

Estudo de Vocação e Formatação de Produto

Terreno BA 526
Salvador - BA

CLIENTE:



**BOM
TEMPO**



A Consultoria

Origem e Escopo da Consultoria

- **Origem:** Necessidade do proprietário **identificar a vocação do terreno e formatar o produto** de acordo com a **demanda do mercado**
- **Escopo Contratado:** O objetivo do trabalho será **apontar o melhor produto com relação à faixa de dimensão e valor de terreno industrial e condomínio logístico**, com base na caracterização da região e pesquisa de mercado
- **Localização:** **BA 526 – Rodovia CIA Aeroporto**, atrás do CEASA e em frente ao pedágio – **Salvador – BA**
- **Área de Terreno:** **1.050.774,47 m²** (dividida fisicamente em duas parte)

Sumário

	Página
I. Caracterização do Terreno	7
1. Descrição do Terreno	8
2. Imagens do Terreno	9
3. Zoneamento e Restrições Ambientais	10
II. Análise da Região em Estudo	12
1. Resumo Geral do Município de Salvador	13
2. Macrolocalização – Manchas Urbanas	14
3. Macrolocalização – Polos Empresariais, Portos e Aeroporto	15
4. Microlocalização	16
5. Vias de Acesso	17
6. Indicadores da Região em Estudo	18
7. Densidade Demográfica x Renda Média	19
8. Análise Demográfica	20
9. Análise de Renda, Emprego, PIB e IDH	21
10. Renda Média Domiciliar x PIB per Capita	22
III. Caracterização dos Polos Empresariais	23
1. Mapeamento e Acesso aos Polos Empresariais	24
2. CIA Sul e CIA Norte	25

Sumário

	Página
3. Polo Industrial de Camaçari	26
4. Polo Empresarial de Lauro de Freitas	28
5. Polo Empresarial de Salvador e Porto Seco Pirajá	29
IV. Macroeconomia, Perfil das Empresas da Região em Estudo e Sugestão de Produto – Área de Terreno	30
1. Evolução do PIB no Brasil, na Bahia e na Região	31
2. Nível de Renda, Taxa de Desemprego e População	34
3. Perfil das Empresas de Salvador	35
4. Perfil das Empresas da Grande Salvador	37
5. Evolução de Empregos na Grande Salvador + Feira	38
6. Evolução de Estabelecimentos na Grande Salvador + Feira	40
7. Número de Empregos por Estabelecimento	42
8. Porte das Indústrias de Transformação – Nº de Empregados	43
9. Evolução do Número das Indústrias de Transformação	44
10. Número de Empresas por Faturamento – Bahia	46
11. Número de Empresas por Faturamento – Grande Salvador	47
12. Investimentos Anunciados em Camaçari	48
13. Sugestão de Produto – Área de Terreno	49

Sumário

	Página
V. Pesquisa de Terreno e Sugestão de Preço	50
1. Localização dos Terrenos mais Distantes para Venda	51
2. Localização dos Terrenos mais Próximos para Venda	52
3. Imagem Aérea e Terrenos em Destaque	53
4. Detalhamento da Amostra de Terrenos	54
5. Sugestão de Preço por Faixa de Dimensão	58
VI. Pesquisa de Galpão e Sugestão de Produto e Preço	59
1. Localização dos Galpões ao Norte para Locação	60
2. Localização dos Galpões ao Sul e no Entorno para Locação	61
3. Imagem Aérea e Galpões em Destaque	62
4. Detalhamento da Amostra de Galpões	63
5. Valor de Locação e Taxa de Vacância – Colliers	66
6. Valor de Locação e Taxa de Vacância – JLL	67
7. Sugestão de Produto e Preço	68
VII. Considerações Finais	70

