



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Solicitante: [CENTRO ESPÍRITA CAMINHO DA REDENÇÃO](#)

Administrador: [MARIO SERGIO PINTOS DE ALMEIDA](#)

Endereço: [Rua Jayme Vieira Lima, nº 104, Pau da Lima, Salvador-Bahia](#)

Imóvel avaliado: [CENTRO EMPRESARIAL REDENÇÃO. \(PREDIO COMERCIAL\)](#)

LOCALIZAÇÃO – [Avenida Tancredo Neves, 2421, Caminho das Arvores, nesta Capital.](#)

Finalidade do Parecer: [Determinação do valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.](#)

Corretor Avaliador

[Carlos Luiz Santos](#)

CRECI – 3.825 9ª Região



Carlos Luiz Santos, Gestor Imobiliário, com registro no CRECI da 9ª Região (Brasil) sob o n.º 3.825 e 16.203 no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) respectivamente, com endereço comercial na Rua das Hortênsias, nº 772, Condomínio Edf. Morumbi, sala 204, Itaipava, Salvador-Bahia, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.S.ª, venho apresentar-lhes o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica relativo ao imóvel identificado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização referente à Venda.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, é de propriedade do CENTRO ESPÍRITA CAMINHO DA REDENÇÃO, e está localizado na Avenida Tancredo Neves nº2421, no Caminho das Árvores. Trata-se do CENTRO EMPRESARIAL REDENÇÃO, com

área total construída de 11.875,12m², edificado em uma área de terreno de 3.000m², composto por 22 (vinte e dois) pavimentos, distribuídos da seguinte forma:

SUBSOLO- composto por 90 vagas de garagens, hall dos elevadores, salão da subestação, salão do gerador e um depósito.

SEMI-ENTERRADO – composto por 109 vagas de garagens, hall dos elevadores, dois sanitários masculino e feminino.

PAVIMENTO TERREO – composto de 17 lojas, recepção, hall dos elevadores, três sanitários, masculino, feminino e parapléico, área com 30 (trinta) vagas de garagens descobertas internas e 15 vagas descobertas frontal a Av. Tancredo Neves.

PAVIMENTO TIPO – 18 (dezoito) pavimentos, compostos de dez salas por pavimento todas com um sanitário, totalizando 180 unidades.

PAVIMENTO 19 – TERRAÇO – Com 4 (quatro) salas: 1901 composta de 02 (dois) sanitários, uma copa, sala 1902 composta de um sanitário, sala 1903 composta de 2 (dois) sanitários, sala 1904 composta de um sanitário. Data do habite-se 29/06/1999, devidamente registrado no Cartório do 3º ofício de Registro de Imóveis desta Capital na matrícula de nº 55748 em 31/08/1999, pertencente ao subdistrito de Amaralina, zona urbana desta capital. Situado em uma área com excelente infraestrutura de serviços de utilidade pública e uma grande concentração de comércios, empresas, shoppings, colégios, faculdades, residências e etc.

A área de terreno o qual foi edificado o dito prédio, perfaz uma área total de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), com seus perímetros, limites e confrontantes melhor descritos e caracterizados na certidão de inteiro teor que acompanha este parecer, o qual era registrado na matrícula de nº 55.748 no 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital.

Foi apresentada a certidão da matrícula do imóvel datada de 03 de outubro de 2024.

As fotos da área, bem como as vias de acesso e sua localização, encontram-se nos **ANEXOS** deste parecer.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliado foi realizada no dia 15/10/2024 às 11:00 horas.

Conforme a certidão de inteiro teor da matrícula nº 55.748, fornecida pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador-Bahia, a avaliação destina-se ao PRÉDIO acima citado.

Ficou constatado na vistoria que o Prédio possui algumas benfeitorias, mas na sua maior parte, encontra-se com seu padrão original ou seja, estar conforme a construtora entregou. O imóvel avaliado fica localizado no bairro do Caminho das Árvores, um dos principais bairros de Salvador, localizado entre principais Avenidas da Capital baiana, à Avenida Tancredo Neves, Avenida Paulo VI, Avenida Magalhães Neto e Avenida Antônio Carlos Magalhães, uma área de crescente valorização.

Possui diversas Faculdades, próximo ao novo Centro Financeiro de Salvador, Atacados, e Centros de Entretenimentos na região, como o Complexo de lojas, bares e restaurantes no entorno, dentre outros.

