

web
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica
Camaçari - BA



SUMÁRIO

1. Do Processo Judicial	fls:3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia Aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogenização	fls: 7
c. Embazamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Rodrigo Seirelis	fls: 10
c. Edilson Pereira	fls: 10

Informações do imóvel

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0001292-06.2013.8.16.0014

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Terreno		
Matrícula: 37.731		
Cartório: 2º CRI de Camaçari		
Área contruída: 27.088,03 m ²		
Endereço:	Nº:	
Complemento: Fazenda Capuame em Camaçari	Bairro: :	
CEP: 42800-001	Cidade: Camaçari	UF: BA

CARACTERÍSTICAS

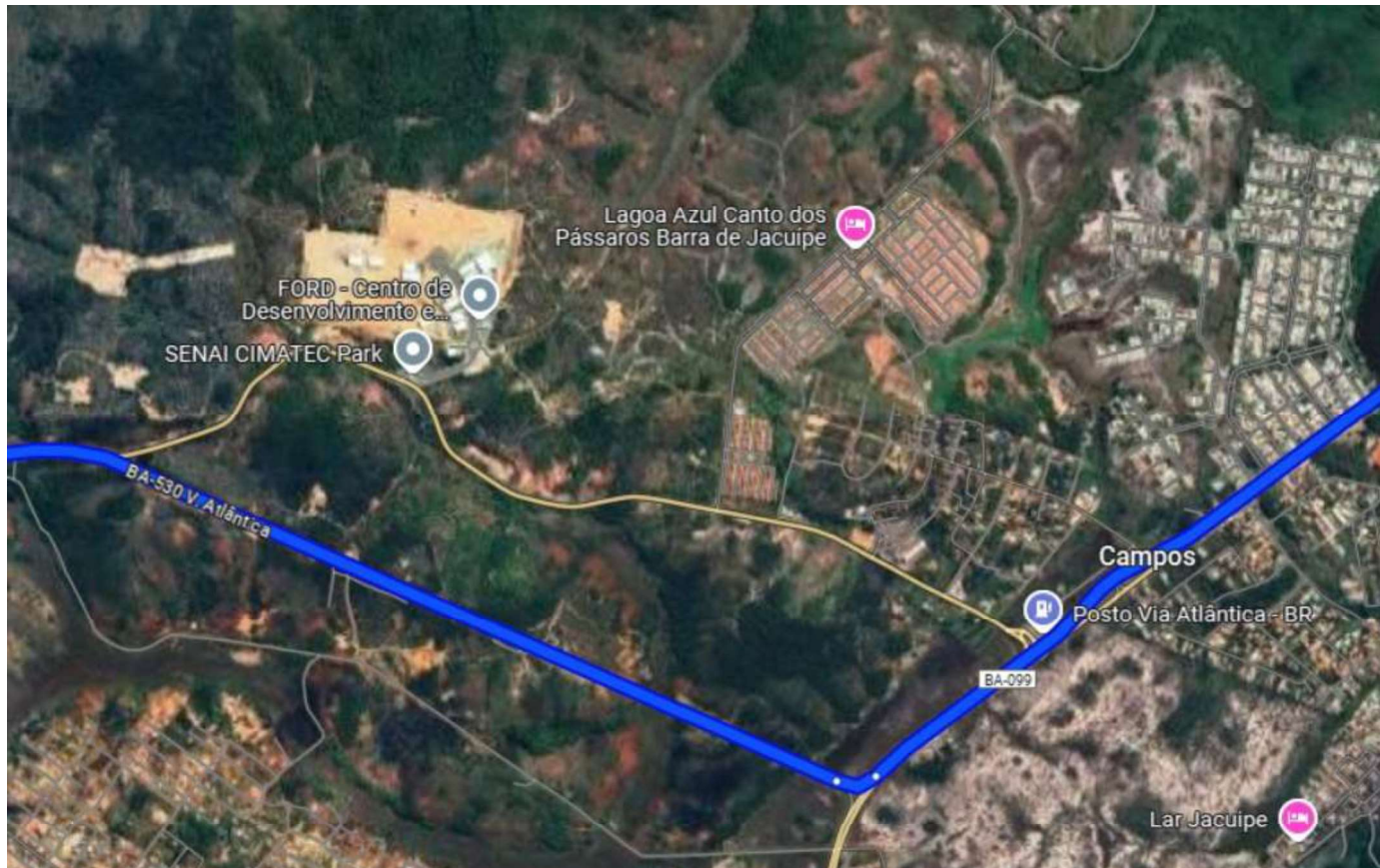
 <div>Quartos N/A</div>	 <div>Suítes N/A</div>	 <div>Banheiros N/A</div>	 <div>Vagas N/A</div>
--	---	--	--

