

REGISTRADO



PODER JUDICIÁRIO

13239793/0001-48

UBATÁ CARTÓRIO DO REGISTRO DE
IMÓVEIS E HIPOTECAS

AV. PRESIDENTE MEDICI, 520 - CENTRO
CEP 45550

UBATÁ - BA

TABELIONATO DO UNICO OFÍCIO DE NOTAS

TITULAR JOÃO MIRANDA NETO

SUB-TABELIÃO(Ã) SUBSTITUTO(A) _____

Escritura de PÚBLICA DE DOAÇÃO

Outorgante DOADORA: PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATÁ (REPRESENTADA)

Outorgado: DONATÁRIA: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA (REPRESENTADO)

Valor do Contrato:

Em 09 de FEVEREIRO de 1994

Livro N. 050 Fls. 057

TABELIONATO DE NOTAS - 1º OFÍCIO
13.239.785/0001-00
FÓRUM CLÉRISTON ANDRADE
PRESIDENTE VARGAS - S/Nº
CENTRO - UBATA - BA - CEP 45.550-000
TEL: (73) 245-1157 - RAMAL 210
TABELIÃO: JOÃO MIRANDA NETO
SUB - TAB. DESIG. Mª STELLA DE J. BONFIM

João Ubatã (Luz de Deus)



ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO

Nº DE ORDEM
LIVRO Nº
FL.

CERTIDÃO passada a pedido de parte interessada, para fins de direito, como abaixo se declara:-

JOÃO MIRANDA NETO, Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Ubatã, do Estado da Bahia, na forma da Lei, etc.-

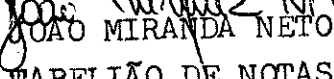
C E R T I F I C O:

A todos quantos esta certidão virem ou dela conhecimento tiverem, que revendo os livros deste Cartório a meu cargo, deles veriquei constar em o de escrituras Nº 050, às fls. 057, sob nº de ordem 2.369, o teor seguinte:- ESCRITURA PUBLICA DE DOAÇÃO, na forma como se segue:- SAIBAM quantos esta publica escritura virem que, aos nove dias do mes de fevereiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro, nesta cidade e Comarca de Ubatã, do Estado da Bahia, neste Cartório a meu cargo e perante mim João Miranda Neto, Tabelião de Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante DOADORA, A PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATÃ, do Estado da Bahia, pessoa juridica de direito publico, inscrita no C.G.C. sob nº [REDACTED] representada neste ato por seu prefeito, Dr. EDSON NEVES DA SILVA, brasileiro, casado, advogado residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob nº [REDACTED] e de outro lado como outorgado DONATÁRIO, o MINISTÉRIO PUBLICO DO ESTADO DA BAHIA, neste ato representado pelo Procurador Geral de Justiça, Dr. FERNANDO STEIGER TOURINHO DE SÁ; pessoas estas reconhecidas como as próprias por mim e pelas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas pela outorgante doadora falando por seu representante, me foi dito que por construção própria, é senhora e legitima possuidora de uma casa residencial, coberta com telhas de ceramica, piso de sinteco e ceramica, paredes de tijolos, contendo internamente sete comodoss, sendo: tres quartos, uma sala, uma copa, uma cozinha e um sanitário social e externamente dependencias completas para empregada e mais uma garagem ao lado, divisando-se pela lateral direita com Dr. Arival Pereira Santos e pela lateral esquerda com Rui Benjoio, com uma porta e duas janelas de frente, tres janelas na lateral direita e duas portas de fundo, inscrita na Prefeitura sob nº 3561, situada na RUA SEVERIANO COSTA Nº 050, nesta cidade, edificada em terrenos próprios.- Que, assim sendo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, e ainda de acordo com a Lei Municipal nº 263/92, a outorgante doadora doa ao outorgado donatário o imóvel acima descrito, caracterizado e confrontado e seu respectivo terreno, destinada à residencia do Promotor de Justiça desta Comarca; doando-lhe também, todos os móveis e

e utencilhos existentes no imóvel e que foram adquiridos pela doadora.-/
Que desde já, cede e transfere ao donatário, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ES-
TADO DA BAHIA, toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o
imóvel ora doado.- Pelo outorgado donatário, através de seu representante,
me foi dito que aceita a esta escritura em seus expressos termos.- Fica
atribuído o valor de CR\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL CRUZEI-
ROS REAIS) , apenas para efeitos fiscais.- Isento de Imposto Sobre Trans-
missão de Bens Imóveis (ITBI), Certidões de Quitações e Taxas.- Assim --
convencionados me pediram lhes lavrasse essa escritura a qual foi lida -
por mim Tabelião perante as partes e testemunhas achada em tudo conforme
por aquelas que reciprocamente aceitaram, outorgaram, dou fé; e que comi-
go assinam, os representantes da outorgante e do outorgado e as testemu-
nhas abaixo assinadas.- Eu, JOÃO MIRANDA NETO Tabelião de Notas a datilo-
grafei, dou fé; dato e assino.- Ubatã, 09 de fevereiro de 1994.- (aa) -
DR. EDSON NEVES DA SILVA P/DOADORA - DR. FERNANDO STEIGER TOURINHO DE -
SÁ P/DONATARIO - WALDEYDE LOPES REIS - CÂNDIDO MORAES NETO - JOÃO MIRAN-
DA NETO TABELIÃO DE NOTAS.- A presente certidão está conforme o original
ao qual bem e fielmente me reporto.- Ubatã, 20 de junho de 2005.-

EM TESTE

DA VERDADE


JOÃO MIRANDA NETO
TABELIÃO DE NOTAS

TABELIONATO DE NOTAS - 1º OFÍCIO
13.239.785/0001-00
FÓRUM CLÉRISTON ANDRADE
PÇA PRESIDENTE VARGAS - S/Nº
CENTRO - UBATÃ-BA - CEP 45.550-000
TEL: (73) 245-1157 - RAMAL 210
TABELIÃO: JOÃO MIRANDA NETO
SUB - TAB. DESIG Mª STELLA DE J BONEF



