

PROJETO DE LEI Nº 020, DE 16 DE SETEMBRO DE 2026

Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, mediante venda, imóvel integrante do patrimônio do Município de Canarana, em razão de sua inadequação às necessidades da Administração Pública Municipal, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE CANARANA, ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante venda, o imóvel integrante do patrimônio do Município de Canarana, Estado da Bahia, assim identificado:

I – Localização: Rua Alto da Vereda, s/n, Centro;

II – Área total: 49m²; **Dimensões:** Frente 13,10m; Fundo 13,10m; Lado direito 3,90m; Lado esquerdo 3,60m;

III – Inscrição imobiliária: 01.02.012.0013.001 (Código 5903);

IV – limites e confrontações: Lado direito e fundo: Walter Seixas de Almeida; Lado esquerdo: José Seixas Pereira;

V – valor da avaliação: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

§1º A autorização prevista nesta Lei fundamenta-se na ausência de interesse público na manutenção do imóvel no patrimônio municipal, diante de sua inadequação às necessidades atuais e projetadas da Administração Pública, especialmente em razão de suas dimensões e características físicas, que restringem sua utilização eficiente para implantação, ampliação ou funcionamento de equipamentos, unidades e serviços públicos municipais.

§2º A alienação constitui medida de racionalização e gestão eficiente do patrimônio público municipal, considerando que a manutenção de bem imóvel sem perspectiva concreta de aproveitamento pela Administração implica conservação de ativo de reduzida utilidade administrativa, sem correspondente benefício à coletividade.

Art. 2º Para os fins desta Lei, fica reconhecida a inexistência de interesse público na conservação do imóvel descrito no art. 1º no patrimônio municipal, diante de sua inadequação dimensional e funcional às necessidades da Administração, ficando autorizada sua desafetação, caso esteja afetado a finalidade pública, passando a integrar a categoria dos bens dominicais do Município.

Parágrafo único. A desafetação prevista no caput não dispensa a observância das demais exigências legais necessárias à alienação do imóvel.

Art. 3º A alienação será precedida de avaliação do imóvel e realizada mediante licitação na modalidade **leilão**, na forma da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

§1º O valor mínimo para alienação corresponderá ao valor estabelecido em avaliação prévia válida e atualizada, realizada por profissional habilitado ou comissão competente.

§2º Caso a avaliação constante do inciso V do art. 1º necessite ser atualizada antes da realização do leilão, prevalecerá, para fins de preço mínimo, o valor constante do laudo de avaliação mais recente regularmente elaborado e aprovado pela Administração Municipal.

§3º Será considerado vencedor do leilão o licitante que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao valor mínimo fixado no edital.

§4º O edital estabelecerá as condições de participação, forma e prazo de pagamento, condições para transferência da propriedade, responsabilidades do adquirente e demais disposições necessárias à regular realização do procedimento.

Art. 4º Todas as despesas decorrentes da aquisição e transferência da propriedade do imóvel, inclusive escritura pública, registro imobiliário, emolumentos, tributos e demais encargos legalmente atribuíveis ao adquirente, correrão por conta deste.

Art. 5º Os recursos financeiros provenientes da alienação serão classificados como receita de capital e terão sua destinação e aplicação realizadas em conformidade com a legislação financeira, orçamentária e de responsabilidade fiscal.

Art. 6º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar todos os atos administrativos necessários à execução desta Lei, inclusive promover a atualização da avaliação do imóvel, elaborar e publicar o edital de leilão e adotar as providências necessárias à formalização e ao registro da transferência da propriedade.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita, 16 de setembro de 2026.



MARLEIDE BABROSA DE OLIVIERA
Prefeita Municipal

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 16 DE SETEMBRO DE 2026

**Excelentíssima Senhora Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Submetemos à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei, que tem por finalidade autorizar o Poder Executivo Municipal a promover a alienação, mediante venda, de imóvel integrante do patrimônio do Município de Canarana/BA.

