J&G IMOBILIÁRIA

PTAM

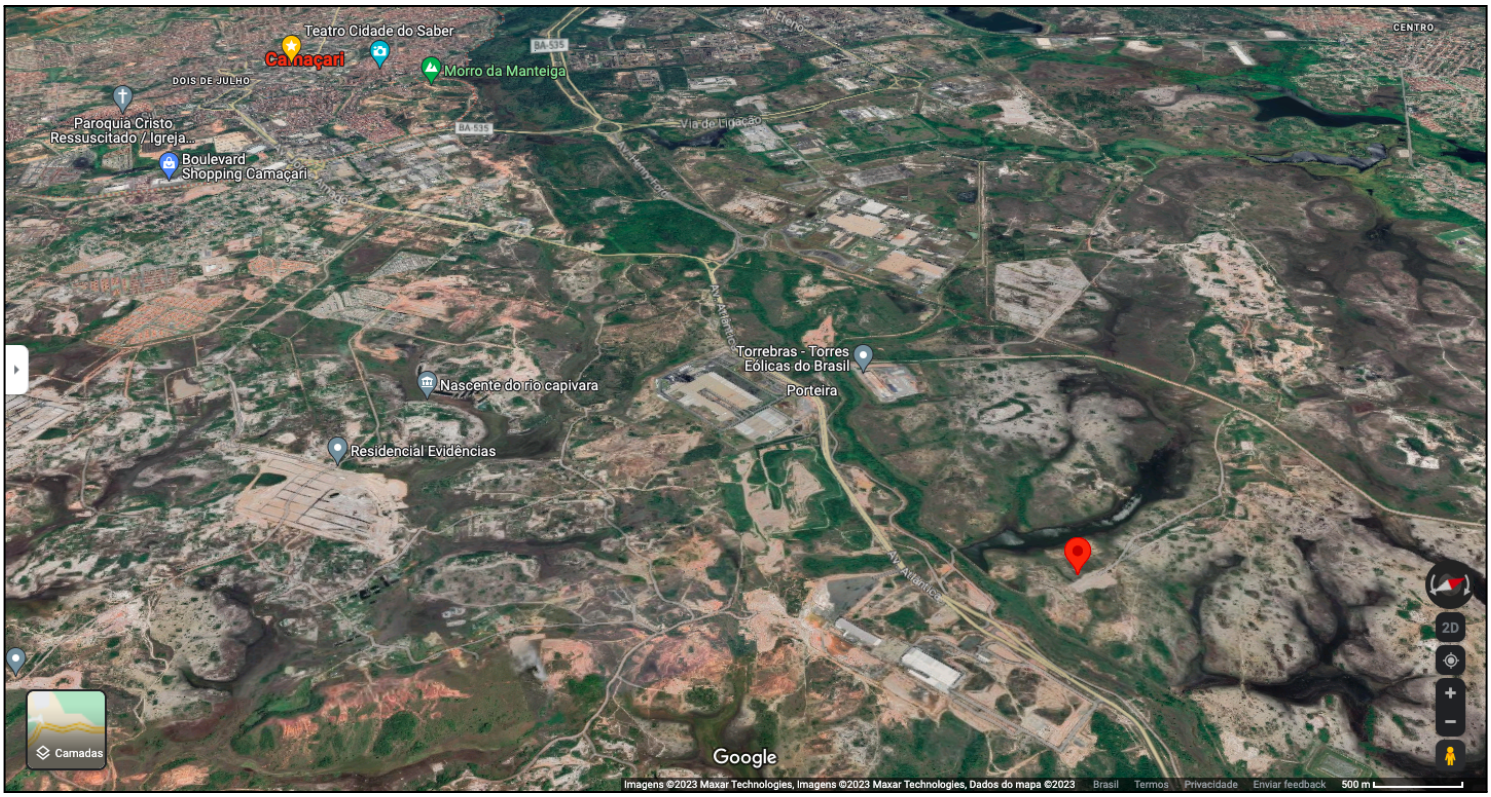
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

