

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

MARCOS ANDRÉ SHIGUEYAMA, corretor e avaliador de imóveis, autônomo, registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 14.449 CRECI - BA e no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o nº 17170. Endereço comercial, localizado na Rua Ewerton Visco, nº 290, sala 319, vêm apresentar o presente Trabalho de Avaliação do valor de mercado para venda do imóvel comercial, situado na Rua Dr. José Peroba, nº 251, bairro Stiep, Salvador - BA, CEP 41770-235.

REQUERENTE: Conselho Regional de Medicina da Bahia.

APRESENTAÇÃO DO LOCAL VISTORIADO ALVO DESTE TRABALHO:

DETALHES DO IMÓVEL:

Trata-se do **EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL** situado a Rua Doutor José Peroba, nº 251, bairro Stiep composto por 14 pavimentos sendo 11 lajes corporativas com 470m² cada, mais 3 pavimentos de garagem, e um mezanino, como conforme descrito abaixo.

Imóvel bem localizado com toda a sua comodidade e serviços ao seu redor, bancos, restaurantes, shopping centers, fácil acesso a transporte público.

O Imóvel é adaptado para PCD e tem suas documentações todas regularizada junto aos órgãos competentes, inclusive com o Auto de vistoria do corpo de bombeiros, (AVCB), com suas obras de adaptações de acordo com a normas do Corpo de Bombeiros.

Possui 23 anos de construção, apresenta perfeito estado estrutural, com suas dependências internas todas preservadas, em bom estado de conservação, possui 3 elevadores em pleno funcionamento, cada andar tem divisões distintas, dividida em paredes de alvenaria e drywall, pisos em cerâmica e porcelanato, todos os andares apresentam em bom estado de conservação, a estrutura externa apresenta perfeito estado de conservação, o prédio é todo pastilhado com pastilhas de cerâmica.

REDE ELÉTRICA: Composta de uma subestação e um gerador de emergência que atende aos elevadores e áreas comuns, em pleno funcionamento e bom estado de conservação.

REDE HIDRAÚLICA: Não apresenta vazamentos e todos os sanitários preservados.

O imóvel, do tipo prédio corporativo, está devidamente escriturado e registrado no **6º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca desta de Salvador na matrícula 9.509**; salas de números 101 a 104 - 5º pavimento, salas 201 a 204 - 6º pavimento, salas 301 a 304 - 7º pavimento, salas 401 a 404 - 8º pavimento, salas 501 a 504 - 9º pavimento, salas 601 a 604 - 10º pavimento, salas 701 a 704 - 11º pavimento, salas 801 a 804 - 12º pavimento, salas 901 a 904 - 13º pavimento, salas 1001 a 1004 - 14º pavimento, e bem assim das vagas de garagem de números de números 01 a 66 do pavimento G-1, 01 a 43 do pavimento GT, estando **todas essas unidades inscritas no Censo Imobiliário Municipal sob o número 576.366-5**; Lojas de números

01, 02 e 03 das portas e 576.363-0, 576.364-9 e 576.365-7 das Inscrições no Censo Imobiliário Municipal; salas 1101 a 1104 das portas e 576.407-6, 576.408-4, 576.409-2 e 576.410-6 das inscrições no Censo Imobiliário Municipal e, bem assim das vagas de garagem de números 01 a 76 do pavimento G2, integrantes do prédio, tendo a Loja 01 a área privativa de 57,600m²; área de uso comum de 18,979m²; área total de 76,579m² e fração ideal de 15,850m²; a Loja 02 possui a área privativa de 39,490m²; área de uso comum de 13,376m²; área total de 52,866m² e fração ideal de 10,868m² e a Loja 03 possui a área privativa de 51,730m²; área de uso comum de 17,045m²; área total de 68,775m² e fração ideal de 14,237m² e salas de números 1101 e 1104 possui cada uma a área privativa de 101,250m²; área de uso comum de 33,362m²; área total de 134,612m² e fração ideal de 27,866m²; as salas de números 1102 e 1103, possui cada uma a área privativa de 134,050m²; área de uso comum de 44,1691m²; área total de 178,219m² e fração ideal de 36,892m²; tendo cada vaga de garagem 12,00m² de área privativa, 3,954m² de área de uso comum e 15,954m² de área total e fração ideal de 3,300m², sendo 11 lajes corporativas com 470m² cada, um mezanino e três lojas independentes.

MÉTODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

De acordo com o trabalho efetuado e considerando o critério e metodologia de avaliação utilizada, metodologia comparativa direta e opinião técnica ligada à experiência de mercado baseando-se no regime livre de mercado e tendo como referência o conjunto das ofertas atuais de imóveis no mesmo empreendimento e região, com base nos imóveis descritos abaixo.

Imóveis no perímetro urbano compreendido do Caminho da Árvores, foi feito o levantamento abaixo dos imóveis disponíveis na região, conforme demonstrado abaixo:

Imóvel 1: prédio monousuário localizado na Rua Alceu de Amoroso Lima n° 862, empreendimento, com excelente localização no bairro Caminho das Árvores, composto por 19 pavimentos: 13 pavimentos tipo com lajes corporativas com 532m² de área cada, 6 pavimentos de garagem totalizando 218 vagas.

