

**LEI MUNICIPAL Nº 555 DE 06 DE MARÇO DE 2026.**

Autoriza Município de América Dourada a adquirir bem imóvel que especifica, destinado a execução de obras estruturais emergenciais de drenagem urbana e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA – 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 cadastro imobiliário sob o nº 03.03.004.0055.001, de propriedade da Senhora TÂNIA MARIA FERREIRA AMADOR, brasileira, maior, inscrito no CPF sob o nº 741.511.505-87, residente e domiciliada neste Município

§ 1º - O imóvel definido no caput deste artigo possui área de 184,97m², sendo 5,30m (Rua da Igreja), lateral direita 34,90m (confrontante Laurita Seixas \Dourado), lateral esquerda 34,90m (confrontante José Prata da Silva), fundos 5,30m.

§ 2º - A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis de que trata Portaria, procedeu a análise do imóvel, de que trata esta lei, emitindo Parecer Técnico segundo o qual o valor do bem foi estimado em R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

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



A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Art. 2º - A aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo na Lei em vigor, mediante o pagamento do montante avançado de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), a ser adimplido no prazo de até 06 meses a contar do ato de assinatura do negócio jurídico.

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, 06 de março de 2026.

JOELSON CARDOSO DO ROSARIO
Prefeito Municipal



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA ESTADO DA BAHIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO: LAV-002/2026

IMÓVEL: Rua da Igreja, nº 58 – Povoado Soares

PROPRIETÁRIA: Tania Maria Ferreira Amador

FINALIDADE: Desapropriação por Interesse e Utilidade Pública

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

COMISSÃO AVALIADORA:

- Adriel Oliveira dos Santos (Engenheiro Civil – CREA-BA nº 051640878-0)
- Francisco Alves Filho (Secretário Municipal de Obras)
- George Almeida da Silva (Diretor Municipal de Tributos)

América Dourada/BA Março de 2026

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





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Estado da Bahia | CNPJ 13.891.536/0001-96 Av. Romão Gramacho, 77 – Centro –
CEP 44.910.365 (74) 3692-2035 | prefeitura@americadourada.ba.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

POR INTERESSE E UTILIDADE PÚBLICA – MÉTODO EVOLUTIVO – ABNT NBR 14653-2

DADO	INFORMAÇÃO
Imóvel Avaliando	Rua da Igreja, nº 58 – Povoado Soares – América Dourada/BA
Proprietária	Tania Maria Ferreira Amador
Inscrição Cadastral (BCI)	03.03.004.0055.001
Finalidade	Desapropriação por Interesse e Utilidade Pública
Data da Vistoria	02 de março de 2026
Data de Referência	América Dourada/BA, 05 de março de 2026
Metodologia	Método Evolutivo (NBR 14653-2, item 8.2.4)
Grau de Fundamentação	Grau II (NBR 14653-2, item 9.2.2)
Grau de Precisão	Grau II (NBR 14653-2, item 9.2.3)

VALOR DE MERCADO R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)






PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



**Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes**

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO

Campo	Informação
Número do Laudo	LAV-004/2026
Data de Emissão	América Dourada/BA, 05 de março de 2026
Tipo de Documento	Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano
Finalidade	Desapropriação por Interesse e Utilidade Pública
Norma Técnica	ABNT NBR 14653-1:2001 e ABNT NBR 14653-2:2011
Metodologia	Método Evolutivo (NBR 14653-2, item 8.2.4)
Grau de Fundamentação	Grau II – NBR 14653-2, item 9.2.2
Grau de Precisão	Grau II – NBR 14653-2, item 9.2.3

2. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Campo	Informação
Contratante	Prefeitura Municipal de América Dourada
Natureza Jurídica	Pessoa Jurídica de Direito Público Interno
CNPJ	13.891.536/0001-96
Endereço	Avenida Romão Gramacho, nº 77 – Centro – América Dourada/BA
CEP	44.910-365
Telefone / E-mail	(74) 3692-2035
Representante Legal	Joelson Cardoso do Rosário – Prefeita Municipal

3. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos e Transportes

Campo	Informação
Nome Completo	Tania Maria Ferreira Amador
Nacionalidade	Brasileira
Estado Civil	Viúva
Profissão	Agricultora
RG	05.670.063-60 SSP/BA
CPF	741.511.505-87
Endereço Residencial	Distrito de Soares, América Dourada – Bahia

4. IDENTIFICAÇÃO DA COMISSÃO AVALIADORA

Campo	Informação
Denominação	COMISSÃO AVALIADORA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICA DOURADA/BA
Finalidade	Avaliação de imóveis para fins de desapropriação por interesse público
Data da Vistoria	02 de março de 2026

4.1 Composição da Comissão Avaliadora

Nº	NOME COMPLETO	CPF	CARGO / FUNÇÃO NA COMISSÃO	REG. PROFISSIONAL
01	Adriel Oliveira dos Santos	043.972.135-00	Engenheiro Civil (Membro Técnico Responsável)	CREA-BA nº 051640878-0
02	Francisco Alves Filho	175.991.278-60	Secretário de Obras (Membro)	-
03	George Almeida da Silva	027.423.555-29	Diretor de Tributos (Membro)	-

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objetivo determinar o VALOR DE MERCADO do imóvel urbano situado na Rua da Igreja, nº 58, Povoado Soares,





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

**Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes**



Município de América Dourada, Estado da Bahia, de propriedade da Sra. Tania Maria Ferreira Amador.

A avaliação visa fixar a justa e prévia indenização a ser paga à proprietária em decorrência da declaração de utilidade pública do imóvel para execução de obras estruturais emergenciais de drenagem urbana no Povoado Soares, área severamente atingida por eventos pluviométricos extremos e inundações registradas a partir de 18 de fevereiro de 2026, que perduram até a presente data, sem previsão de cessação.

6. FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo destina-se a instruir processo administrativo de desapropriação por utilidade pública, promovido pelo Município de América Dourada, encontrando amparo legal nos seguintes dispositivos:

- Constituição Federal de 1988, art. 5º, XXIV – garantia de justa e prévia indenização em dinheiro;
- Decreto-Lei nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações por Utilidade Pública, art. 5º, alínea 'i';
- Lei Federal nº 4.132/1962 – Desapropriação por Interesse Social;
- Lei Federal nº 12.608/2012 – Política Nacional de Proteção e Defesa Civil;
- Decreto Municipal nº 015/2026, de 25 de fevereiro de 2026 – declara o imóvel de utilidade pública para fins de desapropriação.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL


7.1 Dados de Identificação e Registro

Campo	Informação
Proprietária	Tania Maria Ferreira Amador
CPF	741.511.505-87
Logradouro	Rua da Igreja, nº 58
Localidade	Povoado Soares
Município / UF	América Dourada – Bahia





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos e Transportes

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

Campo	Informação
Inscrição Cadastral (BCI)	03.03.004.0055.001
Zona de Uso	Zona Urbana Consolidada – Uso Residencial – Área Central do Povoado Soares

7.2 Características do Terreno

Característica	Descrição / Medida
Área Total	184,97 m ²
Testada Principal (frente)	5,30 m (Rua da Igreja)
Lateral Direita	34,90 m (confrontante: Laurita Seixas Dourado)
Lateral Esquerda	34,90 m (confrontante: José Prata da Silva)
Fundos	5,30 m
Forma	Regular – retangular
Topografia	Plano
Acesso / Logradouro	Rua da Igreja – via pública com pavimento em paralelepípedo
Infraestrutura Urbana	Rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, coleta de resíduos

7.3 Características da Edificação

Característica	Descrição
Área Construída Total	73,67 m ² (conforme BCI)
Tipologia	Residencial Unifamiliar Térrea (Casa)
Número de Pavimentos	1 (térreo)
Ano de Construção	Aproximadamente 1991 (35 anos)





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

**Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes**



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

Característica	Descrição
Estimado	
Estrutura	Adobe / taipa (BCI – código 081-01)
Paredes	Tijolo cerâmico (BCI – código 088-04)
Revestimento Externo	Azulejo decorativo na fachada principal
Cobertura	Telha cerâmica (BCI – código 089-01)
Forro	Sem forro (BCI – código 080-01)
Piso	Taco e cerâmica (misto – BCI código 085-03)
Esquadrias	Madeira e ferro
Instalação Elétrica	Embutida (BCI – código 078-04) – atendida pela COELBA
Instalação Sanitária	Interna simples (BCI – código 079-03) – banheiro com ponto de esgoto
Estado de Conservação	Degradação (Estado 4 – Tabela Heidecke)
Padrão Construtivo	Popular / Simples – referência NBR 12.721 (R1-B)
Idade Aparente	35 anos
Vida Útil Remanescente	25 anos (vida útil total estimada: 60 anos)


7.4 Distribuição Interna (Compartimentos)

Compartimento	Quantidade	Características
Quartos	03	Dormitórios com iluminação e ventilação natural – piso em cerâmica
Salas	02	Sala de estar e sala de jantar integradas – fachada frontal com arco decorativo
Cozinha	01	Com ponto de água e pia, localizada na área central-posterior





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos e Transportes

Compartmento	Quantidade	Características
Banheiro	01	Interno com louças e ferragens simples, revestimento em azulejo
Área de Serviço	01	Coberta, com tanque, nos fundos da edificação
Quintal	01	Área descoberta nos fundos do lote, cercamento em estacas de madeira

7.5 Localização e Entorno Imediato

O imóvel avaliando está situado em posição de destaque no Povoado Soares, configurando-se como ÁREA CENTRAL da localidade. O entorno imediato apresenta elevada concentração de equipamentos comunitários e comerciais:

- Igreja São José (a 50 metros)
- Praça Centro de abastecimento do Povoado Soares (a 80 metros)
- Escola Municipal (a 150 metros)
- Unidade Básica de Saúde (a 200 metros)
- Comércio local diversificado (mercados, padaria, farmácia)

7.6 Quadro de Coordenadas

Sistema de Referência: UTM – SIRGAS 2000 – Fuso 24S

PONTO	COORDENADA N (m)	COORDENADA E (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)	CONFRONTANTE
P-001	8.748.667,758	229.347,121	039°12'36.28"	5,30	Rua da Igreja
P-002	8.748.671,858	229.350,465	311°13'44.03"	34,90	Laurita Seixas Dourado
P-003	8.748.694,989	229.324,069	219°12'36.28"	5,30	(Área de preservação)
P-004	8.748.690,890	229.320,724	131°13'44.03"	34,90	José Prata da Silva

NOTA: Coordenadas UTM projetadas no Datum SIRGAS 2000, Zona 24S. Azimutes referenciados ao Norte Geográfico. Perímetro: 80,40 m. Área: 184,97 m².





Figura 1 – Imagem aérea com delimitação do imóvel avaliando (polígono em azul – vértices P-001 a P-004):



Fonte: Google Earth / levantamento topográfico local. A área destacada em azul corresponde ao imóvel avaliando (Rua da Igreja, nº 52, Pov. Soares).

8. CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL

8.1 Características do Mercado Imobiliário Local

Característica	Descrição
Liquidez	Baixa – poucas transações formais registradas em cartório
Ofertas Predominantes	Imóveis residenciais unifamiliares térreos
Padrão Construtivo	Predominantemente popular/simple, em alvenaria ou adobe
Terrenos	Baixa oferta de terrenos vagos em área central
Valores de Terrenos (central)	Faixa entre R\$ 120,00/m ² e R\$ 160,00/m ²
Valores de Terrenos (periferia)	Faixa entre R\$ 80,00/m ² e R\$ 100,00/m ²
Imóveis Edificados	Forte influência da localização sobre o valor final
Sazonalidade	Mercado estável, sem grandes oscilações



A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:


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

Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos e Transportes

8.2 Fatores de Valorização e Desvalorização

Fator	Tipo	Impacto
Proximidade à Igreja São José	Valorização	+10% a 15%
Proximidade à Praça Central	Valorização	+15% a 20%
Acesso a comércio e serviços	Valorização	+10% a 15%
Risco de alagamento e inundações	Desvalorização	-10% a 20%
Idade avançada da edificação	Desvalorização	Incorporada na depreciação
Padrão construtivo popular	Desvalorização	Incorporada no CUB ajustado

9. CONTEXTUALIZAÇÃO DOS EVENTOS PLUVIOMÉTRICOS

9.1 Eventos Pluviométricos Extremos e Inundações

A partir de 18 de fevereiro de 2026, o Povoado Soares vem sendo atingido por eventos pluviométricos de elevada intensidade e caráter contínuo, sem previsão de cessação até a presente data. Conforme dados da estação pluviométrica do INMET mais próxima, o acumulado aproximado no período já ultrapassa 500 mm.