Com relação as atividades existentes, os principais são os Salvador Shopping e Shopping da Bahia, o Centro Financeiro, Faculdades, Hospitais, Supermercados, Laboratórios e os diversos Mini Shoppings instalados no bairro.

CONTEXTO URBANO

O local possui serviços públicos básicos, tais como: rede de abastecimento de água, rede energia elétrica, rede de esgoto, rede de comunicações de alta resolução, galerias de água pluvial, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

O Bairro do Caminho das Arvores tem uma crescente valorização por ficar localizado na zona nobre da Capital baiana e estrategicamente entre as principais Avenidas de Salvador e a Orla, tendo assim, diversas vias de acessos e escoamentos. Tornando-se um bairro muito procurado tanto para quem quer fixar residência, quanto para quem quer investir ou abrir um comercio. A região encontra-se em potencial crescimento. As suas maiores atividades econômicas giram em torno de um consolidado complexo de grandes empresas instaladas no bairro.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite 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, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

<p>Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m² + Terreno</p>

Valor do imóvel avaliando por m² = 11.875,12 m² X R\$ 4.000,00/m² = R\$ 47.500.480,00 => Depreciação: 52.5%= R\$24.937.752,00

Valor atualizado da Edificação: R\$ 22.562.728,00

Terreno = 3.000 m² x R\$ 6.000,00 = R\$ 18.000.000,00

- ✓ **Valor médio do imóvel avaliando para venda = R\$ 40.562.728,00 (Quarenta milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e vinte oito reais).**

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza, características e anúncios de imóveis na região e adjacências, 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, além da experiência do Corretor de Imóveis e Perito Avaliador com imóveis comerciais, conclui-se que:

- ✓ **O Valor médio de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para VENDA é R\$ 40.562.728,00 (Quarenta milhões quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e vinte e oito reais).**

Vale a pena ressaltar que o valor obtido não é um número exato, podendo ser negociado a depender do interesse das partes envolvidas e das condições do mercado vigente na data da negociação.

Observa-se também dentre as ofertas de imóveis disponíveis, poucas opções de mercado são concorrentes com o imóvel avaliado pelo seu diferencial construtivo.

Salvador, 16 de outubro de 2024.

