

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2026

ENDEREÇO

**Avenida Imbassaí, Área 2, s/n – Nova Dias d'Ávila – Área 2
(Gleba Urbanizável) – CEP 42850-000
Nova Dias d'Ávila – Dias d'Ávila – BA**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1.	SOLICITAÇÃO.....
2.	DA COMPETÊNCIA
3.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....
4.	VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
5.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS
6.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....
7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO
8.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
9.	FONTES DE PESQUISA
10.	METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS
11.	REFERÊNCIA NORMATIVA
12.	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....
13.	PRÉ-AVALIAÇÃO
14.	DOCUMENTAÇÃO ANALISADA
15.	LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO
16.	PRESSUPOSTOS ADOTADOS.....
17.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....
18.	RESPOSTAS AOS QUESITOS
19.	CONCLUSÃO
20.	ENCERRAMENTO
21.	ABREVIATURAS
22.	CURRÍCULO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Juízo da 1ª Vara dos Feitos Relativos às Relações de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Dias d'Ávila/BA -

1.2 - Data da referência da pesquisa: 17 de julho de 2026

1.3 - Data da vistoria: 16 de julho de 2026

1.4 - Finalidade:

1.5 - Objetivo: Determinar o valor de mercado do imóvel objeto da presente avaliação, para fins judiciais, conforme determinação constante dos autos.

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 18970 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 17678 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública destinada à verificação da regularidade dos profissionais inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM é elaborado por Adriano Lázaro dos Santos, Corretor de Imóveis regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia – CRECI/BA sob o nº 18.970, e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI sob o nº 017678, encontrando-se legalmente habilitado para o exercício da atividade de avaliação mercadológica de bens imóveis, nos termos da Lei Federal nº 6.530/1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/1978, da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

3.2 - O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se devidamente registrado sob a Matrícula nº 3.873, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dias d'Ávila, Estado da Bahia, possuindo área total de 912.202,24 m², conforme documentação apresentada e analisada.

3.3 - Para a elaboração deste parecer foram considerados os documentos disponibilizados, a inspeção técnica realizada no imóvel, o levantamento fotográfico, a pesquisa de mercado, as características físicas e urbanísticas da gleba, bem como os fatores mercadológicos capazes de influenciar a formação do seu valor.

3.4 - A avaliação foi desenvolvida observando os princípios da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, adotando critérios técnicos de imparcialidade, objetividade, fundamentação e aderência ao comportamento do mercado imobiliário, refletindo o valor mais provável de negociação do imóvel na data-base da avaliação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - Em atendimento à nomeação judicial, foi realizada vistoria técnica presencial no imóvel objeto da presente avaliação, oportunidade em que foram verificadas suas características físicas, condições de acesso, estado de conservação, inserção urbana, infraestrutura disponível, ocupação, aspectos ambientais aparentes e demais elementos relevantes para determinação do valor de mercado.

4.2 - O imóvel consiste em uma gleba urbanizável, registrada sob a Matrícula nº 3.873 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dias d'Ávila/BA, localizada na Avenida Imbassaí, Área 2, s/n, bairro Nova Dias d'Ávila, Município de Dias d'Ávila/BA, possuindo área total de 912.202,24 m².

4.3 - Durante a vistoria verificou-se que a gleba apresenta formato irregular, topografia predominantemente plana a suavemente ondulada, condições que favorecem seu aproveitamento para futuros empreendimentos imobiliários, observadas as restrições legais e ambientais eventualmente incidentes.

4.4 - O imóvel possui acesso por via pavimentada, encontrando-se inserido em região servida por infraestrutura urbana em expansão, dispondo nas proximidades de rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública, transporte coletivo e demais serviços públicos essenciais.

4.5 - No decorrer da inspeção também foram identificadas áreas com vegetação nativa e sinalização indicativa de Área de Preservação Permanente (APP), circunstância que evidencia a necessidade de observância da legislação ambiental vigente para eventual parcelamento ou desenvolvimento urbanístico da gleba. Todavia, não foi disponibilizado levantamento planialtimétrico georreferenciado ou estudo ambiental delimitando precisamente tais áreas, razão pela qual a presente avaliação considera o imóvel conforme sua situação registral, ressalvadas as limitações ambientais eventualmente existentes.

4.6 - A vistoria foi realizada de forma presencial, permitindo a identificação das condições físicas aparentes do imóvel, sua inserção urbana, confrontações visíveis, características topográficas e demais elementos relevantes para a formação do valor de mercado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Imbassaí, Área 2, s/n, bairro Nova Dias d'Ávila, Município de Dias d'Ávila/BA, inserido em região caracterizada por expressivo processo de expansão urbana e contínuo crescimento imobiliário.

5.2 - O logradouro apresenta boas condições de acesso, por meio de vias pavimentadas que possibilitam adequada integração com a malha viária municipal, permitindo rápida ligação ao centro urbano de Dias d'Ávila, ao Município de Camaçari e às principais rodovias que integram a Região Metropolitana de Salvador.

5.3 - A circunvizinhança é composta predominantemente por glebas urbanizáveis, loteamentos implantados e em fase de implantação, condomínios residenciais, empreendimentos comerciais, áreas institucionais e equipamentos públicos, evidenciando processo contínuo de ocupação urbana e valorização imobiliária.