Impactos verificados na região:

- Inundação completa do imóvel avaliando e de diversas edificações do entorno;
- Alagamentos recorrentes e generalizados na Rua da Igreja e vias adjacentes;
- Comprometimento severo e colapso do sistema de drenagem pluvial urbana;
- Danos extensivos em pavimentação e infraestrutura pública;
- Risco iminente e comprovado à integridade física da população residente;
- Inviabilização temporária do uso e gozo dos imóveis afetados.

9.2 Inserção em Área de Risco e Necessidade de Desapropriação

O imóvel avaliando está inserido na zona crítica de inundação do Povoado Soares, conforme mapeamento realizado pela Defesa Civil Municipal após os eventos de 2026. A geometria do lote coincide com o eixo de passagem da galeria pluvial projetada para solucionar os problemas de drenagem, tornando sua desapropriação condição necessária e indispensável para a execução das obras emergenciais e para a mitigação dos riscos à população.





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes

**10. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA**

O presente laudo fundamenta-se nas seguintes normas e dispositivos legais:

- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção;
- Resolução CONFEA nº 345/1990 – Dispõe sobre o exercício profissional da Engenharia de Avaliações;
- Decreto-Lei nº 3.365/1941 – Lei Geral das Desapropriações por Utilidade Pública;
- Constituição Federal de 1988, art. 5º, XXIV – Justa e prévia indenização.

11. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO**11.1 Justificativa da Metodologia Adotada**

A Comissão Avaliadora adotou o MÉTODO EVOLUTIVO, conforme previsto na ABNT NBR 14653-2:2011, item 8.2.4, em razão dos seguintes fatores técnicos:

- Escassez de transações imobiliárias formais registradas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- Necessidade técnico-jurídica de segregação explícita entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias;
- Possibilidade de apuração do custo de reprodução das benfeitorias com base no Custo Unitário Básico (CUB/BA);
- Aplicação do Fator de Comercialização (FC) fundamentado nas condições reais do mercado imobiliário local;
- Maior robustez técnica e jurídica do Método Evolutivo para contestação.

11.2 Formulação Geral do Método Evolutivo

O valor do imóvel pelo Método Evolutivo é obtido através da seguinte expressão:

$$VI = (Vt + Vb) \times FC$$

Onde:

- VI = Valor do Imóvel (R\$)
- Vt = Valor do Terreno (R\$)





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

**Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes**

- Vb = Valor das Benfeitorias Depreciadas (R\$)
- FC = Fator de Comercialização (adimensional)

11.3 Componente 1: Valor do Terreno (Vt)

O valor do terreno foi determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

10.3.1 Pesquisa de Mercado – Elementos Amostrais

Amostra	Localização / Descrição	Área (m²)	Valor de Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fonte / Data
E-01	Lote central, Pov. Soares	180	R\$ 26.000,00	R\$ 144,44	Imobiliária Local – 02/2026
E-02	Lote semi-central, Am. Dourada	200	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00	Anúncio Jornal – 02/2026
E-03	Lote central, Pov. Novo	160	R\$ 22.400,00	R\$ 140,00	Imobiliária Local – 02/2026
E-04	Lote meio de quadra, Pov. Soares	190	R\$ 24.700,00	R\$ 130,00	Anúncio Mural – 02/2026
E-05	Lote frontal à praça, Am. Dourada	175	R\$ 26.250,00	R\$ 150,00	Imobiliária Local – 02/2026


11.3.2 Tratamento dos Dados – Homogeneização

Amostra	V. Unit. (R\$/m²)	Fo	Fi	Fd	V. Homogeneizado (R\$/m²)
E-01	144,44	0,90	1,05	1,00	136,50
E-02	125,00	0,90	1,00	1,00	112,50
E-03	140,00	0,90	1,00	1,00	126,00
E-04	130,00	0,90	1,05	1,00	122,85
E-05	150,00	0,90	1,05	1,00	141,75





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Secretaria de Infraestrutura, Serviços Públicos e Transportes

11.3.3 Tratamento Estatístico

Parâmetro Estatístico	Valor (R\$/m²)
Média Aritmética	127,92
Mediana	126,00
Desvio Padrão	10,73
Coeficiente de Variação	8,39%
MÉDIA HOMOGENEIZADA ADOTADA	128,00

11.3.4 Valor Unitário Adotado para o Terreno

VALOR UNITÁRIO ADOTADO: R\$ 235,00/m²

Justificativa: Localização Privilegiada, Baixa Oferta de Terrenos Centrais, Potencial Construtivo, Princípio da Justa Indenização, Complementaridade com Benfeitorias.

11.3.5 Cálculo do Valor do Terreno (Vt)

Área do Terreno: 184,97 m²

Valor Unitário Adotado: R\$ 235,00/m²

$$SSVt = 184,97 \text{ m}^2 \times R\$ 235,00/\text{m}^2 = R\$ 43.467,95\$$$

10.4 Componente 2: Custo de Reprodução das Benfeitorias (CRb)

10.4.1 Custo Unitário Básico (CUB/BA)

- CUB/BA R1-B (Janeiro/2026): R\$ 1.812,00/m²

11.4.2 Fator de Ajuste para Padrão Construtivo

- Fator de Ajuste: 0,72
- Custo Unitário Ajustado: R\$ 1.304,64/m²

11.4.3 Cálculo do Custo de Reprodução Bruto (CRb)

Área Construída: 73,67 m²

$$SSCRb = 73,67 \text{ m}^2 \times R\$ 1.304,64/\text{m}^2 = R\$ 96.112,47\$$$




A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes

**11.5 Componente 3: Depreciação pelo Método Ross-Heidecke****11.5.2 Parâmetros de Entrada**

- Vida Útil Total (n): 60 anos
- Idade Aparente (i): 35 anos
- Relação $k = i / n$: 0,5833
- Estado de Conservação: Degradação (Estado 4)
- Coeficiente "d": 0,224

