

Leis



Estado da Bahia
Município de Jaborandi

LEI n. 559, de 29 de julho de 2025.

EMENTA:

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir imóvel na cidade de Salvador, Estado da Bahia, para fins de apoio aos munícipes em Tratamento Fora do Domicílio (TFD) e aos servidores públicos municipais a serviço.

PREÂMBULO:

O PREFEITO MUNICIPAL DE JABORANDI, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, nos termos da Lei Orgânica Municipal, e em conformidade com os princípios e garantias da Constituição Federal de 1988;

Considerando o relevante interesse público na garantia de apoio logístico e de acolhimento aos munícipes em Tratamento Fora do Domicílio (TFD) na capital do Estado;

Considerando a necessidade de otimizar os recursos públicos e proporcionar condições adequadas aos servidores municipais em missão oficial;

Considerando os princípios da eficiência, economicidade, legalidade e publicidade que regem a Administração Pública;

MARCOS ANTONIO
MATOS DA
SILVA:67068324568 Assinado de forma digital por
MARCOS ANTONIO MATOS DA
SILVA:67068324568
Data: 2025.07.29 16:55:36 -0300'

Gestão 2025.2028



Estado da Bahia

Município de Jaborandi

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal de Jaborandi, Estado da Bahia, autorizado a adquirir, por compra e venda, imóvel situado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, com a finalidade de servir de apoio e alojamento aos pacientes do Município em Tratamento Fora do Domicílio (TFD), bem como aos servidores públicos municipais em missão oficial na Capital do Estado.

Art. 2º A aquisição de que trata o art. 1º desta Lei deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente o Artigo 74, V e demais normas pertinentes, e será realizada com base em laudo de avaliação prévia que comprove a adequação do imóvel às finalidades e o valor de mercado, atestando, inclusive, que o preço negociado é compatível ou inferior ao valor de mercado.

§1º O imóvel objeto desta Lei foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

§2º O imóvel está inscrito no 2º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula nº32.961, no Livro 2 de Registro Geral, datado de 01/11/1983, localizado na Rua Anifilófilo de Carvalho, nº 142, Bairro Barbalho – Salvador - BA.

§3º O imóvel está localizado na região urbana de Salvador, sendo sua via principal de acesso, a Rua Anifilófilo de Carvalho, nº 142 - Bairro Barbalho. A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas e prédios comerciais. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos: Energia elétrica; Iluminação pública; Redes de Telefone; Coleta de lixo; Rede de Abastecimento de água; Vias pavimentadas.

§4º O imóvel urbano possui área de 302,40 m², conforme matrícula 32.961, livro 2 de Registro Geral, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador Bahia.

§5º O perímetro do imóvel é descrito da seguinte forma: Frente: 14,40 m, confrontando com a Rua Anifilófilo de Carvalho; Fundo: 16,00 m, confrontando com os lotes 09 e 10; Lateral Direita: 17,00 m, confrontando com área verde do loteamento; Lateral Esquerda: 25,00 m, confrontando com o lote 07; onde se encontra edificado com uma construção residencial com área de 266,40 m².

MARCOS ANTONIO MATOS Assinado de forma digital por MARCOS ANTONIO MATOS DA SILVA:67068324568
DA SILVA:67068324568 Dados: 2025.07.29 16:55:57 -03'00'

Gestão 2025.2028

Av. Francisco Moreira Alves, 01 - Centro - Jaborandi - Bahia - CEP 47.655-000
Telefone: (77) 3683.2152 - 2212 / Fax: (77) 3683.2138
www.jaborandi.ba.gov.br
CNPJ n.º 13.245.568/0001-14

2



Estado da Bahia

Município de Jaborandi

§6º A sua localização geográfica é: Coordenadas UTM 554410.21m E e 8566328.23m S. com topografia plana, apresentando um pequeno acrive em relação à Rua Anifilóbio de Carvalho.

§7º O imóvel não tem passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e a sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo a comércios, hospitais, escola.

§8º O imóvel, avaliado por profissional devidamente habilitado, conforme Laudo de Avaliação em anexo, tem o valor de R\$757.152,00 (setecentos e cinquenta e sete mil e cento e cinquenta e dois reais).

§9º Em atenção aos princípios da Administração Pública e especial o da Economicidade o Município pagará o valor de R\$740.000,00 (setecentos e quarente mil reais) pela aquisição do referido imóvel,

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta de dotação orçamentária própria, prevista no orçamento vigente do Município de Jaborandi, ou de créditos adicionais suplementares, se necessários.

