



(Imagem do imóvel avaliado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/2025

Endereço: Avenida Praia Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização

Quiosques do Tipo 01 (03 unidades)

Distrito: Itacimirim

Camaçari/BA

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 04/2025

Folha resumo

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025

Endereço do imóvel: Av. Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização Distrito de Monte Gordo		
Cidade: Camaçari	UF: BA	
Objetivo da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem como objetivo determinar o valor de Locação do imóvel, com base em critérios técnicos e conforme as normas vigentes aplicáveis à avaliação imobiliária.		
Finalidade da avaliação: A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel objeto deste laudo técnico.		
Solicitante: Prefeitura Municipal de Camaçari		
Tipo dos imóveis: Quiosque/Loja comercial de pequeno porte		
Área do imóvel: Quiosque Tipo 01 = Área 21,38m²		
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III		
Pressupostos e ressalvas: Este laudo baseia-se nas informações e documentos disponíveis até a data de sua emissão. Ressalva-se que alterações posteriores ou novos dados podem impactar as conclusões aqui apresentadas. A análise é exclusivamente técnica, sem caráter jurídico ou contábil.		
Valores adotados na avaliação: Ante o exposto , conclui-se que o valor de locação mensal de cada quiosque do Tipo 01 com área de 21,38 é de R\$ 1.593,66 (mil quinhentos e noventa e três reais e sessenta e seis centavos), admitindo-se o campo de arbítrio de ±15% , resultando em valores entre R\$ 1.354,61 e R\$ 1.832,70 .		

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/BA: 226908

**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL****REF.: Prefeitura Municipal de Camaçari/BA**

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis foi elaborado para fins de determinação do valor de locação do imóvel situado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, com área individual de 21,38 m², distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a locação pela Prefeitura Municipal de Camaçari/BA.

REURBIS Assinado de
CONSULTORIA forma digital por
MINAS GERAIS REURBIS
LTDA:40671 CONSULTORIA
657000103 MINAS GERAIS
0103 LTDA:4067165700
Dados: 2026.04.17
13:50:17 -03'00'

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias
de Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

www.reurbisminasgerais.com.br

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	05
2.	IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	05
3.	OBJETIVO	05
4.	FINALIDADE	05
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
	6.1 – Localização	06
	6.2 – Caracterização da Região	07
	6.3 – Caracterização do Imóvel	07
7.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	08
8.	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	08
9.	METODOLOGIA DA PESQUISA	09
	9.1 – Quiosque	09
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
11.	ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Camaçari, situada na Avenida Deputado Eixo Urbano Central, s/nº – Centro – Camaçari/BA – CEP 42800-000, por intermédio da SE-CAD – Secretaria da Administração, com base na Ordem de Fornecimento nº 850900531, foi realizado laudo de avaliação para determinação do valor mercadológico de locação dos imóveis denominados Quiosque 01, Quiosque 02 e Quiosque 03, localizados no distrito de Itacimirim, com a finalidade de estabelecer parâmetro técnico para futura licitação destinada à exploração dos referidos quiosques.

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 17 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel em análise, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologias reconhecidas, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais legislações pertinentes à avaliação imobiliária.

4. FINALIDADE

Subsidiar o processo de contratação por meio da elaboração de laudo técnico destinado a apurar o valor mercadológico de locação do imóvel, considerando suas características físicas, legais e econômicas, bem como sua inserção no mercado imobiliário local.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, com utilização das seguintes referências: Parte 1 – Procedimentos Gerais (Revisão 2019) e Parte 2 – Imóveis Urbanos (Revisão 2011).

A avaliação refere-se a um imóvel urbano localizado no município de Camaçari/BA, situada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo, objeto de análise para determinação de seu valor de locação, conforme contratação formalizada pela Prefeitura Municipal de Camaçari.

A análise técnica considerou as características físicas, legais e econômicas do imóvel, incluindo localização, área disponível, acessibilidade, benfeitorias existentes, mercado imobiliário local e demais fatores que influenciam sua formação de valor.

A avaliação baseia-se na documentação fornecida e em informações prestadas por terceiros, consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé.

Não foram objeto de análise aspectos jurídicos como titularidade, existência de ônus reais, restrições urbanísticas ou ambientais, superposições de divisas, ocupações irregulares ou outras questões legais, sendo tais providências de responsabilidade dos órgãos competentes e/ou das partes envolvidas.

O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, livre e desimpedido para negociação, considerando o estado de conservação das benfeitorias existentes e sua adequação para fins de locação.

Conforme tratamento estatístico por inferência realizado no SisDEA, com 16 dados efetivamente utilizados, ausência de extrapolação para as variáveis do avaliando, nível de significância dos regressores compatível e amplitude do intervalo de confiança de 80% igual a 5,09%, o modelo enquadra-se em Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização

Imóvel localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2025.

6.2 Caracterização da Região

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no município de Camaçari/BA, nas proximidades da Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo.

A região apresenta uso predominantemente comercial, em razão da tipicidade da região, por ser uma região turística, apresenta diversos imóveis para fins de hospedagem e uso turístico, como ter como fator valorizante, a praia de Itacimirim, que atrai turistas e visitantes a região litorânea.

Trata-se de área dotada de infraestrutura urbana consolidada, com acesso por vias pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e transporte público. A localização é estratégica, por se inserir em litorânea central de relevante fluxo de pessoas, favorecendo atividades comerciais e de serviços.

6.3 Caracterização do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um quiosque/loja comercial de pequeno porte, localizada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, o imóvel avaliado não

possui registro de matrícula ou não foi apresentado pelo município, não fazendo parte deste trabalho a análise jurídica e documental do bem avaliado.

A unidade encontra-se instalada na avenida principal da Praia de Itacimirim, dotada de fachada em cerâmica, alvenaria interna, amplas janelas, bancada com pia e área externa descoberta destinada ao uso comum. Ressalta-se que o imóvel é de construção recente e encontra-se plenamente condizente com sua finalidade comercial.

O entorno imediato caracteriza-se pela presença predominante de atividades comerciais, especialmente voltadas à hospedagem e ao comércio direcionado ao atendimento do público visitante, com a presença de hotéis, pousadas, restaurantes e estabelecimentos afins.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para a determinação do valor de locação do imóvel em análise, foi realizada pesquisa de mercado contemplando lojas comerciais disponíveis para aluguel na região litorânea do município de Camaçari/BA, especialmente nas imediações do distrito de Monte Gordo, onde se concentra expressiva demanda por imóveis voltados a atividades comerciais e de serviços.

A amostragem coletada evidenciou que os valores de locação de lojas comerciais apresentam variações em função de fatores como: localização, padrão construtivo, metragem útil, presença de mezanino, vagas de estacionamento, conservação e facilidades de acesso.

Observou-se que imóveis situados nas avenidas principais e mais próximos a praia, tendem a apresentar maior valorização, em razão da alta circulação de pessoas e da conveniência para empresas privadas e prestadores de serviços.

A pesquisa identificou valores médios de locação compatíveis com o padrão construtivo e a localização do imóvel objeto deste laudo, fornecendo subsídios técnicos para a determinação do valor de mercado a ser atribuído.

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel urbano localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado ao uso comercial, foram adotados os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

O método empregado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis de tipologia semelhante, efetivamente ofertados ou locados no mercado local ou em regiões economicamente equivalentes.

As amostras coletadas foram submetidas a tratamento estatístico por inferência, utilizando o software SisDEA (Sistema de Inferência Estatística Aplicada a Avaliações), o qual permite analisar a consistência dos dados de mercado, identificar valores discrepantes e definir parâmetros estatisticamente representativos.

A modelagem considerou como variável dependente o valor unitário locativo (R\$/m²/mês) e como variáveis independentes a área privativa, o padrão construtivo e o setor urbano.

Com base nos resultados obtidos pela inferência, foi determinado o valor unitário de locação (R\$/m²/mês) mais provável para o imóvel em estudo, que, aplicado à sua área útil, resultou na estimativa do valor de locação mensal.

A utilização dessa metodologia, aliada ao embasamento normativo e ao tratamento estatístico, assegura objetividade, precisão e conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo que o valor apurado represente de forma justa e tecnicamente fundamentada o valor de locação do imóvel.

9. METODOLOGIA DE PESQUISA

9.1. Quiosque

O imóvel avaliado corresponde à Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbanização, 3 Quiosques do Tipo 01, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a uso comercial.

Para a determinação do valor de locação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência por meio do software SisDEA, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e a ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

As amostras de mercado utilizadas referem-se a lojas comerciais de tipologia semelhante, destinadas a atividades administrativas e de serviços, localizadas em áreas de padrão equivalente dentro do município de Camaçari e regiões correlatas.

O tratamento estatístico aplicado permitiu identificar valores representativos, eliminar discrepâncias e assegurar maior consistência técnica. Dessa forma, a análise conduzida resultou em valor unitário de locação adequado às características físicas, legais e econômicas do imóvel avaliado, refletindo de maneira fiel as condições praticadas no mercado imobiliário local.

Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653/2019 – Parte 2)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

Quadro 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

www.reurbisminasgerais.com.br

Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base no tratamento estatístico dos dados de mercado e na aplicação da metodologia adotada, obteve-se o valor unitário de locação de R\$ 74,54/m² mês para o imóvel avaliado.

Aplicando-se este valor à área de cada quiosque individual com área de (21,38m²), obteve-se o seguinte valor estimado de locação mensal:

Quiosque 01

Área do imóvel = 21,38m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,54

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,38m² x R\$ 74,54 = R\$ 1.593,66

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.593,66

Quiosque 02

Área do imóvel = 21,38m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,54

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,38m² x R\$ 74,54 = R\$ 1.593,66

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.593,66

Quiosque 03

Área do imóvel = 21,38m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,54

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,38m² x R\$ 74,54 = R\$ 1.593,66

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.593,66

Campo de Arbítrio (± 15%)

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653, adota-se o campo de arbítrio de ±15% em relação ao valor estimado, resultando nos seguintes limites:

Valor de referência: R\$ 1.593,66

Valor mínimo (–15%): R\$ 1.354,61

Valor máximo (+15%): R\$ 1.832,70

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025.

REURBIS
CONSULTORIA
MINAS GERAIS
LTDA:4067165700
0103

Assinado de forma digital
por REURBIS
CONSULTORIA MINAS
GERAIS
LTDA:40671657000103
Dados: 2026.04.17
13:50:39 -03'00'

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias

De Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

11. ANEXOS

Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo IV - ART

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1- Vista do padrão construtivo do quiosque



Figura 2- Vista do padrão construtivo do quiosque

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Camaçari - Itacimirim
Modelo:	Quiosque Tipo 01 - Setor C – 2 Urbanização Quiosque 01, Quiosque 02 e Quiosque 03
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Quiosque

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	20,00	28,00	8,00	24,44
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,81
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,75
Valor unitário	50,00	100,00	50,00	65,80

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9210378 / 0,9210378
Coeficiente de determinação:	0,8483107
Fisher - Snedecor:	22,37
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4055,372	3	1351,791	22,370
Não Explicada	725,155	12	60,430	
Total	4780,527	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+67,84217062 - 1,494462515 * \text{Área privativa} + 10,45798052 * \text{Padrão construtivo} + 8,868881366 * \text{Setor Urbano}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,30	4,04
Padrão construtivo	x	1,93	7,77
Setor Urbano	x	1,91	7,99
Valor unitário	y	3,79	0,26

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,24	-0,10	-0,42
Padrão construtivo	x2	-0,24	0,00	0,86	0,87
Setor Urbano	x3	-0,10	0,86	0,00	0,83
Valor unitário	y	-0,42	0,87	0,83	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,06	0,42	0,55
Padrão construtivo	x2	0,06	0,00	0,42	0,49
Setor Urbano	x3	0,42	0,42	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,55	0,49	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

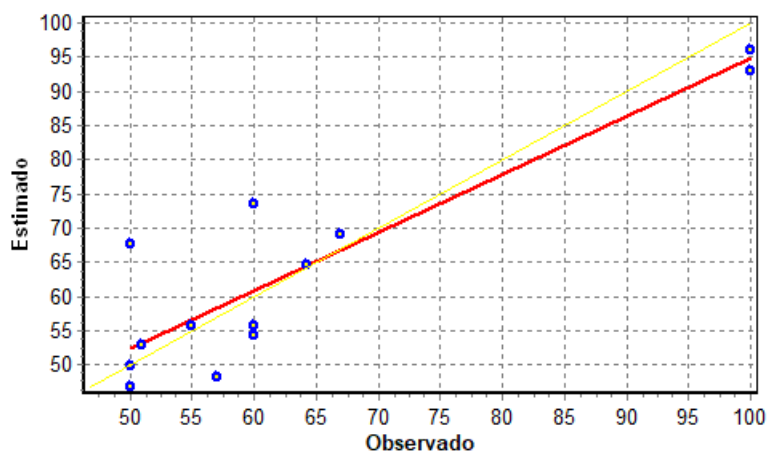
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
2	60,00	54,29	5,71	9,5152%	0,734423	0,04856300
3	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
5	60,00	73,52	-13,52	-22,5330%	-1,739187	1,41444300
6	57,00	48,31	8,69	15,2403%	1,117493	0,06162700
7	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
8	51,00	52,80	-1,80	-3,5223%	-0,231088	0,00356500
9	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
10	55,00	55,79	-0,79	-1,4279%	-0,101023	0,00131900
11	60,00	55,78	4,22	7,0299%	0,542594	0,19515100
12	50,00	49,81	0,19	0,3851%	0,024767	0,00003000
13	100,00	92,94	7,06	7,0554%	0,907607	0,08848800
14	50,00	46,82	3,18	6,3629%	0,409262	0,00955600
15	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
16	50,00	67,74	-17,74	-35,4755%	-2,281782	1,64668700
17	67,00	69,13	-2,13	-3,1856%	-0,274560	0,00155600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