11.5.4 Cálculo do Coeficiente de Depreciação (Kd)

A fórmula do coeficiente de depreciação é:

$$Kd = (k \times d) + (1 - k)$$

Cálculo:

$$k \times d = 0,5833 \times 0,224 = 0,1307$$

$$1 - k = 1 - 0,5833 = 0,4167$$

$$Kd = 0,1307 + 0,4167 = 0,5474$$

11.5.5 Coeficiente Residual (Cr)

$$Cr = 1 - Kd = 1 - 0,5474 = 0,4526$$

11.5.6 Cálculo do Valor das Benfeitorias Depreciadas (Vb)

$$Vb = CRb \times Cr$$

$$Vb = R\$ 96.112,47 \times 0,4526 = R\$ 43.500,00 \text{ (arredondado)}$$

11.6 Componente 4: Fator de Comercialização (FC)

$$FC = 0,92$$

Justificativa: Baixa liquidez, localização privilegiada (compensador parcial), idade avançada e risco de alagamentos.

12. MEMÓRIA DE CÁLCULO – DETERMINAÇÃO DO VALOR**12.1 Planilha de Cálculo Consolidada**

Etapa	Componente	Memória de Cálculo	Valor (R\$)
-------	------------	--------------------	-------------





A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:


SECRETARIA DE
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes

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

Etapa	Componente	Memória de Cálculo	Valor (R\$)
A	Valor do Terreno (Vt)	184,97 m ² × R\$ 235,00/m ²	43.467,95
B	Custo de Reprodução Bruto (CRb)	73,67 m ² × R\$ 1.304,64/m ²	96.112,47
E	Valor Benfeitorias Depreciadas (Vb)	R\$ 96.112,47 × 0,4526	43.500,00
F	Soma (Vt + Vb)	R\$ 43.467,95 + R\$ 43.500,00	86.967,95
G	Fator de Comercialização (FC)	Conforme item 10.6	0,92
H	Valor Calculado	R\$ 86.967,95 × 0,92	80.010,51
I	VALOR ADOTADO (ARREDONDADO)	Arredondamento técnico	85.000,00

12.2 Nota Técnica sobre o Valor Final

O valor calculado de R\$ 80.010,51 foi objeto de arredondamento para R\$ 85.000,00 com base nos seguintes fundamentos: Princípio da Justa Indenização, Localização Privilegiada, Potencial Construtivo, Tendência de Valorização Pré-Eventos e Arredondamento Técnico conforme NBR 14653.

13. CONCLUSÃO DO VALOR DE MERCADO

Considerando a metodologia aplicada (Método Evolutivo), a Comissão Avaliadora conclui que o VALOR DE MERCADO do imóvel para fins de justa indenização é:

R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

14. DECLARAÇÕES TÉCNICAS

Os membros declaram sob as penas da lei:

1. Vistoria in loco em 02/03/2026;
2. Ausência de interesse pessoal no imóvel;
3. Inexistência de conflito de interesses;
4. Observância das normas ABNT NBR 14653;





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Secretaria de
Infraestrutura, Serviços
Públicos e Transportes

**15. ANEXOS**

- 15.1. Registro fotográfico
- 15.2. Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI)
- 15.3. Documentação pessoal

16. RESPONSABILIDADE TÉCNICA E ASSINATURAS**COMISSÃO AVALIADORA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICA DOURADA/BA:**

ADRIEL O. SANTOS
Assinado de forma digital por ADRIEL O. SANTOS
Dados: 2026.03.05 23:01:15 -03'00'

Adriel Oliveira dos Santos
CPF: 04397213500
Engenheiro Civil
CREA-BA nº 051640878-0

Francisco Alves Filho
CPF: 175.991.278-60
Secretário Municipal de Obras

George Almeida da Silva
CPF: 027.423.355-29
Diretor Municipal de Tributos

América Dourada, Estado da Bahia, 05 de março de 2026.





Anexo I

Registro Fotográfico – Vistoria Técnica de 02 de março de 2026

As fotografias a seguir foram obtidas durante a vistoria técnica realizada pela Comissão Avaliadora e documentam as condições reais do imóvel avaliando e do entorno na data de referência da avaliação.

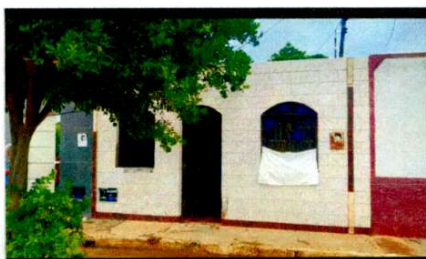


Figura 2 – Fachada principal – Rua da Igreja, nº 52 – revestimento em azulejo e porta/janela em arco



Figura 3 – Vista da Rua da Igreja: imóvel à direita; Igreja São José ao fundo – área central do Pov. Soares



Figura 4 – Alagamento na Rua da Igreja e destruição do pavimento após chuvas de fev/2025 – Igreja ao fundo



Figura 5 – Pavimento destruído e acúmulo d'água persistente – Mercado Jr. Soares ao fundo

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



Figura 6 – Rua da Igreja após eventos pluviométricos extremos – detritos e sedimentos depositados na via



Figura 7 – Quintal do imóvel avaliando completamente inundado – acúmulo de água estagnada e vegetação



Figura 8 – Fundos do lote: cercamento em estacas de madeira e nível d'água elevado na área de quintal



Figura 9 – Imagem aérea de localização: imóvel delimitado em azul (P-001 a P-004) no Pov. Soares

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – MÉTODO EVOLUTIVO – ABNT NBR 14653-2

Rua da Igreja, nº 52 – Pov. Soares – América Dourada/BA | Proprietária: Tania Maria Ferreira Amador

COMISSÃO AVALIADORA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICA DOURADA/BA:

ADRIEL O. SANTOS

Assinado de forma digital
por ADRIEL O. SANTOS
Dados: 2026.03.05
23:11:13 -03'00'

Adriel Oliveira dos Santos
CPF: 04397213500
Engenheiro Civil
CREA-BA nº 051640878-0

