



Diário Oficial do **MUNICÍPIO**

Prefeitura Municipal de Ubaitaba

1

Segunda-feira • 8 de Novembro de 2021 • Ano • Nº 1128

Esta edição encontra-se no site oficial deste ente.

Prefeitura Municipal de Ubaitaba publica:

- **Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano "Antiga Cesta do Povo"**

Esse município tem Imprensa Oficial.

A Lei exige que todo gestor publique seus atos no seu veículo oficial para que a população tenha acesso e sua gestão seja transparente e clara.

A Imprensa Oficial criada através de Lei, cumpre esse papel.

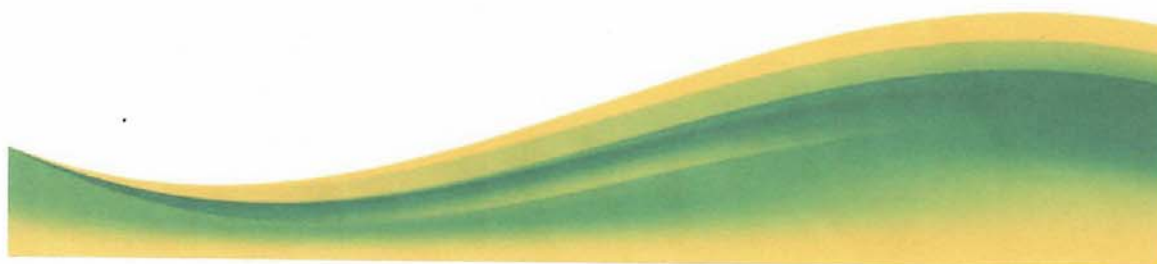
Imprensa Oficial do Município.

Gestão Transparente e consciência limpa.



Atos Administrativos

Laudo de Avaliação do Imóvel Urbano “ Antiga Cesta do Povo ”



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS: SÍNTESE	02
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	02
3. OBJETO	02
4. OBJETIVO	03
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEMAVALIADO	03
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	04
7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	04
8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	04
9. ENCERRAMENTO	05

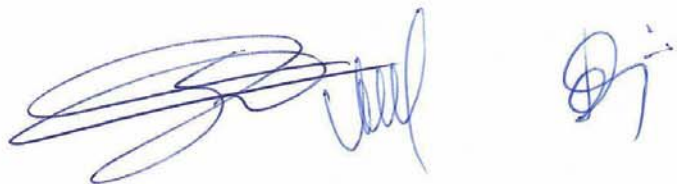
ANEXOS:

ANEXO1: Pesquisa de Mercado

- Avaliações Secundárias/Cotações

ANEXO2: Documentos

- Escritura, Certidões



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

IMÓVEL URBANO INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº. 01.01.000.3628.001 DO CARTÓRIO DEREGISTRO DE IMÓVEIS DE UBAITABA/BA

1. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Ubaitaba

OBJETO: Imóvel localizado na Avenida Vasco Neto, Nº 66, Bairro Centro, na cidade de Ubaitaba-Bahia com área total construída de 424,52 m² e área do terreno de 534,18 m².

FINALIDADE: Venda forçada em Leilão.

METODOLOGIA: Comparativo Direto

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: Novembro de 2021

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.500.000,00 *(Um milhão e quinhentos mil reais).*

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 2.1. A Comissão Técnica de Avaliação teve acesso ao interior do imóvel.
- 2.2. Imóvel ocupado com benfeitorias, sendo que estas não foram consideradas no presente trabalho, pois na Escritura Pública de Encampação lavrada pelo Tabelião desta Comarca não constam benfeitorias, portanto sem informações necessárias para realizar a avaliação das benfeitorias.
- 2.3. A Comissão Técnica teve acesso aos documentos e avaliações secundárias/cotações necessárias para a Avaliação do Imóvel.

3. OBJETO

3.1. Tipo do bem: Imóvel Urbano – Galpão Comercial.

3.2. Descrição sumária do bem:

Imóvel comercial localizado à AVENIDA VASCONETO Nº 66, BAIRRO CENTRO, ANTIGA CESTA DO POVO, UBAITABA/BA, com área total construída de 424.52 m² e área do terreno de 534,18 m². Inscrição Municipal de Imóveis sob nº.01.01.000.3628.001, com Escritura Pública de Encampação lavrada pelo Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Rocha Almeida, às fls 58 a 61 do livro 42 em 05 de dezembro de 1951.