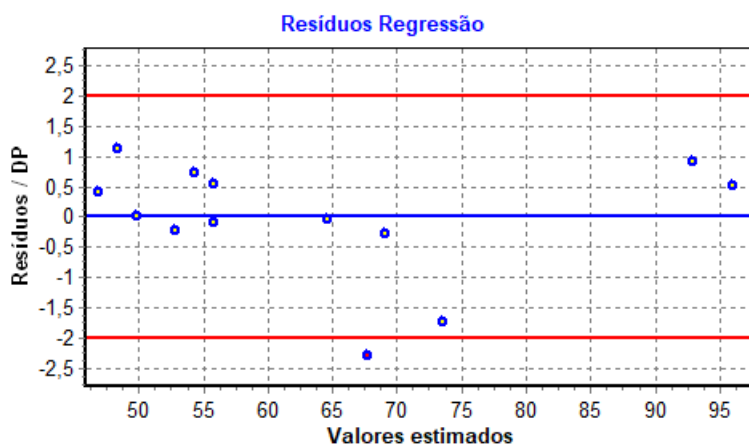
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

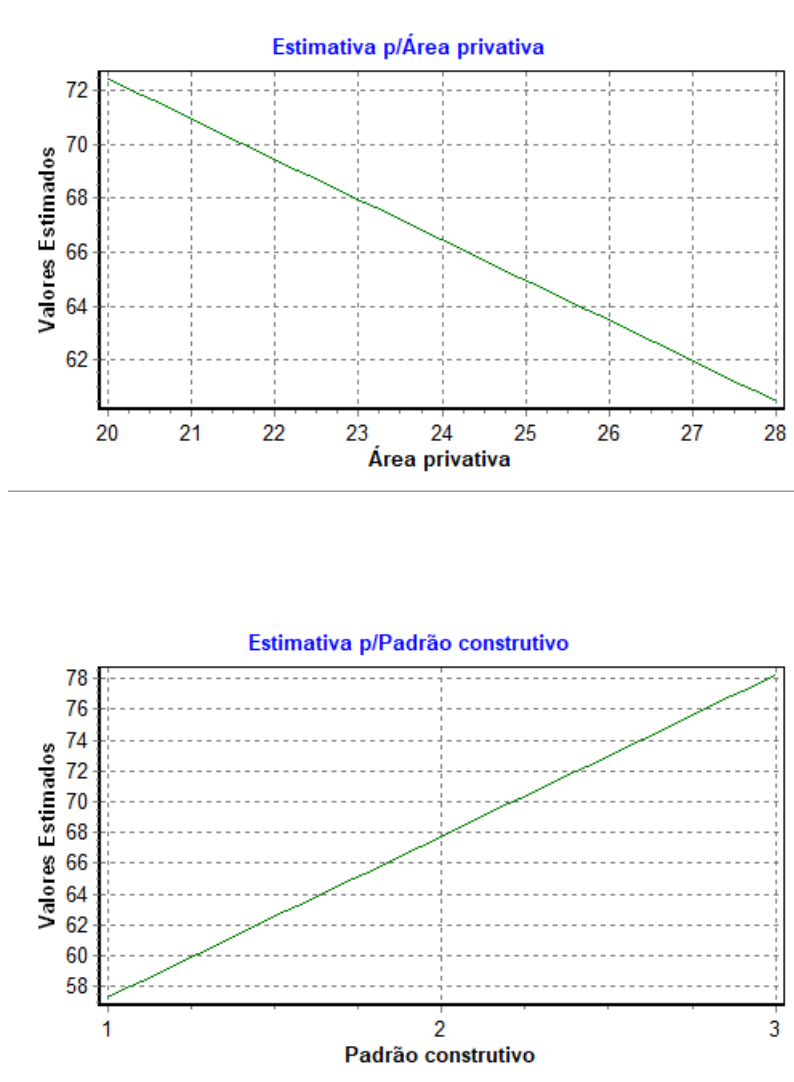
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

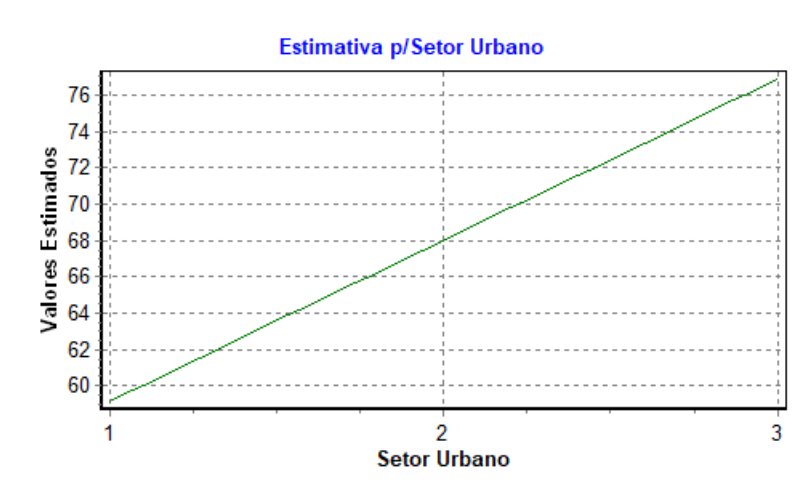
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:****Variáveis Texto:**

ID	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Remax Litorânea
2	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
3	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
4	Rua Patativa		Abrantes	Jonival Barreto
5	Av. Atônio Elias Duarte		Abrantes	Jonival Barreto
6	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
7	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
8			Arembepe	Remax Litorânea
9	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
10			Abrantes	Jonival Barreto
11			Abrantes	Jonival Barreto
12	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
13	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
14	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
15	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
16			Abrantes	Jonival Barreto
17			Abrantes	Jonival Barreto

ID	Telefone do informante
1	(71) 3672-1664
2	(71) 3672-1664
3	(71) 99640-1280
4	(71) 99639-1256
5	(71) 99639-1256
6	(71) 98770-8777
7	(71) 99991-0880
8	(71) 3672-1664
9	(71) 99640-1280
10	(71) 99639-1256
11	(71) 99639-1256
12	(71) 98770-8777
13	(71) 99991-0880
14	(71) 3672-1664
15	(71) 99640-1280
16	(71) 99639-1256
17	(71) 99639-1256

Variáveis Numéricas:

ID	Área privativa	Padrão construtivo	Setor Urbano	Valor unitário
1	20,00	3	3	100,00
2	22,00	1	1	60,00
3	28,00	2	2	64,25
4	29,00	1	1	55,00
5	28,00	2	3	60,00
6	26,00	1	1	57,00
7	20,00	3	3	100,00
8	23,00	1	1	51,00
9	28,00	2	2	64,25
10	21,00	1	1	55,00
11	28,00	2	1	60,00
12	25,00	1	1	50,00
13	22,00	3	3	100,00
14	27,00	1	1	50,00
15	28,00	2	2	64,25
16	20,00	2	1	50,00
17	25,00	2	2	67,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

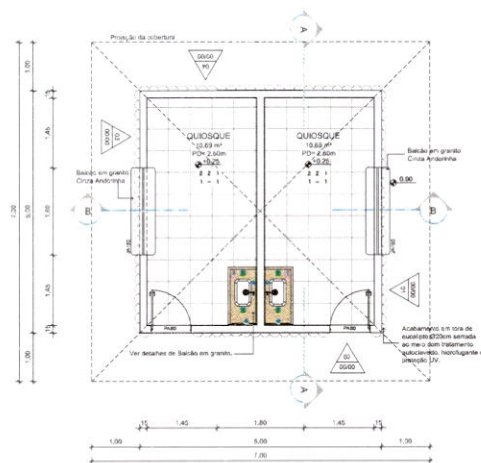
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	70,75	5,09%	
Valor Médio	74,54	-	III
Valor Máximo	78,34	5,09%	

Dados do imóvel avaliando:

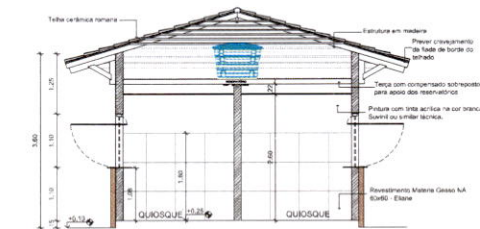
Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbaniza-ção	-
Complemento	Quiosques 01, 02 e 03	-
Bairro	Monte Gordo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	21,38	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Setor Urbano	2,00	Não

ANEXO III

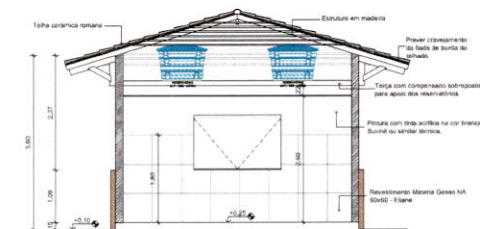
DOCUMENTO DO IMÓVEL



PLANTA BAIXA
ESCALA: 1/75



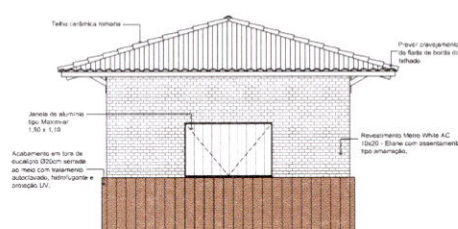
CORTE A-A
ESCALA: 1/75



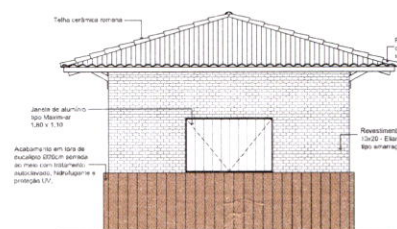
CORTE B-B
ESCALA: 1/75



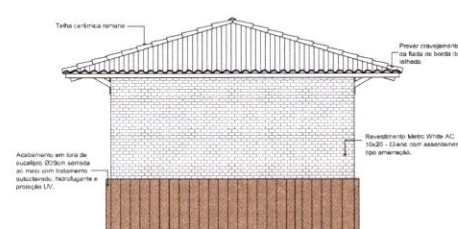
FACHADA 01
ESCALA: 1/75



FACHADA 02
ESCALA: 1/75



FACHADA 03
ESCALA: 1/75



FACHADA 04
ESCALA: 1/75

DADOS GERAIS

ÁREA OCUPADA	49,00 M²
ÁREA UTIL	21,39 M²
QUIOSQUE 01	10,69 M²
QUIOSQUE 02	10,69 M²

LEGENDA

	Rasgo para cuba de embutir
	Frontão/Rodabanca
	Rebaixo de área molhada
	Área de bancada

QUADRO DE ESQUÁDIAS

CÓDIGO	QUANT.	DIMENSÕES			ESPECIFICAÇÃO	TIPO
		LARGURA	ALTURA	PEITORIL		
JA180	2	1,80	1,10	1,08	JANELA DE ALUMÍNIO ANODIZADO NA COR AMADEIRADO E FECHAMENTO COM ALUMÍNIO ANODIZADO NA COR AMADEIRADO	MAXIM-AR
PA80	2	0,80	2,10	-	PORTA DE ALUMÍNIO COM FECHAMENTO EM VENEZIANA ABERTA, ACABAMENTO ANODIZADO NA COR AMADEIRADO	ABRIR

LEGENDA - ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

ESTRUTURA EM CONCRETO	ALVENARIA EM BLOCOS DE CONCRETO ESP. FINAL=18 CM	PILARES DE CONCRETO
-----------------------	--	---------------------

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES

PISO	PAREDE	TETO	SOLEIRA	RODAPÉ	PEITORIL
------	--------	------	---------	--------	----------

1. PISO MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA
2. PORCELANATO 60X60 CM MATERIA GESSO NA, COR BRANCO
3. PISO CIMENTADO LISO COM ACABAMENTO EM PINTURA COR CINZA ESCURO

1. PINTURA TINTA PVA FOSCA NA COR BRANCA
2. REVESTIMENTO EM PORCELANATO 60X60CM MATERIA GESSO NA ELIANE, COR BRANCO ATÉ H=1,80
3. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR PRETA
4. REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL
5. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR MARROM

1. FORRO DE PVC ESTRUTURADO, PLACA DE 200X500X08MM, COR BRANCO
2. PINTURA LATEX ACRILICA SOBRE LAJE COR BRANCO NEVE.

1. SOLEIRA EM GRANITO CINZA ANDORINHA

1. RODAPÉ

1. RODAPÉ MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA

1. PEITORIL

1. PEITORIL EM GRANITO CINZA ANDORINHA

OBSERVAÇÕES:

- 01 - ACABAMENTO ESPECÍFICO DO PANO DE PAREDE.
- 02 - OS MATERIAIS ESPECIFICADOS ACIMA SÃO REFERENCIAIS, PODENDO SER SUBSTITUÍDOS POR EQUIVALENTES TÉCNICOS MEDIANTE APROVAÇÃO DO CONTRATANTE.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

- 01 - MEDIDAS EM METRO.
- 02 - TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER RIGOROSAMENTE CONFERIDAS NA OBRA.
- 03 - VER PLANTAS DE DETALHAMENTOS ESPECÍFICOS.
- 04 - TODOS OS PROJETOS E DETALHAMENTOS DE FABRICAÇÃO E MONTAGEM NECESSÁRIOS A EXECUÇÃO DOS ITENS E SERVIÇOS CONSTANTES NOS PROJETOS E MEMORIAIS SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO EXECUTOR.
- 05 - O TRECHO DO PASSEIO QUE POSSUIR ACESSO DE VEÍCULOS (COMO ENTRADA DE GARAGEM) DEVERÁ SER REFORÇADO COM MALHA EM AÇO.
- 06 - QUALQUER MODIFICAÇÃO NO PROJETO DEVERÁ SER SUBMETIDA A APROVAÇÃO PRÉVIA DO AUTOR.
- 07 - ESTE DESENHO NÃO PODE SER USADO, COPIADO E Cedido FORA DOS TERMOS CONTRATUAIS