A iniciativa decorre da análise da utilidade administrativa do referido patrimônio e da constatação de que o imóvel **não apresenta dimensões e características físicas adequadas às atuais e futuras necessidades da Administração Pública Municipal**, circunstância que reduz substancialmente as possibilidades de seu aproveitamento para implantação, ampliação ou funcionamento de equipamentos e serviços públicos.

A Administração Pública deve promover a gestão de seu patrimônio segundo critérios de eficiência, economicidade, planejamento e atendimento ao interesse coletivo, não se mostrando razoável a manutenção indefinida de imóvel que, pelas suas características dimensionais e físicas, não possui perspectiva concreta de utilização adequada pelo Município.

A inadequação do imóvel às necessidades administrativas torna sua manutenção no acervo patrimonial municipal pouco eficiente, especialmente diante da possibilidade de conversão desse ativo imobiliário em recursos financeiros que poderão ser empregados pelo Município em conformidade com as normas financeiras e orçamentárias aplicáveis.

Nesse sentido, a alienação pretendida não decorre de mera liberalidade administrativa, mas de **decisão de gestão patrimonial fundada na ausência de utilidade pública concreta na conservação do imóvel e na busca pela utilização mais racional e eficiente dos ativos municipais**.

A medida encontra fundamento na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que condiciona a alienação de bens da Administração Pública à existência de interesse público devidamente justificado e à realização de avaliação prévia, exigindo, no caso de imóveis, autorização legislativa e, como regra, licitação na modalidade leilão.

O Projeto de Lei observa essas exigências ao autorizar especificamente a alienação do imóvel, reconhecer sua inadequação às necessidades municipais e determinar que a venda somente seja efetivada após avaliação prévia e mediante regular procedimento licitatório na modalidade leilão.

A autorização legislativa ora pretendida, portanto, **não implica venda direta do patrimônio municipal nem autoriza sua transferência a pessoa previamente determinada**. O imóvel será submetido à competição pública, assegurando-se igualdade entre os interessados e a obtenção da proposta economicamente mais vantajosa para o Município.

O preço mínimo da alienação será aquele estabelecido em avaliação prévia válida, sem prejuízo de sua atualização anteriormente à realização do certame, de modo a preservar integralmente o patrimônio público e impedir a alienação por valor inferior ao seu valor de mercado.

A proposição também prevê expressamente a desafetação do imóvel, caso necessária, passando o bem à categoria de dominical para fins de alienação, além de estabelecer que a transferência somente ocorrerá após o cumprimento das exigências administrativas, licitatórias e registrais pertinentes.

Dessa forma, a alienação apresenta-se juridicamente possível e administrativamente conveniente, permitindo que o Município deixe de manter em seu patrimônio imóvel de reduzida utilidade para as finalidades administrativas e promova sua destinação econômica por procedimento público, competitivo e transparente.

Ante o exposto, demonstrados o interesse público, a conveniência administrativa e a observância dos requisitos estabelecidos pela legislação aplicável, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal, esperando contar com o apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação.

Gabinete da Prefeita, 16 de setembro de 2026.



MARLEIDE BABROSA DE OLIVEIRA

Prefeita Municipal

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ref.: Imóvel público municipal situado na Rua Alto da Vereda, s/n, Centro – Canarana/BA

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Rua Alto da Vereda, s/n, Centro – Canarana/BA, 44890-000
Proprietário	Município de Canarana – CNPJ 13.714.464/0001-01
Inscrição imobiliária	01.02.012.0013.001 (Código 5903)
Certidão de 1º lançamento	N.º 000130/2026, emitida em 15/09/2026
Área do terreno	49,12 m²
Dimensões	Frente: 13,10 m Fundo: 13,10 m Lado direito: 3,90 m Lado esquerdo: 3,60 m
Confrontantes	Lado direito e fundo: Walter Seixas de Almeida Lado esquerdo: José Seixas Pereira
Uso anterior	Instalações do antigo posto do DETRAN
Situação atual	Desocupado
Data da vistoria	15 de setembro de 2026
Coordenadas (GPS)	11°40'58,94"S / 41°46'08,33"W