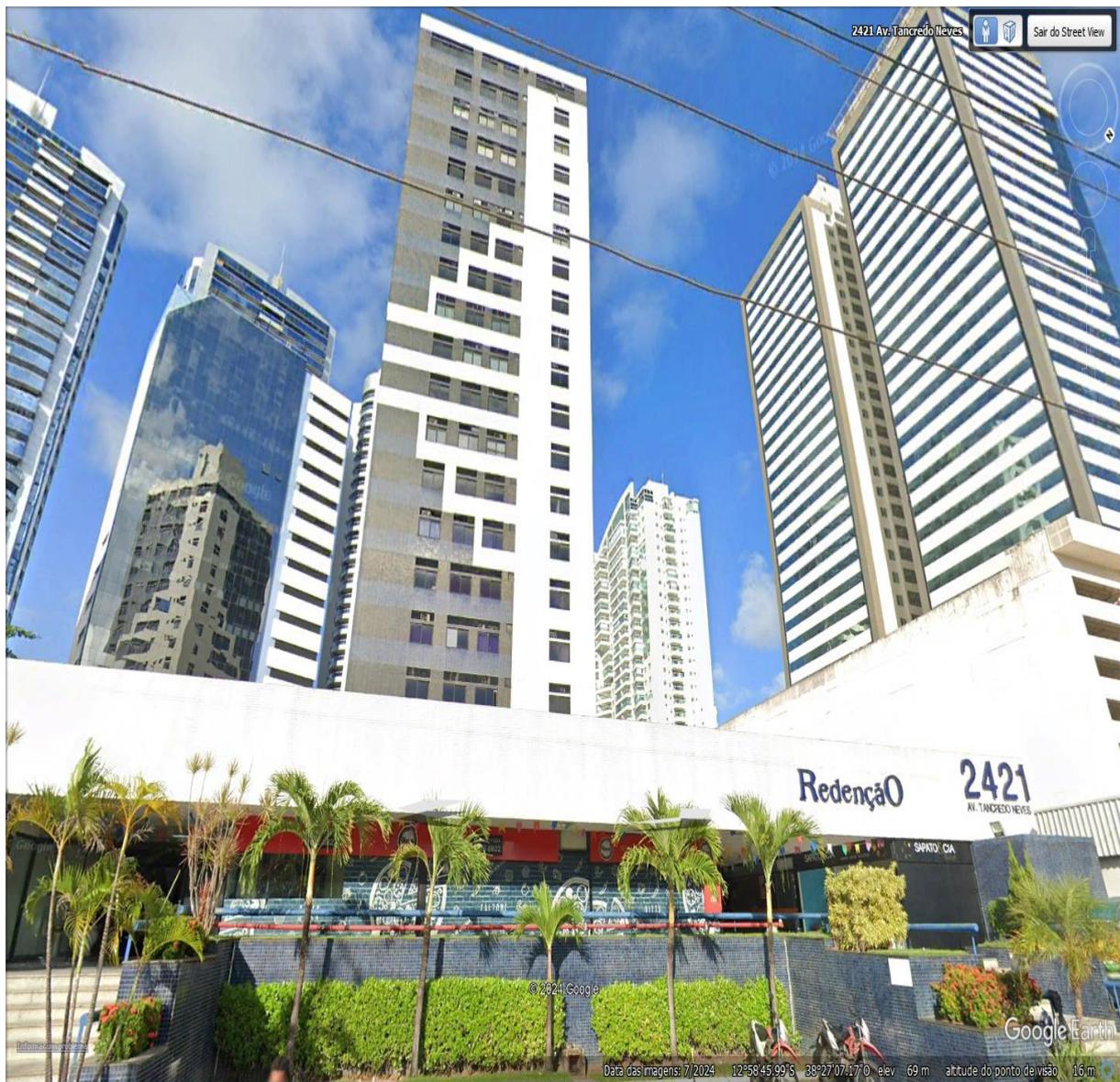
Carlos Luiz Santos

Carlos Luiz Santos

Gestor Imobiliário e Avaliador de Imóveis
CRECI/BA nº 3825-9ª Região | CNAI 16.203
carlossantosgestorimobiliario@gmail.com
contato: (071) 98121-7725