01	CMAT	JUL/2022	REVISÃO DO ACABAMENTO INTERNO
06	CMAT	MAR/2022	EMISSÃO INICIAL
Nº	POR	DATA	DESCRIÇÃO

EQUIPE TÉCNICA:

DIRETOR DE OBRA: JEFFERSON COSTA MARINHO CREA 66608/D	JEFFERSON COSTA MARINHO CREA 66608/D	BRUNO BRUNO GRUCCI CREA 126156/6 Assessor Técnico
EQUIPE TÉCNICA: ARG BRUNO GRUCCI CAU 2261596		

ESTADO DA BAHIA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI Secretaria de Infraestrutura	CNF BANCO DE DESENVOLVIMENTO DA AMÉRICA LATINA
---	--

EMPREENHIMENTO/OBRA:

REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM

TÍTULO DO DESENHO:

PLANTA BAIXA, FACHADA E CORTE - QUIOSQUE (TIPO 1)

PROJETO: PROJETO DE ARQUITETURA

ENDEREÇO: ITACIMIRIM, S/N, MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA

FORMATO: A2

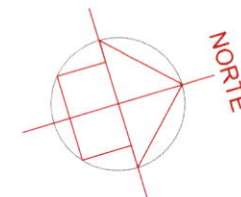
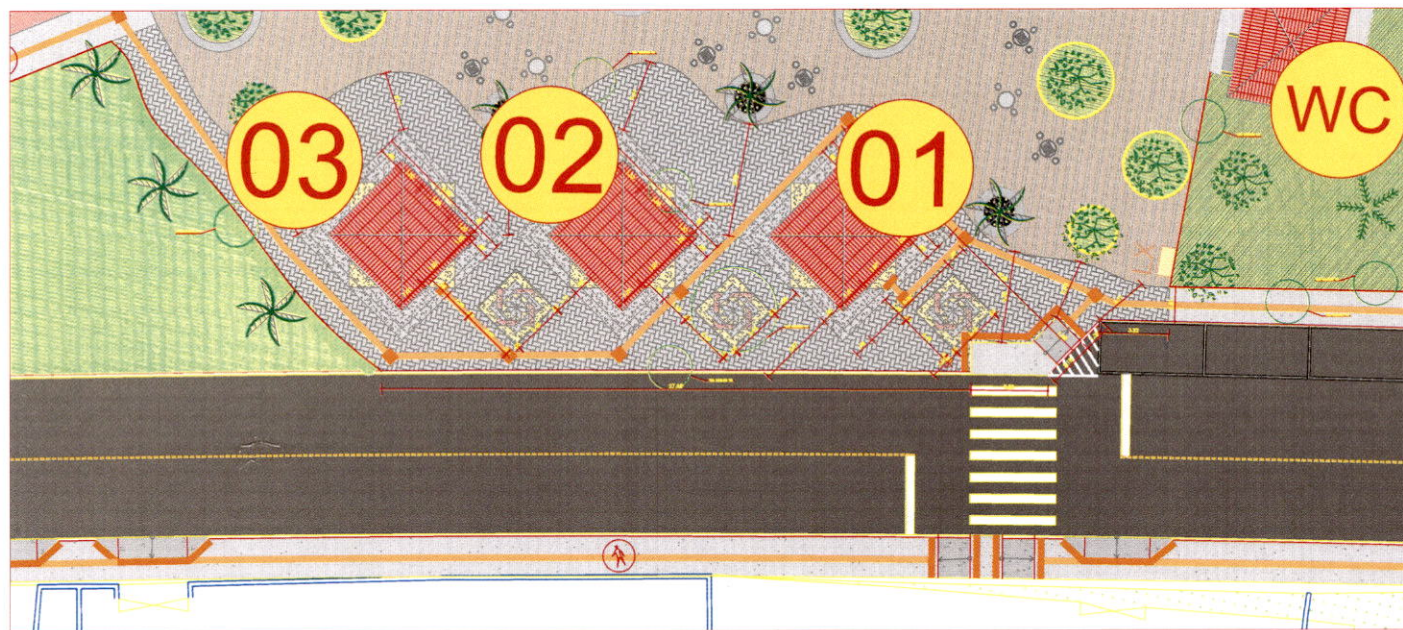
ESCALA: 1/75

DATA: MAIO/2022

CÓDIGO DO DOC.: 30001007-02-PR-101-CE-001-208-01.DWG

ETAPA DE PROJETO: PROJETO BÁSICO

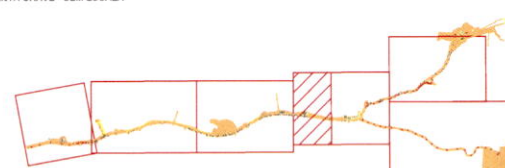
202
201



PLANTA QUIOSQUES - 2 URB (SETOR C)
ESCALA: 1/150

EDIFICAÇÕES/ EQUIPAMENTOS	
01	QUIOSQUE - SOUVENIRS
02	QUIOSQUE - HAMBURGUERIA
03	QUIOSQUE - BIKE SHOP
WC	SANITARIOS

PLANTA CHAVE - SEM ESCALA



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI
Secretaria de Infraestrutura

CNE BANCO DE DESENVOLVIMENTO
DA AMÉRICA LATINA

EMPREENDIMENTO/ OBRA:

REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM

TÍTULO DO DESENHO:

PLANTA QUIOSQUES - 2 URB (SETOR C)

PROJETO:

PROJETO URBANÍSTICO

REVISÃO: R2

PRANCHA:

ENDEREÇO:

ITACIMIRIM, S/N, MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA

FORMATO:

A3

ESCALA:

1/150 - 15/09/2025

CÓDIGO DO DOC.:

ETAPA DE PROJETO:

PROJETO BÁSICO

01

ANEXO IV

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251225184

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1417290935**

Registro: **3000166270BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Camacari**

RUA FRANCISCO DRUMOND

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Cidade: **CAMAÇARI**

Bairro: **SEDE**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

Nº: **S/N**

CEP: **42801150**

Contrato: **0151/2025**

Celebrado em: **19/08/2025**

Valor: **R\$ 136.620,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA FRANCISCO DRUMOND

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Cidade: **CAMAÇARI**

Data de Início: **03/11/2025**

Previsão de término: **19/08/2027**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Município de Camacari**

Bairro: **SEDE**

UF: **BA**

Nº: **S/N**

CEP: **42801150**

Coordenadas Geográficas: **-12.703202, -38.301939**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS
 COMERCIAIS

Quantidade

1,00

Unidade

contratos

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART referente a serviços de avaliação mercadológica de imóveis, conforme Edital de Credenciamento nº 0001/2025 ? COMPEL e Contrato nº 0151/2025, com vigência de 24 meses.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

REURBIS CONSULTORIA MINAS
 GERAIS LTDA:40671657000103

Assinado de forma digital por REURBIS
 CONSULTORIA MINAS GERAIS
 LTDA:40671657000103
 Dados: 2026.04.17 13:51:35 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

Município de Camacari - CNPJ: 14.109.763/0001-80

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 271,47**

Registrada em: **11/09/2025**

Valor pago: **R\$ 271,47**

Nosso Número: **60976988**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7c99Z
 Impresso em: 11/09/2025 às 17:21:08 por: , ip: 191.187.42.134





(Imagem do imóvel avaliado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/2025

Endereço: Avenida Praia Itacimirim, Setor D –
Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2)


Distrito: Monte Gordo – Orla Itacimirim

Camaçari/BA

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 04/2025

Folha resumo

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025

Endereço do imóvel: Av. Praia de Itacimirim, Setor D, Distrito de Monte Gordo Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2)		
Cidade: Camaçari	UF: BA	
Objetivo da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem como objetivo determinar o valor de Locação do imóvel, com base em critérios técnicos e conforme as normas vigentes aplicáveis à avaliação imobiliária.		
Finalidade da avaliação: A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel objeto deste laudo técnico.		
Solicitante: Prefeitura Municipal de Camaçari		
Tipo dos imóveis: Quiosque		
Área do imóvel: Quiosque Tipo 02 = Área 21,72m²		
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III		
Pressupostos e ressalvas: Este laudo baseia-se nas informações e documentos disponíveis até a data de sua emissão. Ressalva-se que alterações posteriores ou novos dados podem impactar as conclusões aqui apresentadas. A análise é exclusivamente técnica, sem caráter jurídico ou contábil.		
Valores adotados na avaliação: Ante o exposto , conclui-se que o valor de locação mensal de cada quiosque do Tipo 02 com área de 21,72 é de R\$ 1.608,14 (mil seiscentos e oito reais e quatorze centavos), admitindo-se o campo de arbítrio de ±15% , resultando em valores entre R\$ 1.366,91 e R\$ 1.849,36 .		

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/BA: 226908

**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL****REF.: Prefeitura Municipal de Camaçari/BA**

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis foi elaborado para fins de determinação do valor de locação do imóvel situado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a locação pela Prefeitura Municipal de Camaçari/BA.

REURBIS	Assinado de forma
CONSULTORIA	digital por REURBIS
A MINAS	CONSULTORIA
GERAIS	MINAS GERAIS
LTDA:406716	LTDA:4067165700
57000103	0103
	Dados: 2026.04.17
	14:11:49 -03'00'

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias
de Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	05
2.	IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	05
3.	OBJETIVO	05
4.	FINALIDADE	05
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
	6.1 – Localização	06
	6.2 – Caracterização da Região	07
	6.3 – Caracterização do Imóvel	07
7.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	08
8.	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	08
9.	METODOLOGIA DA PESQUISA	09
	9.1 – Lojas Comerciais/Quiosque	09
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
11.	ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Camaçari, situada na Avenida Deputado Eixo Urbano Central, s/nº – Centro – Camaçari/BA – CEP 42800-000, por intermédio da SE-CAD – Secretaria da Administração, com base na Ordem de Fornecimento nº 850900531, foi realizado laudo de avaliação para determinação do valor mercadológico de locação dos imóveis denominados Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), localizados no distrito de Itacimirim, com a finalidade de estabelecer parâmetro técnico para futura licitação destinada à exploração dos referidos quiosques.

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 17 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel em análise, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologias reconhecidas, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais legislações pertinentes à avaliação imobiliária.

4. FINALIDADE

Subsidiar o processo de contratação por meio da elaboração de laudo técnico destinado a apurar o valor justo de locação do imóvel, considerando suas características físicas, legais e econômicas, bem como sua inserção no mercado imobiliário local.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, com utilização das seguintes referências: Parte 1 – Procedimentos Gerais (Revisão 2019) e Parte 2 – Imóveis Urbanos (Revisão 2011).

A avaliação refere-se a um imóvel urbano localizado no município de Camaçari/BA, situada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), distrito de Monte Gordo, objeto de análise para determinação de seu valor de locação, conforme contratação formalizada pela Prefeitura Municipal de Camaçari.

A análise técnica considerou as características físicas, legais e econômicas do imóvel, incluindo localização, área disponível, acessibilidade, benfeitorias existentes, mercado imobiliário local e demais fatores que influenciam sua formação de valor.

A avaliação baseia-se na documentação fornecida e em informações prestadas por terceiros, consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé.

Não foram objeto de análise aspectos jurídicos como titularidade, existência de ônus reais, restrições urbanísticas ou ambientais, superposições de divisas, ocupações irregulares ou outras questões legais, sendo tais providências de responsabilidade dos órgãos competentes e/ou das partes envolvidas.

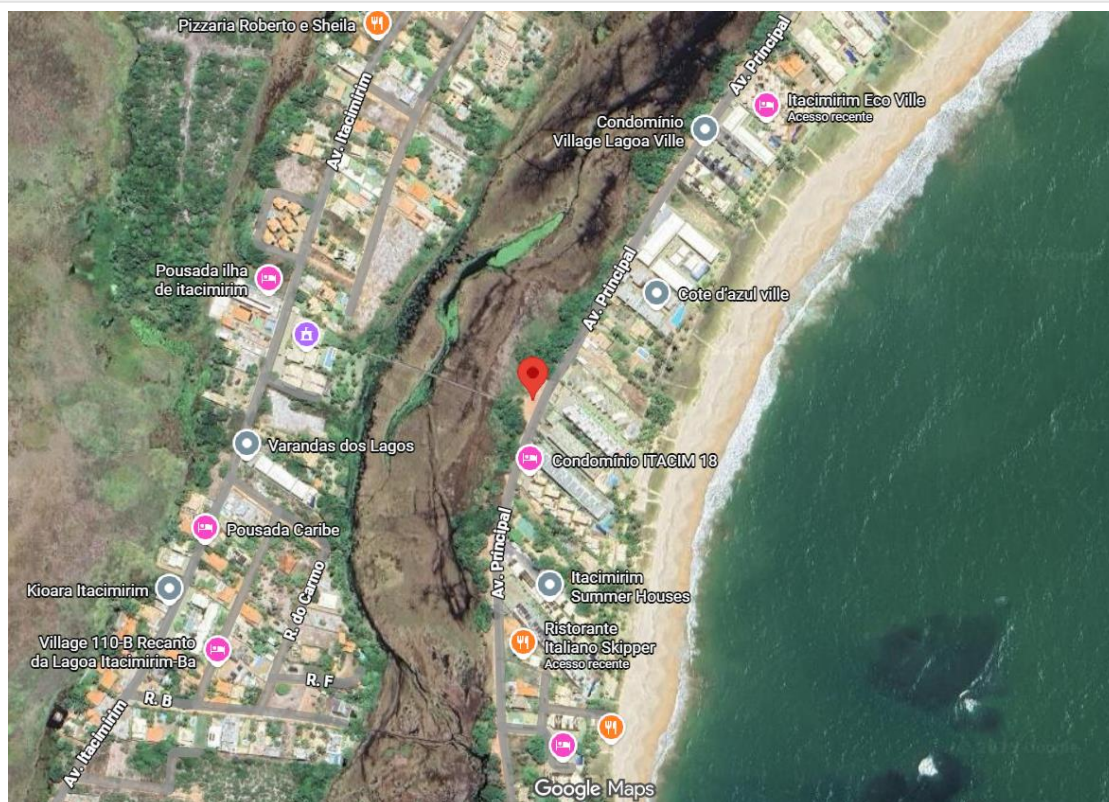
O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, livre e desimpedido para negociação, considerando o estado de conservação das benfeitorias existentes e sua adequação para fins de locação.