1.1 LOCALIZAÇÃO

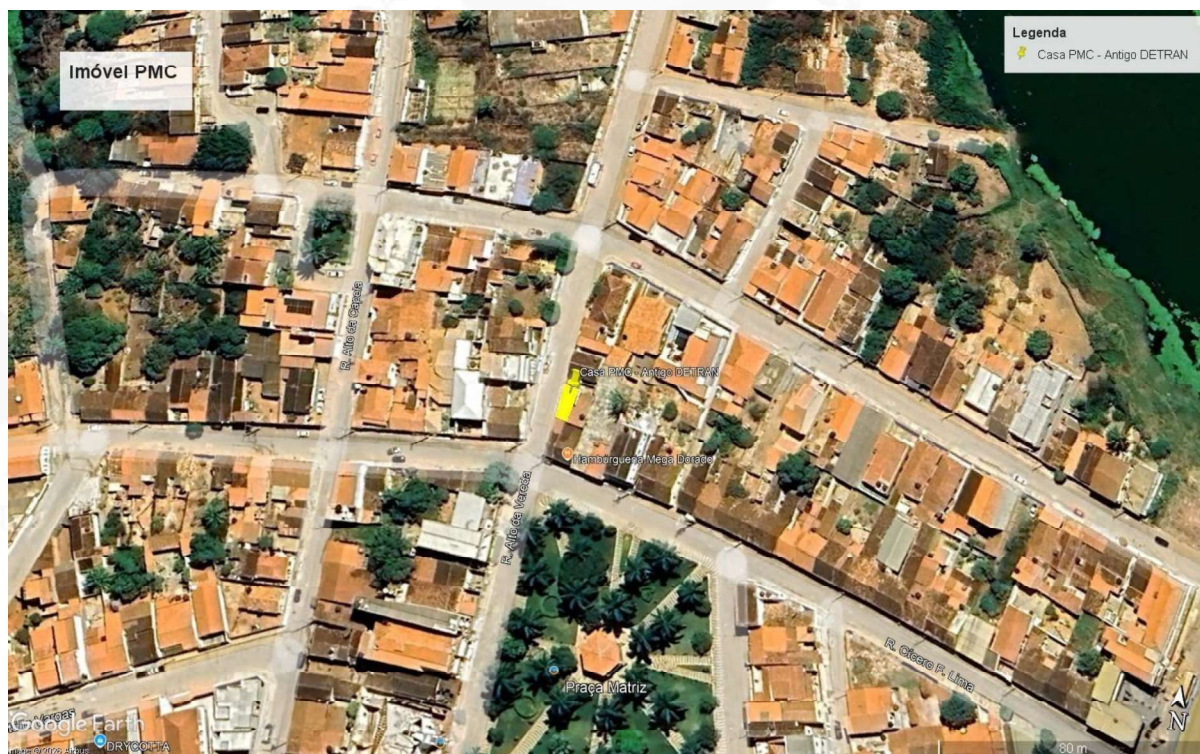


Figura 01 – Localização do imóvel na área central de Canarana (imagem de satélite – Google Earth)

2. OBJETIVO

A presente vistoria técnica foi realizada com o objetivo de registrar as condições físicas, dimensionais e de conservação do imóvel público municipal acima identificado, analisar a viabilidade de seu aproveitamento pela Administração Municipal e estimar seu valor de mercado, de modo a subsidiar as decisões quanto à destinação do bem.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SISTEMA CONSTRUTIVO

O imóvel localiza-se na área central de Canarana, na Rua Alto da Vereda, nas proximidades da Praça da Matriz e da sede da Prefeitura Municipal, em região dotada de infraestrutura urbana completa e de intensa atividade comercial e institucional. Trata-se de lote urbano de meio de quadra, topografia plana, com formato alongado e estreito, possuindo 13,10 m de frente e apenas 3,60 m a 3,90 m de profundidade, totalizando 49,12 m². Sobre o terreno existe edificação térrea antiga, de pequeno porte, que ocupa praticamente a totalidade do lote.

