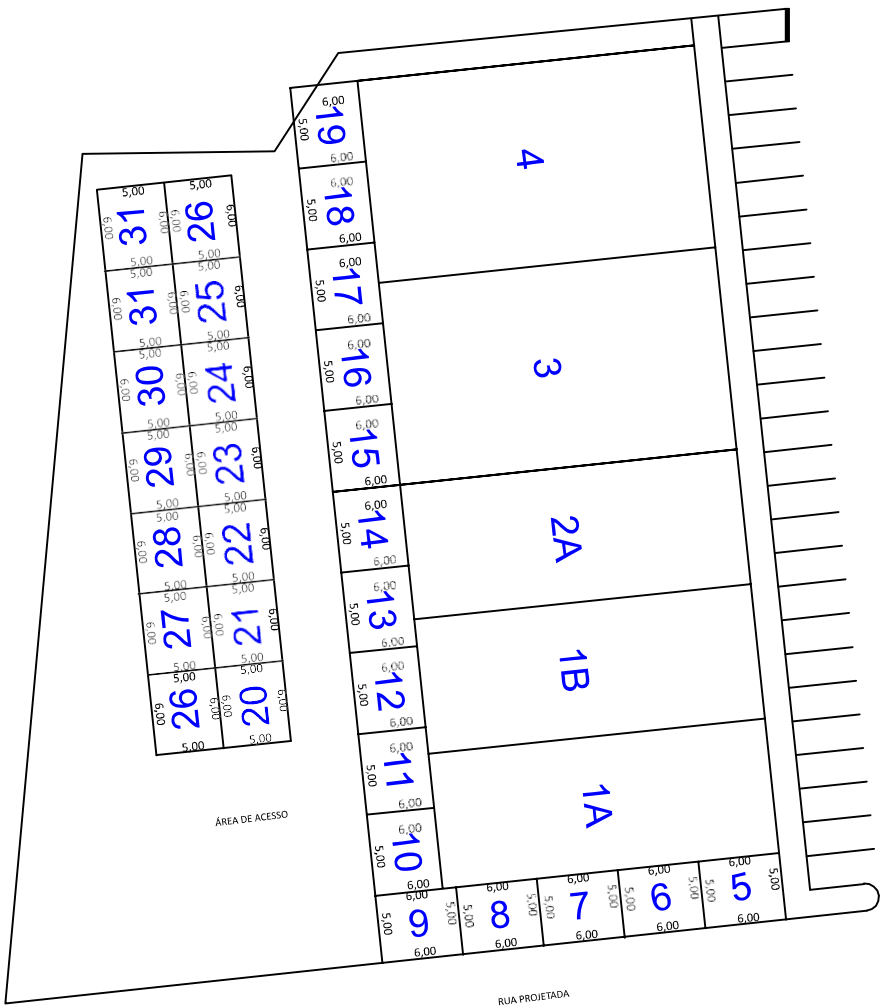
COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