Quanto ao enquadramento da especificação da avaliação, a modelagem estatística desenvolvida atendeu aos requisitos mínimos para Grau II de Fundamentação, notadamente quanto ao número de dados efetivamente utilizados em relação ao número de variáveis independentes do modelo, bem como quanto à significância estatística e à consistência da amostra. No tocante ao Grau de Precisão, a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa resultou em 4,86%, enquadrando o resultado no Grau III, nos termos da ABNT NBR 14.653-2.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização

Imóvel localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2025.

6.2 Caracterização da Região

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no município de Camaçari/BA, nas proximidades da Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), distrito de Monte Gordo.

A região apresenta uso predominantemente comercial, em razão da tipicidade da região, por ser uma região turística, apresenta diversos imóveis para fins de hospedagem e uso turístico, como ter como fator valorizante, a praia de Itacimirim, que atrai turistas e visitantes a região litorânea.

Trata-se de área dotada de infraestrutura urbana consolidada, com acesso por vias pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e transporte público. A localização é estratégica, por se inserir em litorânea central de relevante fluxo de pessoas, favorecendo atividades comerciais e de serviços.

6.3 Caracterização do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a uma loja comercial, localizada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05, distrito de Monte Gordo,

cidade de Camaçari/BA, o imóvel avaliado não possui registro de matrícula ou não foi apresentado pelo município, não fazendo parte deste trabalho a análise jurídica e documental do bem avaliado.

A unidade encontra-se instalada na avenida principal da Praia de Itacimirim, dotada de fachada em cerâmica, alvenaria interna, amplas janelas, bancada com pia e área externa descoberta destinada ao uso comum. Ressalta-se que o imóvel é de construção recente e encontra-se plenamente condizente com sua finalidade comercial.

O entorno imediato caracteriza-se pela presença predominante de atividades comerciais, especialmente voltadas à hospedagem e ao comércio direcionado ao atendimento do público visitante, com a presença de hotéis, pousadas, restaurantes e estabelecimentos afins.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para a determinação do valor de locação do imóvel em análise, foi realizada pesquisa de mercado contemplando lojas comerciais disponíveis para aluguel na região litorânea do município de Camaçari/BA, especialmente nas imediações do distrito de Monte Gordo, onde se concentra expressiva demanda por imóveis voltados a atividades comerciais e de serviços.

A amostragem coletada evidenciou que os valores de locação de lojas comerciais apresentam variações em função de fatores como: localização, padrão construtivo, metragem útil, presença de mezanino, vagas de estacionamento, conservação e facilidades de acesso.

Observou-se que imóveis situados nas avenidas principais e mais próximos a praia, tendem a apresentar maior valorização, em razão da alta circulação de pessoas e da conveniência para empresas privadas e prestadores de serviços.

A pesquisa identificou valores médios de locação compatíveis com o padrão construtivo e a localização do imóvel objeto deste laudo, fornecendo subsídios técnicos para a determinação do valor de mercado a ser atribuído.

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel urbano localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, (Quiosque 04 e 05), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado ao uso comercial, foram adotados os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

O método empregado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis de tipologia semelhante, efetivamente ofertados ou locados no mercado local ou em regiões economicamente equivalentes.

As amostras coletadas foram submetidas a tratamento estatístico por inferência, utilizando o software SisDEA (Sistema de Inferência Estatística Aplicada a Avaliações), o qual permite analisar a consistência dos dados de mercado, identificar valores discrepantes e definir parâmetros estatisticamente representativos.

Com base nos resultados obtidos pela inferência, foi determinado o valor unitário de locação (R\$/m²/mês) mais provável para o imóvel em estudo, que, aplicado à sua área útil, resultou na estimativa do valor de locação mensal.

A utilização dessa metodologia, aliada ao embasamento normativo e ao tratamento estatístico, assegura objetividade, precisão e conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo que o valor apurado represente de forma justa e tecnicamente fundamentada o valor de locação do imóvel.

9. METODOLOGIA DE PESQUISA

9.1. Lojas Comerciais (Quiosque)

O imóvel avaliado corresponde à Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05 (Tipo 2), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a uso comercial.

Para a determinação do valor de locação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência por meio do software SisDEA, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e a ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

As amostras de mercado utilizadas referem-se a lojas comerciais de tipologia semelhante, destinadas a atividades administrativas e de serviços, localizadas em áreas de padrão equivalente dentro do município de Camaçari e regiões correlatas.

O tratamento estatístico aplicado permitiu identificar valores representativos, eliminar discrepâncias e assegurar maior consistência técnica. Dessa forma, a análise conduzida resultou em valor unitário de locação adequado às características físicas, legais e econômicas do imóvel avaliado, refletindo de maneira fiel as condições praticadas no mercado imobiliário local.

Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653/2019 – Parte 2)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (soma-tório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

Quadro 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base no tratamento estatístico dos dados de mercado e na aplicação da metodologia adotada, obteve-se o valor unitário de locação de R\$ 74,04/m² mês para o imóvel avaliado.

Aplicando-se este valor à área de cada quiosque individual com área de (21,72m²), obteve-se o seguinte valor estimado de locação mensal:

Quiosque 04

Área do imóvel = 21,72m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,04

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,72m² x R\$ 74,04 = R\$ 1.608,14

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.608,14

Quiosque 05

Área do imóvel = 21,72m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,04

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,72m² x R\$ 74,04 = R\$ 1.608,14

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.608,14

Campo de Arbítrio ($\pm 15\%$)

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653, adota-se o campo de arbítrio de $\pm 15\%$ em relação ao valor estimado, resultando nos seguintes limites:

Valor de referência: R\$ 1.608,14

Valor mínimo (-15%): R\$ 1.366,91

Valor máximo ($+15\%$): R\$ 1.849,36

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025.

REURBIS
CONSULTORIA
MINAS GERAIS
LTDA:40671657000
103

Assinado de forma digital
por REURBIS CONSULTORIA
MINAS GERAIS
LTDA:40671657000103
Dados: 2026.04.17 14:12:45
-03'00'

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias

De Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

11. ANEXOS

Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo IV - ART

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1- Vista do padrão construtivo do quiosque



Figura 2- Vista do padrão construtivo do quiosque

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Camaçari – Itacimirim
Modelo:	Avenida Praia de Itacimirim, Setor D, Quiosque 04 e Quiosque 05
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Quiosque

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	20,00	28,00	8,00	24,44
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,81
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,75
Valor unitário	50,00	100,00	50,00	65,80

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9210378 / 0,9210378
Coeficiente de determinação:	0,8483107
Fisher - Snedecor:	22,37
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4055,372	3	1351,791	22,370
Não Explicada	725,155	12	60,430	
Total	4780,527	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+67,84217062 - 1,494462515 * \text{Área privativa} + 10,45798052 * \text{Padrão construtivo} + 8,868881366 * \text{Setor Urbano}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,30	4,04
Padrão construtivo	x	1,93	7,77
Setor Urbano	x	1,91	7,99

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário	y	3,79	0,26
----------------	---	------	------

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,24	-0,10	-0,42
Padrão construtivo	x2	-0,24	0,00	0,86	0,87
Setor Urbano	x3	-0,10	0,86	0,00	0,83
Valor unitário	y	-0,42	0,87	0,83	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,06	0,42	0,55
Padrão construtivo	x2	0,06	0,00	0,42	0,49
Setor Urbano	x3	0,42	0,42	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,55	0,49	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

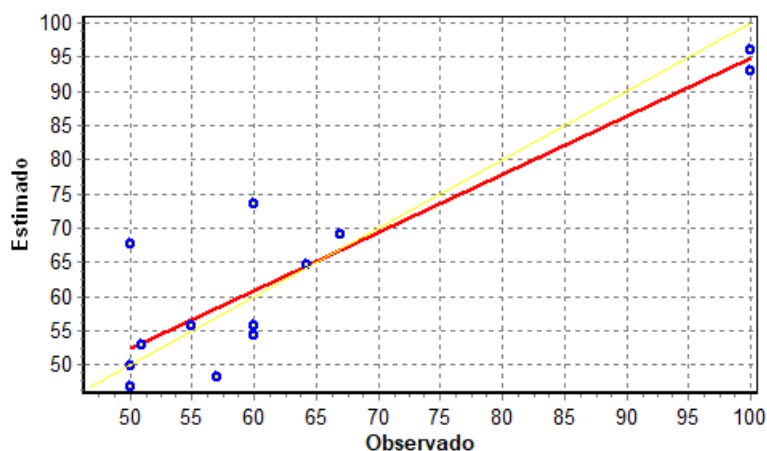
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
2	60,00	54,29	5,71	9,5152%	0,734423	0,04856300
3	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
5	60,00	73,52	-13,52	-22,5330%	-1,739187	1,41444300
6	57,00	48,31	8,69	15,2403%	1,117493	0,06162700
7	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
8	51,00	52,80	-1,80	-3,5223%	-0,231088	0,00356500
9	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
10	55,00	55,79	-0,79	-1,4279%	-0,101023	0,00131900
11	60,00	55,78	4,22	7,0299%	0,542594	0,19515100
12	50,00	49,81	0,19	0,3851%	0,024767	0,00003000
13	100,00	92,94	7,06	7,0554%	0,907607	0,08848800
14	50,00	46,82	3,18	6,3629%	0,409262	0,00955600
15	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
16	50,00	67,74	-17,74	-35,4755%	-2,281782	1,64668700
17	67,00	69,13	-2,13	-3,1856%	-0,274560	0,00155600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

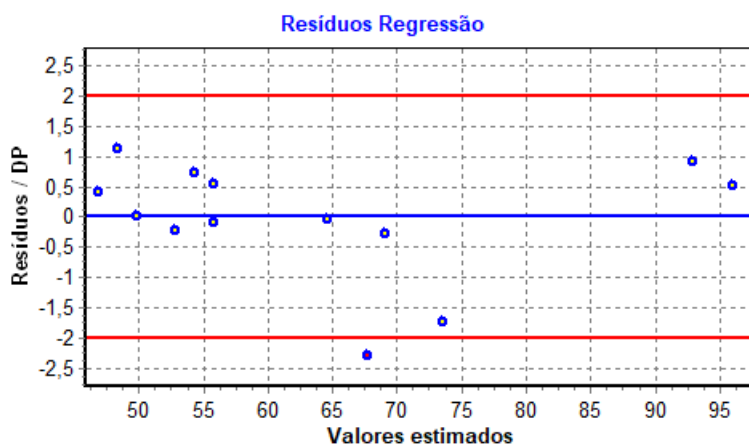
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

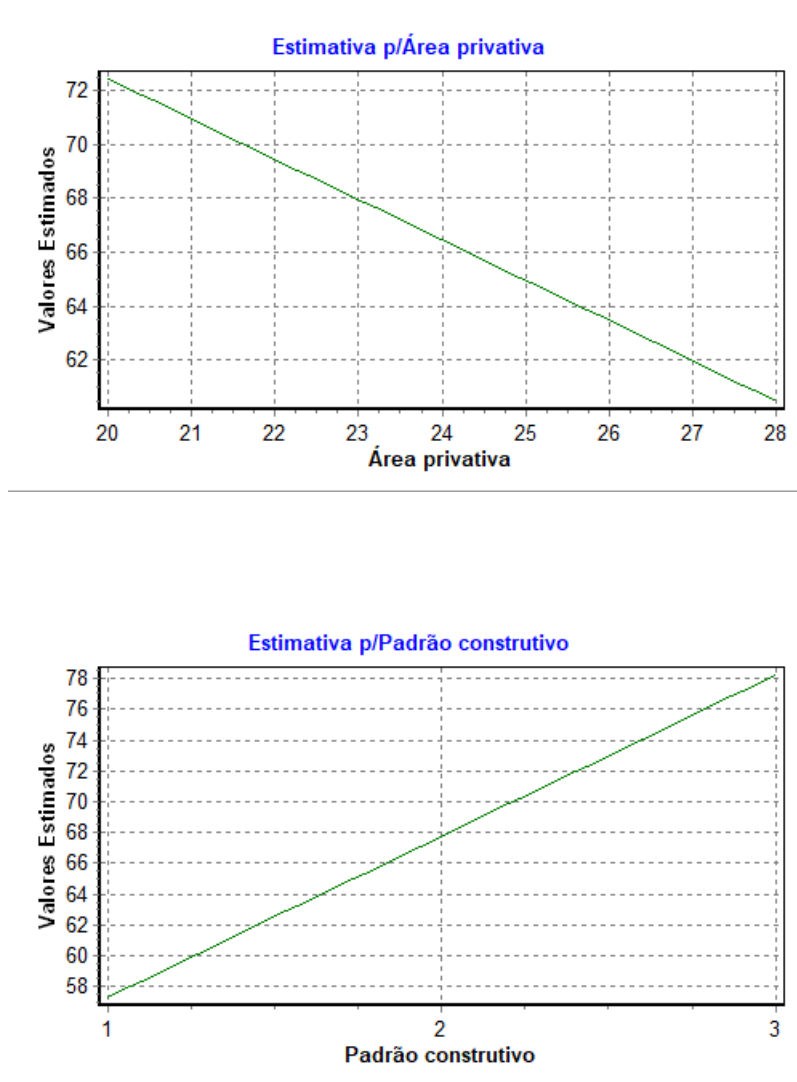
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