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

COMARCA DE UBATÃ - BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO 1994Sinal, Fernandes Mota
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 2.895 DATA 25 de Fevereiro de 1994 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De uma casa residencial, coberta com telhas de cerâmica, piso de sinteco e cerâmica, paredes de tijolos, contendo internamente sete cômodos, sendo: três quartos, uma sala, uma copa, uma cozinha e um sanitário social e externamente dependências completas para empregada e mais uma garagem ao lado, divisando-se pela lateral direita com Arival Pereira Santos e pela lateral esquerda com Ruy Benjoino, com uma porta e duas janelas de frente, três janelas na lateral direita e duas portas de fundo, inscrita na Prefeitura sob nº 3561, situada na Rua Severiano Costa nº 160, nesta cidade de Ubatã, edificada em terrenos próprios. TÍTULO AQUISITIVO-Adquirida de acordo com a Lei Municipal nº 263/92 PROPRIETARIA- a Prefeitura Municipal de Ubatã, pessoa jurídica de direito público, CGC sob nº [REDACTED] escrev. designada.

R.1.Mat.-2.895-Ubatã-Bahia, 25 de Fevereiro de 1994. TRANSMITENTE-Prefeitura Municipal de Ubatã, representada neste ato por seu prefeito, Edson Neves da Silva, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, inscrito no CPF nº [REDACTED]. ADQUIRENTE-O Ministério Público do Estado da Bahia, neste ato representado pelo Procurador Geral da Justiça, Fernando Steiger Tourinho de Sá. TÍTULO-Doação-FORMA DO TÍTULO-Extraído do livro nº 50, às fls. 57, sob nº 2.369, do Tabelião de Notas desta comarca, João Miranda Neto, em 09 de fevereiro de 1994. VALOR-R\$-1.500.000,00 (Um Milhão e Quinhentos Mil Ouzzeiros Reais). A doadora doa ao outorgado donatário o imóvel acima descrito, caracterizado e seu respectivo terreno, destinada à residência do promotor de Justiça desta Comarca; doando-lhe também, todos os imóveis e utensílios existentes no imóvel e que foram adquiridos pela doadora.-Que desde já, cede e transfere ao Ministério Público do Estado da Bahia, toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora doado. Isento da Taxa do DAI.escrev. designada.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR:

Esta cópia xerox corresponde a CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR da matrícula 2.895, livro nº 2-Registro Geral, aberta em 25 de fevereiro de 1994, sendo fornecida na conformidade com o Provimento nº 03 de 09 de abril de 1975 da Corregedoria Geral da Justiça.- O referido é verdade e dou fé.-

Ubatã, 20 de junho de 2005.-

JOÃO MIRANDA NETO
OF. DESIGNADO.

132393/0001-48

CARTÓRIO DO REGISTRO
DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

FORUM CLERISTON ANDRADE

UBATÃ-BA CEP 45.550-000

TEL.: (73) 245-1157

JOÃO MIRANDA NETO - ESCRIVÃO DESG

DESPACHO

À SUPERINTENDÊNCIA:

Trata-se da documentação referente a doação, em 09/02/1994, pela Prefeitura Municipal de Ubatã de um imóvel para o Ministério Público.

Sugerimos encaminhar para análise pela Assessoria Jurídica quanto a legalidade da documentação para fins de registro do bem como patrimônio da Instituição.

Salvador, 28 de junho de 2005


Veralucia Oliveira Lima
Diretora Administrativa

*Do exame do Assessor jurídico -
da Superintendência
em 28/06/05*

p/ Delma C. do Lago
Maria Rita Dantas Bastos
Analista Técnico
Cad. 190.934-Superintendência

Retorno com o DESPACHO

~~Parceiro~~ nº 1
Em 01/07/05


Fernando Santos Brim
Assessor Jurídico Designado



PROCESSO Nº S/Nº
ORIGEM : DIRETORIA ADMINISTRATIVA
INTERESSADA : **VERALUCIA OLIVEIRA LIMA**
ASSUNTO : LEGALIDADE DE DOCUMENTAÇÃO – OPINATIVO.

DESPACHO

Senhora Superintendente,

A documentação que fora encaminhada para análise desta Assessoria Jurídica, de fato, atesta que a Prefeitura Municipal de Ubatã doou, para este Ministério Público, um bem imóvel - localizado na Rua Severino Costa, 50 – Ubatã.

A supracitada Escritura de Doação (segundo a documentação sob comento) foi devidamente registrada, na data de 09 de fevereiro de 1994, no Tabelionato de Notas de Ubatã – 1º Ofício.

Assim, embora a Administração, tardiamente, tenha tomado conhecimento dessa Escritura Pública de Doação – necessário se impõe, agora, o indispensável registro do bem ali descrito, para fins patrimoniais desta Instituição.

Salvador, julho, 01, 2005.

Fernando Santos Brim
ASSESSOR JURÍDICO DESIGNADO

PROCESSO Nº 2110
 ORIGEM : DIRETORIA ADMINISTRATIVA
 INTERESSADA : VERALUCIA OLIVEIRA LYMA
 ASSUNTO : LEGALIDADE DE DOCUMENTAÇÃO - OPINATIVO.

DESPACHO

Senhora Superintendente,

A documentação que fora encaminhada para análise desta Assessoria Jurídica, de fato, atesta que a Prefeitura Municipal de Ubatã doou, para este Ministério Público, um bem imóvel - localizado na Rua Severino Costa, 50 - Ubatã.

A supracitada Escritura de Doação (segundo a documentação em anexo) foi devidamente registrada, na data de 09 de fevereiro de 1994, no Tabelionato de Notas de Ubatã - 1º Ofício.

Assim, embora a Administração, tardiamente, tenha tomado conhecimento dessa Escritura Pública de Doação - necessário se impõe, agora, o indispensável registro do bem ali descrito, para fins patrimoniais desta Instituição.

Salvador, julho, 01, 2002.

Fernando Santos Guimarães
 ASSESSOR JURÍDICO DESIGNADO

REF. S/Nº

DESPACHO

Encaminhe-se à Diretoria Administrativa para conhecer o despacho de
fls. 04 da Assessoria Jurídica.