SUMÁRIO EXECUTIVO

SOLICITANTE	ARNO E CHIAPETTI COM. DE VEÍCULOS
CNPJ	08.470.936/0001-98
LOCAL	Estrada 512. Biribeira. Via Cetrel Polo Industrial de Camaçari - BA
POSIÇÃO GPS	12°40'43.9"S 38°15'00.2"W
FINALIDADE	Determinar Valor Comercial do Imóvel
DATA BASE	23 de Fevereiro 2023
N. PTAM	2302/2023



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

GLIFERSON CLEBER DE SOUZA LIMA, Consultor e Instrutor pelo SEBRAE, Graduado em Administração com habilitação em Comércio Exterior pela Faculdade Visconde de Cairu, MBA em Gestão de Pessoas pela Faculdade 2 de Julho, Corretor e Avaliador de Imóveis registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado da Bahia sob o no. 8538.

A propriedade do imóvel foi verificada por meio da Certidão do ônus do cartório de 2 Ofício de Imóveis de Camaçari sob a matrícula 23.089 e inscrição municipal sob número 2011170

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

CONTEXTO URBANO



A Via Atlântica, também conhecida como Estrada da CETREL, é uma rodovia que faz a ligação do Complexo Industrial de Camaçari com a Estrada do Coco (BA-099), tendo início na rodovia BA-512, passando pela CETREL e algumas fábricas como a Continental Pneus, Torrebras e Senai Cimatec. Ao longo da sua extensão observa-se as características de utilização, com predominância de empreendimentos industriais, mas também comerciais e alguns empreendimentos residenciais. O imóvel em estudo está localizado em região com grandes áreas desocupadas e voltadas em sua maioria para extração de areia e arenoso. O logradouro que dá acesso ao imóvel avaliado possui pavimentação com sinalização, e infraestrutura de básica de iluminação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

VISTORIA DO IMÓVEL



Para elaboração do presente instrumento foi realizada uma visita '*in loco*' ao imóvel, que trata-se de uma área de terra sem edificações, com relevo natural, sem benfeitorias de qualquer natureza, medindo 2.532.163,620 m2.

A área possui uma grande testada para a rodovia, apesar do recuo legal. O tipo de solo identificado não contempla áreas alagadas, áreas de mangue, fauna ou flora protegidas. Por outro lado, as características da região favorecem a implantação de empreendimentos de diversos segmentos, evidenciados pelos empreendimentos vizinhos, tais como Terrabras e Continental. Recebendo ainda incentivos da esfera municipal e estadual para implantação de grandes empreendimentos que possam promover renda e mão-de-obra.

A vistoria identificou que o imóvel possui vegetação nativa, porém sem características de APA (Área de Proteção Ambiental) ou APP (Área de Proteção Permanente), no entanto foi verificada a existência de um leito de rio no limite do imóvel analisado - o que pode representar limitações legais e/ou ambientais, que afetem diretamente a utilização do imóvel. Recomenda-se a realização da Consulta Prévia específica para a área, seguida da AOP (Análise de Orientação Prévia) para viabilização de empreendimentos no local.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

METODOLOGIA



Para apurar amostras válidas coletamos informações em tabelas fornecidas por órgãos públicos e em banco de dados, que incluem imóveis similares comercializados recentemente. Essas amostras foram atualizadas e tratadas aleatoriamente pela metodologia mais adequada, procedendo posteriormente a homogeneizações, visando reduzir ao mesmo denominador comum, ajustando as diferenças e o conjunto de atributos que constitui a originalidade e a unicidade do imóvel, que passou a ser parâmetro de referência em torno da qual as homogeneizações foram realizadas. Pesquisamos também a tendência de valorização do imóvel no mercado local em relação ao potencial de investimento na área em que se situa. No quesito depreciação foi utilizada a tabela de Ross-Heidecke. O padrão utilizado para elaboração deste Laudo segue as especificações e critérios estabelecidos pelas normas de avaliação **NBR 14.653 - 1 : 2001** e **NBR 14653 – 2 : 2004** da **ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.**

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

ANEXOS

PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

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

CNPJ: 13.214.679/0001-59
Av. Jorge Amado, 100 - Shopping Camaçari Open Center - Salas 217 a 219 - Ponto Certo - Camaçari - BA - CEP: 42.800-121 - Tel.: (71) 3043-2979
e-mail: cartorioregistrocamacari@gmail.com.br - site: www.segurodeimoveis.com.br

Belª MAISE CAMPOS SARLO
Oficial

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAMAÇARI – BA

MATRÍCULA	FICHA
-23.089-	-1-Frente-

Camaçari: 18 de maio de 2015.