No Galpão Comercial funcionou por mais de 30 anos a antiga CESTA DO POVO, após a assinatura de um Contrato de Cessão Gratuita entre a Prefeitura Municipal de Ubaitaba (Cedente) e a Empresa Baiana de Alimentos S.A. – EBAL (Cessionária) de 1981 até 2013 quando a Empresa Baiana de Alimentos – EBAL foi vendida para a iniciativa privada, voltando o imóvel para o Município.



4. OBJETIVO

Determinação do valor de venda em hasta pública – venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões etambém muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Imóvel localizado à Avenida Vasco Neto, 66, Centro, Município de Ubaitaba/BA, Inscrição Municipal de Imóveis sob nº. 01.01.000.3628.001, com Escritura Pública de Encampação lavrada pelo Tabelião desta Comarca, Asclepiades da Rocha Almeida, às fls 58 a 61 do livro 42 em 05 de dezembro de 1951. Construção de blocos sobre alvenaria e radier, tendo na frente: na lateral direita um portão de correr feito de chapa galvanizada e na lateral esquerda um portão de enrolar feito de zinco e internamente uma parede que divide o galpão em duas áreas com duas portas de madeira, tendo uma grade de proteção a porta de acesso a uma sala que mede 2,77m de frente por igual

tendo uma grade de proteção a porta de acesso a uma sala que mede 2,77m de frente por igual dimensão ao fundo e 4,00m de frente a fundo em ambas as laterais perfazendo uma área de 11,08m², tendo internamente uma janela e um vitrô sendo ambos de vidro e com grade de proteção; medindo internamente a primeira área 15,51m de frente por igual dimensão ao fundo e 15,63m de frente a fundo em ambas as laterais perfazendo uma área de 242,42m² sendo um vão livre; e a segunda área medindo internamente 5,11m de frente, com um recuo de 2,36m mais 5,16m de frente por 10,27m de fundo, 13,27m na lateral direita e 15,63m na lateral esquerda perfazendo uma área de 148,34m² tendo internamente dois banheiros medindo 1,00m de frente por igual dimensão ao fundo e 4,00m em ambas as laterais perfazendo uma área de 4,00m², com cobertura de laje, portas de madeira, tendo internamente vitrôs com grades de proteção, piso e paredes em cerâmica. Divisando-se este imóvel pela lateral esquerda com o Clube Social de Ubaitaba, e pela lateral direita com o Centro de Saúde Dr. Jerônimo da Silva Costa, pelo fundo com o Ribeirão do Ouro, e na frente com a Avenida Vasco Neto. Sendo toda a estrutura coberta por telhas de fibrocimento e com piso de cerâmica, medindo uma área total construída de 424,52 m² e área do terreno de 534,18m², conforme Certidão Cadastral Municipal e Boletim de Cadastro Imobiliário.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

6.1. **Liquidez:** Baixo/regular

6.2. **Desempenho de mercado:** Baixo/regular.

6.3. **Absorção pelo mercado:** Baixa/regular

6.4. **Público alvo para absorção do bem:** Investidor, consumidor final.

6.5. **Facilitadores para negociação do bem:** Valor de Oferta em venda forçada.

6.6. **Entraves para a comercialização:** Venda forçada, tempo e trâmites para a posse do imóvel.

7. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este documento segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados (documentos, avaliações secundárias/ cotações, etc.) e acesso ao imóvel para avaliação da estrutura.

7.1. Para a obtenção do valor do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto de custo, onde se deve considerar uma amostra composta por imóveis 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.

7.2. **Localização:** Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor Mínimo do Imóvel para Leilão: R\$ 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

9. ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos da Comissão Técnica, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe (não incluindo os anexos relacionados abaixo) de 05 (cinco) folhas escritas só de um lado. Acompanham (02) dois anexos:

ANEXOS :

ANEXO 1: Pesquisa de Mercado

- Avaliações Secundárias/Cotações

ANEXO 2: Documentos

- Escritura Pública de Encampação de Imóveis
- Certidão Cadastral – Imóvel
- Boletim de Cadastro Imobiliário
- Cessão da Cesta do Povo
- Lei Nº. 1285/2021
- Portaria 040/2021

UBAITABA/BA, 08 de novembro de 2021

Comissão Técnica de Avaliação do Imóvel:


Adélia Áurea da Silveira Mendes

CAU 8653-3 – CPF 131.705.545-49


Behaim Correia Dias

CPF 136.535.125-49


Sãoulo de Tarso Santos Ferreira

CPF 013.381.505-61

