TADEU CARVALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

Rua Aurelino Fróes Moreira, 363– Loteamento Miragem,
Lauro de Freitas – Ba – Tel: 71 98137-6334
Creci: 7.699

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: ADMINISTRAÇÃO DO THE PALM SPRING HOUSE, CNPJ: 41.997.396/0001-70

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Edifício THE PALM SPRING HOUSE, apartamento 102, Bloco “B”, localizado na Rua João Bião de Cerqueira, 306, Pituba, subdistrito de Amaralina, Salvador – Bahia.

TIPO: RESIDENCIAL

ÁREA PRIVATIVA: 82,25 M2

ÁREA COMUM: 35,31 M2

ÁREA TOTAL: 117,56 M2

MATRÍCULA: 67.526

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 459.917-9

FINALIDADE: DETERMINAR VALOR DE MERCADO PARA VENDA

DATA: 18 DE MARÇO DE 2026

1. CRITÉRIO E METODOLOGIA

- TERRENO DO COMDOMÍNIO

A metodologia utilizada é o Método Comparativo de dados de Mercado, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

- BENFEITORIAS

Serão avaliadas pelo Método do Preço de Venda, que é a estimativa de custo necessário para se criar benfeitoria semelhante ou idêntica, com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou "valor em marcha". Consiste em estabelecer um enquadramento da obra mediante a análise de suas dimensões, padrão dos materiais utilizados, layout construtivo, acomodações existentes e características.

2. IMÓVEL

- Localização – Condomínio localizado em uma área central e valorizada da Pituba, próximo a serviços essenciais. A unidade em questão fica no 1 andar, com orientação solar para o nascente e sem vista valorizada;
- Benfeitorias:

  - O apartamento é composto de estar, hall, dois quartos, dois sanitários sociais, cozinha, área de serviço coberta, quarto de empregada, w.c. e uma vaga de garagem, com área total de 117, 56 m2, área privativa de 82,25 m2, área comum de 35, 31 m2 e fração ideal de 0,0056 equivalente de 10,334 m2. Edificado no lote de terreno próprio designado como Lote N-10 do Loteamento Vela Branca, situado no SR-8, Setor residencial 8, medindo de frente 26,00 m em dois seguimentos de 19,00 m e 7,00 m, limitando-se com a Rua B-5, lado esquerdo mede 60,97 m, aos fundos mede 31,72 m em dois seguimentos, um de 19,00 m e outro de 12,72 m, do lado direito mede 69,50 em três seguimentos,

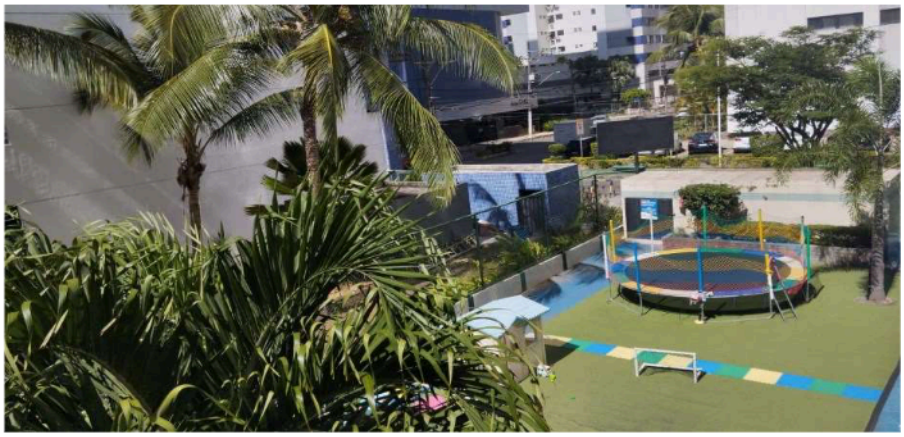
o primeiro de 27,00 m, o segundo de 18,50 m e o terceiro de 24,99 m, limitando-se todas estas confrontações com áreas verdes remanescentes do Loteamento, com área total de 1.860,00 m2.