Em 04/07/05


Maria Lúcia Dultra Cintra
SUPERINTENDENTE

A Coordenação de
Matérias:

Para as devidas providências
com relação ao registro do
Bem.

Verificar Li
04.07.05

Veralúcia Oliveira Lima
Diretora Administrativa

O.E.: F S F

Verificar Li
04.07.05

Veralúcia Oliveira Lima
Diretora Administrativa

A Coordenação de
Matérias:

Com a análise anexa.

Verificar Li
04.10.05



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA

Diretora Administrativa

Exma. Sra.

Dr. Maria Auxiliadora M. Barreto

Of. nº 010/2001

Conforme nossa resposta, via fax, ao seu ofício n.84/2001-GAB AS, encaminho a V.Exa. cópia autêntica da escritura do imóvel de propriedade do MP BA, para V. registro.

Colho a oportunidade, para afirmar consideração, respeito e apreço.

Ubatã, 21 de março de 2001.

EVERARDO JOSÉ YUNES PINHEIRO
Promotor de Justiça



ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO

Nº DE ORDEM 2.369

LIVRO Nº 050

FL. 057

13239793/0001:48

UBATÁ CARTÓRIO DO REGISTRO DE
IMÓVEIS E PLANTAS
AV. PRESIDENTE JUIZ DE CASTRO
120 - CENTRO
UBATÁ - BA

COMARCA DE UBATÁ - BAHIA
TABELIONATO DO ÚNICO OFÍCIO DE NOTAS

120. Ofício de Notas - Salvador/BA
Conceição R. Nobre Gaspar - Tabela
Confere com o original que me foi
apresentado. Dou fé.

Salvador, 11 de Abril de 2001

ESCRITURA PUBLICA DE DOAÇÃO, na forma como se segue: - SAIBAM quantos es-
ta virem que, aos nove dias do mes de fevereiro do ano de mil novecentos
e noventa e quatro, nesta cidade e Comarca de Ubatã, do Estado da Bahia,
neste Cartório a meu cargo e perante mim Tabelião, compareceram partes -
entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante DOA-
DORA, a PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATÁ, do Estado da Bahia, pessoa juridi-
ca de direito publico, inscrita no C.G.C. sob nº [REDACTED], re-
presentada neste ato por seu prefeito, Dr. EDSON NEVES DA SILVA, brasileiro,
casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no C.P.F. sob nº [REDACTED]; e de outro lado como outorgado DONATÁRIO, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, neste ato representado pelo Procurador Geral de Justiça, Dr. FERNANDO STEIGER TOURINHO DE SA; pelas estas reconhecidas como as próprias por mim e pelas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas pela outorgante doadora, falando por seu representante, me foi dito que por construção própria é senhora e legitima possuidora de uma casa residencial, coberta com telhas de cerâmica, piso de sinteco e cerâmica, paredes de tijolos, contendo internamente sete comodors, sendo: --- tres quartos, uma sala, uma copa, uma cozinha e um sanitário social e externamente dependencias completas para empregada e mais uma garagem ao lado, divisando-se pela lateral direita com Dr. Arival Pereira Santos e pela lateral esquerda com Rui Benjorno, com uma porta e duas janelas de frente, tres janelas na lateral direita e duas portas de fundo, inscrita na Prefeitura sob nº 3561, situada na RUA SEVERIANO COSTA Nº 050, nesta cidade, edificada em terrenos próprios. - Que, assim sendo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, e ainda de acordo com a Lei Municipal nº 263/92, a outorgante doadora doa ao outorgado donatario o imóvel acima descrito, caracterizado e confrontado e seu respectivo terreno destinada à residencia do promotor de justiça desta Comarca; doando-lhe também, todos os móveis e utensilios existentes no imóvel e que foram adquiridos pela doadora. - Que desde já, cede e transfere ao donatário, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, toda a posse, dominio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora doado. - Pelo outorgado donatário, através de seu representante, me foi dito que aceitava esta escritura em-

UBATÄ-04



ESTADO DA BAHIA
PODER JUDICIÁRIO

Nº DE ORDEM 2.369

LIVRO Nº 050

FL. 057

13239793/0001-48

UBATÁ CARTA DE REGISTRO DE
IMÓVEL
AV. PRESIDENTE KUBITSCHEK, 120 - CENTRO
UBATÁ - BA

COMARCA DE UBATÁ - BAHIA
TABELIONATO DO ÚNICO OFÍCIO DE NOTAS

ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO, na forma como se segue: - SAIBAM quantos esta virem que, aos nove dias do mês de fevereiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro, nesta cidade e Comarca de Ubatá, do Estado da Bahia, neste Cartório a meu cargo e perante mim Tabelião, compareceram partes - entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgante DOADORA, a PREFEITURA MUNICIPAL DE UBATÁ, do Estado da Bahia, pessoa jurídica de direito público, inscrita no C.G.C. sob nº [REDAZIDO], representada neste ato por seu prefeito, Dr. EDSON NEVES DA SILVA, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no C.P.F. sob nº [REDAZIDO]; e de outro lado, como outorgado DONATÁRIO, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, neste ato representado pelo Procurador Geral de Justiça, Dr. FERNANDO STEIGER TOURINHO DE SA; pessoas estas reconhecidas como as próprias por mim e pelas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, do que dou fé. E, perante essas mesmas testemunhas pela outorgante doadora, falando por seu representante, me foi dito que por construção própria é senhora e legítima possuidora de uma casa residencial, coberta com telhas de cerâmica, piso de sinteco e cerâmica, paredes de tijolos, contendo internamente sete cômodos, sendo: --- três quartos, uma sala, uma copa, uma cozinha e um sanitário social e externamente dependências completas para empregada e mais uma garagem ao lado, divisando-se pela lateral direita com Dr. Arival Pereira Santos e pela lateral esquerda com Rui Benjoiño, com uma porta e duas janelas de frente, três janelas na lateral direita e duas portas de fundo, inscrita na Prefeitura sob nº 3561, situada na RUA SEVERIANO COSTA Nº 050, nesta cidade, edificada em terrenos próprios. - Que, assim sendo, pela presente escritura e na melhor forma de direito, e ainda de acordo com a Lei Municipal nº 263/92, a outorgante doadora doa ao outorgado donatário o imóvel acima descrito, caracterizado e confrontado e seu respectivo terreno destinada à residência do promotor de justiça desta Comarca; doando-lhe também, todos os móveis e utensílios existentes no imóvel e que foram adquiridos pela doadora. - Que desde já, cede e transfere ao donatário, o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora doado. - Pelo outorgado donatário, através de seu representante, me foi dito que aceitava esta escritura em-