5.4 - Verifica-se ainda a existência de infraestrutura pública compatível com o estágio de desenvolvimento da região, destacando-se a disponibilidade de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública, transporte coletivo, telefonia e demais serviços essenciais, fatores que contribuem positivamente para o potencial econômico do imóvel.

5.5 - Sob o enfoque mercadológico, a localização revela elevada atratividade para implantação de empreendimentos residenciais, comerciais ou de uso misto, considerando o crescimento urbano observado e a disponibilidade de grandes áreas ainda passíveis de desenvolvimento.

5.6 - O imóvel possui acesso pela Avenida Imbassaí, via de circulação que integra a malha urbana do Município de Dias d'Ávila, apresentando condições adequadas de trafegabilidade para veículos leves e pesados. A região dispõe de infraestrutura urbana em processo de consolidação, compreendendo rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e serviços essenciais, fatores que contribuem positivamente para a atratividade mercadológica do imóvel.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - O imóvel objeto da presente avaliação está inserido no bairro Nova Dias d'Ávila, Município de Dias d'Ávila/BA, região que vem apresentando expressiva expansão urbana impulsionada pelo crescimento populacional, pelo fortalecimento da atividade econômica regional e pela implantação de novos empreendimentos imobiliários.

6.2 - O Município de Dias d'Ávila vem apresentando expressivo crescimento urbano nas últimas décadas, impulsionado pela expansão da Região Metropolitana de Salvador e pela influência direta do Polo Industrial de Camaçari, um dos maiores complexos industriais da América Latina. A proximidade com importantes eixos viários, como as rodovias BA-093, BA-524, BA-535 (Via Parafuso) e BR-324, favorece a mobilidade regional e amplia o potencial logístico da área. Observa-se, ainda, a implantação de novos loteamentos, condomínios residenciais e empreendimentos comerciais, fatores que contribuem para a contínua valorização imobiliária da região..

6.3 - A ocupação predominante caracteriza-se pela coexistência de loteamentos residenciais, condomínios fechados, empreendimentos comerciais, áreas institucionais, glebas destinadas à expansão urbana e empreendimentos industriais localizados nas proximidades, conferindo à região perfil diversificado e elevado potencial de desenvolvimento.

6.4 - Sua localização é considerada estratégica, em razão da proximidade com importantes corredores viários, destacando-se as ligações com o Polo Industrial de Camaçari, a BA-093, BA-524, BA-535, BR-324 e demais vias estruturantes da Região Metropolitana de Salvador, proporcionando excelente mobilidade e facilidade logística.

6.5 - A infraestrutura urbana existente atende satisfatoriamente às necessidades atuais da região, dispondo de rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública, pavimentação das principais vias, transporte coletivo, estabelecimentos comerciais, instituições de ensino, unidades de saúde e demais equipamentos públicos e privados.

6.6 - Sob o aspecto mercadológico, observa-se tendência consistente de valorização imobiliária, decorrente da contínua expansão urbana do Município de Dias d'Ávila, da crescente demanda por áreas destinadas ao desenvolvimento imobiliário e da proximidade com importantes polos industriais e logísticos da Bahia, fatores que reforçam o potencial econômico da gleba avaliada.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

8.1 As fotografias a seguir foram obtidas durante a vistoria realizada no imóvel e em seu entorno, destinando-se exclusivamente a ilustrar as características gerais da gleba, da infraestrutura existente e das condições observadas na data da inspeção, não representando integralmente toda a extensão territorial do imóvel avaliado



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



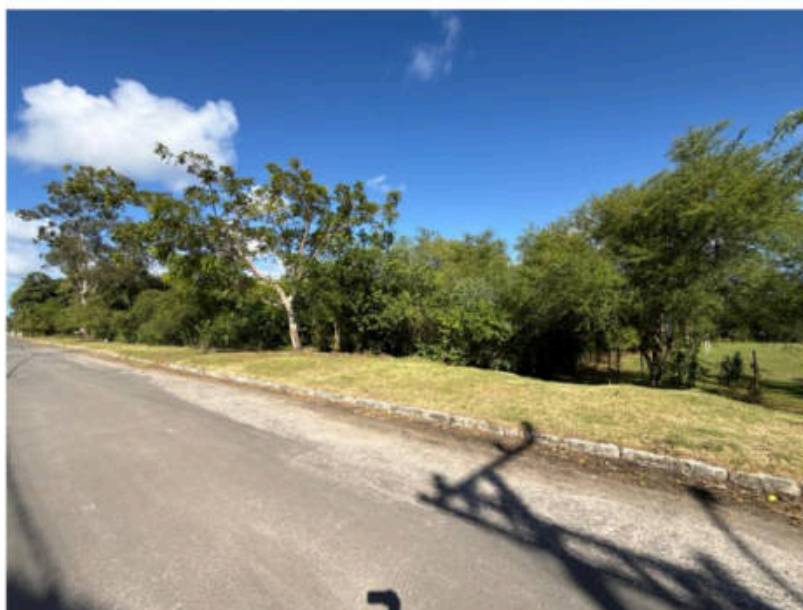
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