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ67F 57X7W UBH3A D5CP3



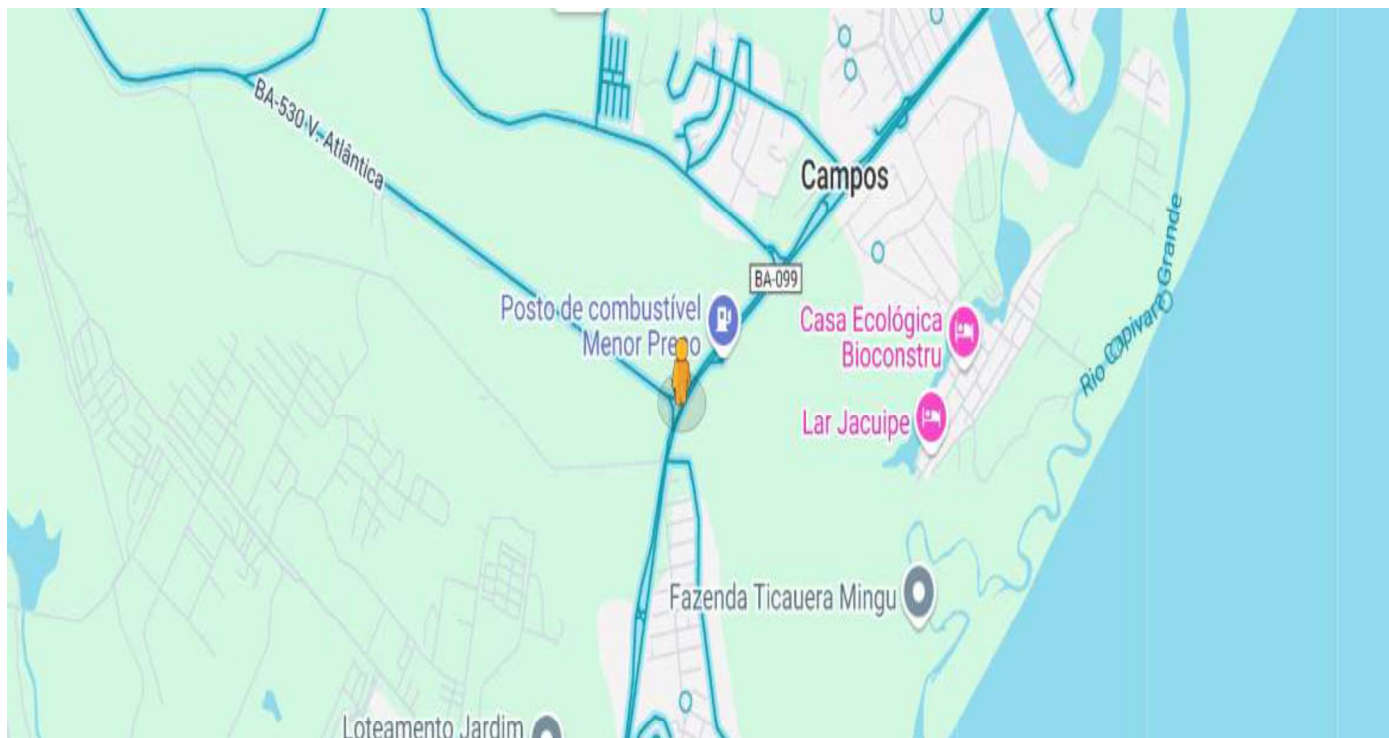
Informações do imóvel

FRENTE DO IMÓVEL



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

MAPA DA REGIÃO



Documento do Imóvel

CAPA DA MATRÍCULA

Validar aqui este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
2º OFÍCIO - COMARCA DE CAMAÇARI - BA

ONF 132847988-09
Av. Jorge Amado, 138 - Shopping Chapéu de Couro - Salda 47421-010 - Camaçari - BA - CEP: 42.800-000
e-mail: crr2@registroimoveis.com.br - site: www.registroimoveis.com.br

Reg. MAISE CAMPOS SARLO
Oficial

REGISTRO GERAL 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMAÇARI - BA

Matrícula: -37.731- FICHA: -1-Frente-
Camaçari: 27 de setembro de 2018.