Caracterização do Terreno

Descrição do Terreno



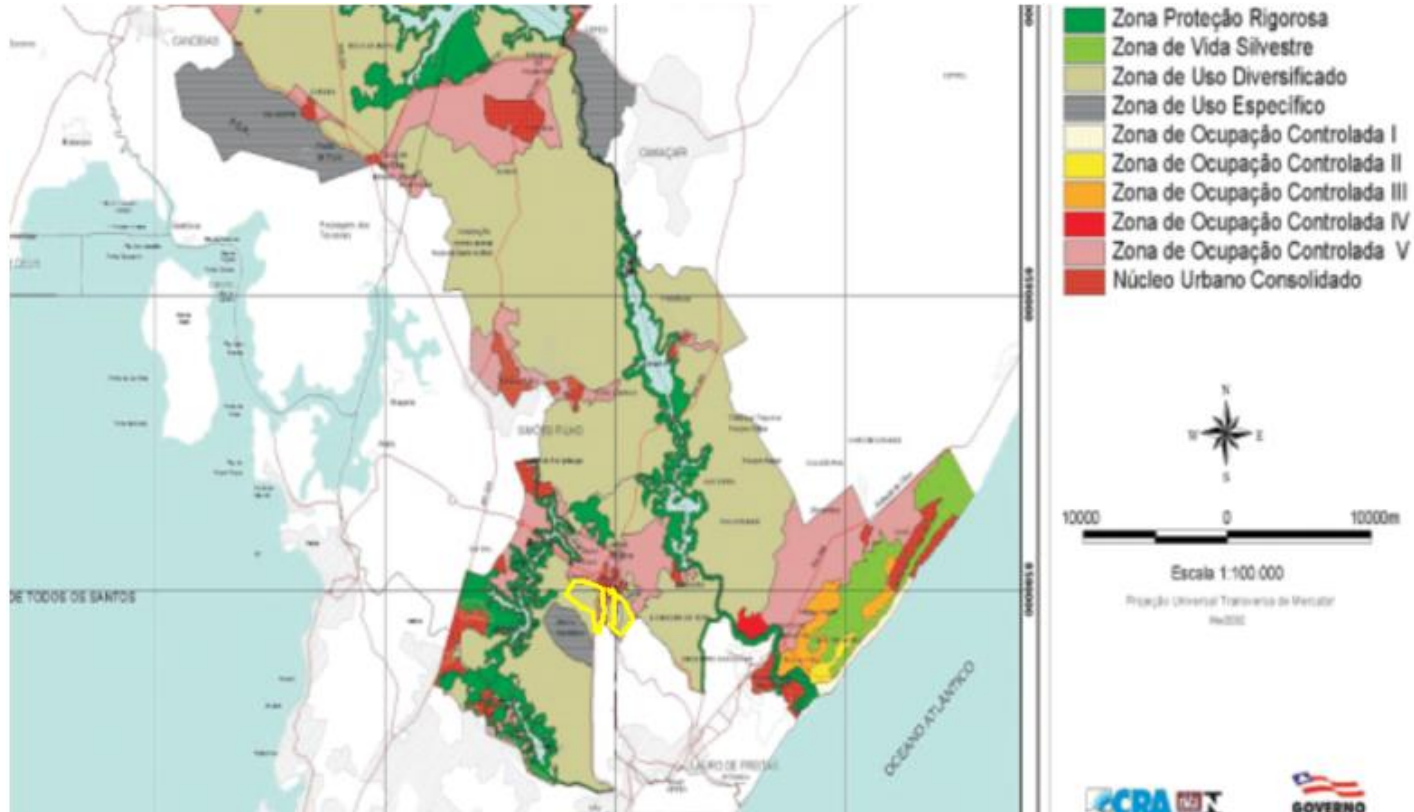
- ❖ **Área de Terreno:** 209.129,94 m²
604.790,03 m²
236.854,50 m²
1.050.774,47 m² (Total)
- ❖ **Topografia:** acidentada e alguns pontos com platôs e abaixo do nível da rua.
- ❖ **Superfície:** seca na maior parte do terreno e alagadiça nos pontos destacados em verde na figura ao lado.

Imagens do Terreno



Zoneamento e Restrições Ambientais

As informações apresentadas a seguir foram extraídas do “estudo preliminar de caracterização ambiental” elaborado pela empresa **BOM TEMPO GESTÃO AMBIENTAL LTDA**:



A gleba está inserida na **Área de Proteção Ambiental – APA “Joanes Ipitanga”** em cujo Zoneamento Econômico Ecológico – ZEE, é caracterizado como: **ZUD (ZONA DE USO DIVERSIFICADO)** e **ZOC V (ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA V)**, de acordo com a Legislação do Governo Estadual, ente federado gestor da referida APA.

Zoneamento e Restrições Ambientais

De acordo com o **ZEE da APA**, ambos os Zoneamentos comportam o **Empreendimento proposto**, que obedecerá todas as Normas Edilícias em vigor no Município e no Estado, e irá agregar qualidade de vida à população da Região, de Salvador e dos Municípios vizinhos.

De maneira geral, a vegetação predominante em grande parte região é classificada, como **Vegetação Secundária remanescente do Bioma da Mata Atlântica**, na categoria **Floresta Ombrófila Densa**, nos estágios iniciais de regeneração. (Resolução CONAMA nº. 10/93; Dec. Federal nº. 750/93, art.3,5 e 6).

A área em tela representa um **Ecótono entre a Vegetação de Restinga e a Floresta Ombrófila**, apresentando uma mistura de Solos, entre o Latossolo Vermelho Amarelado, Podzólico e Arenoso, daí a caracterização do Ecótono e da Fisionomia Arbustiva da Vegetação no local.

Não foram identificados no local, indivíduos vegetais ou animais que figurem na relação do IBAMA das espécies em extinção.

Análise da Região em Estudo

Município de Salvador – Resumo Geral

Estado: Bahia

Mesorregião: Metropolitana de Salvador

Microrregião: Salvador

Municípios Limítrofes: Lauro de Freitas, Simões Filho, Candeias, Madre de Deus, Salinas da Margarida, Saubara, Itaparica, Vera Cruz e São Francisco do Conde

Área: 693 km²

PIB: R\$ 39.866.168 mil (IBGE 2012 – BR 12º)