meus expressos termos.- Fica atribuído o valor de CR\$ 1.500.000,00 - MILHÃO E QUINHENTOS MIL CRUZEIROS REAIS), apenas para efeitos fis--
.- Isento de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Ceres de Quitações e taxas.- Assim convencidos me pediram lhes lase essa escritura a qual foi lida por mim Tabelião perante as partes testemunhas, achada em tudo conforme por aquelas que reciprocamente aram, outorgara, dou fé; e que comigo assinam, os representantes da agente e do outorgado e as testemunhas abaixo assinadas.- Eu, JOÃO DA NETO, Tabelião de Notas a datilografei, dou fé; dato e assino.-
Ubatã, 09 de fevereiro de 1994.-

EM TESTE DA VERDADE.-

JOÃO MIRANDA NETO
TABELIÃO DE NOTAS

EDSON NEVES DA SILVA P/DOADORA

FERNANDO STEIGER TOURINHO DE SA-P/DONATARIO

EMUNHAS:



presente cópia confere com o original
estº da verdade

22 de 03 de 1994

SUB-TABELIA - DESIGNADA

Apresentado em 25, 02, 1994

Prenotado sob Nº 14.222 Pag. 112 do

Protocolo Nº 1 e em 25, 02

1994, Registrado sob

Nº 1, qual. 2.885 Pag. 1

do Livro 1s 2, de 1994 às -hs.

Oficial

Therézinha Fernandes Mota Mata

ESCREV. AUTORIZADA

CPF 194.889.765-40

13239793/0001-48

UBATÃ: CARTÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS HIPOTECAS.

AV. PRESIDENTE MEDICI, 520 - CENTRO
CEP 45550

UBATÃ-BA



MINISTÉRIO PÚBLICO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

Comunicação Interna nº 100/2005

Salvador, 05 de setembro de 2005

DE: *Coordenação de Material e Patrimônio*
Sr. Ademário Bastos Santos Filho

PARA: *Diretoria de Administração*
Sr.^a Veralucia Oliveira Lima

Sr.^a Diretora,

Conforme orientação da SAEB – Setor de Bens Imóveis, torna-se necessário, para fins de registro contábil do bem as seguintes opções abaixo:

Constituir uma Comissão composta de engenheiros do Ministério Público ou a contratação de uma empresa de consultoria técnica de engenharia e projetos, para fins de elaboração de levantamento cadastral do Imóvel localizado na Rua Severino Costa, nº 50 Ubatã.

Atenciosamente,

Ademário Bastos Santos Filho
Ademário Bastos Santos Filho
Coordenador de Material e Patrimônio

AA



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

Residencial com 156,46 m²

ENDEREÇO

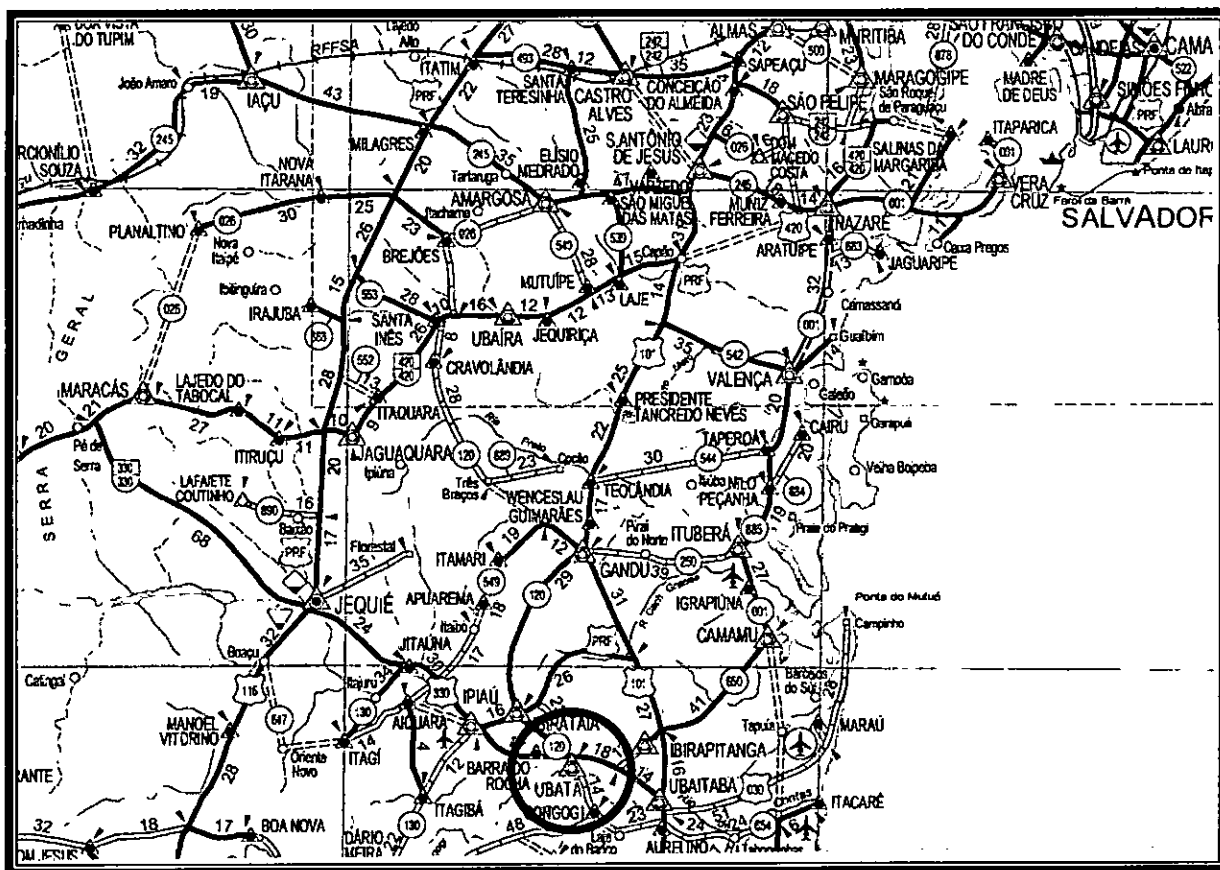
Rua Severino Costa, nº.160 – Ubatã / BA

CONTRATANTE

Ministério Público da Bahia – Diretoria de Administração

OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel



VALOR DO IMÓVEL

R\$ 87.000,00 (oitenta e sete mil reais)

DATA BASE

Setembro de 2005

AUTORES

José de Souza Neto Jr., engenheiro civil, CREA 16.937-D/BA.