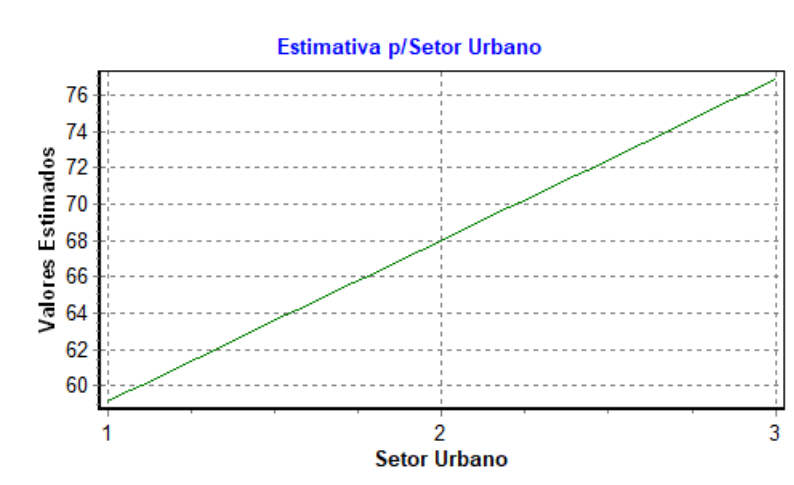


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Remax Litorânea
2	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
3	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
4	Rua Patativa		Abrantes	Jonival Barreto
5	Av. Atônio Elias Duarte		Abrantes	Jonival Barreto
6	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
7	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
8			Arembepe	Remax Litorânea
9	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
10			Abrantes	Jonival Barreto
11			Abrantes	Jonival Barreto
12	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
13	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
14	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
15	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
16			Abrantes	Jonival Barreto
17			Abrantes	Jonival Barreto

ID	Telefone do informante
1	(71) 3672-1664
2	(71) 3672-1664
3	(71) 99640-1280
4	(71) 99639-1256
5	(71) 99639-1256
6	(71) 98770-8777
7	(71) 99991-0880
8	(71) 3672-1664
9	(71) 99640-1280
10	(71) 99639-1256
11	(71) 99639-1256
12	(71) 98770-8777
13	(71) 99991-0880
14	(71) 3672-1664
15	(71) 99640-1280
16	(71) 99639-1256
17	(71) 99639-1256

Variáveis Numéricas:

ID	Área privativa	Padrão construtivo	Setor Urbano	Valor unitário
1	20,00	3	3	100,00
2	22,00	1	1	60,00
3	28,00	2	2	64,25
4	29,00	1	1	55,00
5	28,00	2	3	60,00
6	26,00	1	1	57,00
7	20,00	3	3	100,00
8	23,00	1	1	51,00
9	28,00	2	2	64,25
10	21,00	1	1	55,00
11	28,00	2	1	60,00
12	25,00	1	1	50,00
13	22,00	3	3	100,00
14	27,00	1	1	50,00
15	28,00	2	2	64,25
16	20,00	2	1	50,00
17	25,00	2	2	67,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
●Imóvel avaliando 1:

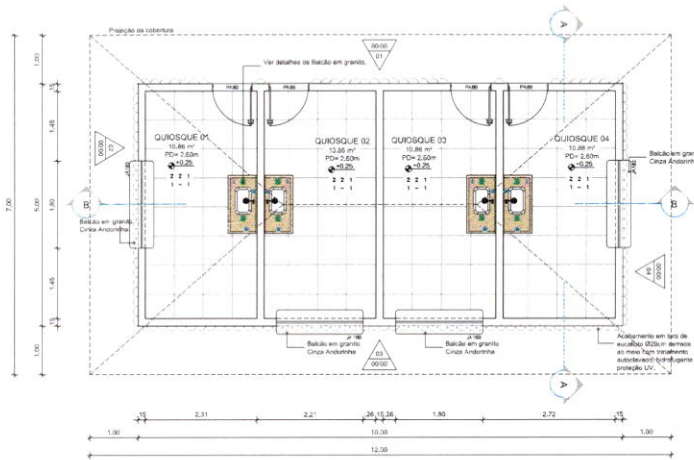
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	70,44	4,86%	
Valor Médio	74,04	-	III
Valor Máximo	77,63	4,86%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Praia de Itacimirim, Setor C – 2ª Urbaniza-ção	-
Complemento	Quiosques 04 e 05 (Tipo 2)	-
Bairro	Monte Gordo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	21,72	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Setor Urbano	2,00	Não

ANEXO III

DOCUMENTO DO IMÓVEL



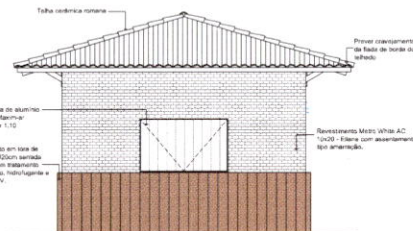
PLANTA BAIXA

ESCALA: 1/75



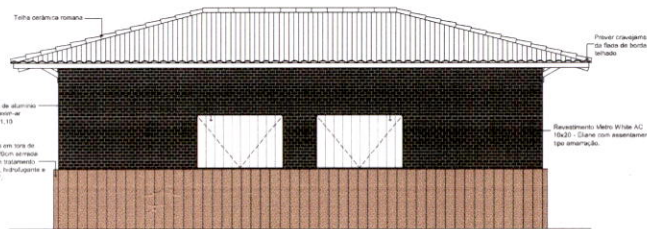
FACHADA 01

ESCALA: 1/75



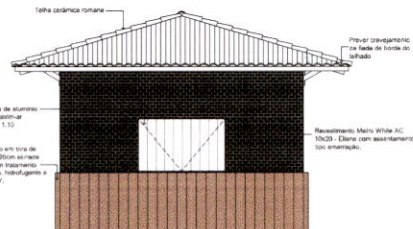
FACHADA 02

ESCALA: 1/75



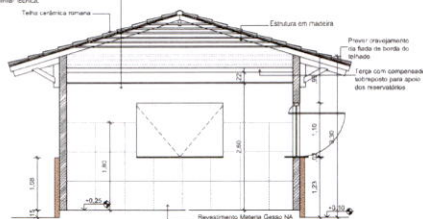
FACHADA 03

ESCALA: 1/75



FACHADA 04

ESCALA: 1/75



CORTE A-A

ESCALA: 1/75



CORTE B-B

ESCALA: 1/75

DADOS GERAIS

ÁREA OCUPADA	84,00 M ²
ÁREA ÚTIL	43,44 M ²
QUIOSQUE 01 e 02	10,86 M ²
QUIOSQUE 03 e 04	10,86 M ²

LEGENDA

RF	Rasgo para cuba de embutir
F	Frontão/Rodabanca
AM	Rebaixo de área molhada
BANC	Área de bancada

QUADRO DE ESQUADRIAS

CÓDIGO	QUANT.	DIMENSÕES			ESPECIFICAÇÃO	TIPO
		LARGURA	ALTURA	PEITORIL		
JA180	4	1.80	1.10	1.08	JANELA DE ALUMÍNIO ANODIZADO NA COR AMADEIRADA E FECHAMENTO COM ALUMÍNIO ANODIZADO AMADEIRADO.	MAXIM-AR
PAB0	4	0.80	2.10	-	PORTA DE ALUMÍNIO COM FECHAMENTO EM VENEZIANA ABERTA, ACABAMENTO ANODIZADO NA COR AMADEIRADA	ABRIR

LEGENDA - ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

ESTRUTURA EM CONCRETO	ALVENARIA EM BLOCOS DE CONCRETO ESP. FINAL=18 CM	PILARES DE CONCRETO
-----------------------	--	---------------------

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES

PISO	PAREDE	TETO
------	--------	------

1. PISO MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA
2. PORCELANATO 60X60 CM MATERIA GESSO NA, COR BRANCO
3. PISO CIMENTADO LISO COM ACABAMENTO EM PINTURA COR CINZA ESCURO
1. PINTURA TINTA PVA FOSCA NA COR BRANCA
2. REVESTIMENTO EM PORCELANATO 60X60CM MATERIA GESSO NA ELIANE, COR BRANCO ATÉ H=1.80
3. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR PRETA
4. REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL
5. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR MARROM

1. FORRO DE PVC ESTRUTURADO, PLACA DE 200X5000X08MM, COR BRANCO
2. PINTURA LATEX ACRILICA SOBRE LAJE COR BRANCO NEVE.

1. SOLEIRA EM GRANITO CINZA ANDORINHA
- RODAPÉ

1. RODAPÉ MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA
- PEITORIL

1. PEITORIL EM GRANITO CINZA ANDORINHA

1. OBSERVAÇÕES:

- 01 - ACABAMENTO ESPECÍFICO DO PANO DE PAREDE.
- 02 - OS MATERIAIS ESPECIFICADOS ACIMA SÃO REFERENCIAIS, PODENDO SER SUBSTITUÍDOS POR EQUIVALENTES TÉCNICOS MEDIANTE APROVAÇÃO DO CONTRATANTE.

OBSERVAÇÕES GERAIS:

- 01 - MEDIDAS EM METRO.
- 02 - TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER RIGOROSAMENTE CONFERIDAS NA OBRA.
- 03 - VER PLANTAS DE DETALHAMENTOS ESPECÍFICOS.
- 04 - TODOS OS PROJETOS E DETALHAMENTOS DE FABRICAÇÃO E MONTAGEM NECESSÁRIOS À EXECUÇÃO DOS ITENS E SERVIÇOS CONSTANTES NOS PROJETOS E MEMÓRIAS SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO EXECUTOR.
- 05 - O TRECHO DO PASSEIO QUE POSSUIR ACESSO DE VEÍCULOS (COMO ENTRADA DE GARAGEM) DEVERÁ SER REFORÇADO COM MALHA EM AÇO.
- 06 - QUALQUER MODIFICAÇÃO NO PROJETO DEVERÁ SER SUBMETIDA À APROVAÇÃO PRÉVIA DO AUTOR.
- 07 - ESTE DESENHO NÃO PODE SER USADO, COPIADO E CÉDIDO FORA DOS TERMOS CONTRATUAIS

01	CMAT	JUL/2022	REVISÃO DO ACABAMENTO INTERNO
02	CMAT	MAR/2022	EMISSÃO INICIAL
Nº	FOR	DATA	DESCRIÇÃO

EQUIPE TÉCNICA:

DIRETOR DE OBRA:	JEFERSON COSTA MARINHO	CREA: 66508/D
EQUIPE TÉCNICA:	ARG. BRUNO GRUCCI	CAU: 2261596

ESTADO DA BAHIA	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI	SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
-----------------	----------------------------------	------------------------------

EMPREENHIMENTO/OBRA:	REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM
----------------------	-------------------------------------

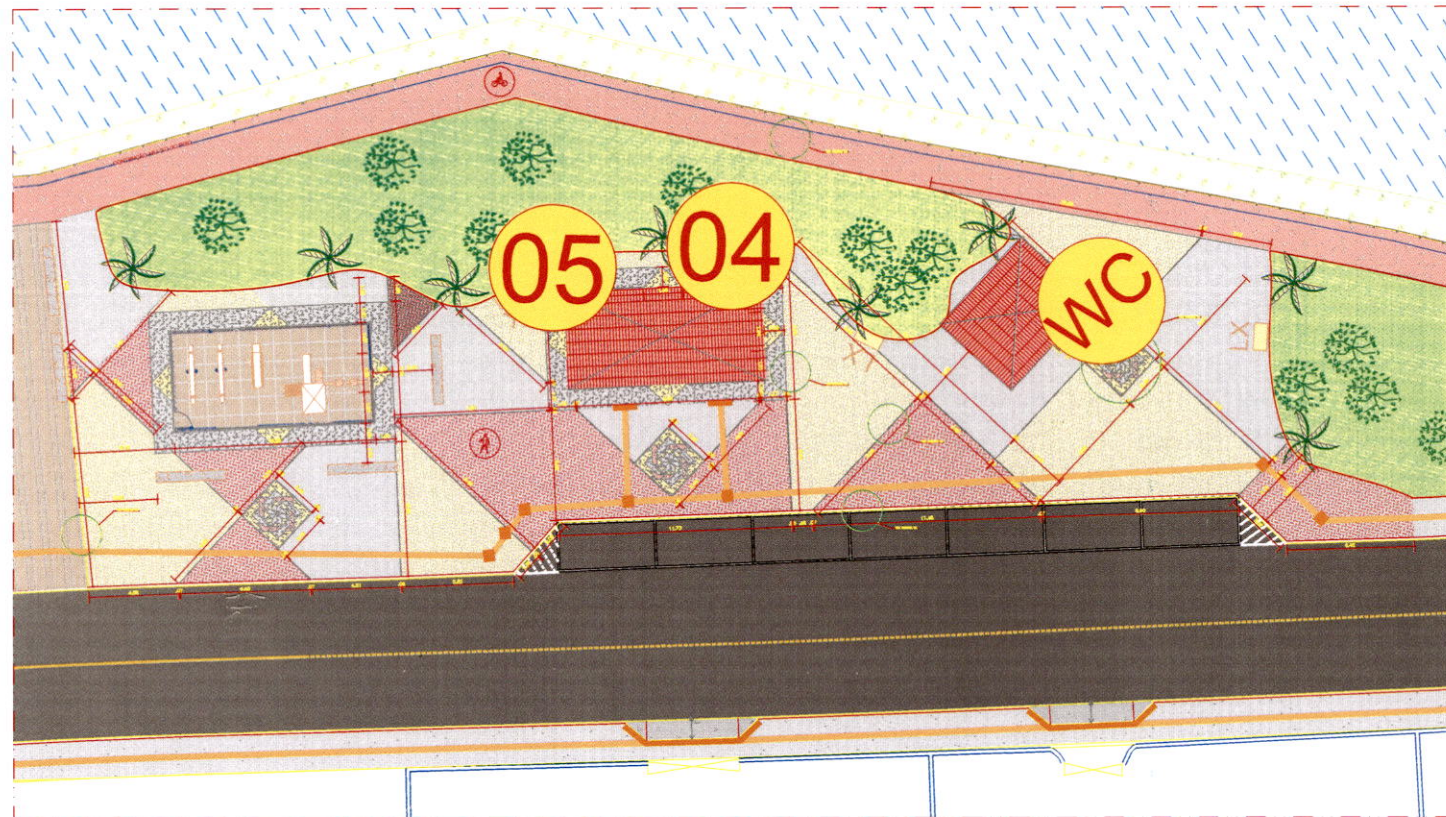
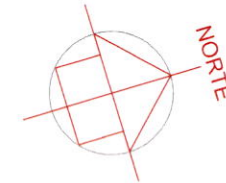
TÍTULO DO DESENHO:	PLANTA BAIXA, FACHADA E CORTE - QUIOSQUE (TIPO 2)
--------------------	---