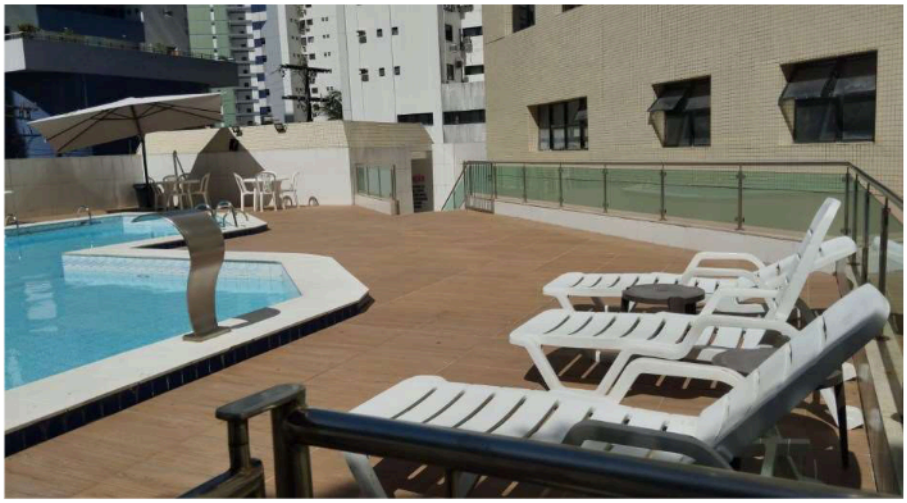
- Condomínio: possui quadra de esporte, área verde e 2 acessos de pedestres, salão de Festas, parque infantil, área de churrasqueira, Piscina, espaço locado para uma academia de ginastica.
- Tempo de Construção: aproximadamente 35 anos;
- Estado de conservação: INDETERMINADO; (não foi permitido o acesso ao interior do imóvel)
- A administração do condomínio informou que o imóvel se encontra desocupado e, que desde a data da sua construção, não passou por reforma;

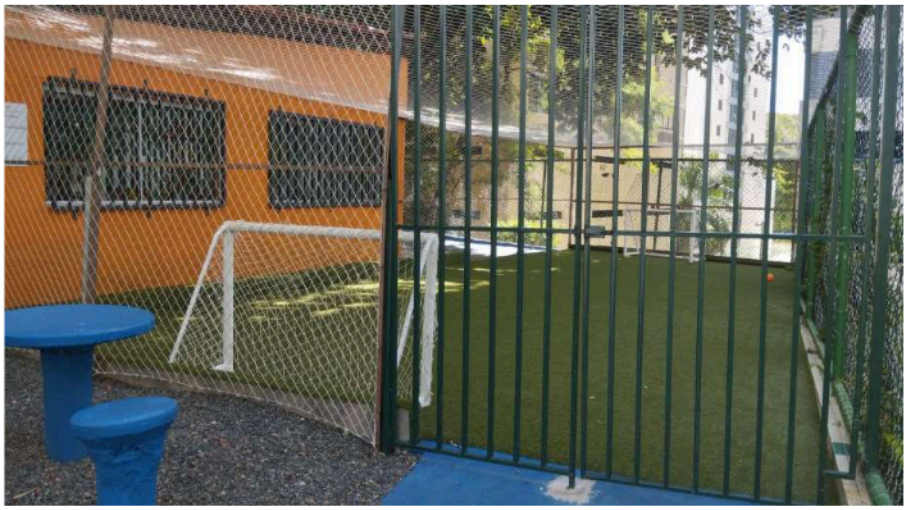
3. FOTOS











4. DIAGNOSTICO DE MERCADO

- Considerando o valor médio pesquisado para imóveis na região levando em consideração a localização, tamanho e tipologia do imóvel.
- Considerando o padrão construtivo original e os materiais empregados na construção e as características e qualidade construtiva.
- Considerando o estado de conservação atual, vistoriado em 18 de março de 2026.

5. CONCLUSÃO

- O valor definido para a venda é de:

R$ 480.000,00 (QUATROCENTOS E OITENTA MIL REAIS)

- O valor acima considera o imóvel livre e desembaraçado de ônus e com as características físicas observadas na data de sua vistoria.

Salvador, 18 de março de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
TADEU AMARAL DE CARVALHO FILHO
Data: 18/03/2026 14:30:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Tadeu Amaral de Carvalho Filho - Creci 7.699