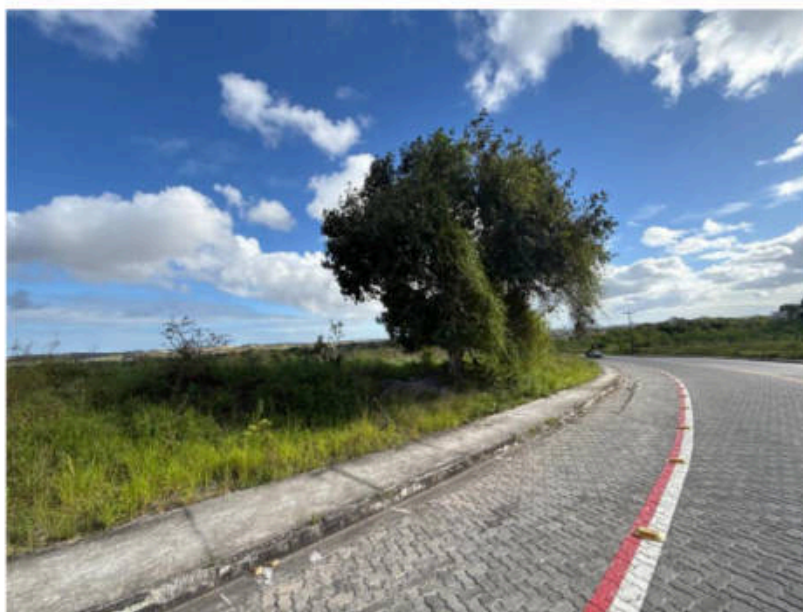
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

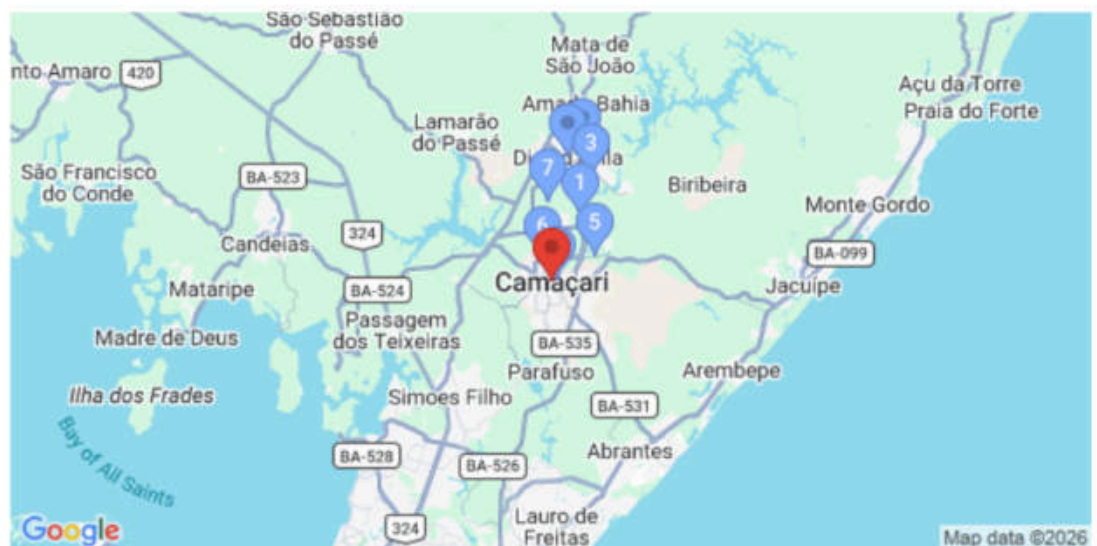
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

09. FONTES DE PESQUISA -IMÓVEIS COMPARÁ- VEIS EM DIAS D'ÁVILA

FONTE DE PESQUISA: VIVA REAL

www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-polo-industrial-de-camacari-bairros-camacari-491195m2-venda-RS17000000-id-2525801685/

R₁ – Valor R\$ 17.000.000,00 – com 491195.00 m². Custo por m² R\$ 34,61 (trinta e quatro reais e sessenta e um centavos)



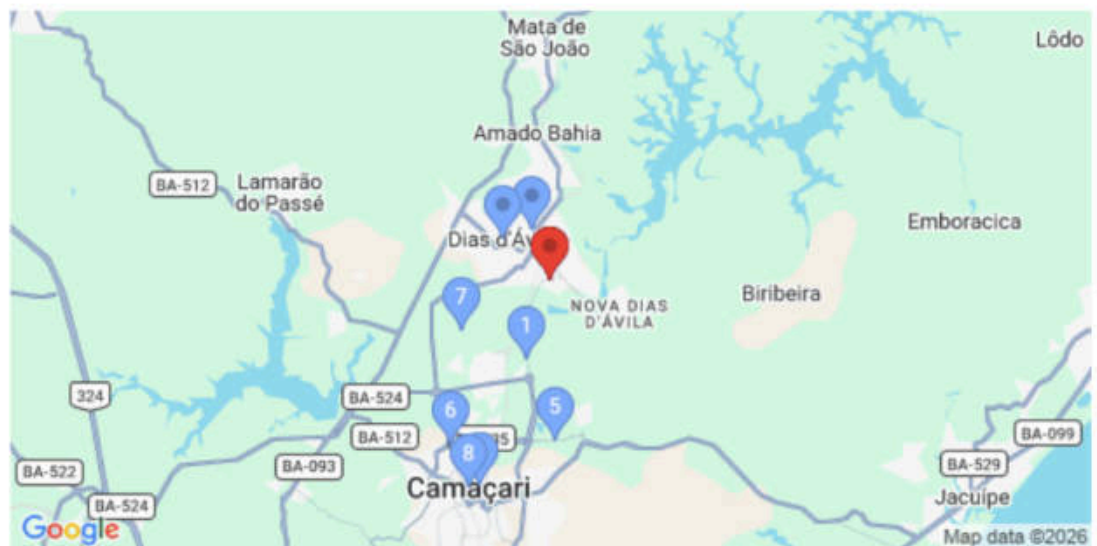
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: VIVA REAL