Art. 4º Faz parte desta Lei como se aqui transcrita estivesse os seus anexos que comprovam a titularidade do imóvel, o seu domínio e as avaliações.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sanciono a presente Lei;

JABORANDI, BA. 29 DE JULHO DE 2025.

MARCOS ANTONIO MATOS DA SILVA:67068324568
Assinado de forma digital por MARCOS ANTONIO MATOS DA SILVA:67068324568
Dados: 2025.07.29 16:56:12 -03'00'

MARCOS ANTÔNIO MATOS DA SILVA
Prefeito Municipal

Gestão 2025.2028



Valide aqui
este documento
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
SALVADOR-BA**

Diogo Oliveira Canuto
Oficial Interino
Rua Portugal, nº154 - Comércio - CEP 40.015-000
Tel (71) 3326-1888

CNM: 008391.2.0041813-36

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U2Q95V-J3789G-P7VKN-CHYTF>

SECRETARIA DA JUSTIÇA - S.A.J. - Mod. 017

	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SALVADOR - BAHIA	<i>Diogo Oliveira Canuto</i> Oficial Titular
	REGISTRO GERAL - ANO <u>1.985</u>	
MATRÍCULA N.º <u>41.813</u> DATA <u>12-06-1.985</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL <u>lote de terre</u> no próprio identificado pelo número 08 da Quadra " A ", da planta aprovada da <u>Roça dos Monteiros</u> , situado no Bairro Novo do Barbalho, no sub-distrito de San- to Antônio, zona urbana desta Capital, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipi- pal sob o número 001.507, medindo 14,40m de frente para a Rua amphiphio de Carvalho, 25,00m do lado esquerdo em linha reta, confrontando com uma área verde do loteamento e, 16,00m de fundo em linha reta confrontando com os lotes 09 e 10, perfazendo a área total de 302,40m². PROPRIETÁRIOS:- TARGINO DE ARAUJO / CONSTRUÇÕES LTDA, estabelecida nesta Capital a Travessa Francisco Gonçalves, nº 01, salas 403 à 406, CGC. 14.671.119/0001-09. REGISTRO ANTERIOR : nº 01 na ma- trícula 32.951. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 12 de junho de 1.985-A Oficial <i>Yolande Mascarenhas Malheiros</i>		
R. 01- 41.813 - de acordo com a escritura pública de 13 de maio de 1.985, la- vrada nas notas do Tabelião Fernando Alvaro Baraúna Contreiras, à fôlha 146, do livro 1.051, o imóvel Objeto da presente matrícula foi adquirido por compra pelo preço de R\$20.000.000,00, quitado, pelo senhor ANTONIO CONSTANTINO FERREIRA, bra- sileiro, casado, industrial, CPF. 085.317.495-49, residente e domiciliado nes- ta Capital, aos proprietários acima qualificados. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 12 de junho de 1.985- A Oficial <i>Yolande Mascarenhas Malheiros</i>		
AV.02- 41.813- de acordo com o que me foi requerido pelo Senhor ANTONIO CONSTAN- TANTINO FERREIRA, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta Capital, CIC. 085.317.495-49, em documento datado de 25 de Outubro de 1.989, que arquivou juntamente com as certidões do primeiro lançamento e negativa de Débitos do IAPAS, fica fazendo parte integrante da presente matrícula, em o seu nome par- ticipes de direito, o prédio identificado pelos números 009 da porta e 001.507 da inscrição imobiliária municipal, situado à Rua Anfilófilo de Carvalho, Bairro Novo do Barbalho, no sub-distrito de Santo Antônio, zona urbana desta Capital, com a área total construída de 244,24m², composto de dois pavimentos, constituindo ape- nas uma única residência, tendo no pavimento térreo garagem, sala de estar, varan- da, em toda a frente a lateral, circulação, sala de jantar lavabo, copa-cozinha, área de serviço, gabinete e dependências para empregados e no pavimento superior quarto de casal constituído do quarto propriamente dito, de classe-úp, e sanitário sala, de estar, varanda em tda sua frente e na lateral, mais res quartos e um sa- nitário. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 08 de novembro de 1.989- A Ofi- cial <i>Yolande Mascarenhas Malheiros</i>		



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Diogo Oliveira Canuto
Oficial Interino
Rua Portugal, nº154 - Comércio - CEP 40.015-000
Tel (71) 3326-1888

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do conteúdo da matrícula nº **41.813**, registrada neste cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73 incluído pela Lei 14.382 de 27 de junho de 2022 com a seguinte redação: *"No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial"*.