PROJETO:	PROJETO DE ARQUITETURA	REVISÃO:	R1	PRANCHAS:	202
----------	------------------------	----------	----	-----------	-----

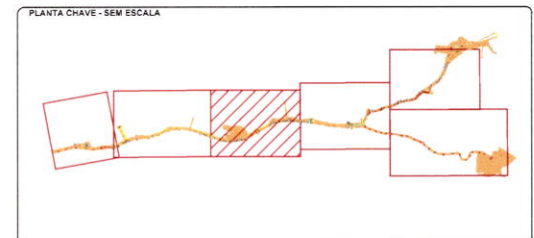
ENDEREÇO:	ITACIMIRIM, S/N, MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA
-----------	--

FORMATO:	A2	ESCALA:	1/75	DATA:	MAIO/2022	CÓDIGO DO DOC.:	3801191-20-107-10-0-01-200-01.DWG	ETAPA DE PROJETO:	PROJETO BÁSICO
----------	----	---------	------	-------	-----------	-----------------	-----------------------------------	-------------------	----------------

202



PLANTA QUIOSQUES - SETOR D
Escala: 1/150



EDIFICAÇÕES/ EQUIPAMENTOS	
04	QUIOSQUE - GELATOS
05	QUIOSQUE - MODA PRAIA
WC	SANITARIOS

		ESTADO DA BAHIA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI Secretaria de Infraestrutura	
EMPREENDIMENTO/OBRA:			
REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM			
TÍTULO DO DESENHO:			
PLANTA QUIOSQUES - SETOR D			
PROJETO:	PROJETO URBANÍSTICO	REVISÃO:	R2
ENDEREÇO:	ITACIMIRIM, S/N, MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA		
FORMATO:	AZE	ESCALA:	1/150
DATA:	OUTUBRO/2025	CÓDIGO DO DOC.:	ETAPA DE PROJETO: PROJETO BÁSICO
			02

ANEXO IV

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251225184

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1417290935**

Registro: **3000166270BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Camacari**

RUA FRANCISCO DRUMOND

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Cidade: **CAMAÇARI**

Bairro: **SEDE**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

Nº: **S/N**

CEP: **42801150**

Contrato: **0151/2025**

Celebrado em: **19/08/2025**

Valor: **R\$ 136.620,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA FRANCISCO DRUMOND

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Cidade: **CAMAÇARI**

Data de Início: **03/11/2025**

Previsão de término: **19/08/2027**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Município de Camacari**

Bairro: **SEDE**

UF: **BA**

Nº: **S/N**

CEP: **42801150**

Coordenadas Geográficas: **-12.703202, -38.301939**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS
 COMERCIAIS

1,00

contratos

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART referente a serviços de avaliação mercadológica de imóveis, conforme Edital de Credenciamento nº 0001/2025 ? COMPEL e Contrato nº 0151/2025, com vigência de 24 meses.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

REURBIS CONSULTORIA MINAS
 GERAIS LTDA:40671657000103

Assinado de forma digital por REURBIS
 CONSULTORIA MINAS GERAIS
 LTDA:40671657000103
 Dados: 2026.04.17 14:12:59 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

Município de Camacari - CNPJ: 14.109.763/0001-80

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 271,47**

Registrada em: **11/09/2025**

Valor pago: **R\$ 271,47**

Nosso Número: **60976988**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7c99Z
 Impresso em: 11/09/2025 às 17:21:08 por: , ip: 191.187.42.134





(Imagem do imóvel avaliado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/2025

Endereço: Avenida Praia Itacimirim, Setor H
Quiosque 06 e Quiosque 07 (2 quiosque do Tipo 01)


Distrito: Monte Gordo – Orla Itacimirim

Camaçari/BA

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 04/2025

Folha resumo

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025

Endereço do imóvel: Av. Praia de Itacimirim, Setor H, Distrito de Monte Gordo - Quiosque 06 e Quiosque 07 (Tipo 01)		
Cidade: Camaçari	UF: BA	
Objetivo da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem como objetivo determinar o valor de Locação do imóvel, com base em critérios técnicos e conforme as normas vigentes aplicáveis à avaliação imobiliária.		
Finalidade da avaliação: A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel objeto deste laudo técnico.		
Solicitante: Prefeitura Municipal de Camaçari		
Tipo dos imóveis: Quiosque		
Área do imóvel: Quiosques 06 e 07 – Tipo 01		
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III		
Pressupostos e ressalvas: Este laudo baseia-se nas informações e documentos disponíveis até a data de sua emissão. Ressalva-se que alterações posteriores ou novos dados podem impactar as conclusões aqui apresentadas. A análise é exclusivamente técnica, sem caráter jurídico ou contábil.		
Valores adotados na avaliação: Ante o exposto , conclui-se que o valor de locação mensal de cada quiosque do Tipo 01 com área de 21,38 é de R\$ 1.593,66 (mil quinhentos e noventa e três reais e sessenta e seis centavos), admitindo-se o campo de arbítrio de ±15% , resultando em valores entre R\$ 1.354,61 e R\$ 1.832,70 .		

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/BA: 226908

**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL****REF.: Prefeitura Municipal de Camaçari/BA**

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis foi elaborado para fins de determinação do valor de locação do imóvel situado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07 (2 Quiosques Tipo 01), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a locação pela Prefeitura Municipal de Camaçari/BA.

REURBIS
CONSULTORIA
MINAS GERAIS
LTDA:4067165
7000103

Assinado de forma digital por REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA:40671657000103
Dados: 2026.04.17 13:18:15 -03'00'

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias
de Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	05
2.	IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	05
3.	OBJETIVO	05
4.	FINALIDADE	05
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
6.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
	6.1 – Localização	06
	6.2 – Caracterização da Região	07
	6.3 – Caracterização do Imóvel	07
7.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	08
8.	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	08
9.	METODOLOGIA DA PESQUISA	09
	9.1 – Lojas Comerciais/Quiosque	09
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
11.	ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

Por solicitação da Prefeitura Municipal de Camaçari, situada na Avenida Deputado Eixo Urbano Central, s/nº – Centro – Camaçari/BA – CEP 42800-000, por intermédio da SE-CAD – Secretaria da Administração, com base na Ordem de Fornecimento nº 850900531, foi realizado laudo de avaliação para determinação do valor mercadológico de locação dos imóveis denominados Quiosque 06 e Quiosque 07, localizados no distrito de Itacimirim, com a finalidade de estabelecer parâmetro técnico para futura licitação destinada à exploração dos referidos quiosques.

2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 17 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

3. OBJETIVO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel em análise, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologias reconhecidas, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais legislações pertinentes à avaliação imobiliária.

4. FINALIDADE

Subsidiar o processo de contratação por meio da elaboração de laudo técnico destinado a apurar o valor justo de locação do imóvel, considerando suas características físicas, legais e econômicas, bem como sua inserção no mercado imobiliário local.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT NBR 14.653, com utilização das seguintes referências: Parte 1 – Procedimentos Gerais (Revisão 2019) e Parte 2 – Imóveis Urbanos (Revisão 2011).

A avaliação refere-se a um imóvel urbano localizado no município de Camaçari/BA, situada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07, distrito de Monte Gordo, objeto de análise para determinação de seu valor de locação, conforme contratação formalizada pela Prefeitura Municipal de Camaçari.

A análise técnica considerou as características físicas, legais e econômicas do imóvel, incluindo localização, área disponível, acessibilidade, benfeitorias existentes, mercado imobiliário local e demais fatores que influenciam sua formação de valor.

A avaliação baseia-se na documentação fornecida e em informações prestadas por terceiros, consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé.

Não foram objeto de análise aspectos jurídicos como titularidade, existência de ônus reais, restrições urbanísticas ou ambientais, superposições de divisas, ocupações irregulares ou outras questões legais, sendo tais providências de responsabilidade dos órgãos competentes e/ou das partes envolvidas.

O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, livre e desimpedido para negociação, considerando o estado de conservação das benfeitorias existentes e sua adequação para fins de locação.

Quanto ao enquadramento da especificação da avaliação, a modelagem estatística desenvolvida atendeu aos requisitos mínimos para Grau II de Fundamentação, notadamente quanto ao número de dados efetivamente utilizados em relação ao número de variáveis independentes do modelo, bem como quanto à significância estatística e à consistência da amostra. No tocante ao Grau de Precisão, a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa resultou em 5,09%, enquadrando o resultado no Grau III, nos termos da ABNT NBR 14.653-2.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Localização

Imóvel localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Maps, 2025.

6.2 Caracterização da Região

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no município de Camaçari/BA, nas proximidades da Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07, distrito de Monte Gordo.

A região apresenta uso predominantemente comercial, em razão da tipicidade da região, por ser uma região turística, apresenta diversos imóveis para fins de hospedagem e uso turístico, como ter como fator valorizante, a praia de Itacimirim, que atrai turistas e visitantes a região litorânea.

Trata-se de área dotada de infraestrutura urbana consolidada, com acesso por vias pavimentadas, rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e transporte público. A localização é estratégica, por se inserir em litorânea central de relevante fluxo de pessoas, favorecendo atividades comerciais e de serviços.

6.3 Caracterização do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a dois quiosque, localizada na Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07 (Sendo cada quiosque do

Tipo 01), distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, o imóvel avaliado não possui registro de matrícula ou não foi apresentado pelo município, não fazendo parte deste trabalho a análise jurídica e documental do bem avaliado.

A unidade encontra-se instalada na avenida principal da Praia de Itacimirim, dotada de fachada em cerâmica, alvenaria interna, amplas janelas, bancada com pia e área externa descoberta destinada ao uso comum. Ressalta-se que o imóvel é de construção recente e encontra-se plenamente condizente com sua finalidade comercial.

O entorno imediato caracteriza-se pela presença predominante de atividades comerciais, especialmente voltadas à hospedagem e ao comércio direcionado ao atendimento do público visitante, com a presença de hotéis, pousadas, restaurantes e estabelecimentos afins.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a determinação do valor de locação do imóvel em análise, foi realizada pesquisa de mercado contemplando lojas comerciais disponíveis para aluguel na região litorânea do município de Camaçari/BA, especialmente nas imediações do distrito de Monte Gordo, onde se concentra expressiva demanda por imóveis voltados a atividades comerciais e de serviços.

A amostragem coletada evidenciou que os valores de locação de lojas comerciais apresentam variações em função de fatores como: localização, padrão construtivo, metragem útil, presença de mezanino, vagas de estacionamento, conservação e facilidades de acesso.

Observou-se que imóveis situados nas avenidas principais e mais próximos a praia, tendem a apresentar maior valorização, em razão da alta circulação de pessoas e da conveniência para empresas privadas e prestadores de serviços.

A pesquisa identificou valores médios de locação compatíveis com o padrão construtivo e a localização do imóvel objeto deste laudo, fornecendo subsídios técnicos para a determinação do valor de mercado a ser atribuído.

8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel urbano localizado na Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado ao uso comercial, foram adotados os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e na ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

O método empregado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na comparação direta entre o imóvel avaliado e outros imóveis de tipologia semelhante, efetivamente ofertados ou locados no mercado local ou em regiões economicamente equivalentes.

As amostras coletadas foram submetidas a tratamento estatístico por inferência, utilizando o software SisDEA (Sistema de Inferência Estatística Aplicada a Avaliações), o qual permite analisar a consistência dos dados de mercado, identificar valores discrepantes e definir parâmetros estatisticamente representativos.

Com base nos resultados obtidos pela inferência, foi determinado o valor unitário de locação (R\$/m²/mês) mais provável para o imóvel em estudo, que, aplicado à sua área útil, resultou na estimativa do valor de locação mensal.

A utilização dessa metodologia, aliada ao embasamento normativo e ao tratamento estatístico, assegura objetividade, precisão e conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo que o valor apurado represente de forma justa e tecnicamente fundamentada o valor de locação do imóvel.

9. METODOLOGIA DE PESQUISA

9.1. Lojas Comerciais (Quiosque)

O imóvel avaliado corresponde à Avenida Praia de Itacimirim, Setor H, Quiosque 06 e Quiosque 07, distrito de Monte Gordo, cidade de Camaçari/BA, destinado a uso comercial.

Para a determinação do valor de locação, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência por meio do software SisDEA, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1/2019 (Procedimentos Gerais) e a ABNT NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

As amostras de mercado utilizadas referem-se a lojas comerciais de tipologia semelhante, destinadas a atividades administrativas e de serviços, localizadas em áreas de padrão equivalente dentro do município de Camaçari e regiões correlatas.