www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-polo-industrial-de-camacari-bairros-camacari-564445m2-venda-RS15000600-id-2463734178/

R₂ – Valor R\$ 15.000.600,00 – FUNCEF, dentro de sua carteira imobiliária, dispõe de um terreno para venda em Camaçari/BA, localizado na Estrada de Acesso à Estação Elevatória - Polo Industrial, com área total de 564.445,85m², distribuída em onze certidões de matrículas com 564445.00 m². Custo por m² R\$ 26,58 (vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: IMÓVEL WEB

www.imovelweb.com.br/propriedades/dias-d-avila-venda-ou-incorporacao-de-terreno-541-2943575414.html?n_src=Lis-tado&n_pg=1&n_pos=11&n_search_id=a6106dfd-a605-4535-bbc7-5d9de4047ac8

R₀₃ – Valor R\$ 27.000.000,00 – Venda ou Incorporação de terreno com 541 mil metros quadrados, com lago envolto, topografia quase toda plana com ondulação suave, o terreno tem uma jazida de quase 1 milhão de metros cúbicos de área.

Havendo possibilidade de desmembramento, sendo vendidos separadamente lotes a partir de 50.000 mil metros, no valor de R\$1.500.000 ou a R\$30/m².

Toda documentação em dia, localização no melhor de Dias D'Ávila a 1.000 de frente para Avenida Ayrton Senna. com 541000.00 m². Custo por m² R\$ 49,91 (quarenta e nove reais e noventa e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

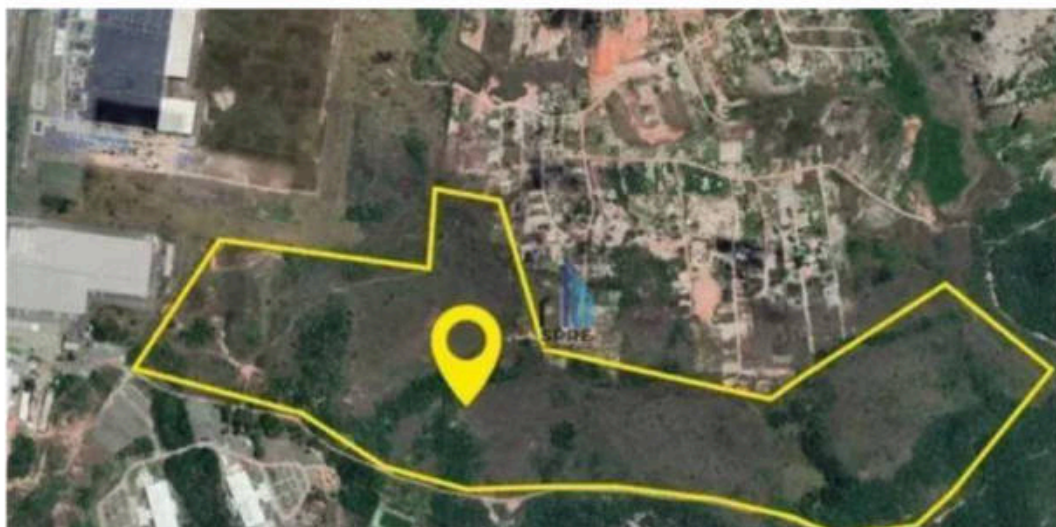
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: OLX

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-a-venda-670988-m-por-r-33-879-000-00-camacari-camacari-ba-1333738980?utm_source=chatgpt.com

R04 – Valor R\$ 33.879.000,00 – Venda de terreno com 670.988 mil metros quadrados, com lago envolto, topografia quase toda plana com ondulação suave

Aproveite a oportunidade para desenvolver um condomínio logístico. Localizado em Camaçari/BA, o terreno oferece total acesso pela rodovia BA 535, na altura do KM 11,5. A região abriga diversos centros de distribuições, como: Bridgestone Firestone, Casa Bahia, Fixar Industrial entre outros.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: IMÓVEL WEB

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-polo-petroquimico-camaçari-r-42-3-mi-cod-68516-1430710499?utm_source=chatgpt.com