Foi efetuado a consulta ao Banco de Dados da Central Indisponibilidade, no endereço eletrônico "https://www.indisponibilidade.org.br/", em relação ao proprietário(a) da presente matrícula, com resultado NEGATIVO, com código HASH: wncuy0eq49

Certifico e dou fé. Salvador, 28 de julho de 2025. O Oficial/Escrevente Autorizado, _____.

Número do Protocolo: 574.114
DAJE: 9999.035.159323
DAJE Valor: 113,72
Emolumentos: 54,93
Taxa: 39,01
Fecom: 13,87
PEGE: 2,18
FMMPBA: 1,14
Defensoria Pública: 1,45



Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão, conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U2Q5V-J378G-P7VKN-CHYTF>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





ESTUDO DE MERCADO E PLANO DE MARKETING PARA VENDA DO SEU IMÓVEL

Proprietário:
Sra Eulina

Endereço:
Rua anfilóbio de
carvalho

Código do estudo: 162764

Atualizado em 28/07/2025



Este estudo foi feito por
Caio Daniel

Creci: 32284 | (71) 99966-6685
caiodaniel@remax.com.br





Estudo de mercado e plano de marketing

Olá, Sra Eulina.

Entender qual a posição do seu imóvel no mercado é o primeiro passo para realizar a venda com qualidade e segurança. Para isso, realizei um estudo feito com base nas características do seu imóvel e das ofertas de imóveis similares na região.

O objetivo principal deste estudo é identificar qual o valor correto de venda. É este valor que irá posicionar o seu imóvel com destaque no mercado e não fará com que ele ajude a vender os imóveis concorrentes.

Relação do preço com a velocidade de venda.

A velocidade de venda do seu imóvel está diretamente relacionada a precificação correta. Nosso histórico de vendas mostra que, imóveis com avaliações acima do preço de mercado, tem como resultado um processo de venda mais lento. Além de demorar mais, muitas vezes o valor final de venda é ainda inferior ao valor real de mercado, o que ocasiona perda de patrimônio.



Vantagens de se ter o imóvel com o preço correto.

- ✓ Venda dentro de um prazo mais curto.
- ✓ Menos inconvenientes.
- ✓ Mais clientes interessados, logo, um maior número de visitas.
- ✓ Corretores motivados em mostrar o imóvel aos seus clientes.
- ✓ Propostas mais assertivas.
- ✓ Menos chances de perder dinheiro.
- ✓ Seu imóvel representado por apenas um corretor.

Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA Telefone: (71)3018-0493





Estudo de mercado e plano de marketing

Alguns imóveis que já vendemos aqui na RE/MAX Oreo

Proprietários que buscavam uma solução para a venda dos seus imóveis, assim como você, tiveram o resultado que esperavam com a aplicação do nosso modelo de trabalho.



Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA Telefone: (71)3018-0493





Estudo de mercado e plano de marketing

Plano de marketing personalizado

Desenvolvemos para cada imóvel um plano de marketing especial, que vai muito além da simples publicação de ofertas em um site. Vamos entender, preparar e divulgar seu imóvel nos canais certos para as pessoas certas.

- Divulgação no portal RE/MAX da minha agência
- Divulgação no portal RE/MAX da minha regional
- Divulgação no portal RE/MAX BR a nível nacional



- Fotos profissionais
- Tour 360°
- Banib
- Vídeo do imóvel



- Divulgação no portal Vivareal
- Divulgação no portal Zap
- Divulgação no portal Imóvel web
- Divulgação no portal Órulo
- Divulgação no portal Homer



- Envio de email marketing para clientes compradores
- Envio de email marketing para corretores parceiros
- Envio de email marketing para imobiliárias parceiras



- Divulgação no Facebook
- Divulgação no Instagram
- Divulgação no Google



- Colocação de placas e faixas
- Distribuição de flyers em pontos estratégicos
- Distribuição de cartas direcionadas e segmentadas



- Visita com corretores parceiros no imóvel
- Feedback sobre o andamento das ações e resultados





Estudo de mercado e plano de marketing

Dados principais do seu imóvel

Características do imóvel

- Endereço: Rua anfilóbio de carvalho
- Bairro: barbalho
- Ano de construção: 1989
- Área útil: 244m²
- Área terreno: 302m²
- Dormitórios: 5
- Suítes: 3
- Banheiros: 5
- Vagas: 4

Outras características

- Infraestrutura: Não tem
- Posição solar: Leste
- Estado: Bom
- Semi-mobiliado: Sim
- Demanda da região: Tem demanda



O que identifiquei no seu imóvel:

Aspectos Positivos

- imóvel em ótimas condições
- imóvel com todas as documentações
- imóvel reformado

Aspectos Negativos

- imóvel próximo a comunidade
- Mercado pouco propício a altos investimentos na região.