Imóvel 2: prédio monousuário localizado na Rua Alceu de Amoroso Lima n° 862, empreendimento, com excelente localização no bairro Caminho das Árvores, composto por 16 pavimentos: 12 pavimentos tipo com lajes corporativas com 250m² de área cada, mais uma loja no térreo de 1183m², e 4 pavimentos de garagem totalizando 155 vagas.

Imóvel 3: prédio monousuário localizado na Rua da Alfazema, n° 752 empreendimentos, com excelente localização no bairro Caminho das Árvores, composto por 9 pavimentos: 8 pavimentos tipo com dois blocos e lajes corporativas com 670m² de área cada, 1 pavimento de garagem totalizando 111 vagas.

IDENTIFICAÇÃO	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Área Privativa	8.298m ²	4.183m ²	10.736m ²
Valor de venda	R\$ 65.000.000,00	R\$ 25.000.000,00	R\$ 70.000.000,00
Valor m ²	R\$ 7.833,21	R\$5.976,00	R\$6.520,00

Essas três opções de comparativos atenderam as necessidades da Universidade, o imóvel escolhido foi o de número 3, imóvel este que tem o seu valor de aluguel proposto condizente com outros imóveis da região.

CONSIDERAÇÕES E CONCLUSÃO:

De acordo com o trabalho efetuado e considerando o critério e metodologia de avaliação utilizada, metodologia comparativa direta e opinião técnica ligada à experiência de mercado baseando-se no regime livre de mercado e tendo como referência o conjunto das ofertas atuais de imóveis no mesmo empreendimento e região, com base nos imóveis apresentados, e após vistoria ao imóvel objeto dessa vistoria conclui-se que o valor do prédio é de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de Reais)

IDENTIFICAÇÃO	IMÓVEL AVALIADO
Área Privativa	5.700m ²
Valor Venda	R\$ 30.000.000,00
Valor m ²	R\$ 5.263,00

Cálculo do campo de arbítrio: por metro quadrado

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio pode ser estipulado em aproximadamente 10% em torno do valor avaliado.

O trabalho desenvolvido é apresentado no documento em questão com informações colhidas com proprietários, consultas a empresas do setor, imóveis ofertados nas mídias impressas e digitais e conversas informais entre profissionais da área.

Para concluir o resultado o avaliador se utilizou de dados coletados na área de influência e de conhecimento próprio no mercado de compra e venda de imóveis comerciais.

O método comparativo direto consiste em determinar o valor do bem imóvel através da análise e comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou comercializados recentemente, banco de dados pessoal e de corretores e imobiliárias locais.

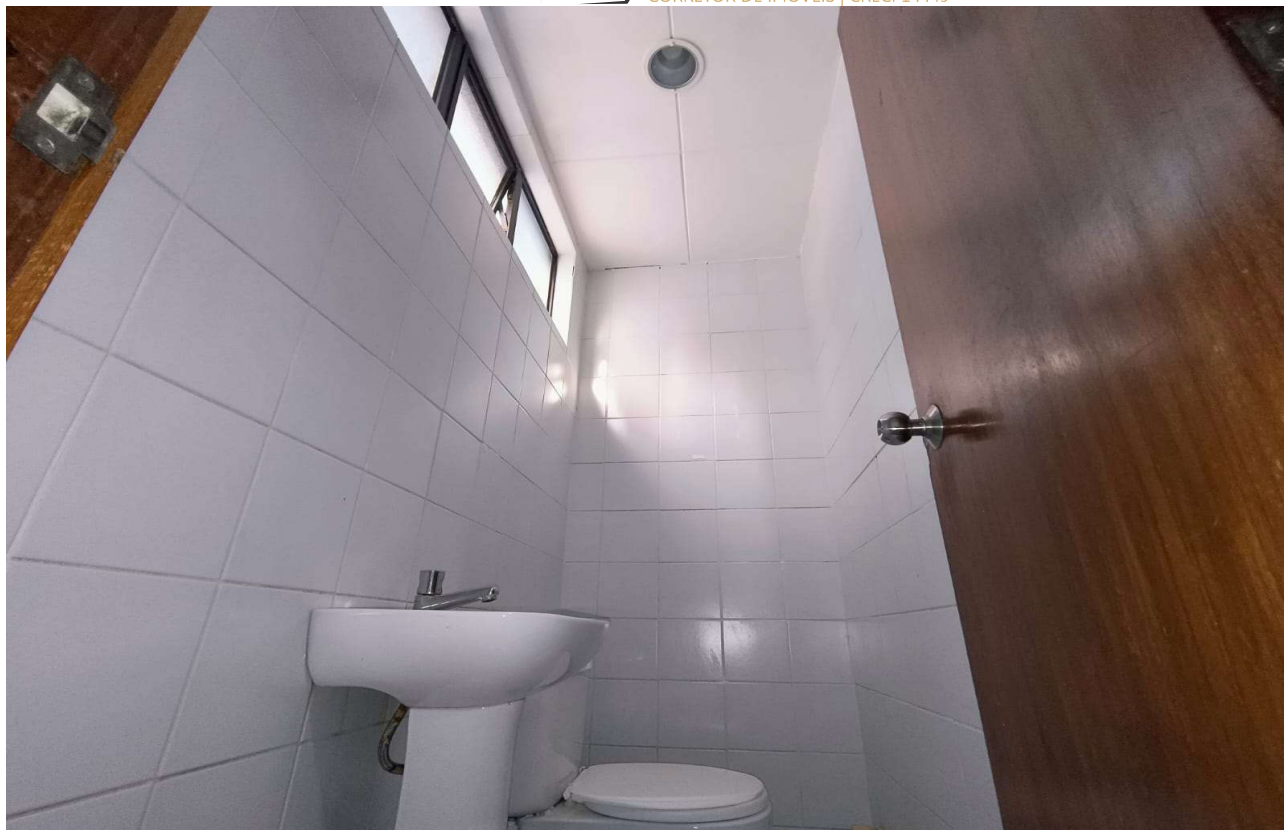
Salvador, 20 de janeiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **MARCOS ANDRÉ SHIGUEYAMA**
Data: 23/01/2025 15:51:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCOS ANDRÉ SHIGUEYAMA
CRECI BA 14449
CNAI 17170