IMÓVEL: Área de terras localizada no lugar denominado **FAZENDA TABULEIRO**, Município de Camaçari, medindo **2.532.163,620m2**, inscrição imobiliária **nº 2011170** com o seguinte memorial descritivo: Inicia-se se no marco denominado 'V-13', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SAD69, MC-39°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 582483.596 m e N= 8598790.809 m dividindo-o com o Estrada Ba-512 e Rio Capivara; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 186°09'01" e a distância de 131.57 m até o marco V-14; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 179°22'44" e a distância de 323.77 m até o marco V-15; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 246°31'01" e a distância de 852.63 m até o marco V-16; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 272°54'02" e a distância de 187.74 m até o marco V-17; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 247°51'43" e a distância de 175.29 m até o marco V-18; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 e Rio Capivara com o azimute de 288°49'10" e a distância de 142.52 m até o marco V-19; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 312°09'19" e a distância de 44.82 m até o marco V-20; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 17°59'46" e a distância de 200.18 m até o marco V-21; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 3°21'35" e a distância de 266.84 m até o marco V-22; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 359°47'40" e a distância de 295.82 m até o marco V-23; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 345°09'13" e a distância de 196.71 m até o marco V-24; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 324°21'51" e a distância de 253.75 m até o marco V-25; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 295°42'15" e a distância de 161.35 m até o marco V-26; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 305°32'23" e a distância de 480.19 m até o marco V-27; Daí segue confrontando com Rio Capivara e Área de Jackson Palmeiras com o azimute de 268°05'40" e a distância de 502.54 m até o marco V-28; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 que liga camaçari a Monte Gordo com o azimute de 61°40'23" e a distância de 570.58 m até o marco V-29; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 que liga camaçari a Monte Gordo com o azimute de 61°40'23" e a distância de 59.61 m até o marco V-30; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 que liga camaçari a Monte Gordo com o azimute de 70°53'07" e a distância de 293.39 m até o marco V-31; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 que liga camaçari a Monte Gordo com o azimute de 87°18'17" e a distância de 617.16 m até o marco V-32; Daí segue confrontando com Estrada Ba-512 que liga camaçari a Monte Gordo com o azimute de 74°39'14" e a

continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL

IPTU 2023

INSCRIÇÃO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	ZONA GEOGRÁFICA
0002011170	49	000	0000	0001	ZONA INDUSTRIAL

CONTRIBUINTE: BCI IMOVEIS LTDA

ENDEREÇO

CÓDIGO LOGRADOURO	NOME LOGRADOURO	NÚMERO
70699	ESTRADA BA 512 - DA BIRIBEIRA	S/N

BAIRRO	COMPLEMENTO
POLO INDUSTRIAL DE CAMACARI	

CONDOMÍNIO	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE

DADOS FÍSICOS DO TERRENO

OCUPAÇÃO	TOPOGRAFIA	PEDOLOGIA	SITUAÇÃO	PROPRIEDADE	DOMÍNIO	DELIMITAÇÃO	FATOR
EDIFICADO	GLEBA	NORMAL	MEIO DE QUADRA	PARTICULAR	PARTICULAR	SEM DELIMITACAO	0,9214

DADOS FÍSICOS DA EDIFICAÇÃO

TIPOLOGIA	CATEGORIA DE USO	DOMÍNIO DA EDIFICAÇÃO	ALINHAMENTO	SITUAÇÃO	ESTRUTURA
CASA	RESIDENCIAL	PARTICULAR	RECUADA	ISOLADA	ALVENARIA

ESQUADRIAS	REV. FACHADA PRINCIPAL	CONSERVAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	COBERTURA	PAREDES	FATOR
MADEIRA	PINTURA	MEDIO	REGULAR	TELHA DE BARRO	ALVENARIA	1,0000

EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

GARAGEM	EST. COBERTO	EST. DESCOBERTO	ELEV. COMUM	ELEV. PANORÂMICO	ESCADA ROLANTE	TELEFÉRICO	PISCINA

SAUNA	QUADRA DE ESPORTES	SALÃO DE FESTA	SALÃO DE JOGOS	AUDITÓRIO	AR C. CENTRAL	CIRC. INT. DE TV	RESTAURANTE

COMPOSIÇÃO DE VALOR

IPTU 2023

INSCRIÇÃO: 0002011170

COMPOSIÇÃO DO CÁLCULO

TERRITORIAL

ÁREA		%	VUPT	VALOR VENAL
PRESERVAÇÃO	117.463,15 m²	20	3,64	85.513,17
SEM PRESERVAÇÃO	3.400,00 m²	100	3,64	12.376,00
EXCEDENTE UTILIZADA		100	3,64	
VALOR VENAL TERRITORIAL				97.889,17
FATOR PONDERAÇÃO TERRITORIAL				0,9214
BASE CÁLCULO TERRITORIAL				90.195,08

CONSTRUÇÃO

ÁREA		%	VUPC	VALOR VENAL
COBERTA	680,00 m²	100	659,90	448.732,00
DESC. PRINCIPAL	0,00 m²	50	659,90	0,00
DESC. SECUNDÁRIA	0,00 m²	25	659,90	0,00
MEZANINO/SOBRELOJA	0,00 m²	50	659,90	0,00
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO				448.732,00
FATOR PONDERAÇÃO CONSTRUÇÃO				1,0000
BASE CÁLCULO CONSTRUÇÃO				448.732,00

ÁREA EXCEDENTE

		%	VUPT
TOTAL EXCEDENTE TERRITORIAL	2.411.300,47 m²	100	3,64
VALOR VENAL EXCEDENTE	8.777.133,71		
FATOR PONDERAÇÃO TERRITORIAL	0,9214		
BASE CÁLCULO TERRITORIAL EXCEDENTE	8.087.251,00		
TOTAL DO TERRENO	2.532.163,62 m²		

CÁLCULO DO IPTU

BASE DE CÁLCULO TERRITORIAL	90.195,08
BASE DE CÁLCULO CONSTRUÇÃO	448.732,00
TOTAL TERRITORIAL + CONSTRUÇÃO	538.927,08

CÁLCULO DO IMPOSTO

IPTU 2023

INSCRIÇÃO: 0002011170

CONTRIBUINTE: BCI IMOVEIS LTDA

ÁREA COMUM (m²)

TERRENO

PRESERVAÇÃO	0,00
SEM PRESERVAÇÃO	0,00

CONSTRUÇÃO

COBERTA	0,00	DESCOBERTA PRINCIPAL	0,00
MEZANINO/SOBRELOJA	0,00	DESCOBERTA SECUNDÁRIA	0,00

ALÍQUOTA PROGRESSIVA SEM CONSTRUÇÃO OU ÁREA EXCEDENTE

	VALOR VENAL	ALÍQUOTA	CÁLC. IMPOSTO
Valor até 50.717,62	50.717,62	2,50	1.267,94
Valor 50.717,62 até 254.139,32	203.421,70	3,00	6.102,65
Valor 254.139,32 até 507.177,59	253.038,27	3,50	8.856,33
Valor acima de 507.177,59	7.580.073,41	3,80	288.042,78
(1) TOTAL			304.269,70

ALÍQUOTA PROGRESSIVA COM CONSTRUÇÃO

	VALOR VENAL	ALÍQUOTA	CÁLC. IMPOSTO
Valor até 50.717,62	50.717,62	0,70	355,02
Valor 50.717,62 até 152.153,20	101.435,58	0,90	912,92
Valor 152.153,20 até 254.139,32	101.986,12	1,00	1.019,86
Valor 254.139,32 até 507.177,59	253.038,27	1,10	2.783,42
Valor acima de 507.177,59	31.749,49	1,30	412,74
(2) TOTAL			5.483,96

ÁREA COMUM

FRAÇÃO IDEAL	
IPTU	0,00
TRSD	0,00

TRSD	328,78
CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,00
VALOR DO IPTU (1 + 2)	309.753,66
VALOR DO IPTU/TRSD (ÁREA COMUM)	0,00
VALOR TOTAL	310.082,44