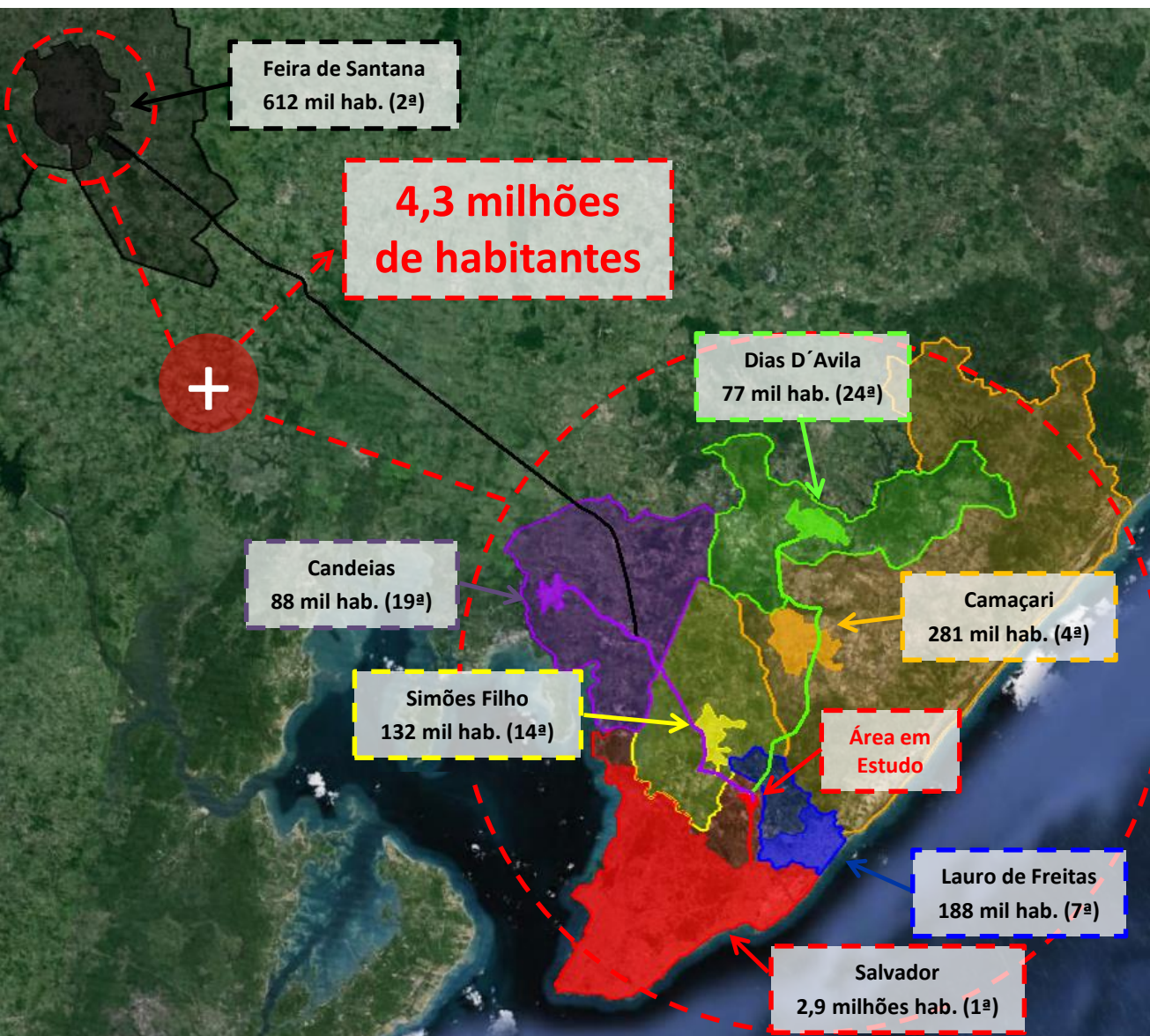
PIB per capita: R\$ 14.706 (IBGE 2012)

População 2014: 2.902.927 habitantes (IBGE 2014 – BR 3º)