O tratamento estatístico aplicado permitiu identificar valores representativos, eliminar discrepâncias e assegurar maior consistência técnica. Dessa forma, a análise conduzida resultou em valor unitário de locação adequado às características físicas, legais e econômicas do imóvel avaliado, refletindo de maneira fiel as condições praticadas no mercado imobiliário local.

Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653/2019 – Parte 2)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (soma das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

Quadro 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

www.reurbisminasgerais.com.br

Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653/2019 – parte 2).

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base no tratamento estatístico dos dados de mercado e na aplicação da metodologia adotada, obteve-se o valor unitário de locação de R\$ 74,54/m² mês para o imóvel avaliado.

Aplicando-se este valor à área de cada quiosque individual com área de (21,38m²), obteve-se o seguinte valor estimado de locação mensal:

Quiosque 06

Área do imóvel = 21,38m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,54

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,38m² x R\$ 74,54 = R\$ 1.593,66

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.593,66

Quiosque 07

Área do imóvel = 21,38m²

Valor unitário (R\$m²/mês) = R\$ 74,54

Valor do imóvel = Área x Valor Unitário

21,38m² x R\$ 74,54 = R\$ 1.593,66

Valor Mensal de Locação: R\$ 1.593,66

Campo de Arbítrio (± 15%)

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653, adota-se o campo de arbítrio de ±15% em relação ao valor estimado, resultando nos seguintes limites:

Valor de referência: R\$ 1.593,66

Valor mínimo (–15%): R\$ 1.354,61

Valor máximo (+15%): R\$ 1.832,70

Manhuaçu/MG, 17 de dezembro de 2025.

Responsável Técnico

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias

De Engenharia

CREA/BA 226908

IBAPE 1074 MG

11. ANEXOS

Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Anexo IV - ART

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1- Vista do padrão construtivo do quiosque



Figura 2- Vista do padrão construtivo do quiosque

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Camaçari
Modelo:	Itacimirim (Tipo 01)
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	20,00	28,00	8,00	24,44
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,81
Setor Urbano	1,00	3,00	2,00	1,75
Valor unitário	50,00	100,00	50,00	65,80

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9210378 / 0,9210378
Coeficiente de determinação:	0,8483107
Fisher - Snedecor:	22,37
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6,25%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4055,372	3	1351,791	22,370
Não Explicada	725,155	12	60,430	
Total	4780,527	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+67,84217062 - 1,494462515 * \text{Área privativa} + 10,45798052 * \text{Padrão construtivo} + 8,868881366 * \text{Setor Urbano}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,30	4,04
Padrão construtivo	x	1,93	7,77
Setor Urbano	x	1,91	7,99
Valor unitário	y	3,79	0,26

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,24	-0,10	-0,42
Padrão construtivo	x2	-0,24	0,00	0,86	0,87
Setor Urbano	x3	-0,10	0,86	0,00	0,83
Valor unitário	y	-0,42	0,87	0,83	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,06	0,42	0,55
Padrão construtivo	x2	0,06	0,00	0,42	0,49
Setor Urbano	x3	0,42	0,42	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,55	0,49	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

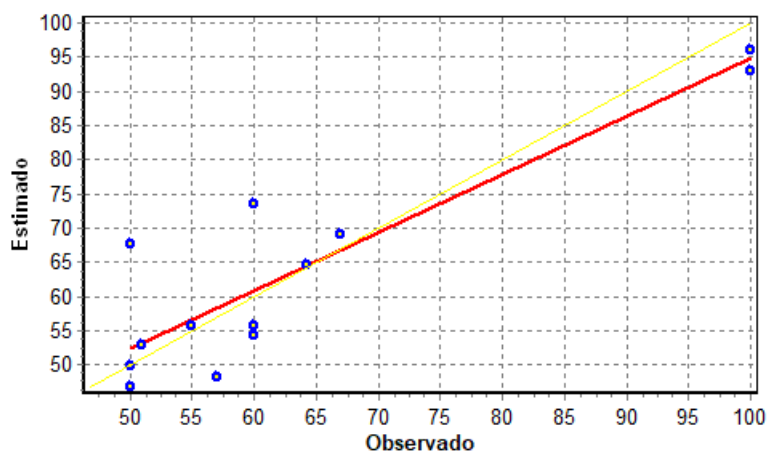
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
2	60,00	54,29	5,71	9,5152%	0,734423	0,04856300
3	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
5	60,00	73,52	-13,52	-22,5330%	-1,739187	1,41444300
6	57,00	48,31	8,69	15,2403%	1,117493	0,06162700
7	100,00	95,93	4,07	4,0665%	0,523113	0,04470200
8	51,00	52,80	-1,80	-3,5223%	-0,231088	0,00356500
9	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
10	55,00	55,79	-0,79	-1,4279%	-0,101023	0,00131900
11	60,00	55,78	4,22	7,0299%	0,542594	0,19515100
12	50,00	49,81	0,19	0,3851%	0,024767	0,00003000
13	100,00	92,94	7,06	7,0554%	0,907607	0,08848800
14	50,00	46,82	3,18	6,3629%	0,409262	0,00955600
15	64,25	64,65	-0,40	-0,6240%	-0,051577	0,00015300
16	50,00	67,74	-17,74	-35,4755%	-2,281782	1,64668700
17	67,00	69,13	-2,13	-3,1856%	-0,274560	0,00155600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

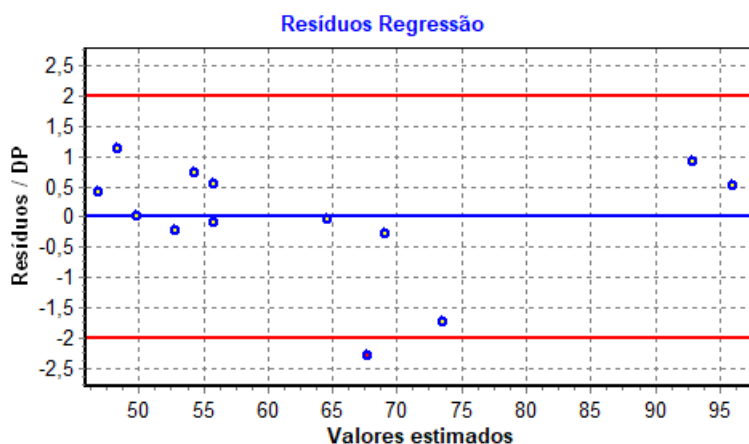
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

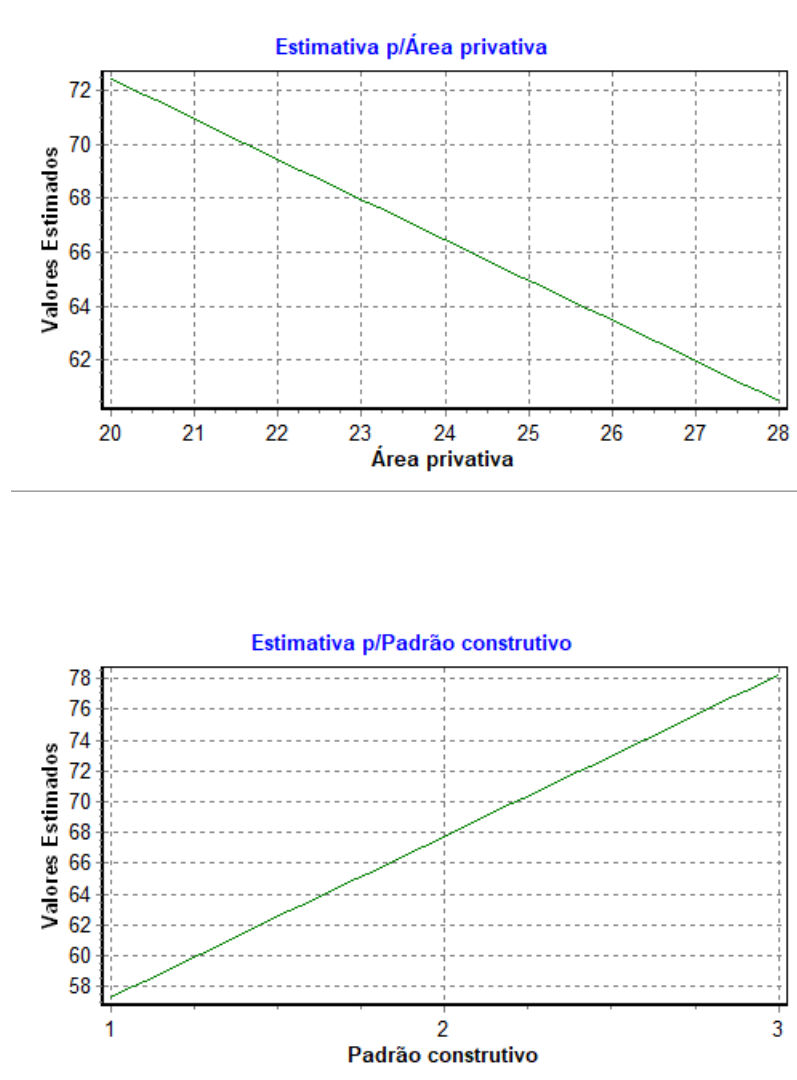
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

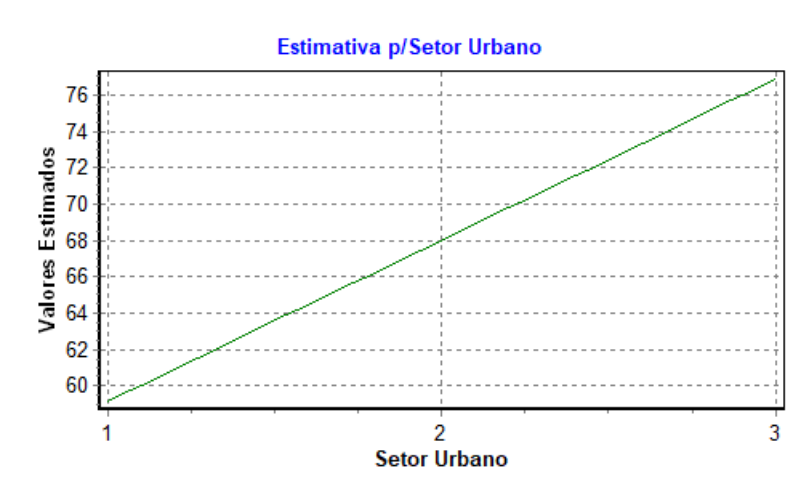


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Remax Litorânea
2	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
3	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
4	Rua Patativa		Abrantes	Jonival Barreto
5	Av. Atônio Elias Duarte		Abrantes	Jonival Barreto
6	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
7	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
8			Arembepe	Remax Litorânea
9	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
10			Abrantes	Jonival Barreto
11			Abrantes	Jonival Barreto
12	Rua Senhor do Bonfim		Abrantes	Imóveis Nolasco
13	Rua Praia A	Itacimirim	Monte Gordo	Boa Vista Negócios Imobiliários
14	Rua Campinas		Arembepe	Remax Litorânea
15	Rodovia BA-099		Arembepe	Arembepe Imobiliária
16			Abrantes	Jonival Barreto
17			Abrantes	Jonival Barreto

ID	Telefone do informante
1	(71) 3672-1664
2	(71) 3672-1664
3	(71) 99640-1280
4	(71) 99639-1256
5	(71) 99639-1256
6	(71) 98770-8777
7	(71) 99991-0880
8	(71) 3672-1664
9	(71) 99640-1280
10	(71) 99639-1256
11	(71) 99639-1256
12	(71) 98770-8777
13	(71) 99991-0880
14	(71) 3672-1664
15	(71) 99640-1280
16	(71) 99639-1256
17	(71) 99639-1256

Variáveis Numéricas:

ID	Área privativa	Padrão construtivo	Setor Urbano	Valor unitário
1	20,00	3	3	100,00
2	22,00	1	1	60,00
3	28,00	2	2	64,25
4	29,00	1	1	55,00
5	28,00	2	3	60,00
6	26,00	1	1	57,00
7	20,00	3	3	100,00
8	23,00	1	1	51,00
9	28,00	2	2	64,25
10	21,00	1	1	55,00
11	28,00	2	1	60,00
12	25,00	1	1	50,00
13	22,00	3	3	100,00
14	27,00	1	1	50,00
15	28,00	2	2	64,25
16	20,00	2	1	50,00
17	25,00	2	2	67,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

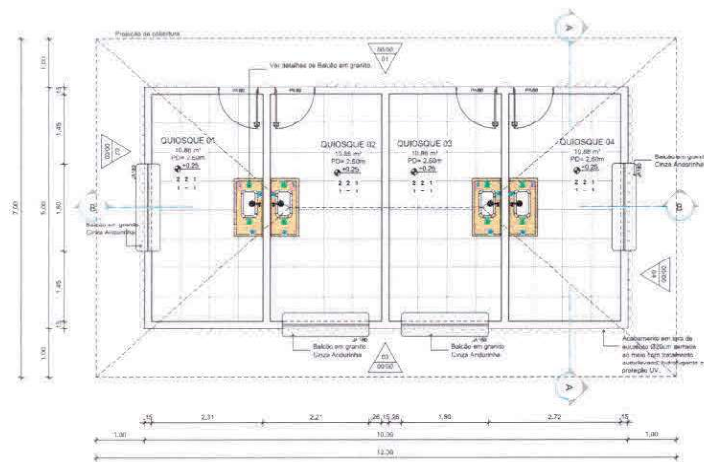
Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	70,75	5,09%	
Valor Médio	74,54	-	III
Valor Máximo	78,34	5,09%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida Praia de Itacimirim, Setor H	-
Complemento	Quiosques 06 e 07	-
Bairro	Monte Gordo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	21,38	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Setor Urbano	2,00	Não