Metodologia aplicada

O estudo é feito a partir de uma amostra de 9 imóveis com características similares ao seu que nos permite entender o posicionamento do seu imóvel no mercado. São imóveis com áreas privativas, região, tipologias, itens de infraestrutura, idade de construção e condições parecidas com a do imóvel analisado.

As informações obtidas são cruzadas, sofrem ações de variáveis que influenciam diretamente no preço final do imóvel, para então chegarmos em uma sugestão de precificação mais assertiva.

Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA Telefone: (71)3018-0493





Estudo de mercado e plano de marketing

Amostras encontradas no mercado



Barbalho - Rua Emídio dos Santos
Área priv.: 90m² | Dormitórios: 2
R\$ 240.000,00



Barbalho - Rua Professor Viegas
Área priv.: 230m² | Dormitórios: 4
R\$ 570.000,00



Barbalho - Rua Professor Artur Mendes de Aguiar
Área priv.: 360m² | Dormitórios: 4
R\$ 750.000,00



Barbalho - Sem endereço de rua
Área priv.: 202m² | Dormitórios: 4
R\$ 1.100.000,00



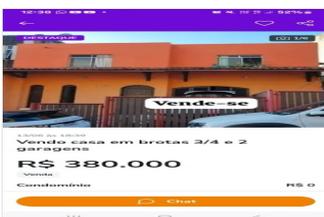
Barbalho - Jardim Esperança
Área priv.: 300m² | Dormitórios: 6
R\$ 800.000,00



Barbalho - Rua Rocha Leal
Área priv.: 121m² | Dormitórios: 4
R\$ 500.000,00



Barbalho - Rua Professor Palma
Área priv.: 141m² | Dormitórios: 5
R\$ 420.000,00



Barbalho - Boulevard das Flores
Área priv.: 140m² | Dormitórios: 3
R\$ 380.000,00



Barbalho - Rua Anfilóbio de Carvalho
Área priv.: 160m² | Dormitórios: 3
R\$ 400.000,00

Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA **Telefone:** (71)3018-0493





Estudo de mercado e plano de marketing

Tabela comparativa do seu imóvel com as principais ofertas similares que encontramos no mercado

Endereço	Área priv.	Dorm.	Suítes	Banh.	Vagas	Portaria	Infra	Preço	Preço/m ²	Referência
Rua anfilóbio de carvalho	244m ²	5	3	5	4		Não tem	?	?	?
Rua Emídio dos Santos	90m ²	2	0	1	0	-	-	240.000,00	2.666,67	Ver
Rua Professor Viegas	230m ²	4	0	4	2	-	-	570.000,00	2.478,26	Ver
Rua Professor Artur Mendes de Aguiar	360m ²	4	0	3	2	-	-	750.000,00	2.083,33	Ver
Sem endereço de rua	202m ²	4	0	2	3	-	-	1.100.000,00	5.445,54	Ver
Jardim Esperança	300m ²	6	0	4	2	-	-	800.000,00	2.666,67	Ver
Rua Rocha Leal	121m ²	4	0	4	0	-	-	500.000,00	4.132,23	Ver
Rua Professor Palma	141m ²	5	0	3	0	-	-	420.000,00	2.978,72	Ver
Boulevard das Flores	140m ²	3	0	1	2	-	-	380.000,00	2.714,29	Ver
Rua Anfilóbio de Carvalho	160m ²	3	0	2	2	-	-	400.000,00	2.500,00	Ver
Resultado médio	194 m ²							R\$573.333,33	R\$ 3.073,97	

Usamos como base para este estudo imóveis que estão anunciados nos principais portais de divulgação. A escolha dos imóveis foi feita a partir do nosso conhecimento de mercado e também por apresentarem características que muitas vezes não são encontradas por uma busca automática. Os valores anunciados não são de nossa responsabilidade mas servem como base para um estudo de amostragem.

