

# PTAM

PARECER TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**2025**

**PROPRIETÁRIO**

**METALURGICA SQUADRILAR LTDA**  
CNPJ: 33.899.337/0001-31

**ENDEREÇO**

Rua Apolo XI - Campinas de Pirajá  
Salvador - BA

**LOCALIZAÇÃO**

12°55'14.8"S 38°28'04.5"W

[contato@gliferson.com](mailto:contato@gliferson.com)

Google Maps





## Empresa e Objetivo

**NÚCLEO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, empresa com sede à Avenida Jorge Amado, Shopping Open Center, Loja 44 e 45, Camaçari/BA, inscrita no CNPJ 56.824.195/0001-49 e CRECI-J 1026, especialista no segmento imobiliário de Camaçari e Região Metropolitana de Salvador (RMS) com foco em Venda, Locação, Administração, Avaliação de imóveis, consultoria e documentação. 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, habilitado com base na Lei 6.530/1978.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem como objetivo estabelecer uma estimativa do valor de mercado do imóvel analisado, localizado na região de Campinas de Pirajá, em Salvador - BA. Este Laudo de Avaliação contou com o trabalho conjunto de profissionais da área, tais como corretores de imóveis, engenheiros, peritos técnicos e consulta a órgãos e tabelas específicas. O presente estudo visa identificar esse valor com base nos documentos apresentados - e indexados neste laudo, e com base em visita técnica ao imóvel, entrevista com profissionais da área e pesquisa de preços com anúncios publicados. Foram considerados os aspectos amplamente utilizados para estabelecer os valores de comercialização, relacionando a relevância da região geográfica e qualidade do imóvel. Qualquer elemento omitido durante a coleta de dados bem como qualquer mudança no aspecto físico do imóvel afetam diretamente a análise do mesmo.



# VISTORIA

A vistoria do imóvel ocorreu durante o dia com a visita "in loco" no imóvel não residencial, que comportava uma metalúrgica, ocupando 02 lotes com aproximadamente 1.000 metros quadrados cada um - devidamente registrado.

A visita constatou o estado de conservação precário do imóvel - depredado e vandalizado a ponto de não existir mais nenhuma estrutura segura de construção que comporte qualquer atividade.

O imóvel possui acesso por via pavimentada, frente de rua, ao nível da rua, com fornecimento regular de água, energia elétrica e esgoto. A metragem total de 2.066 metros quadrados pode ser utilizada para edificação de novo imóvel, porém a estrutura anterior encontra-se em ruínas e não apresenta valor comercial.