Densidade Populacional: 4.187 hab./km²



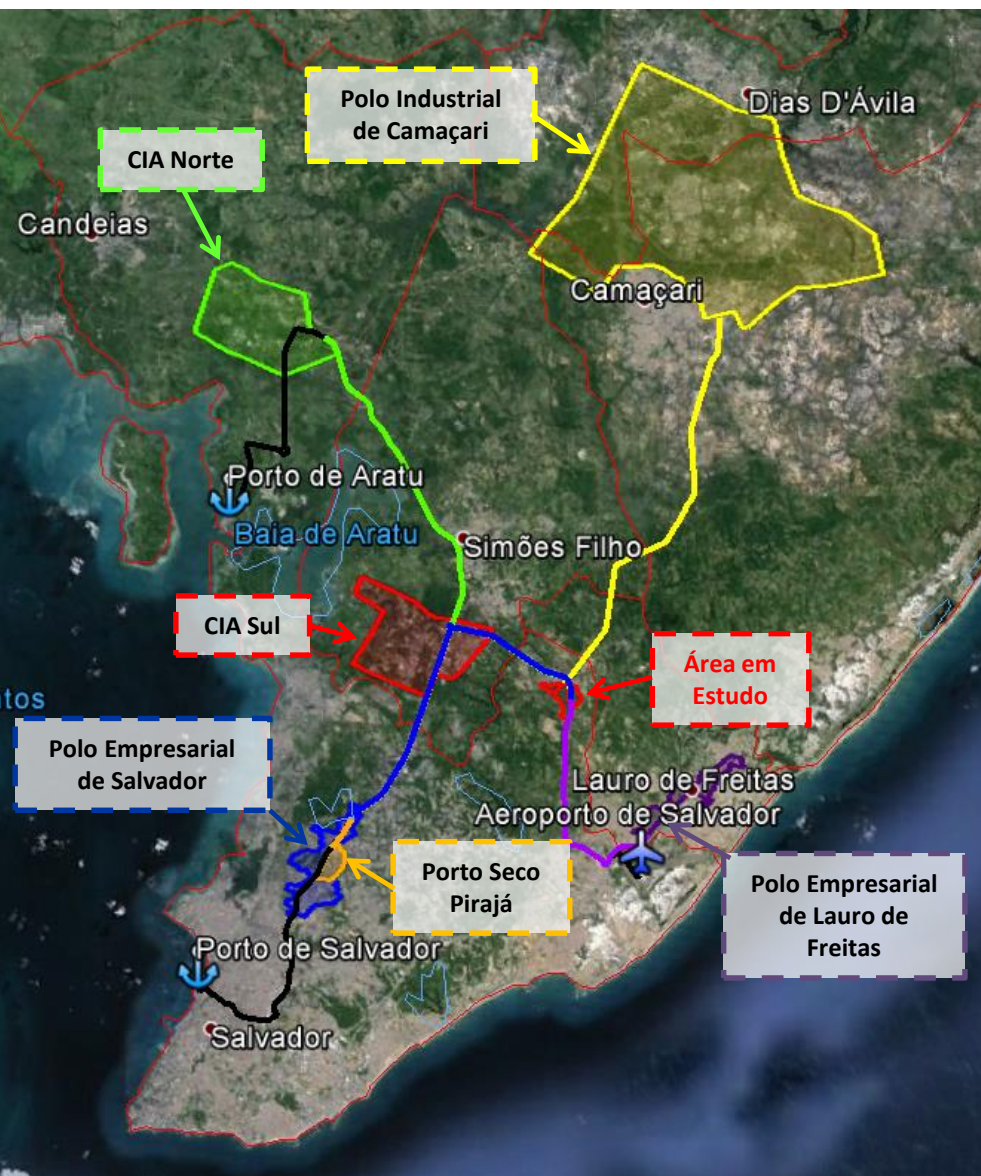
Macrolocalização – Manchas Urbanas



Principais Distâncias da Área em Estudo

- ❖ Simões Filho 5,6 km
- ❖ Salvador 5,9 km
- ❖ Lauro de Freitas 8,9 km
- ❖ Camaçari 16,6 km
- ❖ Candeias 30,3 km
- ❖ Dias D'Avila 31,9 km
- ❖ Feira de Santana 93,2 km

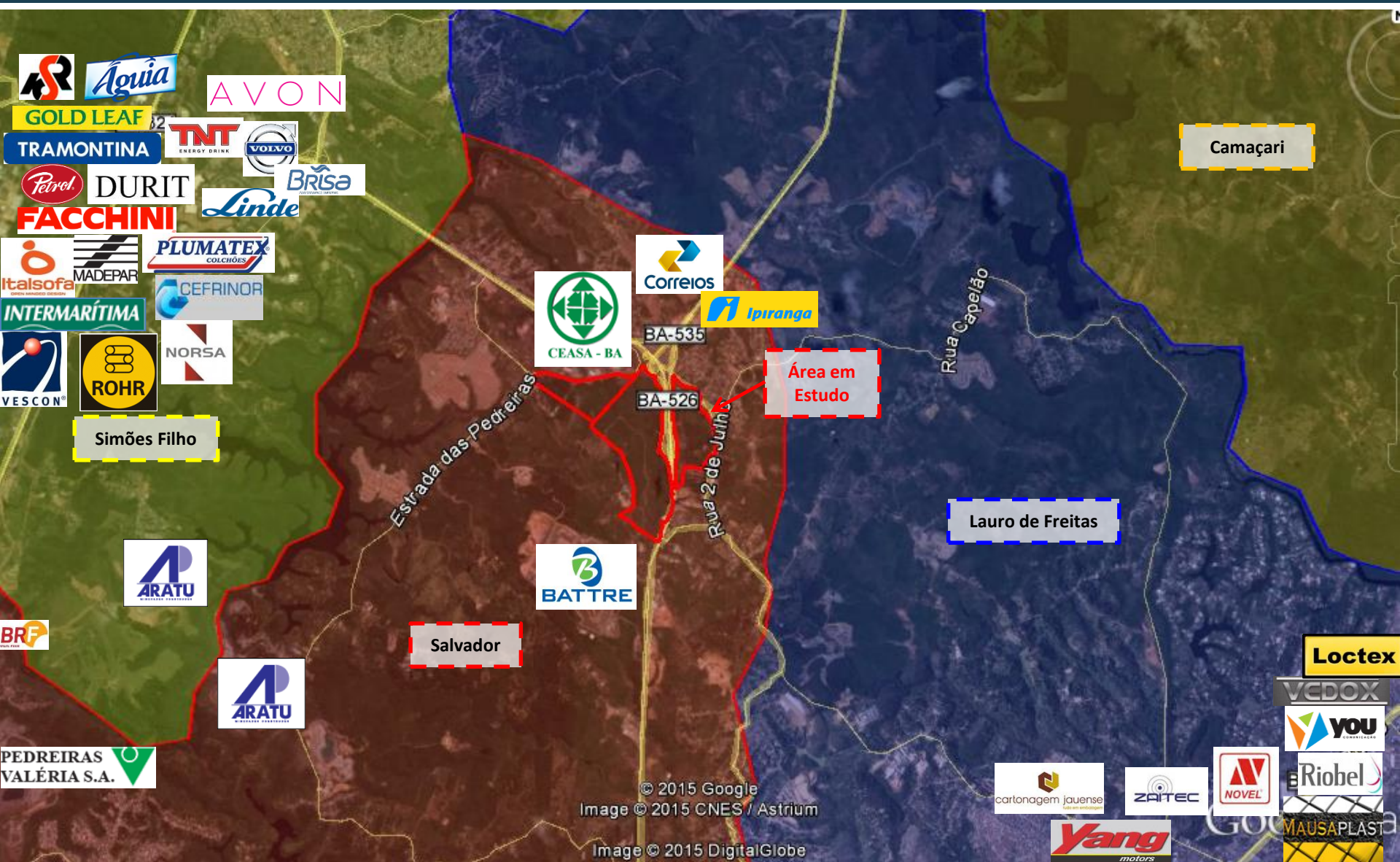
Macrolocalização – Polos Empresariais, Portos e Aeroporto