Anselmo Jorge P. de Almeida, engo.civil, CREA 41.053-D/BA.



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

1.) VISTORIA

1.1) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel objeto da presente avaliação é servido pelos seguintes melhoramentos públicos e serviços urbanos:

Rede de água

Coleta de Lixo

Rede de esgotos

Rede de Telefonia

Iluminação pública

1.2) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Denominação	Centro
Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial
Tipo de acesso	Direto
Intensidade de tráfego	Médio
Densidade de ocupação	Alta
Padrão econômico	Médio
Pólos de Atração	Inexistente
Infra-estrutura	Completa
Area sujeita a enchente	Não



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

1.3) CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Denominação	Rua Severino Costa
Tipo de Via	Secundária
Quantidade de faixas	Duas
Mãos de direção	Dupla
Pavimentação	Paralelepípedo
Perfil	Plano
Calçadas	Existente
Iluminação pública	Existente
Nível Comercial	Baixo

1.4) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

Área construída (m²)	156,46
Sanitário social	Um
Copa	Uma
Quartos	Três
Suite	Inexistente
Estado de conservação	Boa
Padrão de acabamento	Normal
Idade Aparente (anos)	5 anos



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

1.5) FOTOS

A vistoria foi realizada em 23 de setembro de 2005 pela manhã, acompanhada pelo Sra. Idalva Pereira da Silva, quando foram tiradas as fotos.



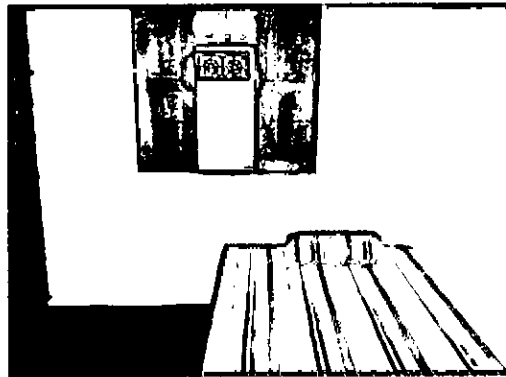
Vista frontal.



Sala.



Cozinha.



Quarto.



Sanitário social.



Varanda.



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br



Vizinhança frontal.



Rua Severino Costa



Rua Severino Costa.



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

2.) CARACTERÍSTICAS DO MERCADO

2.1) PERFIL GERAL

O povoamento da sede da hoje Ubatã teve início no ano de 1909, quando foi fundada a povoação de Dois Irmãos, em território do distrito de Orojó, município de Camamu. A povoação em 1932 era anexada ao município de Maraú, e tinha sua denominação alterada para São Sebastião. Em 1933, retomava à jurisdição de Camamu. Ainda em 1933, foi desmembrado do distrito de Orojó, passando a constituir o distrito de Dois Irmãos, do município de Rio Novo, atual Ipiaú. Recebeu posteriormente o nome de Doutor Alfredo Martins, e finalmente Ubatã, em 1943. Município criado com território desmembrado de Ipiaú, por força de Lei Estadual, de 12.12.1952, com a denominação de Ubatã. A sede, formada distrito com a denominação de Dois Irmãos, em 1933, foi elevada à categoria de cidade quando da criação do município.

Na pecuária destacam-se os rebanhos de muares e bovinos. Conforme registros na JUCEB, possui 62 indústrias, ocupando o 81º. lugar na posição geral do Estado da Bahia e 709 estabelecimentos comerciais, 71ª. posição dentre os municípios baianos. Seu parque hoteleiro registra 69 leitos. No ano de 2001 o município registrou 4259 consumidores de energia elétrica com um consumo de 7178mwh.

Está localizado na Região Litoral Sul do Estado, a 374 km da capital, DDD 073, CEP 45550-000, compreendendo uma área de 400 km², altitude de 171,00 m, população total de 21.803 hab., população urbana de 17.847 hab., população rural de 3.956 hab., taxa de urbanização de 81,50% e densidade demográfica de 65,47 hab/km² (fonte: 1º Censo Cultural da Bahia).



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

2.2) MERCADO PARA O IMÓVEL ESTUDADO

A pesquisa realizada mostrou uma boa oferta de imóveis residenciais para venda na cidade, situação que torna lenta a absorção do imóvel pelo mercado.

3.) METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação, da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha, como estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, tem o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

No presente caso, optou-se pelo "**Método comparativo direto de dados de mercado**" para a definição do valor do imóvel, que é assim definido pela NBR 14.653-1, em seu item 8.2.1: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*.

4.) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, numa escala decrescente onde o maior grau é o III, o presente laudo é classificado como (anexo II):

- | | |
|-------------------------|-----|
| ✓ Grau de fundamentação | II |
| ✓ Grau de precisão | III |



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

5.) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Atendendo às referidas normas, o valor básico unitário de venda do imóvel, foi obtido através de pesquisa de valores no mercado imobiliário da região onde se localiza o imóvel avaliando.

4.1) PERFIL DO MODELO

Foi utilizado um modelo estatístico inferencial com a utilização de uma amostra com 18 dados dos quais todos foram estatisticamente considerados.