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI

CERTIDÃO DE 1º LANÇAMENTO

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Número: 177008
Validade: 18/05/2023
Proprietário: BCI IMOVEIS LTDA
CPF/CNPJ: 26.175.873/0001-29
Inscrição Imobiliária: 0002011170
Tipo Imóvel: URBANO
Tipologia da Construção: CASA
Ocupação: EDIFICADO
Padrão Construtivo: REGULAR

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: ESTRADA BA 512 - DA BIRIBEIRA,
Loteamento: Quadra: Lote:
Condomínio:
Complemento:
Bairro: POLO INDUSTRIAL DE CAMACARI CEP: 42800970

DADOS DO TERRENO

Data de Lançamento: 19/02/2014 Área do Terreno Vinculado: 2.532.163,62

PRIVATIVO

Área Sem Preservação:	2.414.700,47	Área Com Preservação:	117.463,15	Total:	2.532.163,62

COMUM

Área Sem Preservação:	0,00	Área Com Preservação:	0,00	Total:	0,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Data de Lançamento: 12/02/2015

PRIVATIVO

Área Coberta:	680,00	Área Descoberta:	0,00	Mezanino:	0,00	Total:	680,00

COMUM

Área Coberta:	0,00	Área Descoberta:	0,00	Mezanino:	0,00	Total:	0,00

Base de cálculo do IPTU: 8.626.178,08

A presente certidão não exclui o direito da fazenda municipal de fazer qualquer alteração cadastral em qualquer tempo que venham a ser apurados pela fiscalização.

NOTA: As medidas das áreas desta Certidão poderão não coincidir com aquelas apontadas nos Alvarás de Construção e de Habite-se. Os dados aqui apontados estão em consonância com o estabelecido no Art. 90 da Lei 1039/2009.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - SEDUR

CERTIDÃO DE CONSULTA PRÉVIA Nº 48.2021

12/11/2021

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: 02603.22.09.393.2021

INTERESSADO: gliferson cleber de souza lima - 023.854.135-58 **ABERTURA:** 08/11/2021

TIPO DE EMPREENDIMENTO

Consulta Prévia para implantação de empreendimento pluriresidencial do tipo condomínio de casa, inserido em uma área de 1.480.000,00m2, na Zona Rural Capoami, conforme informações do Interessado no Processo Administrativo.

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Zona Rural de Capoame

Macrozona Predominante: CA-ZR.5 - Capoami

Zona Predominante:

Informações Adicionais:

Área Especial: Decreto n° 13.010, de 11 de julho de 2011 - Poligonal de Ampliação do Polo Industrial.