Principais Distâncias da Área em Estudo

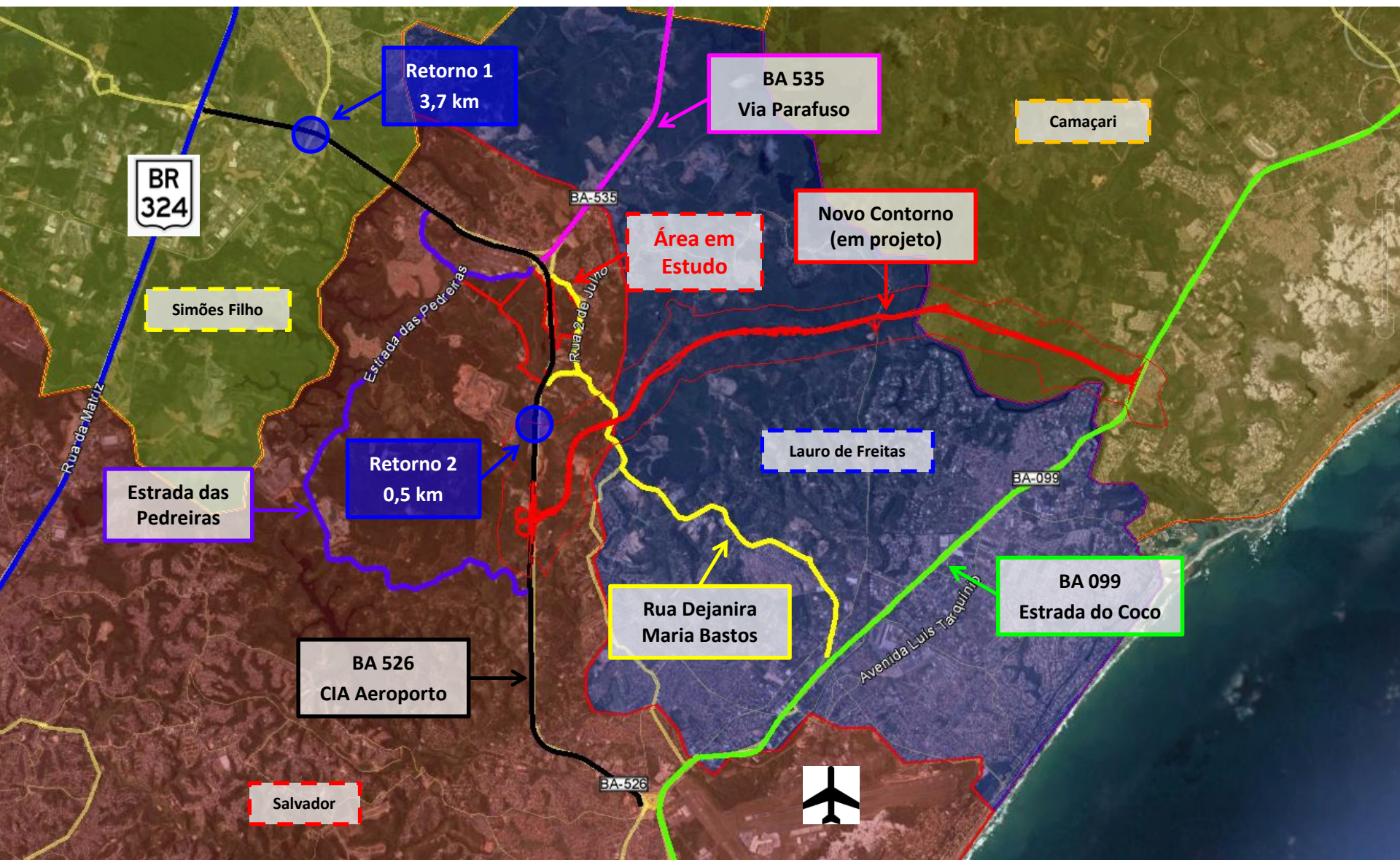
❖ CIA Sul	4,9 km
❖ Polo Empresarial de Lauro de Freitas	10,3 km
❖ Aeroporto	10,6 km
❖ Porto Seco Pirajá	17,0 km
❖ Polo Industrial de Camaçari	18,8 km
❖ CIA Norte	21,2 km
❖ Porto de Salvador	28,7 km
❖ Porto de Aratu	32,6 km

Microlocalização



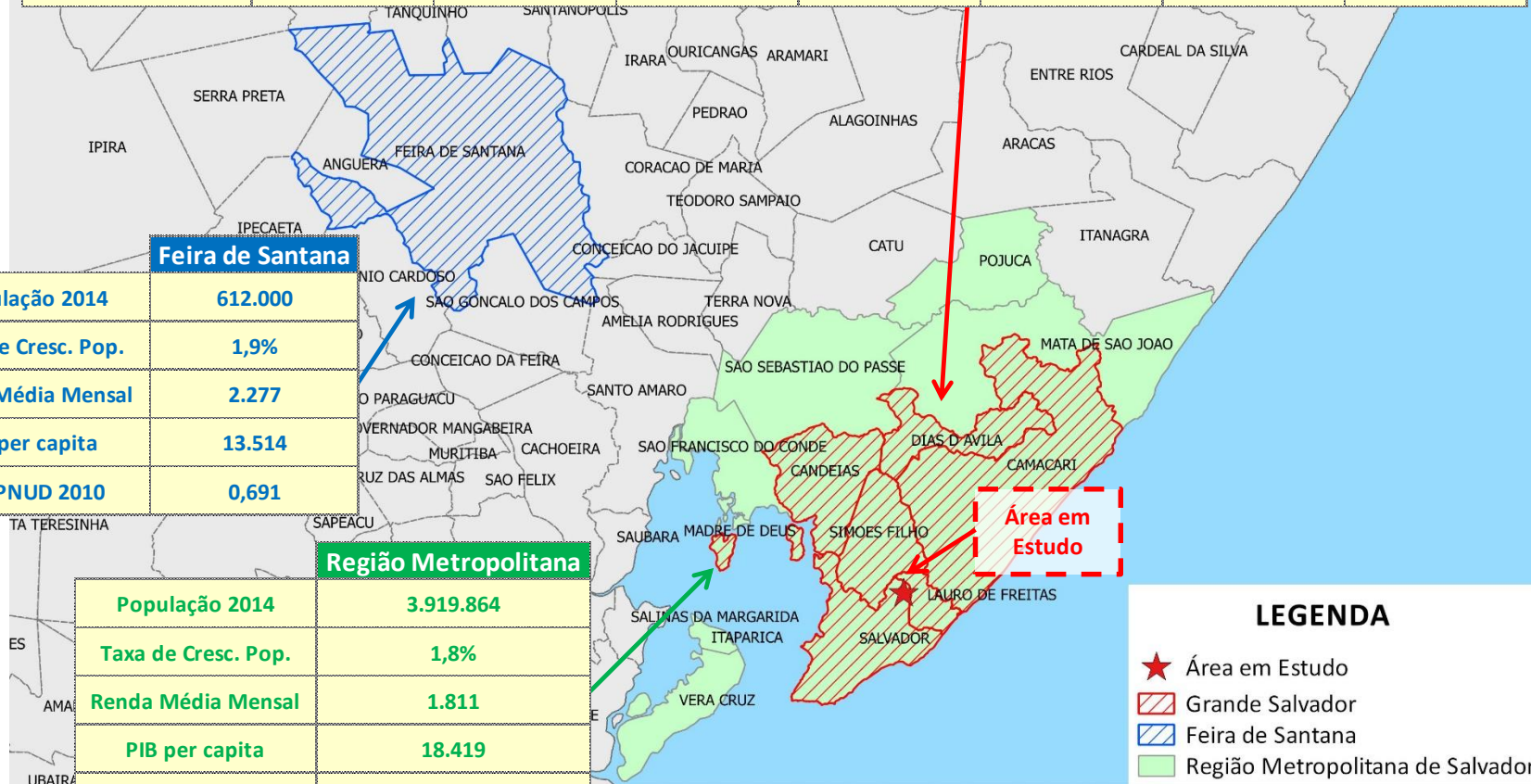
© 2015 Google
Image © 2015 CNES / Astrium
Image © 2015 DigitalGlobe