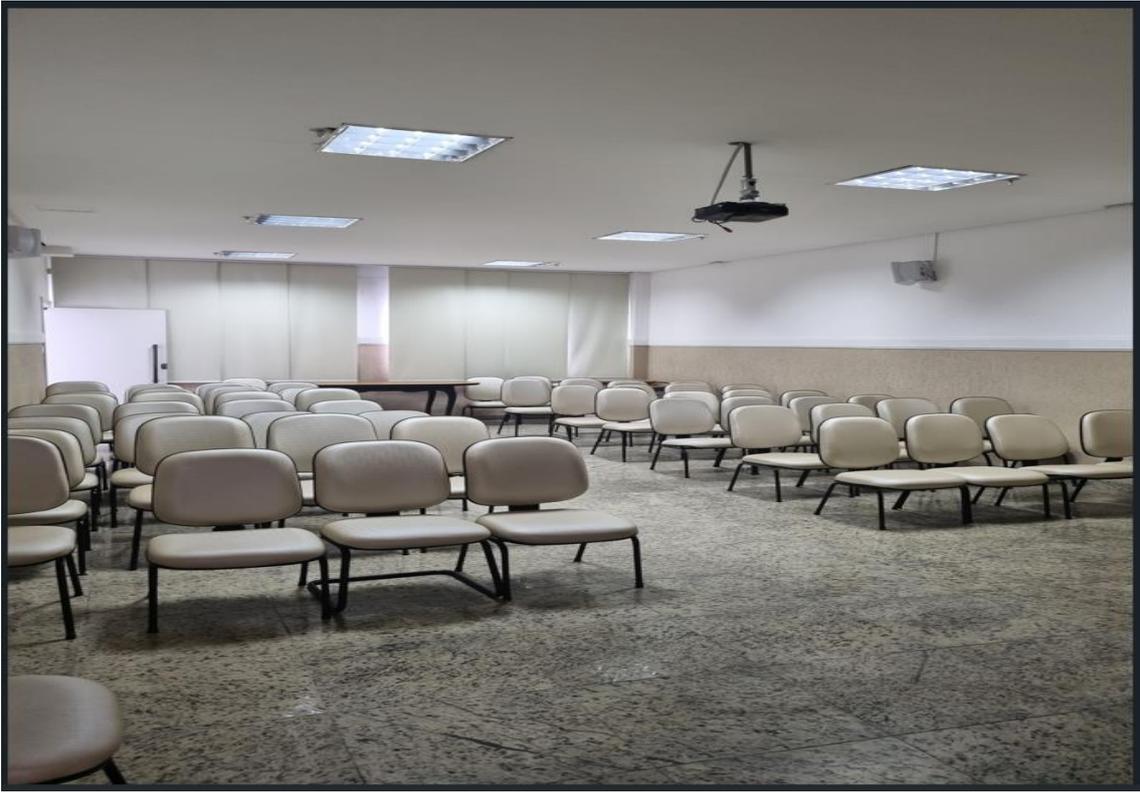
ANEXO I – FACHADA EDF EMPRESARIAL REDENÇÃO



ANEXO III – Fotos Interna do Centro E. Redenção

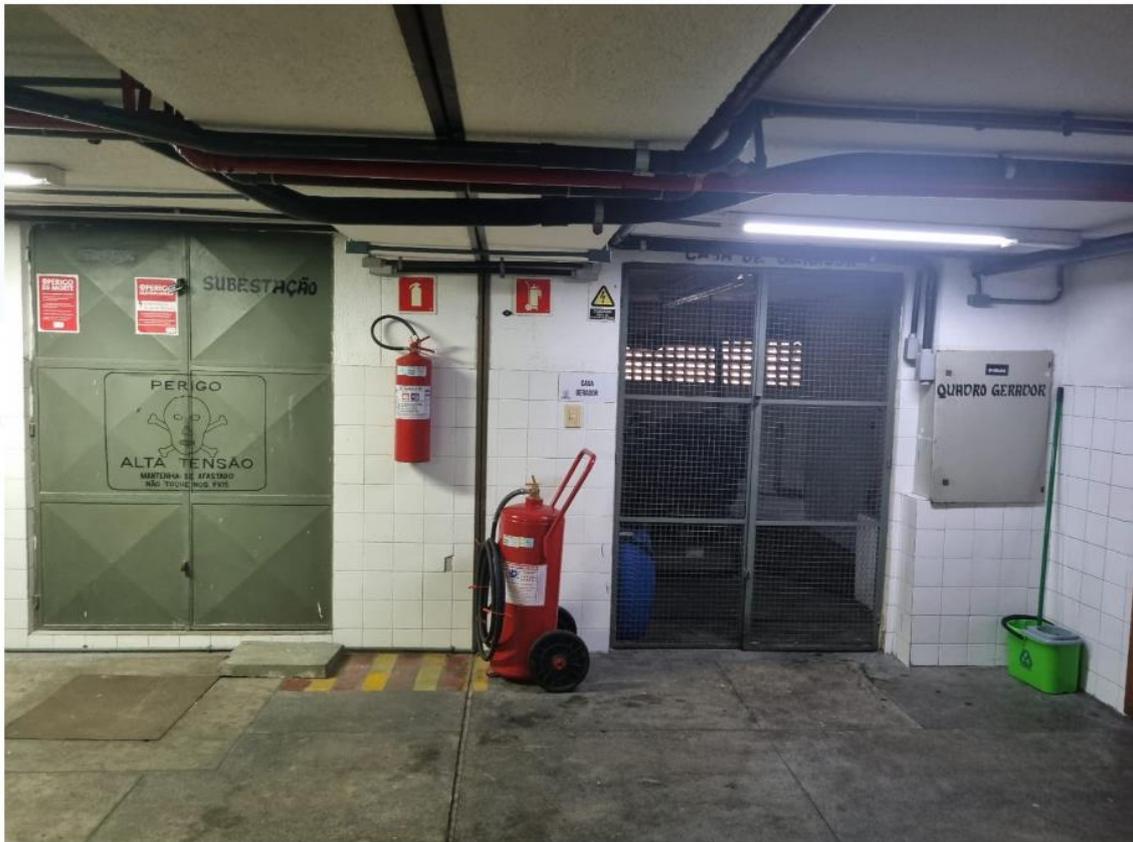












Anexo IV – Documentação apresentada pelo avaliador / solicitante

- Certidão atualizada da matrícula do imóvel, emitida pelo 3º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, anexa a este parecer.