R05 – Valor R\$ 42.300.000,00 – Venda R\$ 42.300.000,00 Vendo 3 áreas com 660.000 m², 600.000 m² e 150.000 m², já desmembradas que perfazem o total de 1.410.000 m² com 44 metros frente para a BA-530.

onde poderá ser feito uma estrada de acesso para as 3 áreas. Podem ser vendidas todas juntas ou separadamente por R\$ 30,00 / m². Estão localizadas na BA 530, ou Estrada da Cetrel, fica a 12 km da Estrada do Coco BA-099, próxima a Barra do Jacuípe. Alguns grandes investimentos serão realizados próximos a esta área, inclusive o Hospital Municipal de Camaçari.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

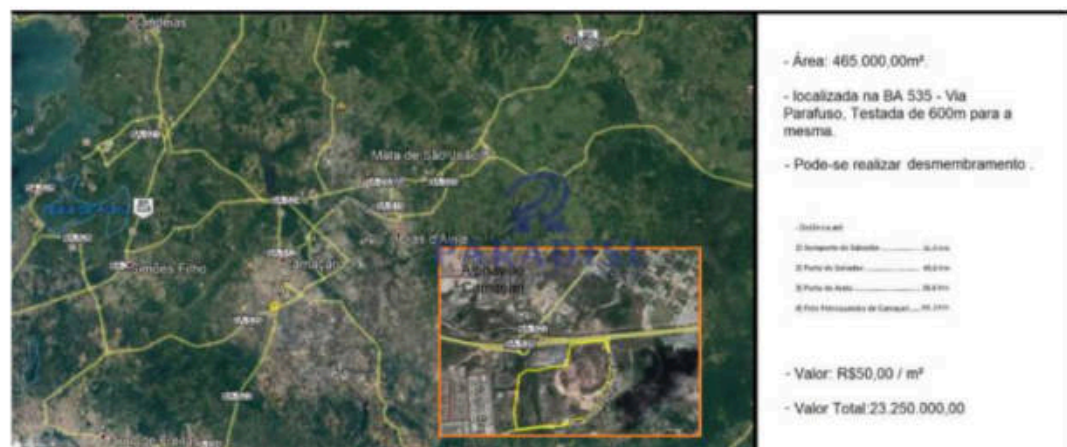
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: IMÓVEL WEB

https://ba.olx.com.br/grande-salvador/terrenos/area-polo-petroquimico-camaçari-r-23-2-mi-cod-68424-1430710418?utm_source=chatgpt.com

R06 – Valor R\$ 23.250.000,00 – Venda BA-535 (Via Parafuso) | Oportunidade única no Polo Industrial de Camaçari, uma das regiões logísticas e industriais mais importantes do Brasil. Conhecido por abrigar grandes empresas nacionais e multinacionais, o município oferece infraestrutura completa, acesso estratégico e excelente capacidade de expansão.

Excelente para instalação industrial, logística, centros de distribuição ou empreendimentos de grande porte A Via Parafuso é uma das mais importantes rotas de ligação entre o Polo Industrial, Camaçari e Salvador, garantindo alto fluxo, visibilidade e logística eficiente



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

10.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

10.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

10.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

10.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

11.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

12.1 Os elementos comparativos obtidos na pesquisa mercadológica foram submetidos ao processo de homogeneização, com a finalidade de reduzir as diferenças existentes entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando, tornando-os tecnicamente comparáveis.

Foram considerados, dentre outros aspectos, a localização, área, potencial construtivo, infraestrutura urbana, condições de acesso, vocação de uso e demais características que influenciam diretamente na formação do valor de mercado.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, obteve-se o valor unitário representativo do imóvel avaliando, conforme demonstrado a seguir

Ref	Valor ofertado	Área (m²)	PU original	Fator área	Demais fa	Fator total	PU homogeneizado
1	R\$ 17.000.000,00	491.195	R\$ 34,61	0,7487	1	0,7487	R\$ 25,91
2	R\$ 15.000.600,00	564.445	R\$ 26,58	0,799	1	0,799	R\$ 21,23
3	R\$ 27.000.000,00	541.000	R\$ 49,91	0,7833	1	0,7833	R\$ 39,09
4	R\$ 33.879.000,00	670.988	R\$ 50,49	0,8663	1	0,8663	R\$ 43,74
5	R\$ 42.300.000,00	1.410.000	R\$ 30,00	1,2258	1	1,2258	R\$ 36,77
6	R\$ 23.250.000,00	415.200	R\$ 56,00	0,6922	1	0,6922	R\$ 38,76
						Média	R\$ 34,25/m²

$$VM = R\$ 34,25$$

12.2 Critérios adotados

Os fatores de homogeneização utilizados observaram critérios técnicos compatíveis com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, buscando equalizar as diferenças existentes entre os elementos pesquisados e o imóvel avaliando.