George Almeida da Silva
CPF: 027.423.355-29
Diretor Municipal de Tributos

Francisco Alves Filho
CPF: 175.991.278-60
Secretário Municipal de Obras



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Código Febraban		Exercício	Parcela	Inscrição Municipal	Nº Cadastro	Data de Emissão	
0173		2024	Única	03.03.004.0055.001	2846	31/12/2024	
Contribuinte 3925 - TANIA MARIA FERREIRA AMADOR							
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO E DO IMÓVEL RUA DA IGREJA, 58 - SOARES - Cep: 44910000 - AMÉRICA DOURADA - BA - CASA							
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA DA IGREJA - Nº: 58 - CASA - SOARES - América Dourada - BA							
DADOS CADASTRAIS							
Área do Terreno	Valor Venal Terreno R\$	Área da Edificação M²	Valor Venal Edif. R\$	Alíquota			
184,97	2.234,44	73,67	2.269,79	1,00 %			
Observação				Data de Vencimento 31/12/2024			
				Valor Tributo (R\$) 22,70			
				Valor Desconto (R\$) 2,27			
				CORREÇÃO 0,00			
				(*) MULTA 0,00			
				(*) JUROS 0,00			
				(*) VALOR COBRADO 20,43			
Rede autorizada em todo território nacional							
PAGAMENTO EXCLUSIVO NO BANCO DO BRASIL							
Autenticação no Verso - Via Contribuinte			81660000000-3 20430173202-8 41231074015-1 15700000001-6				
		PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA SECRETARIA DE FINANÇAS AV. ROMÃO GRAMACHO, 77 - CENTRO - AMÉRICA DOURADA-BA				DAM IPTU - 2024	
Contribuinte 3925 - TANIA MARIA FERREIRA AMADOR							
Inscrição Imobiliária 03.03.004.0055.001		Exercício 2024	Parcela Única	Data de Vencimento 31/12/2024			
Valor Tributo (R\$) 22,70	Valor Desconto (R\$) 2,27	CORREÇÃO 0,00	(*) MULTA 0,00	(*) JUROS 0,00	(*) VALOR COBRADO 20,43		
81660000000-3 20430173202-8 41231074015-1 15700000001-6							

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





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMÉRICA DOURADA

AVENIDA ROMÃO GRAMACHO, 77 - CENTRO
AMÉRICA DOURADA - BA - CEP: 44910-365
FONE(S): CNP/JMF: 13.891.536/0001-86

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Documento impresso por CRISTIANO em 05/03/2026 13:53:31

IDENTIFICAÇÃO				
CÓDIGO	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	DATA DE CADASTRO	
2846	03.03.004.0055.001		01/01/2026	
DATA DE REVISÃO	REVISOR	DATA DE RECADASTRO		
LOCALIZAÇÃO				
LOGRADOURO		FAIXA/TRECHO/SEÇÃO	BAIRRO	
RUA DA IGREJA		SEÇÃO 407 LADO 1	SOARES	
Nº PORTA	Nº ANTERIOR	COMPLEMENTO	BLOCO	
58		CASA		
LOTEAMENTO		QUADRA	LOTE	
EMPREENDIMENTO				
LOCALIZAÇÃO/TRIBUTAÇÃO				
LOGRADOURO		FAIXA/TRECHO/SEÇÃO	BAIRRO	
151501644 RUA DA IGREJA		SEÇÃO 407 LADO 1	SOARES	
PROPRIETÁRIO				
NOME/RAZÃO SOCIAL			RG	CPF/CNPJ
TANIA MARIA FERREIRA AMADOR				
LOGRADOURO		NÚMERO	COMPLEMENTO	
DA IGREJA		52		
BAIRRO		CIDADE	UF	
CENTRO		AMÉRICA DOURADA	BA	
FONE RESIDENCIAL	FONE COMERCIAL	FONE CELULAR	E-MAIL	
DEMAIS PROPRIETÁRIOS				
RESPONSÁVEL				
NOME/RAZÃO SOCIAL				CPF/CNPJ
LOGRADOURO		NÚMERO	COMPLEMENTO	
BAIRRO		CIDADE	UF	
FONE RESIDENCIAL	FONE COMERCIAL	FONE CELULAR	E-MAIL	
OUTRAS INFORMAÇÕES				
DATA DA CONSTRUÇÃO	DATA DO HABITE-SE	NÚMERO DO HABITE-SE	DATA REGISTRO CARTÓRIO	NÚMERO REGISTRO CARTÓRIO
				1
ESPÉCIE DE AQUISIÇÃO		NÚMERO MEDIDOR ÁGUA	NÚMERO MEDIDOR ENERGIA	
		0,00		
IMUNISENTO DE IPTU		ISENTO DE TAXAS		
NÃO		NÃO		
OBSERVAÇÕES				
RESTRICÇÕES				
MEDIDAS				
TESTADA PRINCIPAL	5,30	PROFUNDIDADE MÉDIA	0,00	
LATERAL DIREITA/ESTADA 2	34,90	LOGRADOURO 2	CONFRONTANTE 2 LAURITA SEIXAS DOURADO	
FUNDOS/TESTADA 3	5,30	LOGRADOURO 3	CONFRONTANTE 3	
LATERAL ESQUERDA/ESTADA 4	34,90	LOGRADOURO 4	CONFRONTANTE 4 JOSÉ PRATA DA SILVA	
ÁREA DO TERRENO	184,97	ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE	73,67	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA
				73,67
			ÁREA COMUM	0,00
				ÁREA MEZANINO
				0,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	1,00	NÚMERO DE UNIDADES	1,00	

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



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

embasa DOCUMENTO AUXILIAR DE NOTA FISCAL DE ÁGUA E SANEAMENTO ELETRÔNICA

Empresa Balana de Água e Saneamento S/A
CNPJ: 13.504.675/0001-10 Insc. Est.: 052635971
4ª Avenida, nº 420, Centro Administrativo da Bahia (CAB)
Salvador, Bahia, Brasil - CEP: 41.745-300

TANIA MARIA FERREIRA AMADOR
PC DA MATRIZ, 0052
CENTRO, AMERICA DOURADA/BA
CPF/CNPJ: 741.***.***-87

TOTAL A PAGAR
R\$ 47,84
VENCIMENTO
10/03/2026

Inscrição: 0423.01.0040.2.0395.0000.0

Nº MATRÍCULA	Nº CONTRATO	REFERÊNCIA	DATA DE EMISSÃO	Nº DO INDICADOR
087592495	4855817	3/2026	05/02/2026	A18S767714

AVISO

**TODOS JUNTOS CONTRA A DENGUE. DENGUE NATAI! NÃO DEIXE
ÁGUA PARADA! PROTEJA SUA FAMÍLIA. GOVERNO DA BAHIA.**
DATA PREVISTA PARA PRÓXIMA LEITURA: 11/09/2026