Foram utilizados K=3 regressores:

- ✓ **ÁREA PRIVATIVA:** variável quantitativa indicativa do porte do imóvel. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra. O avaliando tem 156,46 m² (área do projeto).
- ✓ **DISTANCIA AO CENTRO:** variável quantitativa indicativa da distância em quilômetros do imóvel ao centro da cidade. A premissa de sua influência descendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra. O avaliando está a 0,1km de distância do centro da cidade.
- ✓ **PADRÃO DE ACABAMENTO:** variável qualitativa indicativa do padrão construtivo do imóvel. A premissa de sua influência ascendente sobre a variável dependente foi confirmada pela amostra. O avaliando possui padrão de acabamento. (1) Baixo, (2) Normal baixo e (3) Normal.

4.2) VALORES CALCULADOS

Para um imóvel residencial com 156,46m² de área privativa, três quartos, cozinha, um sanitário, área de serviço, na Rua Severino Costa, em estado de conservação



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

Bom e padrão de acabamento normal foram determinados os seguintes valores para locação no modelo de regressão linear:

Variação	R\$/m ²	Variação %
Máximo	623,59	13,01%
Médio	551,82	
Mínimo	488,30	11,51%

Adequando-se os valores do modelo de regressão ao campo de arbítrio estabelecido pela norma, correspondente à semi-amplitude de 15% em torno da média, obtém-se os valores:

Variação	R\$/m ²	%	Área(m ²) 156,46
			Valor total
Máximo	634,59	15,00%	R\$ 99.288,42
Médio	551,82		R\$ 86.337,76
Mínimo	469,05	15,00%	R\$ 73.387,09

4.3) VALOR FINAL

Com a aproximação permitida em norma, para o imóvel de uso comercial descrito e caracterizado neste laudo, fica definido o:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM

R\$ 87.000,00



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

6.) CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Os signatários, inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), declaram manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliando.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no. 205 e no. 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653 parte1/2001 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e parte 2/2004 – Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé ou obtidas através de levantamento expedito do local.
- b) Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel, caráter removível, móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral.



COOPERATIVA DE PROFISSIONAIS LIBERAIS DA BAHIA
Rua Visconde do Rosário, 3 - Ed. Augusto Borges, sala 807
Fone: (071) 243-9187 Fax: (071) 242-1531
CEP 40015-050 Salvador /BA.
cooliba@cooliba.com.br
www.cooliba.com.br

c) Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental.

d) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções.

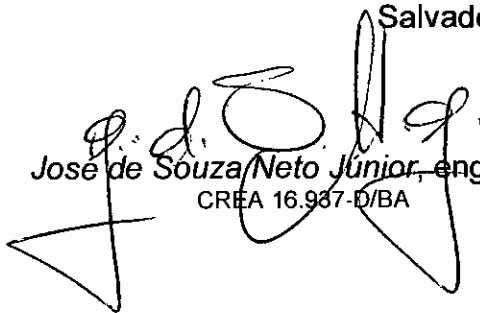
e) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de qualquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno gozo e fruição.

7.) ENCERRAMENTO.

O presente Laudo de Avaliação é composto por 11 (onze) folhas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais 2 (dois) anexos, também rubricados pelos signatários.

Salvador, 30 de setembro de 2005


José de Souza Neto Junior, engo. civil
CREA 16.937-D/BA


Anselmo Jorge P. de Almeida, engo. civil
CREA 41.053-D/BA

ANEXOS

- I. Inferência estatística (relatórios do SISREG)
- II. Especificação da Avaliação

ANEXO I

Inferência estatística múltipla (SISREG)

Modelo:

Venda Resid Ubatã

Data de referência:

quarta-feira, 28 de setembro de 2005

Informações complementares:

Endereço: Rua Severino Costa, nº.160
Complemento:

Município: Ubatã UF: Bahia

Dados do imóvel avaliando:

- | | |
|---------------------|--------|
| • Área Privativa | 156,46 |
| • Padrão Acabamento | 3 |
| • Dist. Centro | 0,10 |

Valores da Moda para 80% de certeza :

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| • Valor Unitário Médio: | 551,82 |
| • Valor Unitário Mínimo: | 488,30 (11,51%) |
| • Valor Unitário Máximo: | 623,59 (13,01%) |



Modelo:

Venda Resid Ubatã

Data de Referência:

quarta-feira, 28 de setembro de 2005

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 18
- Número de dados considerados: 18

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9536480 / 0,9591304
- Coeficiente Determinação: 0,9094444
- Fisher-Snedecor: 46,87
- Confiabilidade Mínima: 0,99
- Significância: 0,01

Durbin-Watson:

2,07 - Valor Unitário
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 72% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Regressores	Equação	T-Observado	Sig.
• Área Privativa	x^2	-2,35	3,37
• Padrão Acabamento	x	5,41	0,01
• Dist. Centro	$1/x^2$	4,60	0,04

Equação de Regressão:

ln (Valor Unitário) = +4,966230789 -1,244077582E-005 * Área Privativa² +0,2912974654 *
Padrão Acabamento +0,007964718149 / Dist. Centro²



<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privativa		
Padrão Acabamento	0,65	0,53
Dist. Centro	0,88	0,84
Valor Unitário	0,69	0,53
• Padrão Acabamento		
Dist. Centro	0,66	0,55
Valor Unitário	0,86	0,82
• Dist. Centro		
Valor Unitário	0,84	0,78



- Resultados Estatísticos

Modelo : Venda Resid Ubatã

Número de Variáveis: 4

Número de Variáveis Consideradas: 4

Número de dados: 18

Número de dados considerados: 18

Correlação : 0,9536480 / 0,9591304

Determinação : 0,9094444 / 0,9199311

F. Calculado : 46,87

Sig. do Modelo : 0,01

Desvio Padrão : 0,13721

Durbin Watson : 2,07

Não auto-regressão 90%

Valor Unitário

Normalidade dos Resíduos

- 72% entre -1 e +1 σ
- 88% entre -1,64 e +1,64 σ
- 100% entre -1,96 e +1,96 σ

Total de Outliers : 0 (0,00%)

Regressores	Equação	T-Observado	Significância
Área Privativa	x^2	-2,35	3,37
Padrão Acabamento	x	5,41	0,01
Dist. Centro	$1/x^2$	4,60	0,04



Análise de Sensibilidade

Modelo : Venda Resid Ubatã

Equação de Regressão:

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +4,966230789 - 1,244077582E-005 * \text{Área Privativa}^2 + 0,2912974654 * \text{Padrão Acabamento} + 0,007964718149 / \text{Dist. Centro}^2$

Variável	Valor Médio	T Observado	Coef.Equação	Forma	Cresc
Área Privativa	98,6778	-2,35	-1,24408E-005	x^2	-4,85
Padrão Acabamento	2,0000	5,41	+0,291297	x	6,00
Dist. Centro	0,9667	4,60	+0,00796472	$1/x^2$	-0,26
Valor Unitário	229,5704	T-Indep	+4,96623	$\ln(x)$	



Teste da Equação

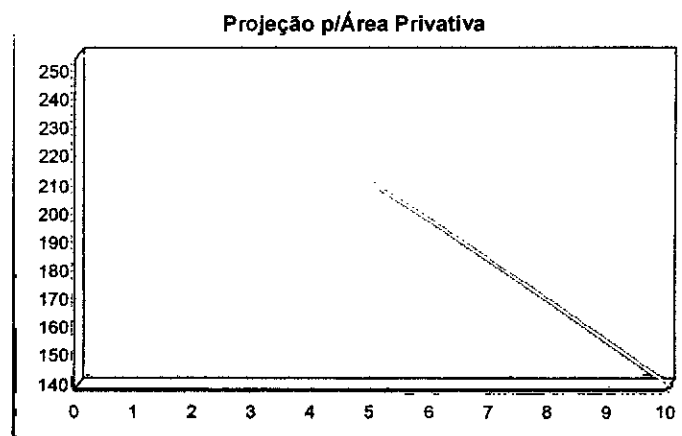
Modelo : Venda Resid Ubatã

Variável Área Privativa

Amplitude: de 40 a 225

Valor Médio: 98,6778

Valores Calculados: de 254.028 a 138.039



[Handwritten signature]

Teste da Equação

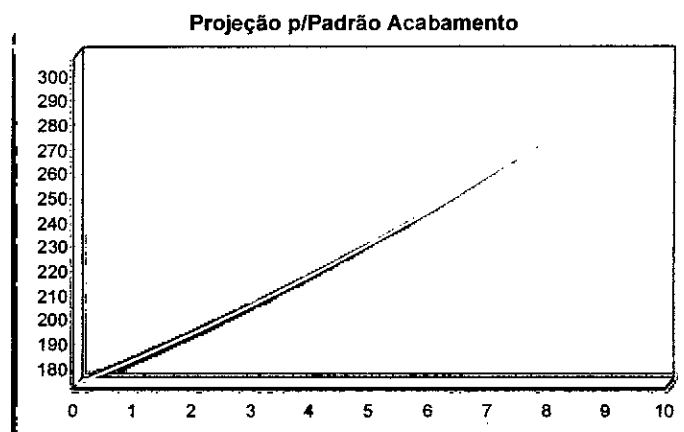
Modelo : Venda Resid Ubatã

Variável Padrão Acabamento

Amplitude: de 1 a 3

Valor Médio: 2

Valores Calculados: de 171.556 a 307.202



Handwritten signature

Teste da Equação

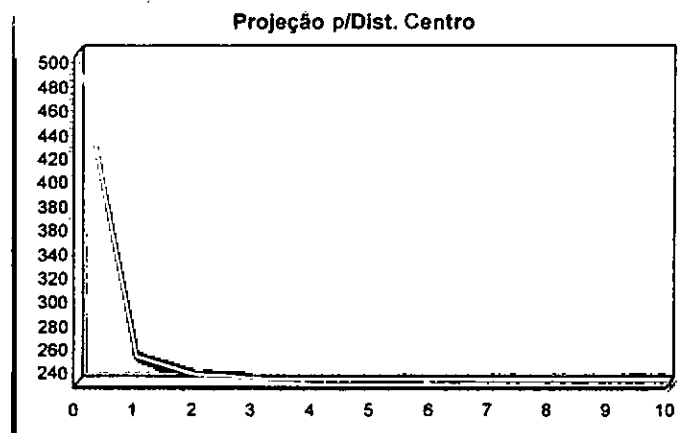
Modelo : Venda Resid Ubatã

Variável Dist. Centro

Amplitude: de 0,1 a 2

Valor Médio: 0,966667

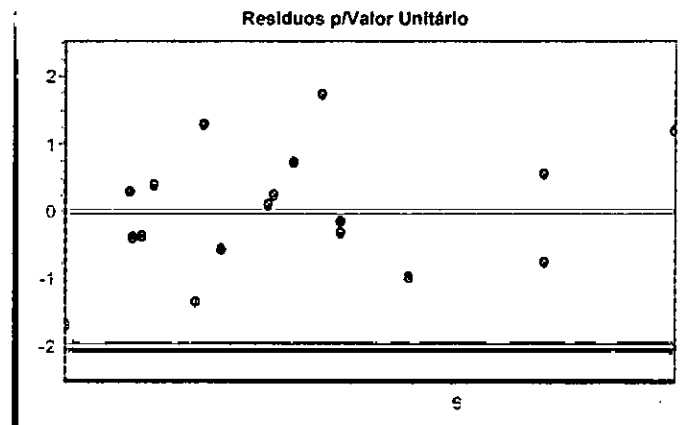
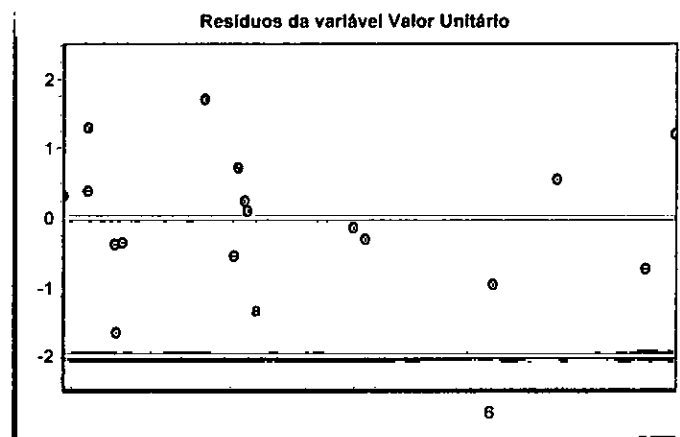
Valores Calculados: de 504,798 a 228,076