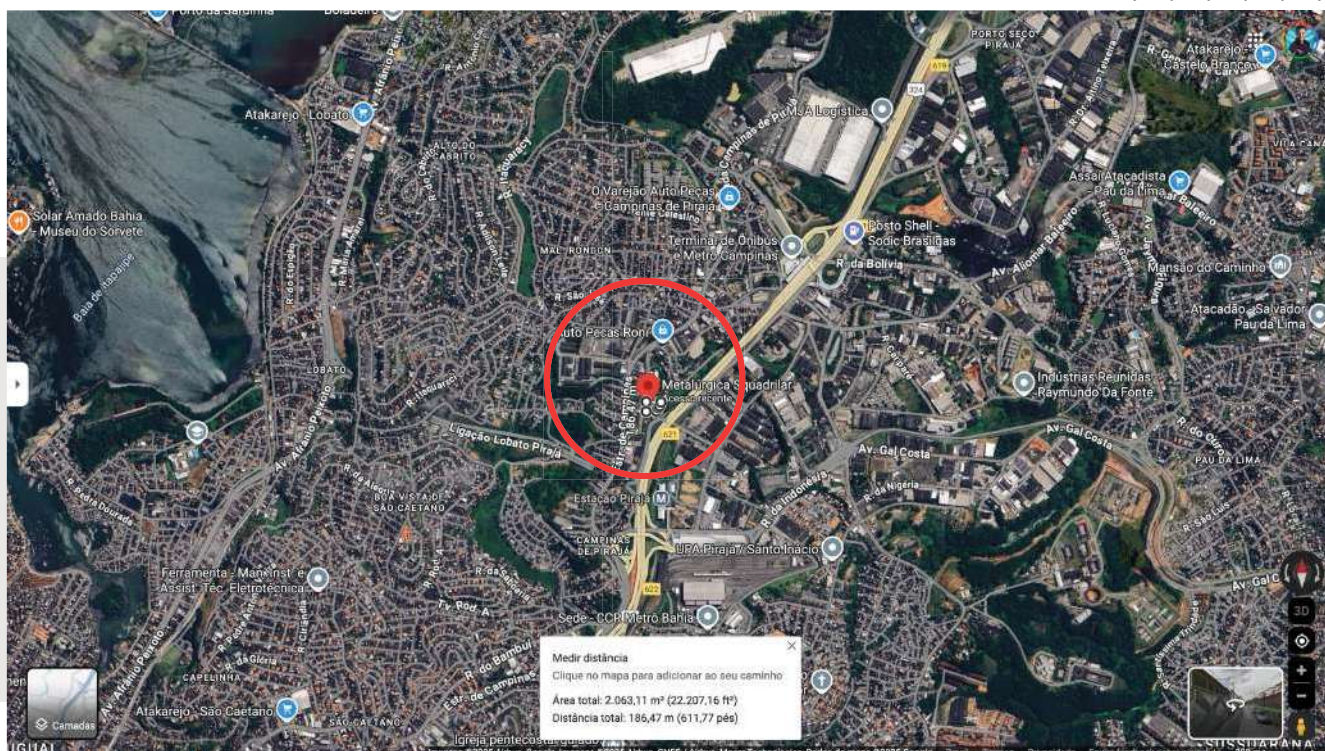
A área é delimitada e facilmente identificada por muros e portão frontal e encontra-se desocupado.

A localização do imóvel em perímetro urbano, em região periférica, em bairro popular, próximos de vias coletoras, pistas e rodovias, com entorno comercial.

A documentação apresentada é regular: foi apresentado certidão de ônus individualizada de cada um dos lotes, Inscrição imobiliária de cada lote e em conformidade com a metragem verificada in loco.



# DIAGNOSTICO DE MERCADO



## ANÁLISE

Campinas de Pirajá é um bairro periférico da região de Salvador - BA. Foi listado como um dos bairros mais perigosos de Salvador, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Secretaria de Segurança Pública (SSP) divulgados no mapa da violência de bairro em bairro pelo jornal Correio em 2012. Apesar de ser geograficamente próximo do porto das principais rodovias logísticas da cidade, o bairro não possui estrutura urbanística que comporte o desenvolvimento imobiliário. Um exemplo concreto é o Terminal metroviário que apesar de pronto, demorou para ser plenamente disponibilizado para a sociedade.

A localização do imóvel - apesar do foco industrial, não possui um acesso logístico favorável, por se localizar e uma rua estreita e sem áreas de manobras.



# METODOLOGIA

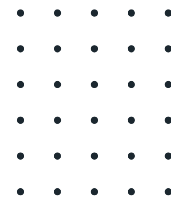
## Conceitos técnicos



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. A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos e NBR 14653-2 - 2004. Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo. Foram respeitados dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting. Para o cálculo do valor mercadológico foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de venda é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica. Foram realizadas pesquisas na região onde está o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares sendo comercializados. Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área, que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário. Nesta localização específica devemos considerar o FATOR ÁREA: Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: quanto maior a área, menor o valor unitário por m<sup>2</sup>. e quanto menor a área, maior o valor unitário por m<sup>2</sup>. E também o FATOR CORREÇÃO DE ÁREA: Fator que tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores



# METODOLOGIA



## MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1).

## MÉTODO INVOLUTIVO

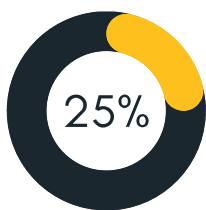
“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1).

## MÉTODO EVOLUTIVO

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1).

## MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1). Foi adotado então o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, e o tratamento desses dados por Fatores.



