

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 Ewerton Visco, nº 190, bairro Caminho das Árvores, Salvador - BA, CEP 41820-100.

REQUERENTE: Conselho Regional de Medicina da Bahia.

APRESENTAÇÃO DO LOCAL VISTORIADO ALVO DESTE TRABALHO:

- Empreendimento: Edifício Boulevard Financeiro
- Total de 16 Pavimentos
- Unidades autônomas 37
- Tipo: Prédio Corporativo
- Área privativa 4.291m²
- Idade do imóvel 31 anos
- Endereço: Rua Ewerton Visco, nº 190, Caminho das Árvores, Salvador, BA

DETALHES DO IMÓVEL:

Trata-se do imóvel para fins não residenciais, **EDIFÍCIO BOULEVARD FINANCEIRO**, situado a Rua Ewerton Visco, nº 190, bairro Caminho das Árvores, Salvador - BA, CEP 41820-022 nesta capital.

Prédio com o pavimento térreo constituído de recepção, loja, três elevadores levando aos 4 pavimentos de garagem e aos 12 andares sendo 3 unidades autônomas por andar cada uma com sua respectiva matrícula municipal (vide quadro abaixo), imóvel necessitando de reforma geral, elétrica, hidráulica e cível.

Unidade	IPTU
SALA 101	00414499-6
SALA 102	00478904-0
SALA 103	00478905-9
SALA 201	00478906-7
SALA 202	00478907-5
SALA 203	00478908-3
SALA 301	00478909-1
SALA 302	00478910-5
SALA 303	00478911-3
SALA 401	00478912-1
SALA 402	00478913-0
SALA 403	00478914-8
SALA 501	00478915-6
SALA 502	00478916-4
SALA 503	00478917-2
SALA 601	00478918-0
SALA 602	00478919-9
SALA 603	00478920-2
SALA 701	00478921-0
SALA 702	00478922-9
SALA 703	00478923-7
SALA 801	00478924-5
SALA 802	00478925-3
SALA 803	00478926-1
SALA 901	00478927-0
SALA 902	00478928-8
SALA 903	00478929-6
SALA 1001	00478930-0
SALA 1002	00478931-8
SALA 1003	00478932-6
SALA 1101	00478933-4
SALA 1102	00478934-2
SALA 1103	00478935-0
SALA 1201	00478936-9
SALA 1202	00478937-7
SALA 1203	00478938-5

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

O imóvel 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, e será entregue em condições habitáveis.

Ademais, além do imóvel citado, um imóvel não residencial do tipo “lojão”, parte do empreendimento Boulevard Financeiro, frente de rua com os detalhes e números de matrícula municipal descritos abaixo:

DETALHES DO IMÓVEL

- Empreendimento: Edifício Boulevard Financeiro
- Pavimentos: Térreo, Mezanino e Subsolo.
- Unidades autônomas: 1
- Tipo do Imóvel - Loja Frente de Rua.
- Área privativa 1.183 m²
- 155 vagas de garagem
- Idade do imóvel 31 anos
- Endereço: Rua Ewerton Visco, nº 190, Caminho das Árvores, Salvador, BA.

Localizado na Rua Ewerton Visco, nº 190, Caminho das Árvores, e 480.093-1 de inscrição Municipal, registrado na matrícula nº 14.301 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, medindo em sua totalidade a área de 2.540,61m², sendo 1.772,84m² de área privativa, 767,77m² de área comum e fração ideal de 29,33% ou 496,03m² e cada uma das vagas de garagem, mede de área privativa 11,25m², área comum de 3,66m², área total de 14,91m² e fração ideal de 0,14% ou 2,37m², o pavimento térreo constituído de salão privativo, sanitários masculino e feminino, arquivo, copa, vigilância e escadas internas de acesso ao térreo, arquivo, caixa forte com ante câmara, sanitários feminino e masculino, cozinha, refeitório e garagem G-1 com 34 vagas, depósito, escada interna de acesso ao térreo.

REDE ELÉTRICA: não está funcionando devidamente, mas será entregue instalações novas, em perfeito estado de utilização e condições habitáveis.

REDE HIDRAÚLICA: não está funcionando devidamente, mas será entregue instalações novas, em perfeito estado de utilização e condições habitáveis, assim como a rede elétrica.