MAPA DA CONSULTA

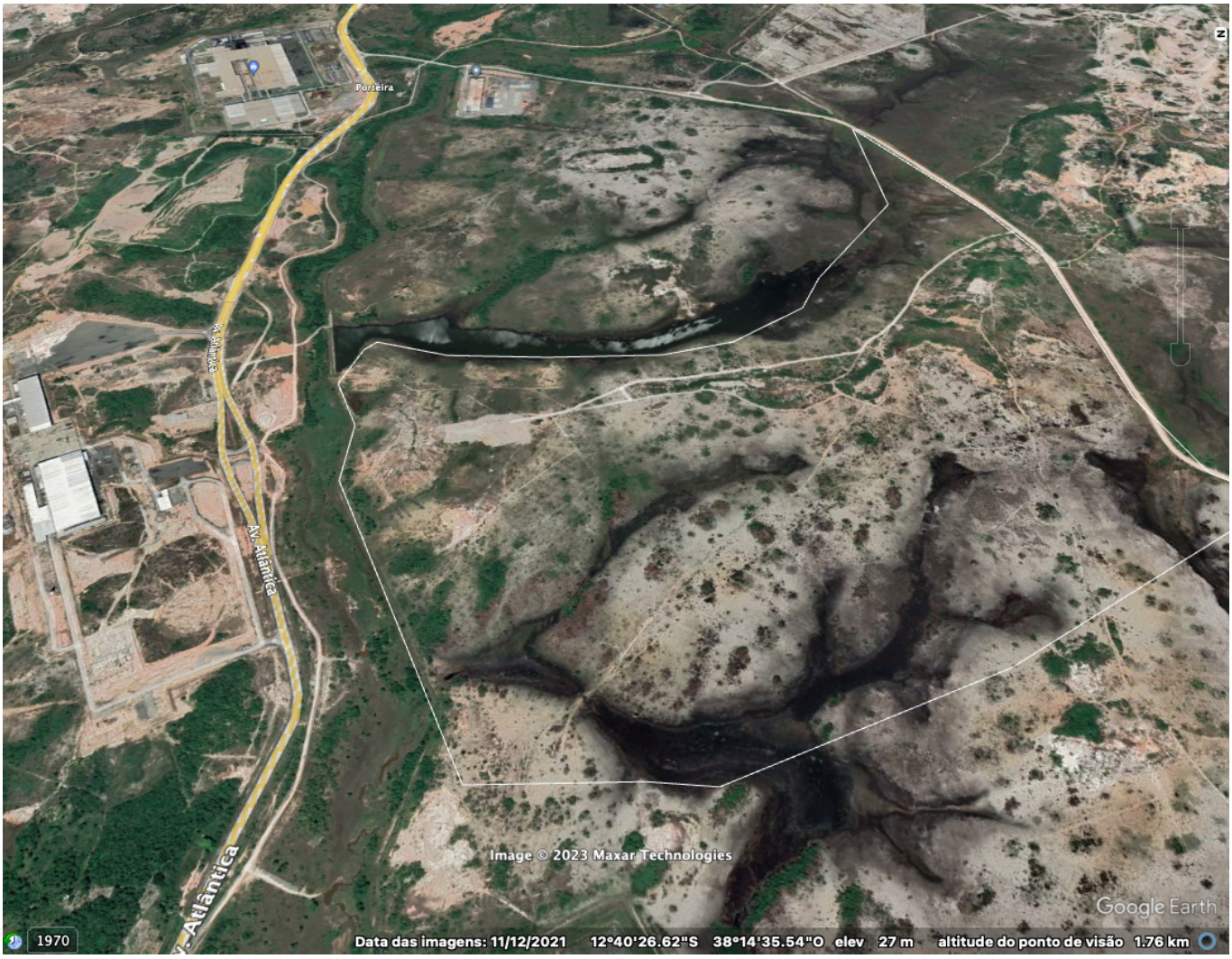
Coordenadas de Referência: 587289,87mE e 8596588,64mS / **Sistema de Coord.:** Sirgas 2000



Consulta prévia realizada na área em 2021 utilizada para comparação

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

CONCLUSÃO



Depois de apurados os valores médios comercializados na região, harmonizando seus valores de acordo com os tamanhos de áreas e considerando não só as ofertas ativas - mas também as propostas concretizadas, chegamos aos valores indicados**.** O imóvel foi comparado com imóveis vizinhos – alguns ainda em oferta que foram coletados e serviram de amostragem, tendo seus valores de áreas e metros quadrados analisados, comparados e corrigidos de acordo com as características particulares de cada um. A vistoria do imóvel foi desenvolvida a partir de uma visita ao local, levando em consideração os seguintes componentes: Terreno, áreas vizinhas, Benfeitorias e Potencialidade do imóvel. Foi levado em consideração o Fator de Comercialização do imóvel (a razão entre o valor de mercado do bem e seu custo de reedificação ou de substituição). O nível de rigor que mede a precisão deste trabalho está de acordo com as normas técnicas caracterizadas como GRAU II (Normal). ***Em conclusão a avaliação realizada constata-se que a valorização do imóvel em questão a sua posição e tipagem. Apuramos em tabelas o valor do metro quadrado na região que foram analisados e levados em consideração todos os fatores aplicáveis a imóveis comerciais, como fatores de localização, substituição, comercialização e condição do mesmo. Chegando, portanto, a conclusão do valor, levando em consideração o valor mínimo de aproximadamente R$ 15/m2 e de R$ 25/m2, chegando ao valor médio de oferta de cerca de R$ 60.000.000,00 (Sessenta milhões de reais), levando em consideração o valor venal do metro quadrado da região, localização e potencial de valorização, Ou ainda, o Valor mínimo equivalente a liquidação forçade de R$ 35.000.000,00 (Trinta e cinco milhões de reais).***

GLIFERSON CLEBER

CRECI/BA: 8538

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Gliferson Cleber de Souza Lima (CPF 023.854.135-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M3QX9-UTTSB-KMASF-GUCW9.