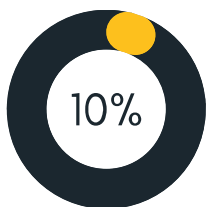
### METODO COMPARATIVO

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.



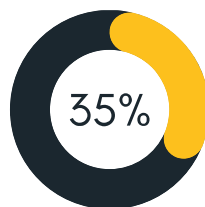
### METODO EVOLUTIVO

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.



### METODO INVOLUTIVO

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.



### METODO DA CAPITALIZAÇÃO

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit.



# FOTOS DA VISTORIA



# FOTOS DA VISTORIA



# FOTOS DA VISTORIA





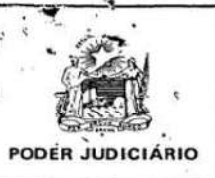
Valide aqui este documento



Diogo Oliveira Canuto  
Oficial Interino  
Rua Portugal, nº154 - Comércio - CEP 40.015-000  
Tel (71) 3326-1888

CNM: 008391.2.0067427-18

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KEWM2-LW9U6-JPv8F-JKXYVW>



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS.

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1997

*Canuto*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 67427 DATA 21.7.97 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL  
Lote de terreno próprio e baldio, de nº 5, da quadra I, do loteamento Granjas Rurais Presidente Vargas, situado em Campinas, no subdistrito de Pirajá, zona-urbana desta Capital, inscrito no Censo Imobiliário sob nº 12.049, medindo 18,90m de frente para a rua Q, de fundo 19,50m limitando-se com a rua Paralela à Rodagem, 51,50m do lado direito no limite com o lote 04, e 56,60m do lado esquerdo no limite com o lote 6, todos da mesma quadra. PROPRIETARIO- ALMIR COELHO DA SILVA CHAGAS, brasileiro, solteiro, petroleiro, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito no CPF sob nº 001.351.005-34. REGISTRO ANTERIOR- conforme consta do registro processado no Livro 3-AC, as fls 204, sob nº 32761 deste Ofício. Salvador, 21 de julho de 1997. A Oficial *Canuto*

R-1/ 67427 Nos termos da escritura publica de 18 de julho de 1997, lavrada nas Notas do Tabelião do 10º Ofício desta Capital, no Livro 324, as fls 184, sob nº 32.571, o Sr. ALMIR COELHO DA SILVA CHAGAS, já qualificado, vendeu a ELITE ESQUADRIAS DE ALUMINIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 14.589.675/0001-22, o imóvel objeto desta Matrícula, pelo preço de R\$3.000,00 pago e quitado. Salvador, 21 de julho de 1997. A Oficial DAJ 570194 R\$100,00 pago em 21.7.97 *Canuto*

R-2/ 67427 Nos termos do contrato de alteração contratual de 19 de setembro de 2000, que me foi apresentado em duas vias, uma das quais arqueei, o imóvel objeto da presente Matrícula, foi incorporado à firma ALVORADA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 03.950.886-0001-22, aumentando assim o capital social para R\$8.636,00, correspondente a 8.636 cotas, sendo o valor antigo R\$4.000,00 num total de 4.000 cotas e mais a inclusão na sociedade da firma ELITE ESQUADRIAS DE ALUMINIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - já qualificada, ficando assim o capital social distribuído da seguinte forma: para o sócio PAULO FERNANDO ROCHA, 2.000 cotas, no valor de R\$2.000,00; para a sócia MARILUCE DE FREITAS ROCHA, 2.000 cotas, no valor de R\$2.000,00, e para a sócia ELITE ESQUADRIAS DE ALUMINIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - 4.636 cotas, no valor total de R\$4.636,00 e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato inicialmente citado, que juntamente com o anterior produzem um só efeito devido sendo o sócio PAULO FERNANDO ROCHA, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito no CPF sob nº 069.153.025-49 e a sócia MARILUCE DE FREITAS ROCHA, brasileira, casada, comerciante, residente e domiciliada nesta Capital, CPF 776.979.795-00. Salvador, 17 de janeiro de 2001. A Oficial *Canuto*