UNIDADE BÁSICA DE CONTAGEM: MANUSEIO DA NOTA FISCAL

NOTA FISCAL N. 00571825-1 - SERIE: 001
DATA DE EMISSÃO: 05/02/2026
Consulta pela chave de acesso em
<http://dfe-portal.sefazvirtual.rs.gov.br/WFAs/consulta>
Chave de Acesso:
2926 0213 5045 7500 0110 7500 1005 7102 5120 6948 7550
EMITIDO EM CONTINGÊNCIA. Pendente de autorizações.

Data Letra Autoriz.	Data Letra Abat.	Qtd. Letra	Letra Abat.	Letra Autor.	Consumo (m³)	Data de Consumo
07/01/2026	05/02/2026		752	760	6	29

TIPO DE CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: Média - Inclui de água aplicado no Histórico

COMPOS. CADA CONTAS

Forma de Consumo	Data (m³)	Valor (m³)	UC	VL. Total	Histórico de Consumo (m³) - 06 meses
RESIDENCIAL NORMAL					03/2026 0 02/2026 10 01/2026 6 12/2025 7 11/2025 5 10/2025 5
ATE 6 MIN	6			43,23	
7 A 10	2	1,71		3,42	
TOTAL	8			46,65	

DISPENS. TAÇÃO DOS ANEXAMENTOS NA CONTA (R\$)

Descrição	Valor	R\$ 10	R\$ 5	R\$ 0
COMB. AGUA 063	46,65	0,00	0,04	0,41
MULTA REF. 01/26	0,53	0,00	0,00	0,00
JURIS REF. 01/26	0,26	0,00	0,00	0,00
TOTAL	47,44	0,00	0,04	0,41

INFORMAÇÕES SOBRE A QUALIDADE DA ÁGUA

Norma Federal nº 6.642/2005 - Anexo IX, de PCR e 02/2017

Parâmetro	Atividade	Unidade	Atualizado	Estabilidade
Cloro	0012	0014	0014	
Turbidez	0012	0014	0014	
Cor	0012	0014	0014	
Conduz. Total	0012	0014	0014	
Exatidão Cal	0012	0014	0014	

Águas fluoradas com teor máximo permitido de até 1,5 mg/L de Fúor (F⁻)

Informações de significado dos parâmetros da qualidade da água estão no verso desta conta.

INFORMAÇÕES DE PAGAMENTO

Contas Pendentes de Pagamento	Contas em aberto	Ano	Debitado (em reais)
2018	-	2022	-
2019	-	2023	-
2020	-	2024	-
2021	-	2025	-
2022	-	2026	-
Total de Contas Pendentes			

EM CASO DE EXISTÊNCIA DE CONTAS PENDENTES DE PAGAMENTO, A NÃO QUITAÇÃO APÓS 30 DIAS DO RECEBIMENTO DESTA NOTIFICAÇÃO IMPLICARÁ NA SUSPENSÃO DOS SERVIÇOS, QUE APÓS SEU RESTABELECIMENTO, O PAGAMENTO TOTAL DOS DÉBITOS E SOLICITAÇÃO EXPRESSA DO USUÁRIO.

Para consulta de valores, emissão de segunda via ou parcelamento, acesso os canais de relacionamento da Embasa.

***** ATENÇÃO: O PAGAMENTO DESTA CONTA NÃO QUITA DÉBITOS ANTERIORES *****

PAGUE AQUI COM PIX

Antes de pagar com PIX, ATENÇÃO para não cair em golpes:

- Confirma a data de recebimento: Empresa Balana de Água e Saneamento (Embasa) - CNPJ 13.504.675/0001-10
- Confirma o banco do receptor: CITIBANK (Esta é a única instituição autorizada a receber o PIX pela Embasa).





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

Documento impresso por CRISTIANO em 05/03/2026 13:53:31

IDENTIFICAÇÃO					
CÓDIGO 2846	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 03.03.004.0055.001	INSCRIÇÃO ANTERIOR	DATA DE CADASTRO 01/01/2026		
DATA DE REVISÃO	REVISOR	DATA DE RECADASTRO			
LOCALIZAÇÃO					
LOGRADOURO RUA DA IGREJA		FAIXA/TRECHO/SEÇÃO SEÇÃO 407 LADO 1	BAIRRO SOARES		
Nº PORTA 58	Nº ANTERIOR	COMPLEMENTO CASA	BLOCO		
LOTEAMENTO		QUADRA	LOTE		
EMPREENDIMENTO					
LOCALIZAÇÃO/TRIBUTAÇÃO					
LOGRADOURO 151501644 RUA DA IGREJA		FAIXA/TRECHO/SEÇÃO SEÇÃO 407 LADO 1	BAIRRO SOARES		
PROPRIETÁRIO					
NOME/RAZÃO SOCIAL TANIA MARIA FERREIRA AMADOR		RG	CPF/CNPJ		
LOGRADOURO DA IGREJA		NÚMERO 52	COMPLEMENTO		
BAIRRO CENTRO		CIDADE AMÉRICA DOURADA	UF BA		
FONE RESIDENCIAL	FONE COMERCIAL	FONE CELULAR	E-MAIL		
DEMAIS PROPRIETÁRIOS					
RESPONSÁVEL					
NOME/RAZÃO SOCIAL		CPF/CNPJ			
LOGRADOURO		NÚMERO	COMPLEMENTO		
BAIRRO		CIDADE		UF	
FONE RESIDENCIAL	FONE COMERCIAL	FONE CELULAR	E-MAIL		
OUTRAS INFORMAÇÕES					
DATA DA CONSTRUÇÃO	DATA DO HABITE-SE	NÚMERO DO HABITE-SE	DATA REGISTRO CARTÓRIO	NÚMERO REGISTRO CARTÓRIO 1	
ESPÉCIE DE AQUISIÇÃO		NÚMERO MEDIDOR ÁGUA 0.00		NÚMERO MEDIDOR ENERGIA	
IMUNISENTO DE IPTU NÃO		ISENTO DE TAXAS NÃO			
OBSERVAÇÕES					
RESTRICÇÕES					
MEDIDAS					
TESTADA PRINCIPAL	6,30	PROFUNDIDADE MÉDIA	0,00		
LATERAL DIREITA/TESTADA 2	34,90	LOGRADOURO 2	CONFRONTANTE 2 LAURITA SEIXAS DOURADO		
FUNDOS/TESTADA 3	6,30	LOGRADOURO 3	CONFRONTANTE 3		
LATERAL ESQUERDA/TESTADA 4	34,90	LOGRADOURO 4	CONFRONTANTE 4 JOSÉ PRATA DA SILVA		
ÁREA DO TERRENO	184,97	ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE	73,67	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	73,67
		ÁREA COMUM	0,00	ÁREA MEZANINO	0,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	1,06	NÚMERO DE UNIDADES	1,00		