A edificação apresenta sistema construtivo tradicional em alvenaria de adobe, constituída por blocos de terra crua assentados com argamassa de natureza terrosa, técnica característica de edificações antigas. As paredes possuem revestimento de proteção em reboco e pintura, atualmente bastante comprometido em diversos trechos, e acabamento com cimalkas em argamassa no encontro com a cobertura. A cobertura é composta por telhas cerâmicas do tipo capa-canal apoiadas sobre estrutura de madeira (terças, caibros e ripas) de concepção tradicional, sem forro. Na vistoria in loco não foram identificados elementos de confinamento estrutural, como pilares, vigas ou cintas de concreto armado.

Por se tratar de sistema constituído predominantemente por materiais terrosos, sua durabilidade depende fortemente da preservação dos revestimentos e da proteção contra a ação da água. A perda dessas proteções torna a alvenaria particularmente suscetível à erosão, à desagregação e à redução de sua capacidade portante.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Com base na vistoria in loco realizada em 15 de setembro de 2026, constatou-se que o imóvel encontra-se em estado péssimo de conservação, conforme os aspectos observados a seguir:

Item avaliado	Condição observada	Classificação
Alvenarias (adobe)	Colapso parcial de trecho de parede, com desagregação dos blocos e acúmulo de material terroso no piso; perda de seção e formação de cavidades; remendos improvisados com blocos cimentícios	Crítico
Revestimentos	Perda e destacamento generalizado do reboco; exposição direta do adobe; fissuras e descontinuidades; manchas de umidade	Comprometido
Encontro parede/cobertura	Deterioração acentuada dos cantos e cimalhas; infiltração nos apoios de vigas	Crítico
Estrutura da cobertura (madeira)	Terças e caibros com fissuramento, perda aparente de seção e sinais compatíveis com ataque de agentes biológicos; extremidade de viga degradada no apoio sobre a alvenaria	Crítico
Telhamento	Telhas deterioradas, deslocadas ou quebradas; frestas e pontos de entrada direta de água	Comprometido
Instalações elétricas	Fiação aparente, solta e sem proteção; eletrodutos embutidos no adobe; ponto de luz improvisado	Comprometido
Instalações hidráulicas	Tubulações aparentes, desconectadas e sem condições de uso	Degradado

As manifestações patológicas identificadas não se restringem a acabamentos superficiais, atingindo os elementos fundamentais da edificação, especialmente as alvenarias de adobe e a estrutura de madeira da cobertura. A combinação entre perda dos revestimentos protetores, exposição do adobe à umidade, deterioração do telhamento e degradação dos elementos de madeira demonstra um quadro de comprometimento progressivo e disseminado, com risco de novos desprendimentos e colapsos localizados, cuja recuperação demandaria intervenções extensas, especializadas e de elevada complexidade.

5. ANÁLISE DE APROVEITAMENTO DO IMÓVEL

A comissão de avaliação considera que:

- **Aspecto dimensional:** o lote possui apenas 49,12 m² e profundidade entre 3,60 m e 3,90 m, dimensões muito inferiores às de um lote urbano usual, o que inviabiliza a

implantação de qualquer equipamento ou serviço público com ambientes funcionais, sanitários, circulação e condições de acessibilidade adequadas;

- **Aspecto técnico:** a edificação encontra-se em péssimo estado de conservação, com comprometimento das alvenarias e da cobertura, de modo que sua recuperação exigiria, na prática, a substituição quase integral dos sistemas construtivos, sem que o resultado superasse a limitação dimensional do lote;
- **Aspecto econômico:** os custos de recuperação, ou de demolição e reconstrução, seriam desproporcionais ao benefício obtido, uma vez que o espaço resultante permaneceria inadequado às necessidades dos serviços municipais;
- **Aspecto de segurança:** o imóvel encontra-se desocupado e sem uso, gerando apenas custos de manutenção e riscos ao Município, inclusive em relação aos imóveis confrontantes e aos transeuntes, diante do avançado processo de degradação.

Diante do exposto, o imóvel não apresenta usabilidade para a Administração Pública Municipal, não sendo vantajosa a sua permanência no patrimônio público nas condições atuais.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A estimativa de valor foi realizada tendo como referência a ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Imóveis urbanos), considerando o valor de mercado do terreno e as condições da benfeitoria existente.