R. 03- 67.427 DAJ Nº 957473 serie 006 em data de 23-09-2.003 - de acordo com o instrumento particular de alteração contratual de 29 de novembro de 2.000, do qual arqueei uma das vias, a ELITE ESQUADRIAS E ARTEFATOS DE ALUMINIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - E P P, representada pelos seus sócios e detentores do seu capital social PAULO FERNANDO ROCHA e MARILUCE DE FREITAS ROCHA, possuidores de 5.636 cotas no valor de R\$5.636,00 cede e transfere por deliberação dos seus *79*

2.20.10.0/88

Documento gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis





Valide aqui  
este documento



**Diogo Oliveira Canuto**  
Oficial Interino  
Rua Portugal, nº154 - Comércio - CEP 40.015-000  
Tel (71) 3326-1888

CNM: 008391.2.0034429-72

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XKDG3-T65VS-SXTVJ-5Y2RR8>



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
SALVADOR - BAHIA  
REGISTRO GERAL - ANO 1.983

*Diogo*  
Oficial Titular

MATRICULA N.º 34.429 DATA 30/12/83 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ÁREA de terras próprias com 1.033,50m<sup>2</sup>, constituída do lote de nº 04 da quadra I, desmembrada do loteamento Granjas Rurais Presidente Vargas, sub-distrito de Pirajá, nesta Cidade, medindo de frente para a Rua "Q" 21,00m; de fundo para a Rodagem mede 21,00m, digo mede 21,70m; do lado direito para o lote nº 3, mede 46,00m do lado esquerdo para o lote 3, com 51,50m, inscrito no Cadastro Municipal sob nº 12.048, bem como o galpão na mesma construído com a área de 170,00m<sup>2</sup> e área livre de 863,50. PROPRIETARIA-METALIM- Metalúrgica Independência Ltda., com sede nesta Cidade. CGC/MF 15.124-653. REGISTRO ANTERIOR- Livro 3-A-P, sob nº 45.209, neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Bahia, 29 de Dezembro de 1.983. Oficial-Substituto *Diogo*

Reg- 01=Mat-34.4 2 9 O imóvel constante na presente Matricula, foi pelo digo foi adjudicado ao Senhor CARLOS ELISIO VIVEIROS SA, em pagamento do seu crédito que tinha na proprietaria ja qualificada, conforme expressa a Carta de adjudicação passada em data de 23 de Outubro de 1.979, pelo Juiz Presidente da 11ª Junta de Conciliação e Julgamento de Salvador-Bahia. O referido é verdade e dou fé. Bahia, 30 de Dezembro de 1.983. O oficial- *Diogo*

REG- 02- Mat. 34.429-Nos termos da escritura pública de 30 de Dezembro de 1.983, lavrada nas notas do Tabelião do 1º (dez) Ofício desta Capital, livro 136, fôlhas 043, a firma ELITE-ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com sede nesta Cidade, CGC/MF sob nº 14.589.675/0001-22, adquiriu por compra pelo preço de Cr\$2.000.000,00, ja pago, ao casal Carlos Elísio Viveiros Sá, industrial e sua mulher Da. Neuma Cardoso Sá, do lar, brasileiros, -- CIC/MF sob nº 023.647.945-87, residentes e domiciliados nesta Cidade, o imóvel constante na presente Matricula. O referido é verdade e dou fé. Bahia, 27 de Março de 1.984. Oficial-Substituto *Diogo*

R-3/ 34429 Nos termos do contrato de alteração contratual de 19 de setembro de 2000, que me foi apresentado em duas vias, uma das quais arquivada, o imóvel objeto da presente Matricula, foi incorporado à firma ALVOARADA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 03.950.886/0001-22, aumentando assim o capital social para R\$8.636,00, correspondente a 8.636 cotas, sendo o valor antigo R\$4.000,00, num total de 4.000 cotas e a inclusão na sociedade da firma ELITE ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, já qualificada, ficando assim o capital social distribuído da seguinte forma: para o socio PAULO FERNANDO ROCHA, brasileiro,

## PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda  
Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros  
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2025