ELEVADORES: Serão entregues em perfeito estado de conservação e uso.

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 semelhantes no mesmo empreendimento e região, com base nos imóveis descritos abaixo.

Imóveis no perímetro urbano compreendido do Caminho das 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, nº 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, nº 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, nº 752, empreendimento, 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

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 na mesma 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	4.291m ²
Valor Venda	R\$ 30.000.000,00
Valor m ²	R\$ 6.991,37

Cálculo do campo de arbítrio: por metro quadrado

Marcos Shigueyama

CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449

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, 24 de janeiro de 2025.



Documento assinado digitalmente

MARCOS ANDRÉ SHIGUEYAMA

Data: 24/01/2025 16:02:16-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

MARCOS ANDRÉ SHIGUEYAMA

CRECI BA 14449

CNAI 17170

FACHADA



3º ANDAR

CEL 71 98631-1212 | 99343-1212 | TEL 71 3506-1277 | mtsimoveis@hotmail.com | www.MASIMOVEIS.com.br
Rua Ewerton Visco nº290 | Edif. Boulevard Side Empresarial | Sala 319
Caminho das Árvores | Salvador | BA | CEP 41820-022























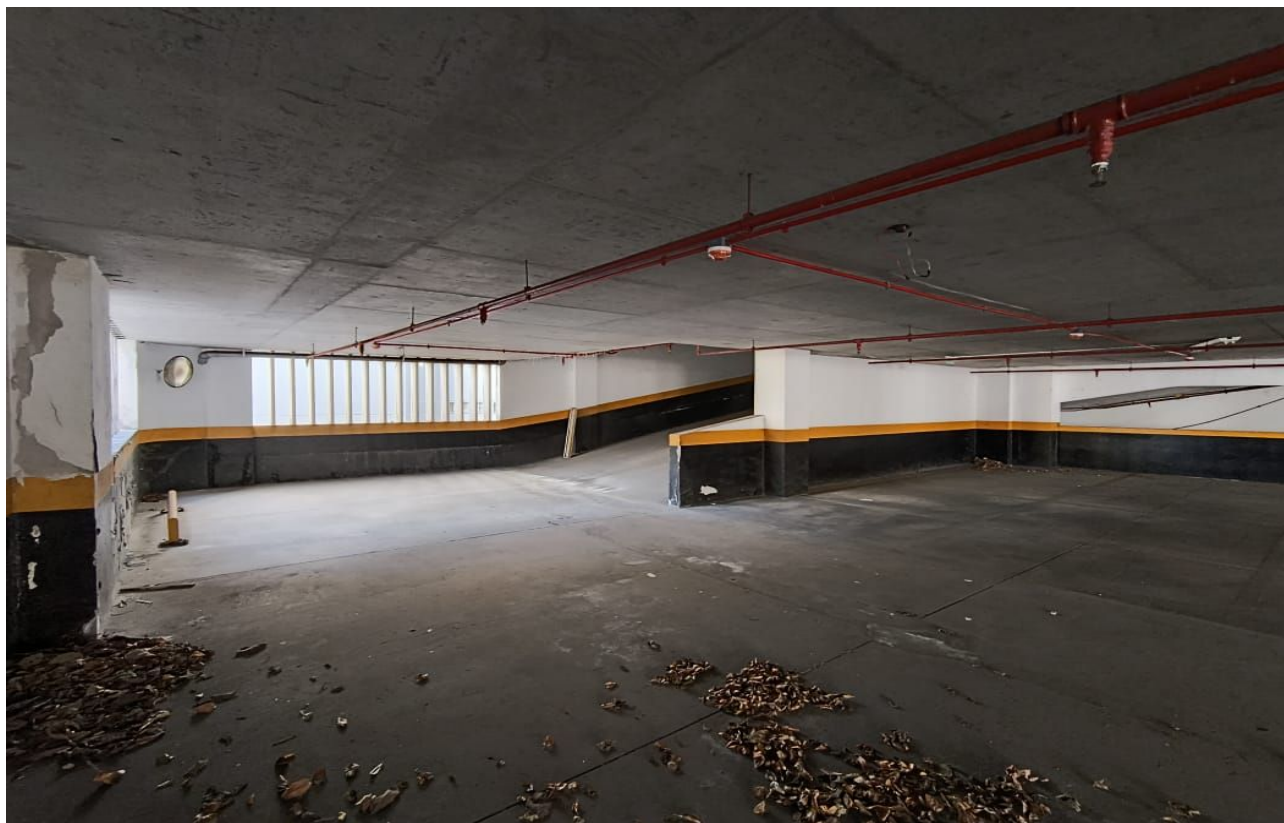








Marcos Shigueyama
CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449
GARAGEM