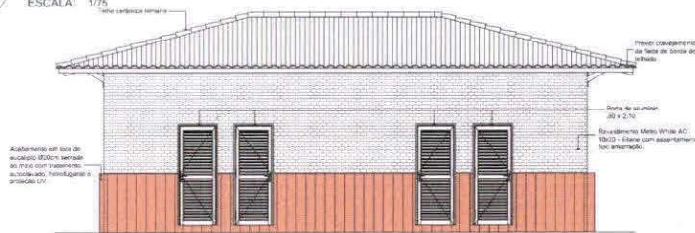
ANEXO III

DOCUMENTO DO IMÓVEL



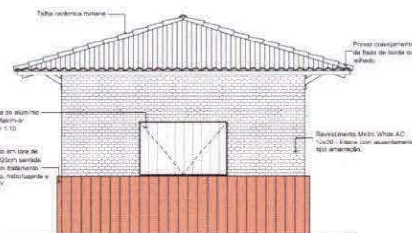
PLANTA BAIXA

ESCALA: 1/75



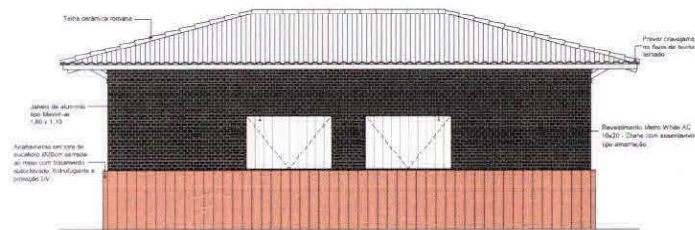
FACHADA 01

ESCALA: 1/75



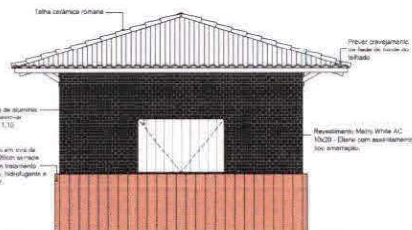
FACHADA 02

ESCALA: 1/75



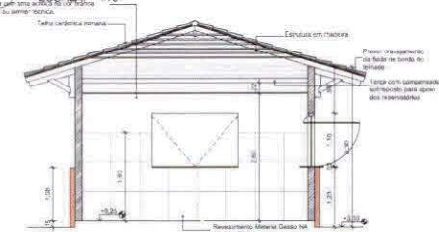
FACHADA 03

ESCALA: 1/75



FACHADA 04

ESCALA: 1/75



CORTE A-A

ESCALA: 1/75



CORTE B-B

ESCALA: 1/75

DADOS GERAIS

ÁREA OCUPADA	84,00 m²
ÁREA ÚTIL	43,44 m²
QUIOSQUE 01 e 02	10,86 m²
QUIOSQUE 03 e 04	10,86 m²

LEGENDA

RP	Rasgo para cuba de embutir
F	Frontão/Rodabanca
AM	Rebaixo de área molhada
BANC	Área de bancada

QUADRO DE ESQUADRIAS

CÓDIGO	QUANT.	DIMENSÕES			ESPECIFICAÇÃO	TIPO
		LARGURA	ALTURA	RETORETO		
JA180	4	1,80	1,10	1,08	JANELA DE ALUMÍNIO ANODIZADO NA COR AMADEIRADA E FECHAMENTO COM ALUMÍNIO ANODIZADO AMADEIRADO.	MAXIMAR
PA80	4	0,80	2,10	-	PORTA DE ALUMÍNIO COM FECHAMENTO EM VENEZIANA ABERTA, ACABAMENTO ANODIZADO NA COR AMADEIRADA	ABRIR

LEGENDA - ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

ESTRUTURA EM CONCRETO	ALVENARIA EM BLOCOS DE CONCRETO ESP. FINAL=18 CM	PILARES DE CONCRETO
-----------------------	--	---------------------

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES

PISO	1. PISO MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA.
	2. PORCELANATO 60X60 CM MATERIA GESSO NA, COR BRANCO
	3. PISO CIMENTADO LISO COM ACABAMENTO EM PINTURA COR CINZA ESCURO
PAREDE	1. PINTURA TINTA PVA FOSCA NA COR BRANCA
	2. REVESTIMENTO EM PORCELANATO 60X60CM MATERIA GESSO NA ELIANE, COR BRANCO ATÉ H=1,80
	3. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR PRETA
	4. REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL
	5. PINTURA EM TINTA ACRILICA NA COR MARROM
TETO	1. FORRO DE PVC ESTRUTURADO, PLACA DE 200X500X0,8MM, COR BRANCO
	2. PINTURA LATEX ACRILICA SOBRE LAJE COR BRANCO NIEVE.
SOLEIRA	1. SOLEIRA EM GRANITO CINZA ANDORINHA
RODAPÉ	1. RODAPÉ MONOLÍTICO TIPO INDUSTRIAL DE ALTA RESISTÊNCIA
PEITORIL	1. PEITORIL EM GRANITO CINZA ANDORINHA

OBSERVAÇÕES:

- 01- MEDIDAS EM METRO.
- 02- TODAS AS MEDIDAS DEVERÃO SER RIGOROSAMENTE CONFERIDAS NA OBRA.
- 03- VER PLANTAS DE DETALHAMENTOS ESPECÍFICOS.
- 04- TODOS OS PROJETOS E DETALHAMENTOS DE FABRICAÇÃO E MONTAGEM NECESSÁRIOS À EXECUÇÃO DOS ITENS E SERVIÇOS CONSTANTES NOS PROJETOS E MEMÓRIAS SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO EXECUTOR.
- 05- O TRECHO DO PASSEIO QUE POSSUIR ACESSO DE VEÍCULOS (COMO ENTRADA DE GARAGEM) DEVERÁ SER REFORÇADO COM MALHA EM AÇO.
- 06- QUALQUER MODIFICAÇÃO NO PROJETO DEVERÁ SER SUBMETIDA À APROVAÇÃO PRÉVIA DO AUTOR.
- 07- ESTE DESENHO NÃO PODE SER USADO, COPIADO E CÉDIDO FORA DOS TERMOS CONTRATUAIS.

01	CMAT	JUL/2022	REVISÃO DO ACABAMENTO INTERNO
02	CMAT	MAR/2022	EMISSÃO INICIAL
03	FOR	DATA	DESCRIÇÃO

EQUIPE TÉCNICA:

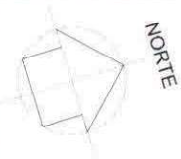
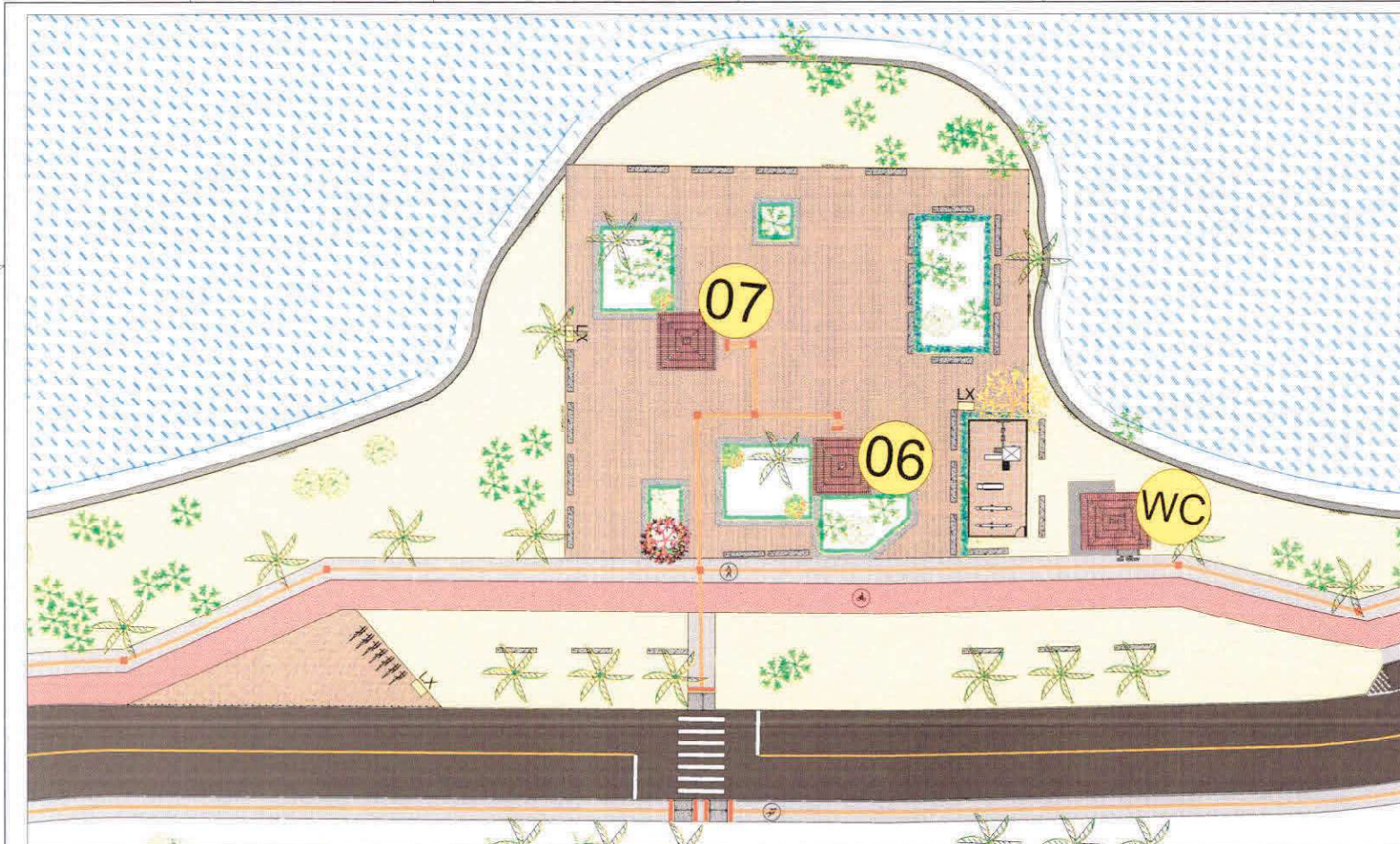
DIRETOR DE OBRA:	JEFFERSON COSTA MARINHO	CREA 66608/0
EQUIPE TÉCNICA:	ARQ. BRUNO CRUCCI	CAU 2261596

ESTADO DA BAHIA	PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMAÇARI	SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
-----------------	----------------------------------	------------------------------

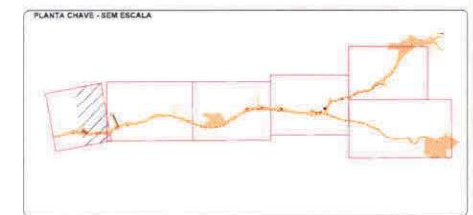
EMPREENHIMENTO/OBRA:

REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM			
TÍTULO DO DESENHO:			
PLANTA BAIXA, FACHADA E CORTE - QUIOSQUE (TIPO 2)			
PROJETO:	PROJETO DE ARQUITETURA	REVISÃO:	R1
ENDEREÇO:	ITACIMIRIM, S/N, MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA		
FORMATO:	A2	ESCALA:	1/75
CÓDIGO DO DOC.:	38031987-20198-01-06-001-2020-01-DWG	DATA:	MAIO/2022
ETAPA DO PROJETO:	PROJETO BÁSICO		

202
202



EDIFICAÇÕES/ EQUIPAMENTOS	
06	QUIOSQUE - PIZZARIA / MASSAS
07	QUIOSQUE - CAFETERIA
WC	SANTUÁRIO



PLANTA BAIXA AMPLIADA - SETOR H
ESCALA 1:200



ESTADO DA BAHIA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Secretaria de Infraestrutura



EMPREENHIMENTO/ OBRA:

REQUALIFICAÇÃO URBANA DE ITACIMIRIM

TÍTULO DO DESENHO:

PLANTA QUIOSQUES - SETOR H

PROJETO: PROJETO URBANÍSTICO REVISÃO: R2 PRANCHETA:

ENDEREÇO: ITACIMIRIM, S/N. MONTE GORDO - CAMAÇARI/BA

FORMATO: A3 ESCALA: 1:200 DATA: 11/07/2017 COORDENADOR DO PROJETO: PROJETO BÁSICO

03

ANEXO IV

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251225184

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1417290935**

Registro: **3000166270BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Camacari**

RUA FRANCISCO DRUMOND

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Cidade: **CAMAÇARI**

Bairro: **SEDE**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

Nº: **S/N**

CEP: **42801150**

Contrato: **0151/2025**

Celebrado em: **19/08/2025**

Valor: **R\$ 136.620,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA FRANCISCO DRUMOND

Nº: **S/N**

Complemento: **CENTRO ADMINISTRATIVO**

Bairro: **SEDE**

Cidade: **CAMAÇARI**

UF: **BA**

CEP: **42801150**

Data de Início: **03/11/2025**

Previsão de término: **19/08/2027**

Coordenadas Geográficas: **-12.703202, -38.301939**

Finalidade: **Outro**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Município de Camacari**

CPF/CNPJ: **14.109.763/0001-80**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #TOS_1.1.9.2 - PARA FINS
 COMERCIAIS

1,00

contratos

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART referente a serviços de avaliação mercadológica de imóveis, conforme Edital de Credenciamento nº 0001/2025 ? COMPEL e Contrato nº 0151/2025, com vigência de 24 meses.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

_____, _____ de _____ de _____
 Local data

Município de Camacari - CNPJ: 14.109.763/0001-80

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em <https://crea-ba.sitac.com.br/publico/>

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 271,47**

Registrada em: **11/09/2025**

Valor pago: **R\$ 271,47**

Nosso Número: **60976988**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7c99Z
 Impresso em: 11/09/2025 às 17:21:08 por: , ip: 191.187.42.134