As correções efetuadas consideraram principalmente:

- localização;
- dimensão da gleba;
- potencial urbanístico;
- padrão de infraestrutura;
- facilidade de acesso;
- liquidez mercadológica;

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

- vocação econômica da região.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. PRÉ-AVALIAÇÃO

13.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA OU LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

13.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 34,25	912202.24 m ²	R\$ 31.242.926,72

13.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescentar ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Avenida Imbassaí, Área 2, s/n - Nova Dias d'Ávila – Área 2 (Gleba Urbanizável), Município de Dias d'Ávila – BA.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

14. DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Para elaboração do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foram analisados os documentos disponibilizados nos autos, bem como aqueles apresentados pelas partes e obtidos em diligência, considerados suficientes para a formação da convicção técnica do signatário

Matrícula nº 3.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Dias d'Ávila; Certidão atualizada da matrícula; Cadastro municipal, quando existente; Imagens de satélite (Google Earth); Levantamento fotográfico realizado durante a vistoria; Pesquisa mercadológica; Anúncios imobiliários utilizados como elementos comparativos; Processo judicial; demais documentos disponibilizados

15. LIMITAÇÕES DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida considerando exclusivamente as características aparentes observadas durante a vistoria e os documentos disponibilizados.

Não foram realizados:

levantamento topográfico, sondagem de solo; estudo geotécnico; levantamento planialtimétrico; estudo ambiental; estudo hidrológico; perícia estrutural.

Eventuais limitações físicas, jurídicas ou ambientais não aparentes poderão influenciar o valor de mercado do imóvel.

16. PRESSUPOSTOS ADOTADOS

Para efeito desta avaliação admitiu-se que:

a documentação apresentada corresponde ao imóvel avaliado; a matrícula encontra-se correta; a área considerada é de 912.202,24 m²; inexistem vícios ocultos não informados; os dados da pesquisa de mercado representam o comportamento normal do mercado; o imóvel pode ser negociado em condições normais de mercado.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; Quantidade de amostras; Critérios de homogeneização; Pesquisa de mercado; Tratamento estatístico.

A avaliação foi elaborada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado; foram observados os princípios da ABNT NBR 14653; foram atendidas a Lei nº 6.530/1978, a Resolução COFECI nº 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI nº 001/2011; as conclusões decorrem da pesquisa mercadológica, da vistoria e da homogeneização dos dados

18. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesito nº 01

1 Descrever detalhadamente o imóvel, localização e infraestrutura urbana.

O imóvel avaliando corresponde à Área 02 – Remanescente da Fazenda Boa Vista, matriculada sob o nº 3.873 no Cartório de Registro de Imóveis competente, com área registral de 912.202,24 m², equivalente a aproximadamente 91,22 hectares.

Está localizado na Avenida Imbassaí, s/n, bairro Nova Dias d'Ávila, município de Dias d'Ávila/BA. Conforme a matrícula e o memorial descritivo, confronta com áreas remanescentes da Fazenda Boa Vista, Fazenda Mangueira, via de acesso a Nova Dias d'Ávila e região da Barragem Santa Helena.

O terreno possui configuração irregular, grandes dimensões e topografia predominantemente plana a suavemente ondulada. O acesso principal ocorre por via pavimentada, existindo vias secundárias com diferentes condições de conservação e pavimentação.

A região apresenta processo de expansão urbana, com ocupações residenciais e comerciais, circulação de transporte público e disponibilidade, nas proximidades, de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e demais serviços urbanos. A localização permite conexão com o

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

centro de Dias d'Ávila, com a BA-093 e com os polos industriais e logísticos da Região Metropolitana de Salvador.

Durante a vistoria foram identificadas áreas com vegetação e sinalização indicativa de possível Área de Preservação Permanente – APP. Não foram disponibilizados levantamento planialtimétrico georreferenciado nem estudo ambiental específico que permitissem delimitar com exatidão eventual área ambientalmente protegida. Assim, o aproveitamento urbanístico deverá observar a legislação municipal, as restrições registras e as exigências dos órgãos ambientais

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Quesito nº 02

Apresentar a pesquisa de mercado, fontes, localização, características e fotos das amostras.

Em atendimento ao quesito, foi realizada pesquisa de mercado em portais imobiliários, inicialmente em 17 de julho de 2026 e complementada em 20 de julho de 2026. Foram selecionadas seis ofertas de glebas de grande porte situadas em Dias d'Ávila e Camaçari, inseridas na mesma região de influência econômica do imóvel avaliando

Ref.	Fonte e localização	Área	Valor ofertado	Preço unitário
R1	Viva Real — Polo Industrial de Camaçari/BA	491.195 m ²	R\$ 17.000.000,00	R\$ 34,61/m ²
R2	Viva Real — Estrada de Acesso à Estação Elevatória, Polo Industrial de Camaçari/BA	564.445 m ²	R\$ 15.000.600,00	R\$ 26,58/m ²
R3	Imóvel Web — Dias d'Ávila/BA, com acesso pela Avenida Ayrton Senna	541.000 m ²	R\$ 27.000.000,00	R\$ 49,91/m ²
R4	OLX — BA-535, km 11,5, Camaçari/BA	670.988 m ²	R\$ 33.879.000,00	R\$ 50,49/m ²
R5	Paradise Risa — BA-530/Estrada da Cetrel, Polo Industrial de Camaçari/BA	1.410.000 m ²	R\$ 42.300.000,00	R\$ 30,00/m ²
R6	Paradise Risa — BA-535/Via Parafuso, Polo Industrial de Camaçari/BA	415.200 m ²	R\$ 23.250.000,00	R\$ 56,00/m ²

Figura 01 – Amostra R1: vista da gleba localizada no Polo Industrial de Camaçari/BA. Fonte: Viva Real. Consulta em 17/07/2026.