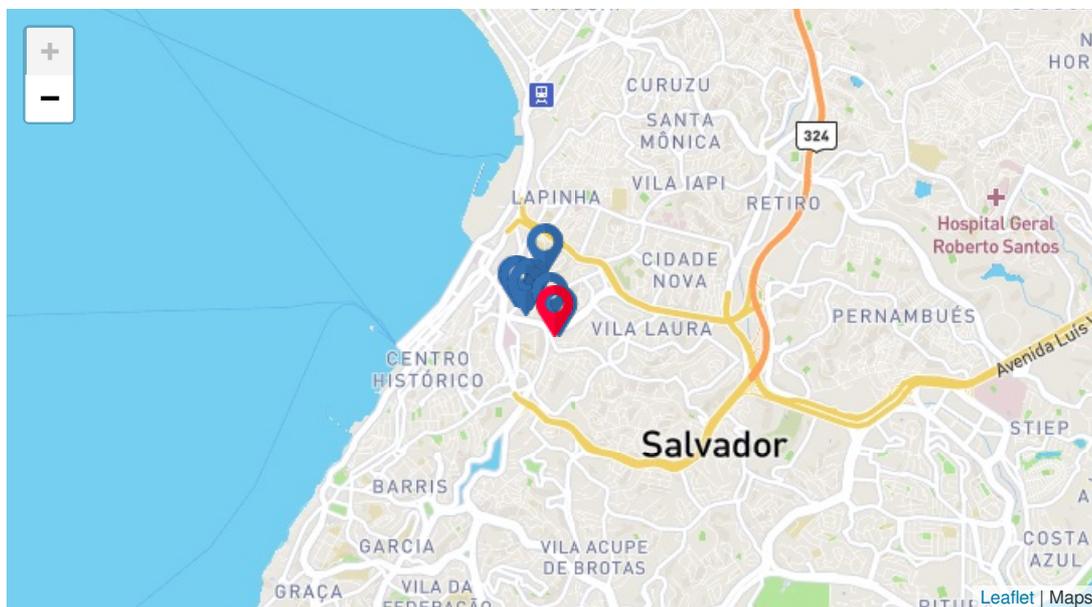
Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA Telefone: (71)3018-0493





Estudo de mercado e plano de marketing

Localização das amostras utilizadas



Preço Otimista

785.912,51

Igual a média geral

Preço de Mercado

754.476,01

Destaque relativo

Preço Competitivo

738.757,76

Grande destaque



Endereço: Rua Fernando Menezes De Góes
Pituba - Salvador - BA - CRECI-BA Telefone: (71)3018-0493



ESTUDO DE MERCADO Nº 168/2025



Rua Anfilóbio de Carvalho, 142 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-180

Salvador - Julho/2025

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

SOLICITANTES:

Nome: Eulina Teixeira Pereira
Nacionalidade: Brasileira
Estado civil: Casada
Profissão: Aposentada
CPF/MF nº: 168.351.315-00
RG: 0176056874
Endereço: Rua Anfilóbio de Carvalho, n 142 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-180
Telefone: 71 98662-0331
E-mail: Linateixeira19@gmail.com

Nome: Antônio Constantino Pereira
Nacionalidade: Brasileiro
Estado civil: Casado
Profissão: Aposentado
CPF/MF nº: 085.317.495-49
RG: 1216 542 57
Endereço: Rua Anfilóbio de Carvalho, n 104 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-180
Telefone: 71 98708-3432
E-mail: Constantinopereira10@gmail.com

IMOBILIÁRIA:

Nome: **GJ - OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**
CNPJ/MF: 50389081/0001-31
Creci PJ: 2690 J
Endereço: Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA –
CEP:41.810-700
Telefones: (71) 98234-0333

Sócio proprietário: Jonathan Miranda Júnior
CPF/MF nº: 615.077.415-53
CRECI: 25.367
Telefones: (71) 98155-4563
E-mail: jonathanmjúnior@gmail.com

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

FICHA RESUMO

OBJETO: Terreno com edificação tipo Casa, registrada sob o nº32.961 do 2º R.I e com inscrição municipal nº **001.507-5**

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado para fins de comercialização do Objeto.

LOCALIZAÇÃO: Rua Anfilóbio de Carvalho, 142 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-18

ÁREA DE TERRENO: **302,00m²**

ÁREA CONSTRUÍDA: 244,00m²

PROPRIETÁRIOS: Eulina Teixeira Pereira
Antônio Constantino Pereira

RESULTADOS OBTIDOS:
VALOR OTIMISTA - R\$ 770.000,00
VALOR DE MERCADO - R\$ 753.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ - R\$ 720.000,00

RESPONSÁVEL TÉCNICO: JONATHAN MIRANDA JÚNIOR – CRECI-BA 25.367

SALVADOR-BA
JUNHO / 2024

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

1. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado pelos senhores Eulina Teixeira Pereira e Antônio Constantino Pereira, proprietários do objeto em tela.

2. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do OBJETO.

3. FINALIDADE

Determinação do valor de mercado para fins de comercialização do Objeto.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este estudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1(Procedimentos Gerais) e Parte 2(Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na folha de rosto do IPTU apresentada;
- Certidão negativa de ônus atualizada;
- em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 20/07/2025;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos.