Vias Acessos



Indicadores da Região em Estudo

Municípios da Grande Salvador							
	Salvador	Lauro de Freitas	Camaçari	Simões Filho	Candeias	Dias D'Ávila	Total
População 2014	2.902.927	188.013	281.413	131.630	88.308	76.624	3.668.915
Taxa de Cresc. Pop.	1,3%	4,7%	5,3%	2,9%	1,1%	4,9%	1,8%
Renda Média Mensal	3.064	3.436	1.824	1.480	1.583	1.567	2.159
PIB per capita	13.373	18.452	43.757	29.960	53.280	32.843	17.926
IDH PNUD 2010	0,759	0,754	0,694	0,675	0,691	0,676	0,708



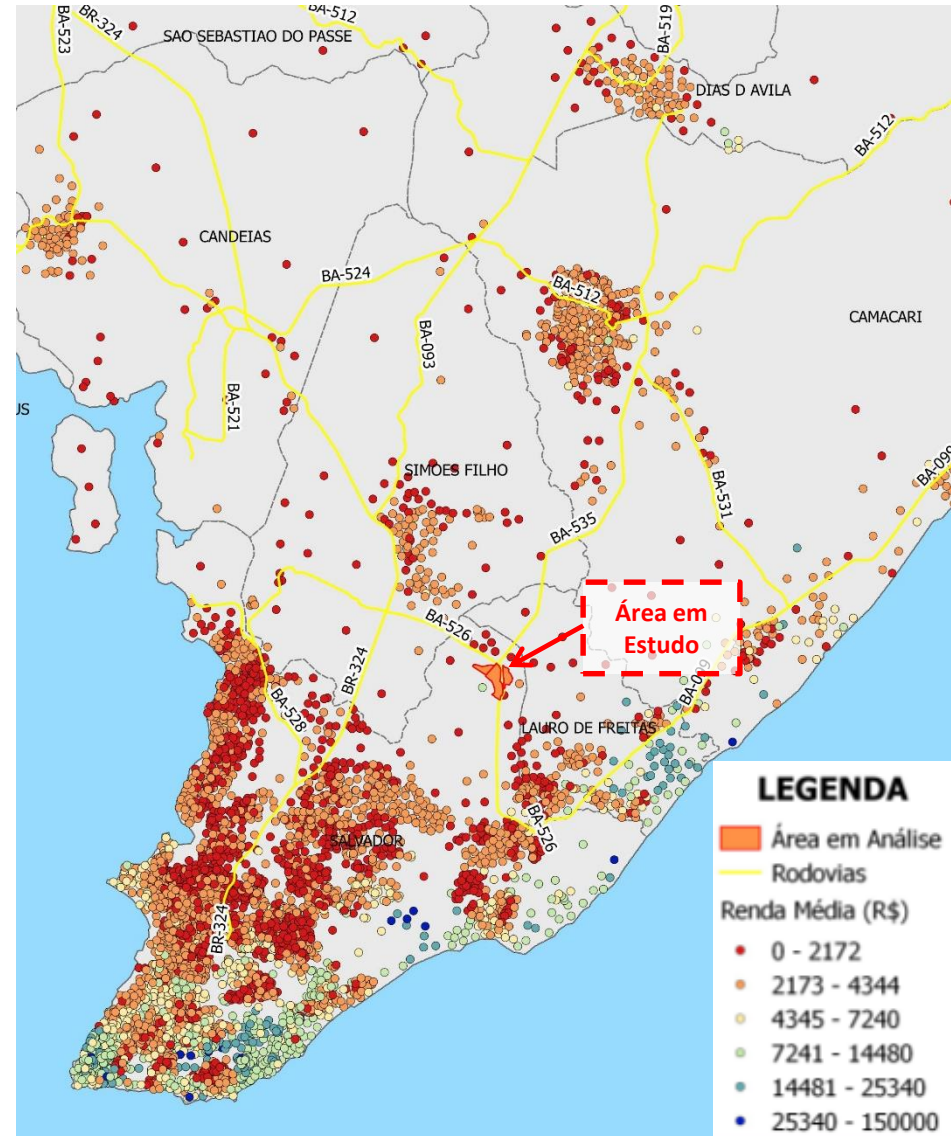
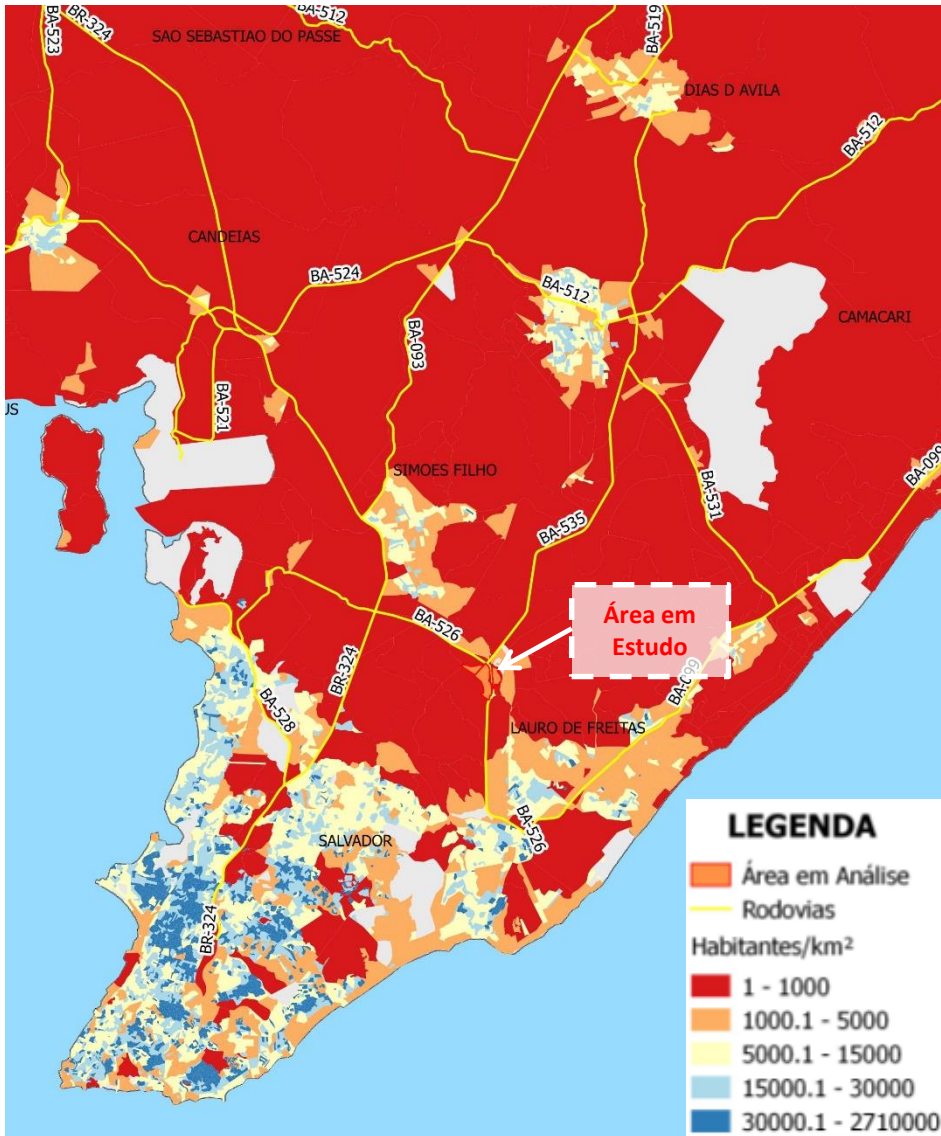
Feira de Santana	
População 2014	612.000
Taxa de Cresc. Pop.	1,9%
Renda Média Mensal	2.277
PIB per capita	13.514
IDH PNUD 2010	0,691

Região Metropolitana	
População 2014	3.919.864
Taxa de Cresc. Pop.	1,8%
Renda Média Mensal	1.811
PIB per capita	18.419
IDH PNUD 2010	0,706

LEGENDA

- ★ Área em Estudo
- ▨ Grande Salvador
- ▨ Feira de Santana
- ▨ Região Metropolitana de Salvador