Figura 02 – Amostra R2: vista da área situada na Estrada de Acesso à Estação Elevatória, Polo Industrial de Camaçari/BA. Fonte: Viva Real. Consulta em 17/07/2026.

Figura 03 – Amostra R03: vista da gleba localizada em Dias d'Ávila/BA, com acesso pela Avenida Ayrton Senna. Fonte: Imóvel Web. Consulta em 17/07/2026.

Figura 04 – Amostra R04: imagem da área situada na BA-535, km 11,5, Camaçari/BA. Fonte: OLX. Consulta em 20/07/2026.

Figura 05 – Amostra R05: vista da área localizada na BA-530/Estrada da Cetrel, Polo Industrial de Camaçari/BA. Fonte: Paradise Risa. Consulta em 20/07/2026.

Figura 06 – Amostra R06: vista da gleba com frente para a BA-535/Via Parafuso, Polo Industrial de Camaçari/BA. Fonte: Paradise Risa. Consulta em 20/07/2026.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Quesito nº 03

3 Aplicar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a NBR 14653-2, demonstrando o grau de fundamentação e de precisão.

Para determinação do valor de mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14653-2, utilizando-se seis amostras efetivamente comparáveis, identificadas como R1, R2, R3, R4, R5 e R6.

Inicialmente, foi calculado o preço unitário de cada amostra:

$$PU_i = \frac{V_i}{A_i}$$

Em seguida, os preços unitários foram homogeneizados em relação ao imóvel avaliando, cuja área é de 912.202,24 m². O principal ajuste quantitativo aplicado foi o fator área:

$$F_{\text{área}} = \left(\frac{912.202,24}{A_i} \right)^{-0,46745}$$

Os fatores oferta, localização, infraestrutura, vocação econômica e restrições ambientais foram mantidos em 1,00, diante da inexistência de elementos numéricos suficientes para adoção de coeficientes diferentes e da seleção prévia de imóveis inseridos em regiões de influência mercadológica semelhante.

O preço unitário homogeneizado foi obtido por:

$$PU_h = PU_i \times F_{\text{área}}$$

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Resultados da homogeneização

Ref. Preço unitário original Fator total Preço unitário homogeneizado

R1	R\$ 34,61/m ²	0,7487	R\$ 25,91/m ²
R2	R\$ 26,58/m ²	0,7990	R\$ 21,23/m ²
R3	R\$ 49,91/m ²	0,7833	R\$ 39,09/m ²
R4	R\$ 50,49/m ²	0,8663	R\$ 43,74/m ²
R5	R\$ 30,00/m ²	1,2258	R\$ 36,77/m ²
R6	R\$ 56,00/m ²	0,6922	R\$ 38,76/m ²
		Média	R\$ 34,25/m²

- Grau de fundamentação

Item analisado	Enquadramento	Pontos
Caracterização do imóvel quanto aos fatores utilizados	Grau II	2
Quantidade de dados efetivamente utilizados: 6	Grau II	2
Identificação das amostras, fontes e características	Grau II	2
Intervalo dos fatores de ajuste: 0,6922 a 1,2258	Grau II	2
Pontuação total	Grau II	8 pontos

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

A avaliação atingiu 8 pontos, superando o mínimo de 6 pontos exigido para o Grau II. Os itens relativos à quantidade de dados e ao intervalo dos fatores também atenderam às exigências específicas desse grau.

- Grau de precisão

Indicador estatístico	Resultado
Número de amostras	6
Média homogeneizada	R\$ 34,25/m ²
Desvio-padrão	R\$ 8,71/m ²
Coeficiente de variação	25,42%

Intervalo de confiança de 80% R\$ 29,01 a R\$ 39,50/m²

Amplitude relativa do intervalo 30,63%

Grau de precisão	Grau II
------------------	---------

A amplitude relativa do intervalo de confiança foi de 30,63%, resultado superior ao limite do Grau III, de 30%, mas inferior ao limite de 40% estabelecido para o Grau II. Portanto, a avaliação enquadra-se no Grau II de precisão.

Conclui-se que a avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores, apresentando:

- Grau II de fundamentação;
- Grau II de precisão;
- valor unitário médio homogeneizado de R\$ 34,25/m².

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Quesito nº 04

Demonstrar o tratamento estatístico, fatores adotados e todas as etapas da homogeneização.?

O tratamento dos dados foi realizado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização de seis amostras efetivamente comparáveis ao imóvel avaliando. Inicialmente, apuraram-se os respectivos preços unitários mediante a divisão do valor ofertado pela área de cada imóvel.

Para a homogeneização foi aplicado o fator área, obtido pela análise da relação entre área e preço unitário do banco de dados pesquisado. Os fatores oferta, localização, infraestrutura, vocação econômica e restrições ambientais foram mantidos em 1,00, diante da inexistência de elementos numéricos suficientes para adoção de ajustes diferentes e da prévia seleção de imóveis com características regionais e econômicas semelhantes.