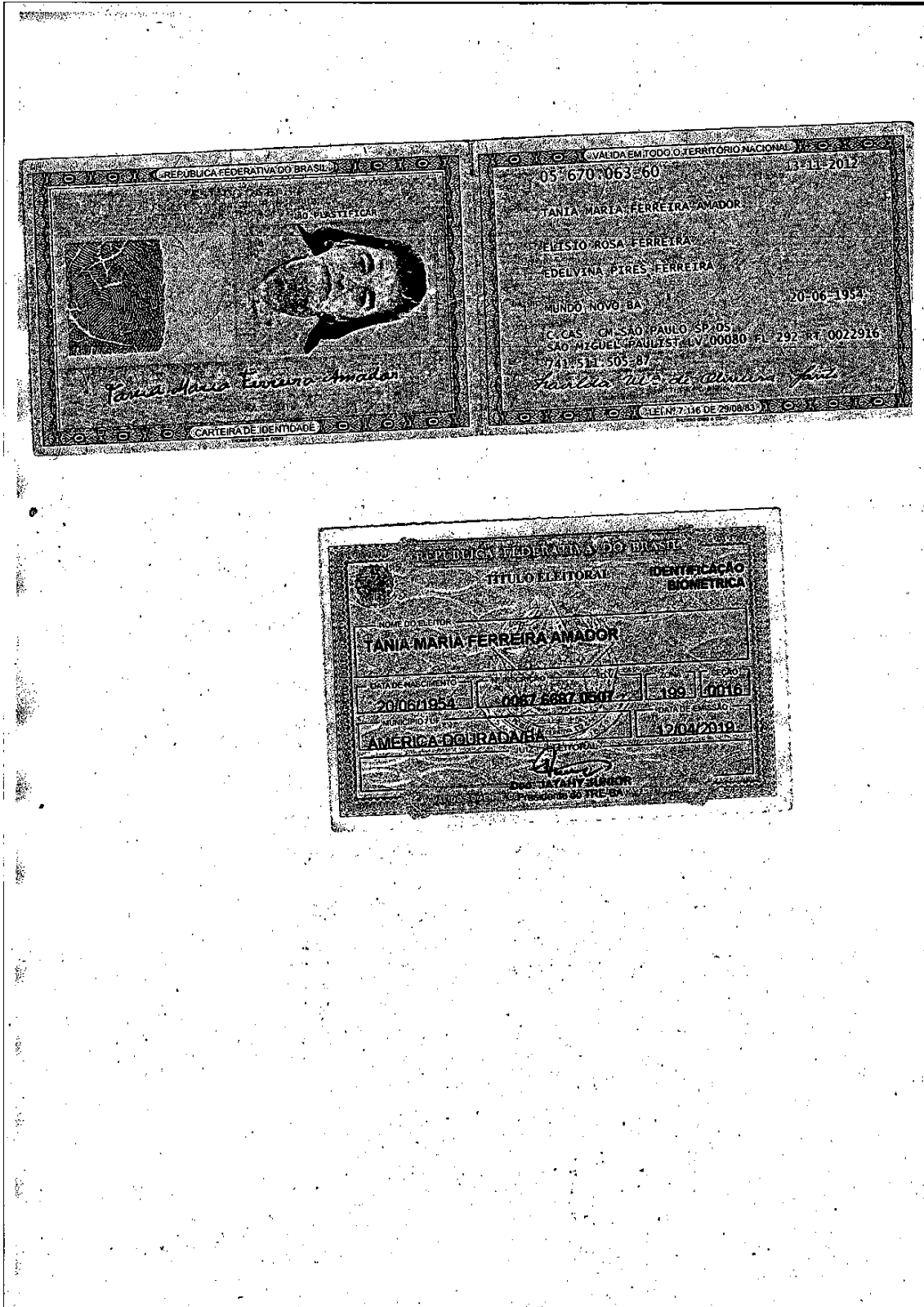
PREFEITURA M. DE AMERICA DOURADA - BA - Rua Adalberto Gonçalves Cruz 153, América Dourada - BA, 44910-000 - (74) 3692-2045



PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL**

com Cessão de Posse e Outras Avenças

PARTES CONTRATANTES

OUTORGANTE VENDEDORA: EURAIDE ISABEL DA SILVA, brasileira, maior, solteira, enfermeira, residente e domiciliada no Distrito de Soares, América Dourada – Estado da Bahia, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 0406686068 SSP/BA e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF sob o n.º 620.594.675-00, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**;

OUTORGADA COMPRADORA: TANIA MARIA FERREIRA AMADOR, brasileira, maior, viúva, agricultora, residente e domiciliada no Distrito de Soares, América Dourada – Estado da Bahia, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 05.670.063-60 SSP/BA e inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF sob o n.º 741.511.505-87, doravante denominada simplesmente **COMPRADORA**.

As partes acima qualificadas, reconhecidas como tais pelos seus documentos de identidade e demais documentos apresentados para a lavratura deste instrumento, na presença das duas testemunhas ao final assinadas, têm entre si justo e contratado o presente Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

A VENDEDORA, na qualidade de legítima proprietária, é senhora e possuidora do seguinte imóvel:

IMÓVEL: Casa Residencial, localizada na **Rua da Igreja, n.º 58, Seção 407 Lado 1, Bairro/Distrito de Soares, Município de América Dourada, Estado da Bahia, CEP 44910-365.**

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.03.004.0055.001 – Código 2846, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) emitido pela Prefeitura Municipal de América Dourada em 05/03/2026.