Na formação do valor do terreno, foi determinante a sua localização privilegiada na área central da cidade, nas proximidades da Praça da Matriz e da sede da Prefeitura Municipal, em região consolidada, com infraestrutura urbana completa (pavimentação, abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública) e forte vocação comercial, fatores que valorizam o imóvel apesar de sua pequena dimensão.

Quanto à benfeitoria, em razão do estado de conservação muito ruim e do comprometimento dos sistemas estruturais, considerou-se a edificação sem valor econômico residual, uma vez que seu aproveitamento exigiria recuperação integral ou demolição. O valor do imóvel corresponde, portanto, ao valor do terreno.

Área do terreno	49,12 m ²
Valor unitário do terreno	R\$ 1.628,66/m ²
Valor do terreno	R\$ 80.000,00
Valor da benfeitoria	R\$ 0,00 (sem valor residual)
VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL	R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

7. REGISTRO FOTOGRÁFICO

As fotografias que integram este laudo foram registradas por ocasião da vistoria realizada em 15 de setembro de 2026, abrangendo as alvenarias, os encontros entre paredes e cobertura e a estrutura do telhado do imóvel vistoriado. A localização do imóvel é apresentada na Figura 01.



Figura 02 – Colapso parcial de trecho de alvenaria de adobe, com material desagregado no piso



Figura 03 – Alvenaria de adobe exposta, com eletroduto embutido e remendos com blocos cimentícios

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANARANA / BAHIA
GESTÃO 2025/2028



Figura 04 – Estrutura de madeira deteriorada, fiação aparente e perda de revestimento sobre vão



Figura 05 – Telhamento cerâmico com frestas e pontos de entrada de luz e água



Figura 06 – Cobertura com peças de madeira degradadas, telhas deslocadas e ponto de luz improvisado



Figura 07 – Extremidade de viga degradada no apoio sobre a alvenaria, com escorrimentos na parede

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANARANA / BAHIA
GESTÃO 2025/2028



Figura 08 – Deterioração no encontro entre parede e cobertura e tubulações aparentes



Figura 09 – Canto com adobe exposto, fissuração e cobertura aberta



Figura 10 – Fissura no encontro de paredes com desagregação do adobe e abertura na cobertura

8. CONCLUSÃO

Diante das condições verificadas em vistoria e da análise técnica realizada, esta Comissão de Avaliação de Imóveis conclui que:

O imóvel situado na Rua Alto da Vereda, s/n, Centro, inscrição imobiliária n.º 01.02.012.0013.001, com 49,12 m², encontra-se em estado de conservação MUITO RUIM, com comprometimento das alvenarias de adobe e da estrutura da cobertura, e possui dimensões incompatíveis com a implantação de serviços públicos municipais. Dessa forma, o imóvel não apresenta usabilidade para a Administração Municipal, não sendo vantajosa a sua manutenção no patrimônio público.

O valor de mercado do imóvel é estimado em **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, correspondente ao valor do terreno, considerada a benfeitoria sem valor residual.

Recomenda-se, até a definição da destinação do bem, o isolamento do acesso ao imóvel, em razão do risco de novos desprendimentos de alvenaria e cobertura.

Canarana – BA, 15 de setembro de 2026.

Comissão Avaliadora:

DIOGO
BARRETO
ROCHA:0577912
7557

Assinado de forma
digital por DIOGO
BARRETO
ROCHA:05779127557
Dados: 2026.09.16
13:16:09 -03'00'

Diogo Barreto Rocha
CREA-BA 051673580-2

Documento assinado digitalmente
gov.br NEANDER MARTINS DE SOUSA
Data: 16/09/2026 11:54:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Neander Martins de Souza
CAU-BA A278566-8

Documento assinado digitalmente
gov.br FABRICIA SILVA DE OLIVEIRA
Data: 15/09/2026 17:33:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabírcia Silva de Oliveira
CREA-BA 052118648-0