Os fatores totais ficaram entre 0,6922 e 1,2258, portanto dentro do intervalo de 0,50 a 2,00 exigido para o Grau II. Após a homogeneização, encontrou-se média de R\$ 34,25/m², desvio-padrão de R\$ 8,71/m² e intervalo de confiança de 80% compreendido entre R\$ 29,01/m² e R\$ 39,50/m². A amplitude relativa do intervalo foi de 30,63%, caracterizando Grau II de precisão.

Quesito nº 05

Qual o valor de mercado do imóvel na data-base da avaliação?

Considerando a área do imóvel avaliando de 912.202,24 m² e o valor unitário médio homogeneizado de R\$ 34,2522/m², o valor de mercado foi calculado da seguinte forma:

$$912.202,24 \text{ m}^2 \times R\$34,25/\text{m}^2 = \boxed{R\$31.242.926,72}$$

Adotando-se arredondamento compatível com a natureza da avaliação, conclui-se pelo valor de mercado de **R\$ 31.242.926,72**, na data-base da

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

pesquisa. Por extenso: **trinta e um milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e setenta e dois centavos**

19 CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 34,25	912.202,24	R\$ 31.242.926,72

19.1 - A base de dados foi composta por informações de mercado obtidas em fontes confiáveis, com verificação de consistência e aderência ao objeto desta avaliação, priorizando elementos comparativos com características físicas e econômicas semelhantes, tendo-se concluído que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ R\$ 31.242.926,72 (**trinta e um milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e setenta e dois centavos**).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

20. ENCERRAMENTO

Lauro de Freitas, 17 de julho de 2026

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** foi elaborado com observância aos princípios da ética profissional, da imparcialidade, da boa técnica e da legislação aplicável ao exercício da atividade de avaliação mercadológica de imóveis.

Os estudos, levantamentos, inspeções, pesquisas de mercado e análises constantes deste parecer foram realizados com base na documentação disponibilizada, nas informações obtidas durante a vistoria, na pesquisa mercadológica efetuada e nas condições verificadas na data-base da avaliação, refletindo, de forma fundamentada, a estimativa do valor de mercado do imóvel objeto deste trabalho.

As conclusões apresentadas restringem-se ao objeto da presente avaliação e às condições observadas na data da vistoria e da pesquisa de mercado, não abrangendo aspectos de natureza jurídica, dominial, ambiental, estrutural, geotécnica ou quaisquer outros que dependam de estudos específicos realizados por profissionais legalmente habilitados nas respectivas áreas.

Concluídos os trabalhos técnicos, apura-se que o valor de mercado do imóvel objeto da Matrícula nº **3.873**, situado na Avenida Imbassai, Área 2, s/n, Nova Dias d'Ávila, Município de Dias d'Ávila/BA, com área de **912.202,24 m²**, na data-base de **julho de 2026**, é de:

R\$ 31.242.926,72

(trinta e um milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e vinte e seis reais e setenta e dois centavos).

Por expressar a convicção técnica do signatário, fundamentada na metodologia adotada, nas pesquisas realizadas e nas normas aplicáveis, firma-se o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM para que produza os efeitos legais a que se destina.

Adriano Lázaro

Corretor de Imóveis – CRECI/BA nº 18.970

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº

017678

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

21. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

m² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/locação

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

22. CURRICULUM DO AVALIADOR

- **Nome:** Adriano Lázaro dos Santos
- **Qualificação:** Gestor Imobiliário
- **CRECI:** 18970 - 9ª Região (Bahia)
- **Formação Acadêmica:**



Graduado em Ciências Contábeis (UNIFACS)
Curso Técnico em transações Imobiliária
Curso Perito Avaliador de Imóveis
Pós Graduado em Gestão Pública
Estudante de Arquitetura

- **Experiência Profissional:**

Imobiliária desde 2013- · Captação de Clientes · Compra · Venda · Locação · Administração · Documentação · Liderança de Equipe, Avaliação Judicial, Avaliação Simples

Fiscal de Obras (SEINFRA) Prefeitura de Lauro de Freitas
Vistoriador (SEDUR) - Lauro de Freitas

- **CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS**

Pacote Office (conhecimento intermediário)
Legislação Trabalhista
Matemática financeira
Inglês Intermediário
Técnicas em Vendas
Perito Judicial Imobiliário
Avaliação de Imóveis
Captação, Venda e Administração de Imóveis
Documentação Imobiliária
Direito Imobiliário / Contratos de Compra e Venda
Fotografia Imobiliária

- **Telefone:** 71 999521892
- **E-mail:** lazaroimoveis@live.com

Anexo V

C O F E C I

9ª Região - Bahia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Adriano Lázaro dos Santos, CPF nº 83905235587, RG nº 0903336081 SSP/BA, CRECI nº 18970, Endereço: Rua Irênio Moreira 61 61 Itinga, Lauro de Freitas-BA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Fazenda

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 80029647820238050074

Vara Cível

Comarca: DIAS DÁVILA - 0

LAURO DE FREITAS-BA , 20 de Julho de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 139101



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 139101, 20 de Julho de 2026



Documento assinado digitalmente

ADRIANO LAZARO DOS SANTOS

Data: 20/07/2026 21:17:13-0300

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