ÁREA DO TERRENO: 184,97 m² (cento e oitenta e quatro vírgula noventa e sete metros quadrados).

ÁREA CONSTRUÍDA: 73,67 m² (setenta e três vírgula sessenta e sete metros quadrados).

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES: Testada principal de 5,30m (cinco metros e trinta centímetros) com a Rua da Igreja; Lateral Direita de 34,90m (trinta e quatro metros e noventa centímetros) confrontando com LAURITA SEIXAS DOURADO; Fundos de 5,30m (cinco metros e trinta centímetros); Lateral Esquerda de 34,90m (trinta e quatro metros e noventa centímetros) confrontando com JOSÉ PRATA DA SILVA.

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO: Imóvel classificado como construção residencial, tipo casa, de uso residencial, de ocupação própria, estrutura em adobe, paredes em tijolo, cobertura em telha, piso em taco/cerâmica, revestimento da fachada em mármore, instalação elétrica embutida, instalação sanitária interna simples, conservação em estado BOM, conforme dados cadastrais municipais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA TITULARIDADE E REGULARIDADE DO IMÓVEL

A VENDEDORA declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto deste contrato é de sua exclusiva propriedade, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, dívidas, hipotecas, penhoras, arrestos, embargos, ações reais ou pessoais reipersecutórias, compromissos de venda, promessas de cessão, ou quaisquer outros gravames judiciais ou extrajudiciais que possam embaraçar a presente transação.

A VENDEDORA declara, ainda, que o imóvel está quite com todos os tributos municipais, estaduais e federais incidentes sobre o bem, inclusive IPTU, taxas e contribuições de melhoria, até a presente data.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

O preço total e certo da presente compra e venda é de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, valor este que a COMPRADORA pagou à VENDEDORA neste ato, em





moeda corrente nacional, recibo passado por força deste instrumento, do qual a VENDEDORA passa a mais ampla e irrevogável quitação.

A VENDEDORA declara ter recebido integralmente o valor acima mencionado, nada mais tendo a reclamar a título de preço, a qualquer tempo e por qualquer motivo, em relação à presente transação.

CLÁUSULA QUARTA – DA TRADIÇÃO E IMISSÃO NA POSSE

Pela assinatura deste instrumento, a VENDEDORA transmite à COMPRADORA todo o direito, domínio, ação, posse, título e interesse que exercia sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira, ficando a COMPRADORA desde já imitada na posse plena e legítima do bem, podendo dele usar, gozar e dispor como legítima proprietária.

A VENDEDORA obriga-se a desocupar e entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e habitabilidade, ficando responsável por eventuais débitos de consumo (energia elétrica, água, gás) relativos ao período anterior à data de assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DA EVICÇÃO E DOS VÍCIOS REDIBITÓRIOS

A VENDEDORA responde pela evicção de direito, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro (Lei n.º 10.406/2002), comprometendo-se a defender a COMPRADORA de toda e qualquer contestação, turbação ou esbulho, presentes ou futuros, que possam advir de fato anterior a este contrato, inclusive ações de nulidade, reivindicatórias ou quaisquer outras que venham a embaraçar o exercício do direito de propriedade pela COMPRADORA.

A VENDEDORA declara que o imóvel não possui vícios ocultos ou aparentes que possam torná-lo impróprio ao uso a que se destina ou lhe diminuir o valor, respondendo pelos vícios redibitórios nos termos dos artigos 441 e seguintes do Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA – DO REGISTRO DO IMÓVEL





As partes comprometem-se a praticar todos os atos necessários à regularização do presente negócio jurídico, incluindo a lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda perante o Cartório de Notas competente, nos termos do artigo 108 do Código Civil Brasileiro, quando necessário, bem como ao posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição.

As despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, honorários de cartório, registro e demais custas cartoriais serão suportadas exclusivamente pela COMPRADORA, salvo acordo diverso entre as partes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES APÓS A ASSINATURA

A partir da data de assinatura deste instrumento, todos os débitos relativos ao imóvel, tais como IPTU, taxas, contribuições de melhoria, tarifas de consumo de energia elétrica, água e outros que venham a incidir sobre o imóvel, serão de exclusiva responsabilidade da COMPRADORA, que se responsabiliza pelo seu pagamento pontual.

A VENDEDORA responsabiliza-se por todos os débitos anteriores à data da assinatura deste instrumento, assumindo pessoalmente e de forma integral qualquer cobrança que venha a ser exigida por fatos anteriores a esta data.

CLÁUSULA OITAVA – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na forma do artigo 472 do Código Civil Brasileiro.

Qualquer alteração deste instrumento somente será válida se feita por escrito e assinada por ambas as partes, com a presença de testemunhas.

CLÁUSULA NONA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

As partes elegem, de comum acordo, o Foro da Comarca de Irecê – Estado da Bahia, como competente para dirimir quaisquer dúvidas, litígios ou controvérsias oriundas deste instrumento, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil.





PODER EXECUTIVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICA DOURADA-BA

A Prefeitura Municipal de América Dourada, Estado da Bahia, visando a transparência dos seus atos, vem a PUBLICAR:

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Este instrumento é lavrado em conformidade com os artigos 481 a 532 do Código Civil Brasileiro, que regulam o contrato de compra e venda, e com as disposições da Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/1973).

O presente contrato é celebrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, ficando uma via em poder de cada parte, após assinadas na presença das testemunhas abaixo identificadas.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento.

América Dourada – Bahia, 22 de agosto de 2010.

ASSINATURAS

EURAIDE ISABEL DA SILVA
OUTORGANTE VENDEDORA
CPF: 620.594.675-00 | RG: 0406686068 SSP/BA

TANIA MARIA FERREIRA AMADOR
OUTORGADA COMPRADORA
CPF: 741.511.505-87 | RG: 05.670.063-60 SSP/BA

TESTEMUNHAS

Testemunha 1

Nome: CPF: 041.292.885-81

Testemunha 2

Nome: CPF: 905.422.155-00