Densidade Demográfica x Renda Média



Análise Demográfica

Município	População 2000	População 2010	População 2014	Ranking da População no Estado	Representatividade da População 2014 no Estado	Taxa de Crescimento Populacional (ao ano) 2000 a 2010	Taxa de Crescimento Populacional (ao ano) 2000 a 2014
Salvador	2.443.107	2.675.656	2.902.927	1º	19,2%	1,0%	1,3%
Lauro de Freitas	113.543	163.449	188.013	7º	1,2%	4,4%	4,7%
Camaçari	161.727	242.970	281.413	4º	1,9%	5,0%	5,3%
Simões Filho	94.066	118.047	131.630	14º	0,9%	2,5%	2,9%
Candeias	76.783	83.158	88.308	19º	0,6%	0,8%	1,1%
Dias D'Ávila	45.333	66.440	76.624	24º	0,5%	4,7%	4,9%
Total Região	2.934.559	3.349.720	3.668.915		24,3%	1,4%	1,8%
Feira de Santana	480.949	556.642	612.000	2º	4,0%	1,6%	1,9%
Região + Feira	3.415.508	3.906.362	4.280.915		28,3%	1,4%	1,8%
Bahia	13.070.250	14.016.906	15.126.371			0,7%	1,1%
Brasil	169.590.693	190.755.799	212.033.670			1,2%	1,8%