Considerando a sua finalidade, este estudo tem prazo de validade limitado a um ano de sua lavratura, conforme determinado no Decreto Nº 53.425, de 09 de fevereiro de 2017.

5. PROPRIETÁRIOS

Sra. Eulina Teixeira Pereira

Sr. Antônio Constantino Pereira

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

6. ENDEREÇO

Rua Anfilóbio de Carvalho, 142 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-18

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO ESTUDO

Latitude: -12.9680342, **Longitude:** -38.4983425

Área do Terreno a ser considerada: **302,00 m²**

Área Construída: **244,00 m²**

7.1. CARACTERIZAÇÃO

Trata-se de uma casa localizada na Rua Anfilóbio de Carvalho, 142 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-18. O imóvel é composto por dois pavimentos, sendo no térreo sala principal, cozinha, lavabo, escritório, dependência completa, área de serviço e um depósito; no pavimento superior quatro quartos, sendo 2 suítes e um banheiro social; possui ainda garagem para 4 carros, com área construída de 244,00m² e área total de 302,00 m².

Acabamentos: Piso cerâmico, paredes em alvenaria de blocos cerâmicos revestidas cerâmica, em áreas molhadas e massa PVA com pintura acrílica nos demais ambientes; esquadria de madeira, laje e cobertura de telha cerâmica.

A via local é calçada, possui passeio público, iluminação pública, no seu entorno existem escolas, mercados, praça, casas de material de construção além de bares, escolas, faculdades, restaurantes e outros. A localidade é servida de água pela Concessionária EMBASA, serviço de coleta de resíduos sólidos oferecidos pela Prefeitura de Salvador e energia pela NEOENERGIA.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1 Contexto Urbano Degradado

A Bairro do Barbalho é uma localidade com história marcante; porém, nos últimos anos, tem se mostrado pouco atrativo para fins residenciais unifamiliares; com forte apelo comercial e plurifamiliar.

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

9. METODOLOGIA

UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO PARA DETERMINAÇÃO DE MERCADO DO OBJETO: identifica o valor unitário da área construída, aplicada na região objeto do estudo, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

-Tratamento dos dados:

- () metodologia científica
(X) metodologia clássica – fatores de homogeneização

10. ESPECIFICAÇÃO DA ESTUDO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Grau I Grau II Grau III

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau I Grau II Grau III

11. HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

11.1 – Determinação do valor do Objeto através da aplicação do método comparativo de dados de mercado.

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

ESTUDO DE MERCADO MÉTODOS COMPARATIVO - Homogeneização

Elem	Link	Valor anunciado	Fator oferta	Área Construída	Fator Localização	Conservação	Fator área	Valor Unit Homog
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cas	550.000,00	1,00	250,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 2.200,00
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cas	1.351.000,00	1,00	450,00	1,00	0,95	1,20	R\$ 3.422,53
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/img	680.000,00	1,00	180,00	1,00	0,90	1,00	R\$ 3.400,00
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cas	920.000,00	1,00	210,00	0,80	0,95	1,00	R\$ 3.329,52
								R\$ 3.088,01

11. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Estudo, atribuímos ao Objeto em estudo o seguinte valor de mercado,

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 753.000,00

(Setecentos e cinquenta e três mil reais)

Salvador, 27 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br JONATHAN MIRANDA JUNIOR
Data: 28/07/2025 06:04:49-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Jonathan Miranda Júnior
CRECI-BA 25.367

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS DA SALA

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563



ASPECTOS DA COZINHA



ASPECTOS DO QUARTO

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563



ASPECTOS DO BANHEIRO SOCIAL



ASPECTOS DA ÁREA SOCIAL

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563



ASPECTOS DO WC DA SUÍTE



VISTA DA VARANDA

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563



VISTA DA FACHADA

GJ OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CNPJ: 50.389.081/0001-31 CRECI-J 2690
Rua Fernando Menezes de Góes, 545 – Sala 310 – Pituba, Salvador/BA – CEP:41.810-700
Fone:+55(71)-98155-4563



Estado da Bahia
Município de Jaborandi
Secretaria Municipal de Saúde

OFÍCIO DE Nº 038/2025/SMS.

Jaborandi – BA, 11 de junho de 2025.

Ao
Exmo. Dr.
Marcos Antônio Matos da Silva
Prefeito do Município de Jaborandi – BA

Senhor Prefeito,

Venho por meio deste, oficializar e sugeri a tempestiva necessidade de aquisição de uma sede de apoio na Capital do Estado para acolher nossos pacientes em tratamento fora de domicílio.