Marcos Shigueyama
CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449
ANDAR 1



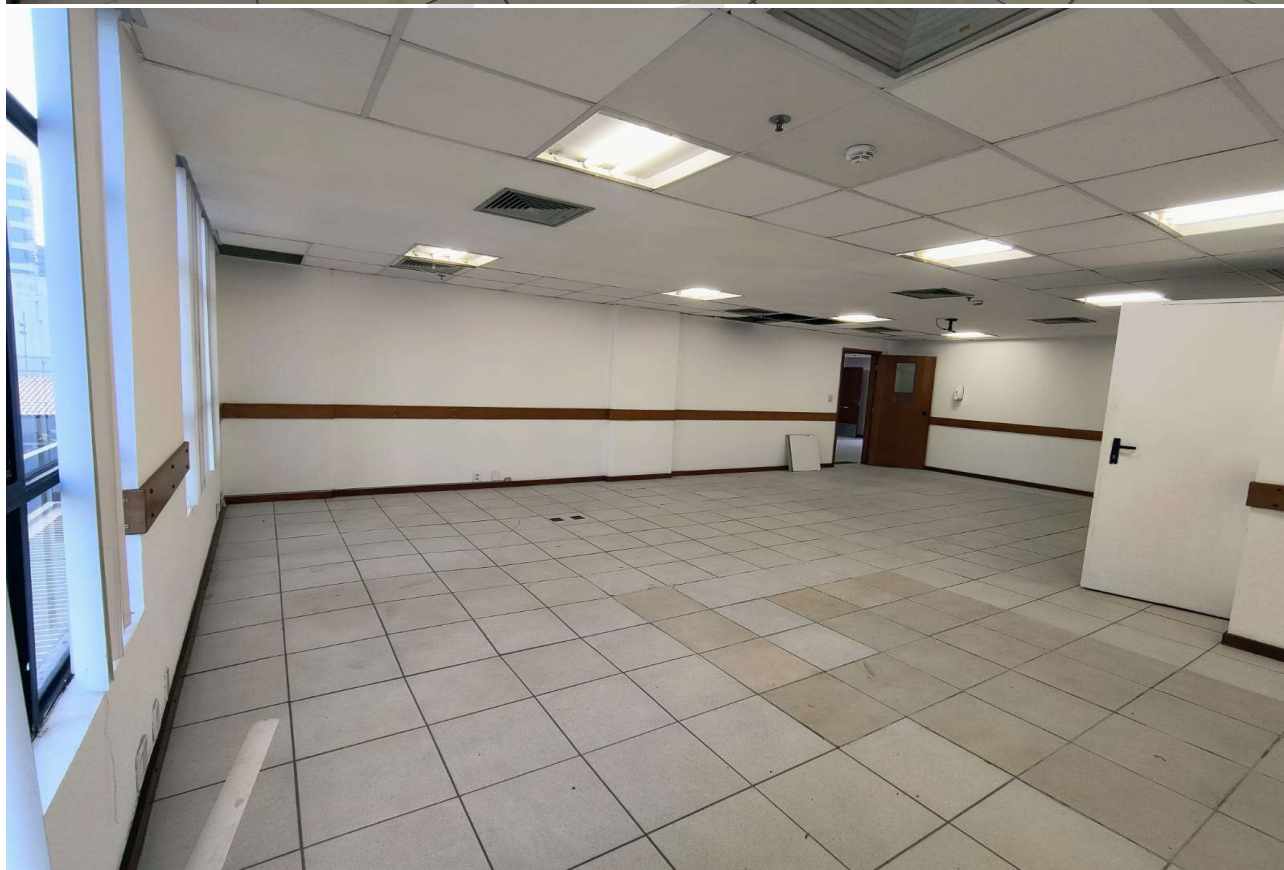
















Marcos Shigueyama
CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449
TÉRREO





Marcos  Shigueyama
CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449

GARAGEM SUBSOLO

