

LEI MUNICIPAL Nº 553 DE 29 DE JANEIRO DE 2026.

2

Autoriza Município de América Dourada a adquirir bem imóvel que especifica, destinado a construção de casas populares e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADO – ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e considerando o disposto na lei em vigor, faço saber que a Câmara Municipal APROVOU e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente, em nome do Município, o bem imóvel descrito no CIB 0.145..784-5, de propriedade do Senhor RANGEL BRITO BAGANO, brasileiro, maior, inscrito no CPF sob o nº 778.107.405-04, residente e domiciliado neste Município

§ 1º - O imóvel definido no caput deste artigo possui área de 7,6 (sete vírgula seis) hectares, perfazendo 76.000 m² (setenta e seis mil metros quadrados).

§ 2º - A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, procedeu a análise do imóvel, de que trata esta lei, emitindo Parecer Técnico segundo o qual o valor do bem foi estimado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

§ 3º - O Poder Executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade os bens de que trata esta Lei.

Art. 2º - A aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo no inciso V do art. 74 da Lei Federal no 13.133, mediante o pagamento do montante avençado de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a ser adimplido no prazo de até 06 meses a contar do ato de assinatura do negócio jurídico em três parcelas.

Art. 3º - As despesas decorrentes desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 29 de janeiro de 2026.

JOELSON CARDOSO DO ROSÁRIO
Prefeito Municipal



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de América Dourada – BA

TIPO DE AVALIAÇÃO: Avaliação de Mercado para Fins de Desapropriação

IMÓVEL: Terreno (Área Rural com Consolidação Urbana)

LOCALIZAÇÃO: Distrito de Soares, Bairro Soares de Baixo, América Dourada –
Bahia

O Laudo de Avaliação demonstrado tem por finalidade a determinação do valor à tendência de mercado, a preço de compra e venda, compatível com as exigências técnicas da NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos.

10 DE DEZEMBRO DE 2025, AMÉRICA DOURADA -BA





SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA-BA

TIPO DO IMÓVEL: Lote Residencial

OBJETIVO: Determinação do valor à tendência de mercado, a preço de compra e venda

FINALIDADE: Subsidiar o processo de desapropriação do imóvel.

LOCALIZAÇÃO LOTE: RUA PROJETADA A

DOCUMENTOS: Matrículas

PROPRIETÁRIO: RANGEL BRITO BAGANO

RESSALVAS: O estudo se compromete apenas em avaliar o lote residencial.

DATA DA VISTORIA: 10 de dezembro de 2025.

METODOLOGIA: Comparativo Direto de Dados de Mercado

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado: R\$ 150.000,00
(cento e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta reais)

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO: Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão.



1. OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o **Valor de Mercado** do imóvel descrito, destinado à desapropriação por utilidade pública, em estrita observância aos preceitos da **ABNT NBR 14.653 (Partes 1 e 2)**, da **Constituição Federal (Art. 5º, XXIV)**, do **Decreto-Lei nº 3.365/1941** e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre indenização justa e prévia.

2. FINALIDADE DA DESAPROPRIAÇÃO

A requisição do imóvel justifica-se por utilidade pública, visando a implantação de:

- **Equipamento Esportivo Público:** Campo de futebol municipal.
- **Habitação de Interesse Social:** Loteamento para futuras unidades do Programa Minha Casa, Minha Vida.
- **Ordenamento Territorial:** Expansão urbana planejada do Distrito de Soares, com a consequente **estruturação viária e de infraestrutura** (drenagem, rede de água e esgoto, iluminação pública) na área.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Proprietário:** Rangel Brito Bagano.
- **Matrícula (NIRF):** 0.145.784-5.
- **Área Total:** 76.000 m² (setenta e seis mil metros quadrados). Confirmada por documentação e inspeção *in loco*.
- **Localização:** Bairro Soares de Baixo, Distrito de Soares.
- **Confrontações:**
 - **Norte:** Com propriedade de Adolfo Alves de Vasconcelos.
 - **Sul, Leste e Oeste:** Confronta com vias vicinais de acesso consolidado.
- **Características Físicas e de Ocupação (Verificado em Vistoria):**
 - **Topografia:** Predominantemente plana, com declividade inferior a 5%, favorável à urbanização sem grandes movimentações de terra.
 - **Acessibilidade:** Acesso consolidado por vias vicinais trafegáveis, com presença de rede de energia elétrica e indicativos de rede de abastecimento de água nas áreas limítrofes.
 - **Entorno e Consolidação Urbana:** O imóvel encontra-se **perfeitamente inserido na malha urbana em expansão** do distrito, com loteamentos

residenciais consolidadas em seu entorno imediato, configurando **área de transição rural-urbana com vocação urbana consolidada**.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

6

Para fins avaliatórios, e conforme disposto na NBR 14.653-2 (Item 6.2.2 – "Imóvel com mais de uma potencialidade"), o imóvel é tratado como **terreno urbanizável**, considerando:

- Sua **destinação pública declarada** (equipamentos urbanos e habitação).
- Sua **vocação urbana inequívoca**, atestada pela ocupação do entorno, presença de infraestrutura e dinâmica de expansão do distrito.
- O princípio da **indenização integral e justa**, que deve considerar o **valor de mercado do bem em sua potencialidade mais vantajosa e real** (STJ, Súmula 618).

5. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Comprovante de compra e venda
- ITR – Exercício 2023;
- Declaração de Venda de Imóvel

6. LOCALIZAÇÃO

Zona: ZR – Zona Residencial



7. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O método adotado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2, por meio de pesquisa em imobiliárias locais, consultas a corretores e levantamento de anúncios de imóveis semelhantes.

8. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

- Valor Unitário Médio: R\$ 1,965/m²
- Área do Terreno: 76.000 m²
- Valor Total de Mercado: R\$ 149.340,00 (cento e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta reais).

**Adota-se, para fins de arredondamento e objetividade, o valor de:
R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

9. ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

- Grau de Fundamentação: II
 - Grau de Precisão: II
- (Conforme critérios da NBR 14.653-2, considerando amostragem, significância estatística e intervalo de confiança).

10. CONCLUSÃO

Diante dos elementos técnicos, documentais e de mercado expostos, conclui-se que:

1. O imóvel apresenta **aptidão plena** para a finalidade pública declarada.
2. Sua caracterização como **área urbanizável** para a avaliação é tecnicamente correta e juridicamente amparada, refletindo sua real potencialidade e valor de mercado.
3. O valor de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)** apurado representa a **justa indenização** a ser ofertada, assegurando ao proprietário a contrapartida integral do bem, nos termos da lei, e ao município a base econômica para a implementação de projetos de relevante interesse social e urbano.



Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes



PREFEITURA DE
**AMÉRICA
DOURADA**
VIVENDO O LADO BOM DA *História*

8

COMISSÃO AVALIADORA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICA DOURADA/BA

IVAN GONCALVES
PEREIRA:0163469
7502

Assinado de forma digital
por IVAN GONCALVES
PEREIRA:01634697502
Dados: 2025.12.17
10:31:22 -03'00'

Ivan Gonçalves Pereira –
Engenheiro Civil
CREA RNP nº 052006120-9
CPF: 016.346.975-02

Francisco Alves Filho
CPF: 175.991.278-60

Renério Dourado Cavalcante
CPF: 011.331.755-70

Renério Dourado Cavalcante
Secretário de Tributação



DECLARAÇÃO DE VENDA DE TERRELO.

Área-6,9ha.

VALOR R\$ 150.000,00.

Pela presente declaração, HELTON AMELIANO DA SILVA e sua esposa, MARIA DAS DORES DA SILVA, declaram para os devidos fins, aver-
recenido do GR. LINDOLFO ALVES DE VASCONCELOS, o terreno de 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros) em área corrente, valor /
corrente vendida ao valor de 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros) em área corrente, valor /
valor, constituindo-se em TERRELO DE 6,9 HA., situado no POVOADO DE SOARES DE BAIXO, cujo posse-
dade se a, 6,9 ha., mais setenta e nove décimos, tendo em nome ÁREA /
uma ÁREA DE 6,9 HA., constituindo-se na alvenaria ou adobinho, com cerca /
de telhas de cerâmica, quatro cômodos interiores e duas janelas /
de frente, uma porta ao fundo, sem aparelhamento, piso de barro batido,
situa-se povoado de Soares de Baixo, município de América Dourada, compre-
endida pelos limites seguintes: ao nascente e poente, com as áreas de
de Soares de Baixo e Soares de Baixo e São Américo do Norte, com Lin-
dolfo Alves de Vasconcelos e ao sul, com José Telmo de Lima, a gleba
desta era vendida e registrada na INCRA sob o nº 03/0596, 03/0596, 03/0596,
e os ventosores transmitidos na pessoa do comprador e direito para
transferir a declaração para a sua própria nome, e para constar, vai
a presente declaração de venda de terreno assinada pelos vendedores
carregada com testemunhas, datada de 29 de Janeiro de 1984, e
Ass: Helton Ameliano da Silva
Maria das Dores da Silva

DO MARCO AO MARCO	DISTÂNCIA	AZIMUTE	LOTE	CONFRONTANTE
03/2741 03/2740	417.63	098 32 15	03/0596	LINDOLFO ALVES DE VASCONCELOS
03/2740 03/8301	179.01			ESTRADA SOARES DE BAIXO-BOA VISTA
03/8301 03/2742	394.46			ESTRADA SECUNDARIA
03/2742 03/2741	194.44			POVOADO SOARES DE BAIXO

COORDENADAS DO MARCO 03/2741 : 11 18 23, SUL E 41 27 46 OESTE

CONVENIO INCRA/ESTADO DA BAHIA/SUDENE
CONTRATO UNIAO FEDERAL/BID
SECRETARIA DE AGRICULTURA DO ESTADO DA BAHIA-INTERBA
P. D. R. 1. - IRECE PF IRECE 1

LOTE : 03/0326	AREA (ha) : 7,6543
GLEBA : CALDEIRAO DE FORA	PERIMETRO (m) : 1185,54
OCUPANTE : GERALDO FRANCISCO DE SOUZA	ESCALA : 1:5.000
EMPRESA EXECUTORA : AEROFOTO CRUZEIRO SA	MUNICIPIO : IRECE
FONTE-PLANTA GERAL FOLHA N. 313	
DATA DO DESENHO : JANEIRO /1984	RESP. TECNICO - CREA N.17027-D S. REG. RJ



Ministério da Fazenda
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
Exercício 2023

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 0.145.784-5 Área Total: 7,6 ha
Nome: FAZENDA RB
Endereço: OUTROS MUNICIPIO DE AMERICA DOURADA
Município: AMERICA DOURADA UF: BA CEP: 44910-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: RANGEL BRITO BAGANO
CPF: 778.107.405-04
Endereço: PRACA DOM PEDRO
Número: SN Complemento: CASA
Bairro: SOARES
Município: AMERICA DOURADA UF: BA
CEP: 44910-000 Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	20.000,00
Imposto Calculado:	6,00	Imposto Devido:	10,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	10,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 31/08/2023 às 14:30:39
1663729517

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

(a) RANGEL BRITO BAGANO, inscrito(a) no CPF sob o nº 778.107.405-04.
NUMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 31/08/2023, às 14:30:39, referente ao CIB 0.145.784-5,

24.30.53.70.00.08

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL

Pelo presente compromisso de compra e venda de imóvel rural, de um lado **HELENO UMBELINO BRITO**, brasileiro, maior, casado, agricultor, portador da **RG 0857374028 SSP/BA e CPF 969.028.175-53**, residente e domiciliado na rua do quartel s/n, distrito Soares, município de América Dourada - Ba, de ora em diante chamado de promitente **VENDEDOR**, do outro lado **RANGEL BRITO BAGANO**, brasileiro, maior, , agricultor, portador da **RG 08506501-35 SSP/BA e CPF 778.107.405-04**, residente e domiciliado na praça D.Pedro s/n, distrito de Soares município, América Dourada- Ba de ora em diante chamado de promitente **COMPRADOR**, justam contratam o presente compromisso de Compra e venda de imóvel rural conforme as cláusulas seguintes:

1º - O primeiro acima qualificado ora em diante chamado de dono e possuidor de um imóvel rural denominado fazenda **BRITO**, medindo 7,6(sete vírgula seis) hectares, localizado no distrito de Soares, município de América Dourada-Ba, cadastrado na Receita Federal do Brasil sob o NIF 0.145.784-5, com os seguintes atuais limites: ao **SUL, LESTE E OESTE** com estrada vicinais, e ao **NORTE** Adolfo Alves de Vasconcelos, resolveu pôr livre e espontânea vontade vender o referido imóvel acima citado ao segundo acima qualificado conforme as condições de cláusulas seguintes:


2º - O preço do imóvel é de 16.000,00(dezesseis mil reais), pago de uma só vez em moeda corrente do país, de hoje em diante o referido imóvel passa a chamar de fazenda **RB**, de cujo recebimento o vendedor da plena e geral quitação nada tendo a reclamar seja no presente ou no futuro, obrigando a si e aos seus herdeiros e sucessores legais a respeitar todas as cláusulas deste instrumento particular de compra e venda.

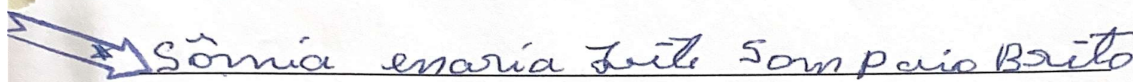
3º - O vendedor neste ato passa o direito de posse ao comprador podendo o mesmo vender, tocar, doar, usufruir ou fazer o melhor que lhe convier, que não sofrerá impedindo algum pôr pare do vendedor ou sucessor que pôr ventura venha a reclamar.




Pôr se acharem de acordo, nada tendo a reclamar o que reza este instrumento particular de Compra e Venda, vendedor, esposa e comprador assinam o mesmo de igual forma e teor juntamente com as testemunhas.

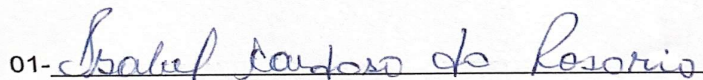
América Dourada – Ba, 06 de julho de 2015


HELENO UMBELINO BRITO – VENDEDOR

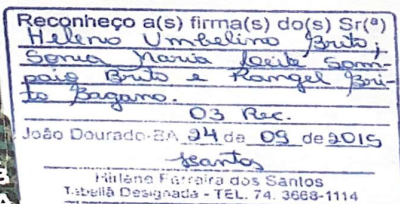

SÔNIA MARIA LEITE SAMPAIO BRITO – ESPOSA.
RG 12.941.070-79 SSP/BA, CPF 011.121.065-88


RANGEL BRITO BAGANO – COMPRADOR

Testemunhas:

01- 

02- 





PREFEITURA MUNICIPAL AMERICA DOURADA

Av. ROMÃO GRAMACHO, 77 - CENTRO - AMÉRICA DOURADA-BA
CNPJ Nº 13.891.536/0001-96

13

CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Certificamos para devidos fins de direito, que verificamos o ARQUIVO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO desta prefeitura, encontrei a declaração de registro de um imóvel do tipo localizado na Rua SOARES DE BAIXO, Nº SN - Bairro - CENTRO - Complemento - , neste município de América Dourada-BA. Inscrito no Cadastro imobiliário sob o nº 03.03.041.0194.001, no valor de R\$ 0,00 (*****), lançado e, nome do(a) Sr(a). RANGEL BRITO BAGANO, portador(a) do CPF/CNPJ: 778.107.405-04. O imóvel possui uma área de 76.000,00 metros quadrados, sendo 194,44 metros de frente, 179,01 metros de fundo, 394,46 metros de lado esquerdo, 417,63 metros de lado direito, apresentando uma área construída de 0 metros quadrados, sendo, ficando uma área descoberta de 76.000,00 metros quadrados.

O imóvel apresenta os seguintes limitantes:

Tipo do Imóvel : ISENTO
Data Cadastro: 21/01/2026

Limitantes:

Leste: ESTRADA SOARES DE BAIXO
Oeste: POVOADO DE SOARES DE BAIXO
Norte: LINDOLFO ALVES DE VASCONCELOS
Sul: ESTRADA SECUNDÁRIA

O referido é verdade
América Dourada(BA), 21 de Janeiro de 2026.

SETOR DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL AMERICA DOURADA
SETOR DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Avenida Romão Gramacho, Nº: S/N, CEP: 44.910-000, Bairro: CENTO, Cidade: América Dourada-BA,
Complemento: , Telefone: 74 36922000 | CNPJ: 13.891.536/0001-96

14

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS
Nº 0/2026

Nome / Razão Social: **RANGEL BRITO BAGANO**

Nome Fantasia:

Inscrição Municipal: **62**

CNPJ/CPF: **778.107.405-04**

Endereço: **Avenida - IRECE , 32 , DIST. SOARES , , , Complemento: , América Dourada , BA CEP: 44910000**

RESSALVO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITO QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO CONTRIBUINTE ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO

Observação :

Esta Certidão foi emitida em 21/01/2026 com base no Código Tributário Nacional, lei n. 5.172/66.

Validade: **90 (NOVENTA DIAS *****)**

Código de controle da Certidão: **1**



Operador: GEORGE ALMEIDA DA SILVA

Atenção: Qualquer rasura tornará o presente documento nulo.

PREFEITURA M. DE AMERICA DOURADA - BA - Rua Adalberto Gonçalves Cruz 153, América Dourada - BA, 44910-000 - [\(74\) 3692-2045](tel:7436922045)



Este documento pode ser verificado no endereço eletrônico
<https://indap.org.br/>

Sistema GedIndap - Atualização diária do sistema - Versão: 2026- Tipo Programa: GI-07 - Campo de Aplicação: AD-04
Certificado de Registro de Programas de Computador - Processo nº: BR 51 2017 000515-0 - INPI



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