O município de Jaborandi-BA, dista aproximadamente mil quilômetros da cidade de Salvador, consolidando em uma logística tremenda para o transporte, estadia, e, em resumo, uma diminuição significativa na qualidade de vida e tratamento dos pacientes.

Entre essa e outras questões que tange à garantia de direitos e de direcionamento com maior aproveitamento de recursos públicos, segue em anexo o relatório de estudos feitos pela Secretaria de Saúde deste município, que justifica e sustenta a necessidade de aquisição de um imóvel para acolher nossos munícipes em tratamento.

GABINETE DA SECRETARIA DE SAÚDE DE JABORANDI – BA

Atenciosamente,


Valdeir Brito Santana
Secretário de Saúde de Jaborandi - BA

Recebido 11/06/25


Marcos Antônio Matos da Silva
Prefeito Municipal

Gestão 2025/2028

Prefeitura Municipal de Jaborandi
Av. Francisco Moreira Alves, 01 - Centro - Jaborandi - Bahia - CEP 47.655-000
Telefone: (77) 3683.2152 - 2212 / Fax: (77) 3683.2138
www.jaborandi.ba.gov.br | CNPJ n.º 13.245.568/0001-14



Estado da Bahia
Município de Jaborandi
Secretaria Municipal de Saúde

RELATÓRIO

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, lei máxima do país, garante a todos os brasileiros o direito ao acesso universal e igualitário às ações e serviços de saúde como um dever do Estado. Por ocasião de sua promulgação, foi instituído no país o Sistema Único de Saúde (SUS), que visa oferecer a todos os cidadãos brasileiros o acesso integral, universal e gratuito às ações e serviços de saúde. Apesar do SUS estar caminhando para 35 anos, ainda persistem dificuldades na implementação dos serviços de saúde de forma regionalizada e hierarquizada, especialmente no que diz respeito a atenção a saúde de média e alta complexidade, o que repercute negativamente para o alcance da integralidade da assistência à saúde, onde o acesso possível mais próximo às ações e serviços de saúde, as vezes está a quilômetros de distância do município de origem do usuário. Entre as várias possibilidades de atendimento na área de saúde, têm-se os benefícios do Tratamento Fora de Domicílio (TFD), estabelecidos pela Portaria nº 55/99 da Secretaria de Assistência à Saúde (Ministério da Saúde), constituindo-se em um instrumento legal que visa garantir, através do SUS, tratamento médico a pacientes portadores de doenças quando não tratáveis no município de origem.

A dificuldade de acesso à atenção hospitalar, ambulatorial especializada e outros serviços de maior complexidade obriga os usuários do SUS a se deslocarem para grandes centros urbanos, visando à continuidade da assistência à saúde. Nessa direção, uma alternativa para possibilitar o deslocamento desses usuários é o Programa Tratamento Fora de Domicílio (TFD), constituindo-se em um instrumento legal que visa garantir, através do SUS, tratamento médico a pacientes portadores de doenças quando não tratáveis no município de origem, através de uma ajuda de custo para o tratamento de saúde dos seus usuários.

O valor de repasse desse programa, infelizmente, não cobre todas as despesas que o paciente necessita, e, em muito dos casos, a sua permanência em Salvador se faz necessário por longos dias. Diante disso, o município de Jaborandi, há mais de 20 anos, dispõe de uma casa alugada, para apoio e assistência aos nossos munícipes, porém, por ser alugada, não consegue adequar a necessidade/ realidade existente.

Ocorre que, diante da dificuldade de trazer o tratamento de alta complexidade para próximo, haverá sempre TFD, o Município busca ter um ponto fixo e adaptável, se necessário, na capital baiana, que servirá com uma das alternativas para dar suporte às famílias em tratamento fora do domicílio e minimizar transtornos e sofrimento causados pelo deslocamento e

Gestão 2025/2028

Prefeitura Municipal de Jaborandi
Av. Francisco Moreira Alves, 01 - Centro - Jaborandi - Bahia - CEP 47.655-000
Telefone: (77) 3683.2152 - 2212/ Fax: (77) 3683.2138
www.jaborandi.ba.gov.br | CNPJ n.º 13.245.568/0001-14



Estado da Bahia
Município de Jaborandi
Secretaria Municipal de Saúde

permanência na cidade onde realiza tratamento de saúde. Esses espaços, visa acolher temporariamente usuários e/ou familiares que estão em tratamento fora do município de origem fornecendo-lhes abrigo, alimentação e outros recursos necessários durante a permanência longe de suas residências.