ADÉLIA AUREA DA SILVEIRA MENDES
CAU 8653-3 – CPF 131.705.545-49

BEHAIM CORREA DIAS
CPF 136.535.125-49

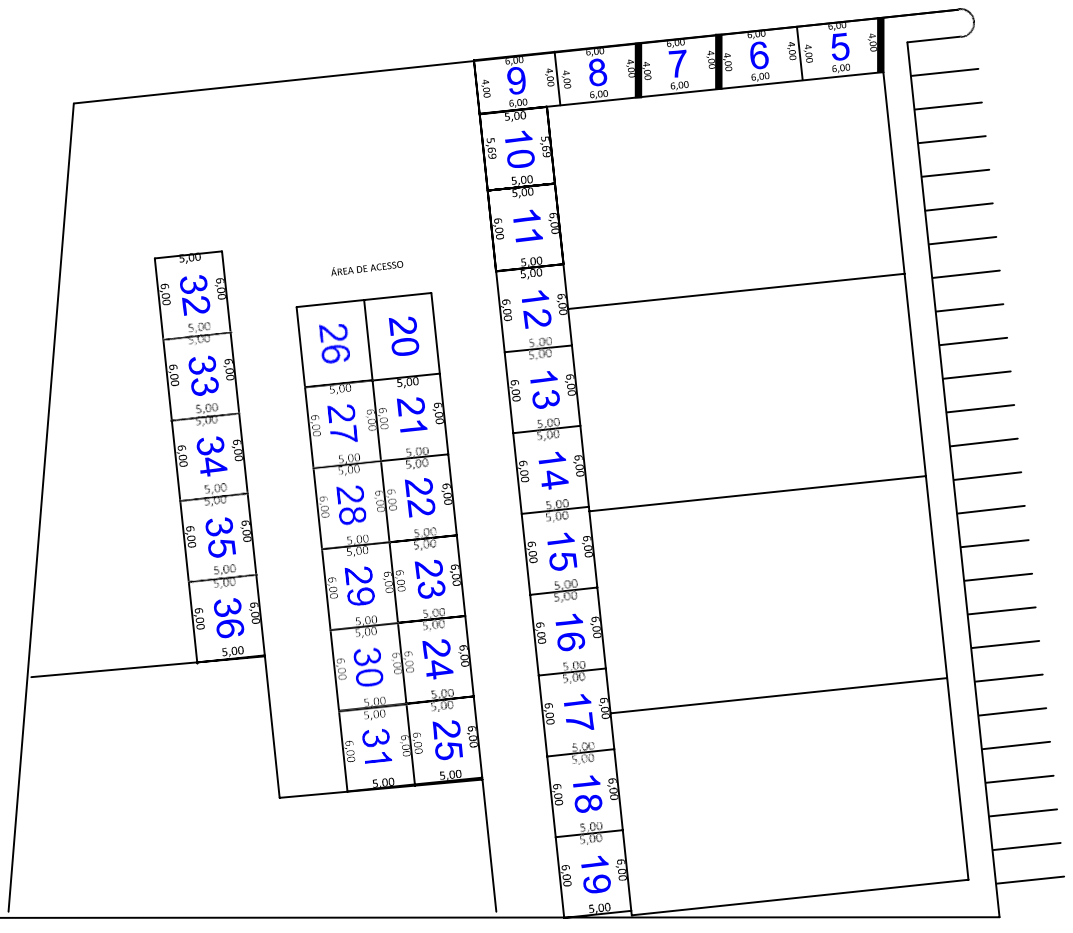
SAULO DE TARSO SANTOS FERREIRA
CPF 013.381.505-61

AVENIDA VASCO NETO



RUA PROJETADA

RUA ÁLVARO SILVA



MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: LOTE E

PROPRIETÁRIO(A): PREFEITURA MUNICIPAL DE UBAITABA **CPF:** 16.137.309.0001-69

MATRICULA: 4329 **MUNICÍPIO:** UBAITABA-BA

ÁREA(m²): 286,24 **PERÍMETRO (m):** 77.98

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: ÁREA REMANESCENTE

LESTE: RUA PROJETADA

SUL: RUA ÁLVARO SILVA

OESTE: Empresa Brasileira de Correios e Telegrafos -Correios

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M01**, de coordenadas **N 8.417.624,75m** e **E 464.988,55m**; deste segue confrontando com RUA ÁLVARO SILVA no quadrante Sudeste, com azimute de 269°55'13" por uma distância de 8,79m até o vertice **M02**, de coordenadas **N 8.417.624,73m** e **E 464.979,76m**; deste segue confrontando com Empresa Brasileira de Correios e Telegrafos -Correios no quadrante Noroeste, com azimute de 0°35'18" por uma distância de 29,30m até o vertice **M03**, de coordenadas **N 8.417.654,03m** e **E 464.980,06m**; deste segue confrontando com ÁREA REMANESCENTE no quadrante Nordeste, com azimute de 91°49'09" por uma distância de 10,86m até o vertice **M04**, de coordenadas **N 8.417.653,68m** e **E 464.990,91m**; deste segue confrontando com RUA PROJETADA no quadrante Sudeste, com azimute 184°40'23" por uma distância de 29,03m até o vertice **M01**, ponto inicial da descrição deste perímetro, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 286.24m².

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

UBAITABA-BA , 29/11/2024



Documento assinado digitalmente
GERMANO SILVA SACRAMENTO FILHO
Data: 29/11/2024 10:08:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

.....
GERMANO SILVA SACRAMENTO FILHO
TÉC. EM AGRIMENSURA - CFT-BA: 51660721-9