Handwritten signature

Análise dos Resíduos

Modelo : Venda Resid Ubatã



- Resultados Estatísticos

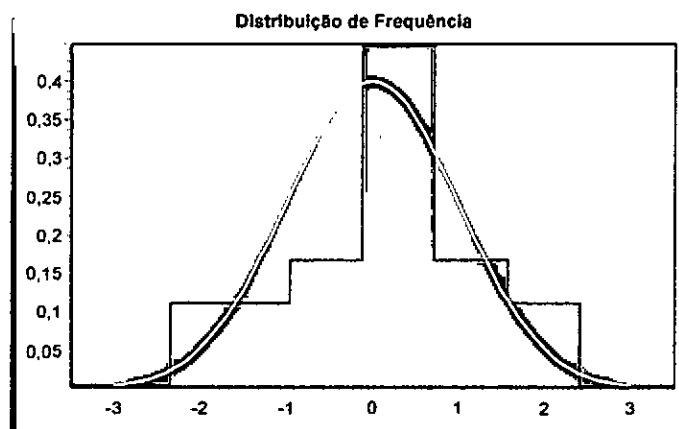
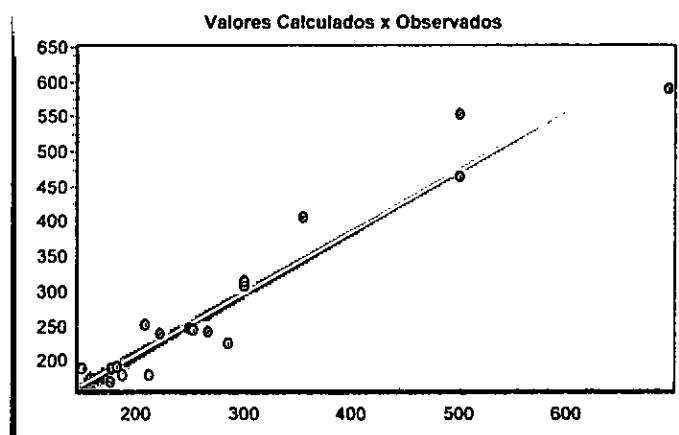
Modelo : Venda Resid Ubatã

Dado no.	Valor Observado	Valor Calculado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP
0009	694,44	589,11	105,32	15,17	1,20
0001	285,71	225,79	59,91	20,97	1,72
0004	500,00	554,52	-54,52	-10,90	-0,75
0006	355,56	406,17	-50,61	-14,23	-0,97
0010	208,33	250,56	-42,23	-20,27	-1,35
0015	150,00	188,59	-38,59	-25,73	-1,67
0008	500,00	463,57	36,42	7,29	0,55
0016	212,50	177,94	34,55	16,26	1,29
0005	266,67	241,48	25,18	9,44	0,72
0018	222,22	239,82	-17,60	-7,92	-0,56
0017	300,00	313,42	-13,42	-4,48	-0,32
0014	177,78	187,60	-9,82	-5,53	-0,39
0012	187,50	177,94	9,55	5,10	0,38
0003	181,82	190,90	-9,08	-4,99	-0,36
0002	252,98	244,84	8,13	3,22	0,24
0011	176,47	169,29	7,17	4,07	0,30
0007	300,00	306,02	-6,02	-2,01	-0,15
0013	250,00	246,55	3,44	1,38	0,10



Teste de Aderência

Modelo : Venda Resid Ubatã



[Handwritten signature]

Modelo: Venda Resid Ubatã

Dado	Endereço	Observação	Área Privativa	Padrão Acabamento	Dist. Centro	Valor Unitário
1	Rua Ermírio Emigdio Ribeiro, Bairro Gloria	Denivaldo 8808-5439	105,00	2	1,00	285,71
2	Rua Ermírio Emigdio Ribeiro 119, Bairro Gloria	Morena	67,20	2	1,00	252,98
3	Rua Lauro de Freitas 1139, Alto da Bela Vista	Maria Célia	55,00	1	0,50	181,82
4	Rua Salgado Filho 92, proximo a igreja Batista	Domingos 8808-4243	160,00	3	0,10	500,00
5	Rua Ramiro Bevert de Castro no 63	Domingos 8808-4243	75,00	2	1,00	266,67
6	Centro, em frente a casa lotérica	Domingos 8808-4243	225,00	3	0,10	355,56
7	Centro, proximo a Br	Domingos 8808-4243	100,00	3	1,00	300,00
8	Rua Dom Eduardo no 160, Centro	Domingos 8808-4243	200,00	3	0,10	500,00
9	Rua Antonio Pinheiro no 8, Centro	Domingos 8808-4243	144,00	3	0,10	694,44
10	Av. Landulfo Alves no 90, proximo a Feira	Heloina 3245-1297	48,00	2	1,50	208,33
11	Av. Landulfo Alves no 36, proximo a Feira	Antonio 3245-1994	102,00	1	1,50	176,47
12	Av. Landulfo Alves 534	Meire 3245-2741	80,00	1	1,50	187,50
13	Rua Raimundo Mimoso	3245-1474	60,00	2	1,50	250,00
14	Travessa da Landulfo Alves	André	45,00	1	2,00	177,78
15	Travessa Raimundo	Zannar	40,00	1	2,00	150,00
16	Rua Beira Rio	Valdenice 3245-1926	80,00	1	1,50	212,50
17	Rua Lauro de Freitas 501	Arnaldo	100,00	3	0,50	300,00
18	Travessa da Rua Lauro de Freitas	Jorge 3245-3530	90,00	2	0,50	222,22



ANEXO II

Especificação da avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características colhidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	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	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
5	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 superior, nem inferiores à metade 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 superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	3
6	Nível de significância alfa (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (tese bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3

Nota: Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa

18

Tabela 2: Enquadramento dos laudos segundo 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

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

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