Atualmente, o Município possui mais de 15 (quinze) pessoas em tratamento de Câncer (CA) na cidade Salvador, que, dependendo do tratamento indicado pelo médico, esses pacientes precisam permanecer por mais de 40 dias para sessões de radioterapia, iodoterapia, e, na maioria das vezes, necessita retornar a cada 15 dias para sessões de quimioterapia. Tais procedimentos deixam os pacientes muito debilitados e sem condições de retorno imediato para casa. Além disso, sempre têm pacientes em processo de investigação, que, em sua maioria, passam por consultas, exames, procedimentos cirúrgicos, biópsia até fechar diagnóstico da patologia. Registra-se ainda que, alguns pacientes fazem tratamento com diversas especialidades, tais como: Angiologista, Cardiologista, Vascular, diabetes mellitus, Hepatologista, Hematologista, Mastologista, dentre outros. A casa de apoio acolhe também pessoas que são inseridas na lista única, que em sua maioria, são agendados para os hospitais de referência da capital (Ana Nery, Santa Izabel, Santa Luzia, Roberto Santos, Santo Antônio, Hospital da Mulher), bem como pacientes transferidos via SUREM-BA.

Jaborandi, BA, em 11 de junho de 2025.

Gestão 2025/2028

Prefeitura Municipal de Jaborandi
Av. Francisco Moreira Alves, 01 - Centro - Jaborandi - Bahia - CEP 47.655-000
Telefone: (77) 3683.2152 - 2212/ Fax: (77) 3683.2138
www.jaborandi.ba.gov.br | CNPJ n.º 13.245.568/0001-14

Por solicitação de EULINA TEIXEIRA PEREIRA, e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1 - OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano constituído por uma Casa residencial em Salvador, neste Estado.

2 - METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços. A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1066/2007.

3 - ZONA E LOGRADOURO

3.1 - SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o imóvel na Rua Anfilóbio de Carvalho, 104 – Barbalho, Salvador/BA – CEP:40301-180.

3.2 - CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos: - via urbana pavimentada; - rede de água tratada; - galeria de águas pluviais; - rede de energia elétrica em alta e baixa tensões; - rede e facilidades telefônicas; - TV e internet a cabo; - iluminação pública; - coleta de lixo; - transporte coletivo; - entrega postal.

3.3 - PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

3.4 – ATRIBUTOS DO PRÉDIO

Com 43 (quarenta dois) anos de construção e bom estado de conservação.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula nº: 32.961 do 2º R.I. SALVADOR)

4.1 – CASA 104:

Com dois andares, 5 quartos, 5 banheiros, com 302 m² de área Útil, garagem para até 4 carros, dependência de empregada completa, depósito, fogão de azulejos, hall de entrada, lavanderia, escritório.

Há armários embutidos na cozinha, closet, ventilador de teto.

Área real privativa: 302,00 m²

5 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

1. Casa Rua Barão de Macaúbas, N 59, Macaúbas – com área de 135,00 m², com 4/4, 2 suítes, banheiro social, 2 vagas de garagem, oferecido à venda por R\$ 500.000,00;
2. Casa Rua Vital Rego, N 300 - Barbalho – com área de 250,00 m², com 4 Quartos e 3 banheiros, 1 suíte, 1 vaga de garagem, oferecido à venda por R\$ 480.000,00;
3. Casa Rua Professor Palma, N 12 - Barbalho, – com área de 162,00 m², com 5 Quartos e 2 banheiros, área de serviço, varandas, dependência de empregada completa, garagens, oferecido à venda por R\$ 400.000,00;
4. Casa Rua Professor Viegas, N 57 - Barbalho –com área de 230,00 m², com 4 Quartos e 4 banheiros, 1 suíte, 2 vagas de garagem, oferecido à venda por R\$ 530.000,00.

Assim, os preços unitários de amostra são:

1. R\$ 500.000,00 / 135,00 m² = R\$ 3.703,70 /m²
2. R\$ 480.000,00 / 250,00 m² = R\$ 1.920,00 /m²
3. R\$ 400.000,00 / 162,00 m² = R\$ 2.469,14 /m²
4. R\$ 530.000,00 / 230,00 m² = R\$ 2.304,35 /m²

Então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 2.599,30 /m²

Assim, para o imóvel avaliando:

302,00 m² x R\$ 2.599,30 /m² = R\$784,988,60

Ou, em números redondos, R\$ 784.000,00

(setecentos oitenta quatro mil reais)

Este é o Parecer.

Salvador, 27 de julho de 2025

 Documento assinado digitalmente
PEDRO PASSOS NAVARRO DE ANDRADE
Data: 27/07/2025 22:27:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Pedro Passos Navarro de Andrade

Corretor de Imóveis – CRECI-BA nº 15.840