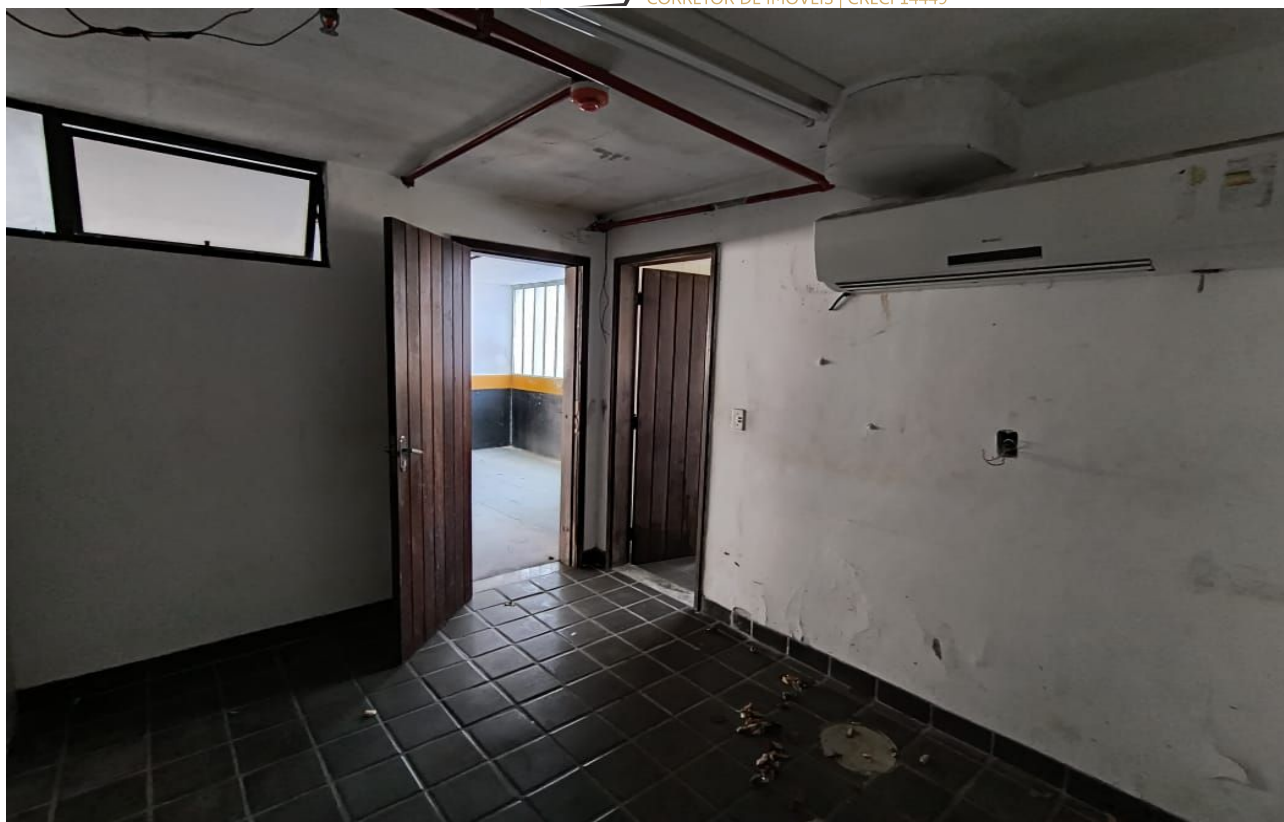












Marcos Shigueyama
CORRETOR DE IMÓVEIS | CRECI 14449
SALA ELÉTRICA

