

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Beira Mar, nº 12.675 - LUC 5 - Térreo - Bloco D - Condomínio Ondas Praia Resort - BR-367, Km 75 - Mutá, Porto Seguro/BA.

Solicitante: Dulcineia Peres Bezerra Dias.

CPF/CNPJ: 230.158.451-87.

Endereço: Rua Oitenta e Seis, Quadra 16, Casa 24, CPA 3, Setor 1, Morada da Serra Cuiabá/MT.

Data Base: 18/09/2025.

Processo: 1042765-80.2023.8.11.0001.

Objeto de Estudo

Imóvel de uso comercial localizado no Condomínio Ondas Praia Resort, Bloco D, LUC 5, térreo, na Avenida Beira Mar, nº 12.675, BR-367, Km 75, bairro Mutá, Porto Seguro/BA. Conta com 387,05m² de área privativa, 39,47m² de área comum e 426,52m² de área total.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA sob nº 50.684.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 1.813,00.

387,05m² x R\$ 1.813,00/m²

Valor da Avaliação

R\$ 701.721,65


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 18/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: Dulcineia Peres Bezerra Dias.

Inscrito no CNPJ/CPF: 230.158.451-87.

Estabelecido: Rua Oitenta e Seis, Quadra 16, Casa 24, CPA 3, Setor 1, Morada da Serra Cuiabá/MT.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 50.684 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA

Descrição: Unidade comercial situada na Avenida Beira Mar, nº 12.675, LUC 5, térreo, Bloco D, Condomínio Ondas Praia Resort, BR-367, Km 75, Mutá, Porto Seguro/BA. Possui área privativa de 387,05m², área comum de 39,47m² e área total de 426,52m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 694.561,23** para Setembro/2025.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP



AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1042765-80.2023.8.11.0001.

Solicitante: Dulcineia Peres Bezerra Dias.

CPF/CNPJ: 230.158.451-87.

Endereço: Rua Oitenta e Seis, Quadra 16, Casa 24, CPA 3, Setor 1, Morada da Serra Cuiabá/MT.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 737.523,78



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F



DATA DA AVALIAÇÃO	18/09/2025
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Beira Mar, nº 12.675 - LUC 5 - Térreo - Bloco D - Condomínio Ondas Praia Resort - BR-367, Km 75 - Mutá, Porto Seguro/BA.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Propriedade comercial no Condomínio Ondas Praia Resort, Bloco D, LUC 5, térreo, situada na Avenida Beira Mar, nº 12.675, BR-367, Km 75, Mutá, Porto Seguro/BA. O imóvel possui 387,05m ² de área privativa, 39,47m ² de área comum e 426,52m ² de área total.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 50.684 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 1.905,50
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.905,50 x 387,05m ² = R\$ 737.523,78