<b>Inscrição Imobiliária</b>	12048-0				
<b>Inscrição Imob. Mãe</b>	-				
<b>Contribuinte</b>	CAIXA ECONOMICA FEDERAL				
<b>CPF/CNPJ</b>	00.360.305/0001-04				
<b>Endereço</b>	Rua Apolo XI	<b>Nº Métrico</b>	0	<b>Nº de Porta</b>	08
<b>Loteamento</b>		<b>Quadra</b>	001	<b>Lote</b>	004
<b>Conjunto</b>		<b>Edifício</b>		<b>Bloco</b>	
<b>Sub-Unidade</b>	GL - Galpão	<b>Nº Sub-Unidade</b>		<b>CEP</b>	41.275-480
<b>Complemento</b>		<b>Bairro</b>	CAMPINAS DE PIRAJA		
<b>Área Terreno(m²)</b>	1.033,00				
<b>Fração Ideal</b>	0,00				
<b>Área Construída(m²)</b>	1.029,00				
<b>Área Total(m²)</b>	1.029,00				
<b>Valor Venal IPTU</b>	R\$ 2.393.772,07				
<b>Tipo Imóvel</b>	Industrial				
<b>Padrão Construtivo</b>	A3				
<b>Logradouro Tributário</b>	4066 - Rua Apolo XI				
<b>Data Lançamento</b>	01/01/1968				
<b>Situação Cadastral</b>	Ativo				
<b>Situação Fiscal (IPTU)</b>	Contribuinte				
<b>Data de Emissão</b>	04/11/2025 21:08:31				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2025.

Código de Controle da Certidão: 960801CA8A3199C090BCD626E7B7D60B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.



**PMS - Prefeitura Municipal de Salvador**  
Secretaria Municipal da Fazenda  
Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros  
**Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2025**