IMÓVEL: Área de terra própria desmembrada da FAZENDA CAPUAME, situada no distrito de Abrantes, Município de Camaçari, neste Estado, designada como GLEBA 2.3.3, conforme memorial descritivo: Partindo-se do ponto 1, de coordenadas UTM E=585.607,26 m e N=8.594.463,75 m, situado no lado direito da Via Atlântica (ligação Ford - Estrada do Coco no Km 31), com acesso pela Avenida Atlântica - Coqueiros de Arembépe, com azimute de 146°57'57" e distância de 217,36m, chega-se ao ponto 2; daí, com azimute de 212°49'28" e distância de 16,36 m, chega-se ao ponto 3; daí, com azimute de 164°32'30" e distância de 16,36 m, chega-se ao ponto 4; daí, com azimute de 228°09'47" e distância de 452,91m, chega-se ao ponto 5; daí, com azimute de 351°32'45" e distância de 370,96m, chega-se ao ponto 6; daí, finalmente, com azimute de 62°08'32" e distância de 314,42 m, chega-se ao ponto de partida 1, fechando-se um hexágono irregular de área igual a 110.004,98m². LIMITE: do ponto 1 ao ponto, pela frente, com a Rua de Acesso; do ponto 4 ao ponto 5 com a Gleba 2.3.2. PROPRIETÁRIO: SALUTAR INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS CONGELADOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Osvaldo Hugo Sacramento, nº 225, Galpão 04, Jardim Eldorado, IAPI, CNPJ/MF sob o nº 04.874.623/0001-44. REGISTROS ANTERIORES: Os constantes da Matrícula 24.475 do Registro Geral do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Camaçari. OBS: Matrícula aberta a INTERESSE DO SERVIÇO, conforme decisão homologatória (Processo TJ-ADM-2018/24233) e a devida aplicação do Provimento TJ/BA nº 07/1991; bem como, na observância das normas dos artigos 197 e 229 da Lei de Registros Públicos. Dou fé. A Oficial.

AV-01/37.731- ÔNUS PREEEXISTENTES: Conforme "Certidão assinada em 25 de setembro de 2009, pela Escrivã da 24ª Vara Cível da Comarca de Salvador, Marivalda Couto Dias Santos, encontra-se tramitando na referida Vara Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, tombada sob nº 2858540-3/2009, proposta pelo BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE ALIMENTOS CONGELADOS LTDA., ROBSON OLIVEIRA GUEBREIRO e ANTONIO LUIZ NUNES MONTEIRO. Em conformidade as normas dos artigos 6º, 5º 2º e 7º do Provimento 39/2018, da Eg Corregedoria Nacional de Justiça e em cumprimento ao Protocolo 201704.1711.00270943-IA-060, Processo nº 333975920124013300 expedido pelo TRF1, fica averbada a INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Camaçari, 27 de setembro de 2018. A Oficial.

AV-02/37.731 - INDISPONIBILIDADE - Prenotação sob nº 60815 em 17/08/2021: Em cumprimento das normas dos artigos 6º - §2º e 7º, do Provimento nº 39/2014, da Eg. CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA: - AVERBO, a INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, registrado em nome de SALUTAR REPRESENTACOES E COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA, já qualificada, consoante Protocolo nº 202108.1621.01769790-IA-780 de Ordem de Indisponibilidade publicada em 16/08/2021, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, no Processo nº 00012920620138160014, com Código

continua no verso

Pag: 001/003
Certidão na última página

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

Assinatura digitalizada
do Oficial de Registro

Informações Jurídicas

DA METODOLOGIA APLICADA PARA PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

FATOR DE HOMOGENIZAÇÃO

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

EMBAZAMENTO LEGAL

Nos termos do Art. 3º da lei 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária cumulado com o Art. 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o Corretor de Imóveis está habilitado emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas a estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.”

Amostras Similares e Conclusão Técnica

AMOSTRA - 1

Tipo: Terreno	Endereço: Camaçari - BA	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 7.000.000,00	Área contruída: 25.000 m²	Valor R\$/m²: R\$ 280,00	
Link: https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/excelente-proximo-do-shooping-e-do-hotel-ibis-1379788827?lis=listing_1100			

AMOSTRA - 2

Tipo:	Terreno	Endereço: Camaçari - BA	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 5.000.000,00	Área contruída: 25.000 m²		Valor R\$/m²: R\$	200,00
Link: https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-de-25-000m-em-cascalheira-camacari-ba-1374373031?lis=listing_1100				

AMOSTRA - 3

Tipo: Terreno	Endereço: Camaçari - BA	Quartos: N/A	Vagas: N/A
Valor: R\$ 4.400.000,00	Área contruída: 25.000 m²	Valor R\$/m²: R\$	176,00
Link: https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/terreno-25-000-m-em-camacari-1374373009?lis=listing_1100			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas 3 amostras em metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

Informações da Avaliação

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 7.000.000,00 / 25.000 m² = R\$ 280,00 m²

Amostra 2: R\$ 5.000.000,00 / 25.000 m² = R\$ 200,00 m²

Amostra 3: R\$ 4.400.000,00 / 25.000 m² = R\$ 176,00 m²

(R\$ 280,00 + R\$ 200,00 + R\$ 176,00)/3 = R\$ 218,66 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 218,66 m²

(duzentos e dezoito reais e sessenta e seis centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*27.088,03 m² * R\$ 218,66 m² = R\$ 5.923.250,13*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 5.923.250,13

(cinco milhões, novecentos e vinte e três mil, duzentos e cinquenta reais e treze centavos)



Conclusão e Assinaturas dos Corretores

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessário.

Para tanto, subscrevemo-nos.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


 EDILSON PIRES PEREIRA
 Corretor e Perito Avaliador
 CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO