



**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 m<sup>2</sup> (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**

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



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.





## 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

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



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



**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.

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



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



## 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.

5

## 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 m<sup>2</sup> (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

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



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, ICP-Brasil que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



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



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



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.



## 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/m<sup>2</sup>
- Área do Terreno: 76.000 m<sup>2</sup>
- 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

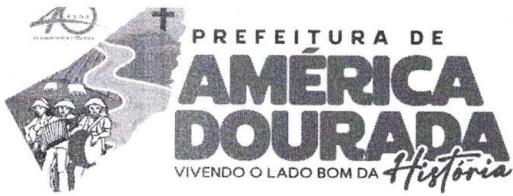
Diante dos elementos técnicos, documentais e de mercado expostos, conclui-se que:

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



8

**COMISSÃO AVALIADORA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICA DOURADA/BA**

IVAN GONCALVES Assinado de forma digital  
por IVAN GONCALVES  
PEREIRA:0163469  
7502 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

René Dourado Cavalcante  
CPF: 011.331.755-70

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



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, ICP-Brasil  
que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

PREFEITURA M. DE AMERICA DOURADA - BA - Rua Adalberto Goncalves Cruz 153, América Dourada - BA, 44910-000 - (74) 3692-2045



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 MUNICÍPIO 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
CPF: 44910-000	Telefone:

**TRAS 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.  
NÚMERO 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 NIRF 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.

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



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

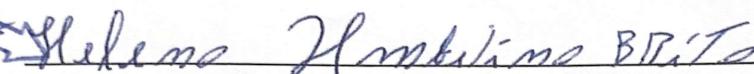


Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

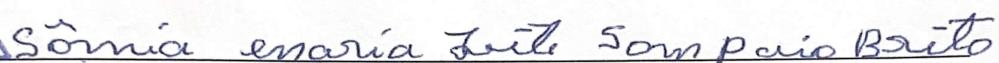


Pôr se acharem de acordo, nada tendo a reclamar o que reza este instrumento particular de Compra e Venda, vendedor, esposa e comprador assinam o mesmo de igual forma e teor juntamente com as testemunhas.

América Dourada – Ba, 06 de julho de 2015

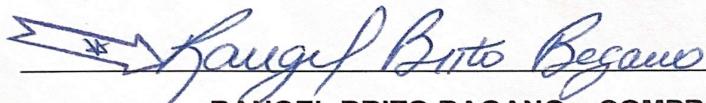


HELENO UMBELINO BRITO – VENDEDOR



SÔNIA MARIA LEITE SAMPAIO BRITO – ESPOSA.

RG 12.941.070-79 SSP/BA, CPF 011.121.065-88



RANGEL BRITO BAGANO – COMPRADOR

Testemunhas:

01- Isabel Cardoso da Resario

02- Gustavo Ferreira de Souza Oliveira



Reconheço a(s) firma(s) do(s) Sr(s) Heleno Umbelino Brito Sônia Maria Leite Sampaio Brito e Rangel Brito Bagano.	
03 Rec. João Dourado-BA, 24 de 09 de 2015 Isabel Cardoso da Resario	
Milena Ferreira dos Santos Testemunha Designada - TEL. 74. 3668-1114	

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



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



## PREFEITURA MUNICIPAL AMERICA DOURADA

Av. ROMÃO GRAMACHO, 77 - CENTRO - AMÉRICA DOURADA-BA  
CNPJ N° 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 76.000,00metros quadrados, sendo 194,44metros 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 M. DE AMERICA DOURADA - BA - Rua Adalberto Gonçalves Cruz 153, América Dourada - BA, 44910-000 - [\(74\) 3692-2045](tel:(74)3692-2045)



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

**GedINDAP**  
GERENCIAMENTO ELETRÔNICO DE DOCUMENTOS

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



**PREFEITURA MUNICIPAL AMÉRICA 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:(74)3692-2045)



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, ICP Brasil  
que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.