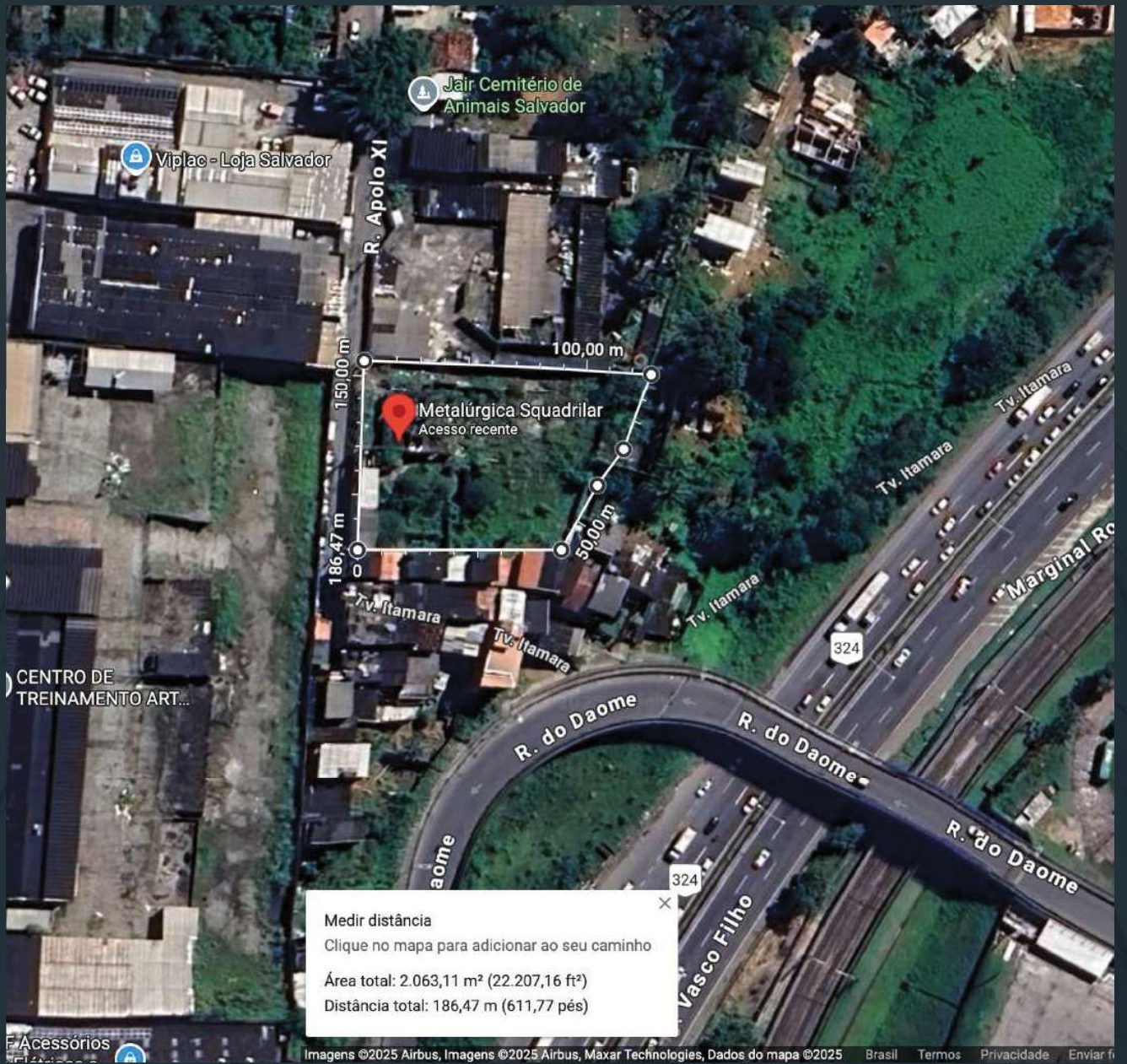
<b>Inscrição Imobiliária</b>	12049-9				
<b>Inscrição Imob. Mãe</b>	-				
<b>Contribuinte</b>	metalurgica squadriar ltda				
<b>CPF/CNPJ</b>	33.899.337/0001-31				
<b>Endereço</b>	Rua Apolo XI	<b>Nº Métrico</b>	8	<b>Nº de Porta</b>	08
<b>Loteamento</b>		<b>Quadra</b>	001	<b>Lote</b>	005
<b>Conjunto</b>		<b>Edifício</b>		<b>Bloco</b>	
<b>Sub-Unidade</b>	GL - Galpão	<b>Nº Sub-Unidade</b>		<b>CEP</b>	41.275-480
<b>Bairro</b>			CAMPINAS DE PIRAJA		
<b>Complemento</b>					
<b>Área Terreno(m²)</b>	1.037,00				
<b>Fração Ideal</b>	0,00				
<b>Área Construída(m²)</b>	950,00				
<b>Área Total(m²)</b>	950,00				
<b>Valor Venal IPTU</b>	R\$ 2.240.513,20				
<b>Tipo Imóvel</b>	Industrial				
<b>Padrão Construtivo</b>	A3				
<b>Logradouro Tributário</b>	4066 - Rua Apolo XI				
<b>Data Lançamento</b>	01/01/1968				
<b>Situação Cadastral</b>	Ativo				
<b>Situação Fiscal (IPTU)</b>	Contribuinte				
<b>Data de Emissão</b>	04/11/2025 21:09:07				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2025.

Código de Controle da Certidão: D8F1000D71485E2D453B0FB426776493

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.





# 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.**

## 01. VENDA

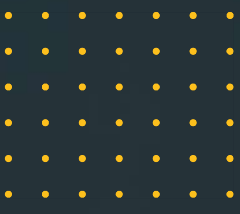
Identificamos que o valor de mercado é de **R\$ 400.000,00**  
(Quatrocentos mil reais)

## 02. Composição

- **Lote 01**  
**R\$ 200.000,00**
- **Lote 02**  
**R\$ 200.000,00**



# Observações:



Contato  
**+55 71 991788484**



Email  
**contato@gliferson.com**



Endereço  
**Shopping Open Center - Loja 44  
Camaçari-BA**



Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 400.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	INPC-IBGE - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2025 a Abril/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	121 dias	1,020848
Percentual correspondente	121 dias	2,084778 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)	R\$ 408.339,11
Sub Total	(=)	R\$ 408.339,11
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 408.339,11</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)