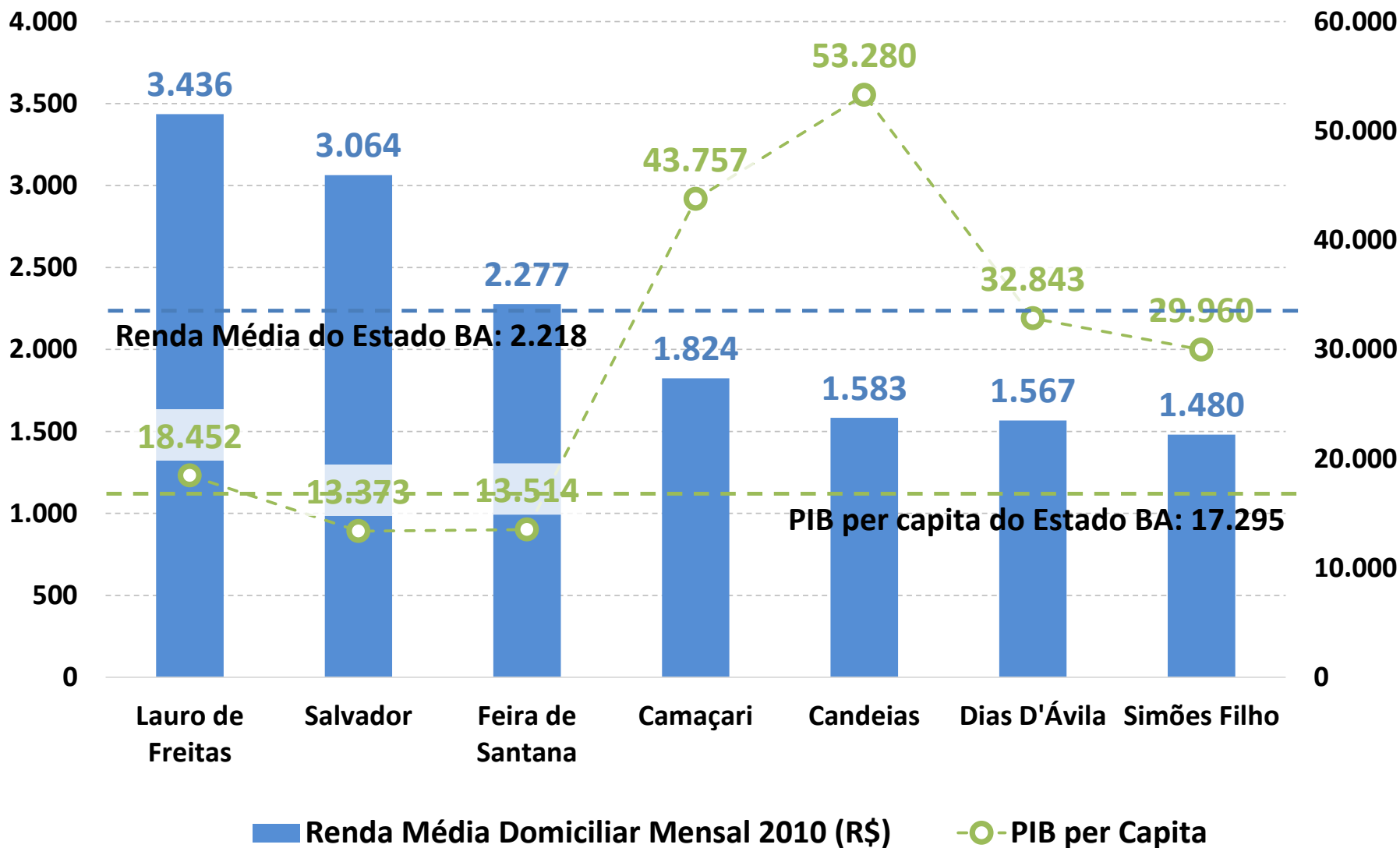
Salvador é um dos municípios que **creceu menos** em termos de **população na região**, e a **região com apenas 6 municípios** representa quase **um quarto da população do Estado** que abrange 417 municípios e cresceu na mesma proporção do Brasil. **Camaçari** foi o município que **mais se destacou** em termos de **crescimento demográfico**.

Análise de Renda, Emprego, PIB e IDH

Município	Renda Média Domiciliar Mensal 2010 (R\$)	Empregados com Vínculo Ativo 2013	Vínculo Ativo/População	PIB 2011 (R\$ mil)	Ranking do PIB no Estado	Representatividade do PIB no Estado	PIB per capita	IDH PNUD 2010
Salvador	3.064	796.438	27,44%	38.819.520	1º	24,3%	13.373	0,759
Lauro de Freitas	3.436	132.456	70,45%	3.469.181	8º	2,2%	18.452	0,754
Camaçari	1.824	77.524	27,55%	12.313.916	2º	7,7%	43.757	0,694
Simões Filho	1.480	35.611	27,05%	3.943.664	5º	2,5%	29.960	0,675
Candeias	1.583	16.385	18,55%	4.705.021	4º	2,9%	53.280	0,691
Dias D'Ávila	1.567	13.602	17,75%	2.516.548	11º	1,6%	32.843	0,676
Total Região	2.159	1.072.016	29,22%	65.767.850		41,1%	17.926	0,708
Feira de Santana	2.277	124.566	20,35%	8.270.807	3º	5,2%	13.514	0,691
Região + Feira	2.218	1.196.582	27,95%	74.038.657		46,3%	17.295	0,700
Bahia	1.729	2.314.907	15,30%	159.869.000			10.569	0,660
Brasil	3.405	48.948.433	23,09%	4.143.013.337			19.539	0,699

Salvador apresenta o maior PIB e IDH da região que junto com Feira de Santana representa quase metade do PIB do Estado. Lauro de Freitas apresenta a maior renda e o maior percentual de número de empregos por população, fato que indica que a maioria das pessoas moram e trabalham no município.

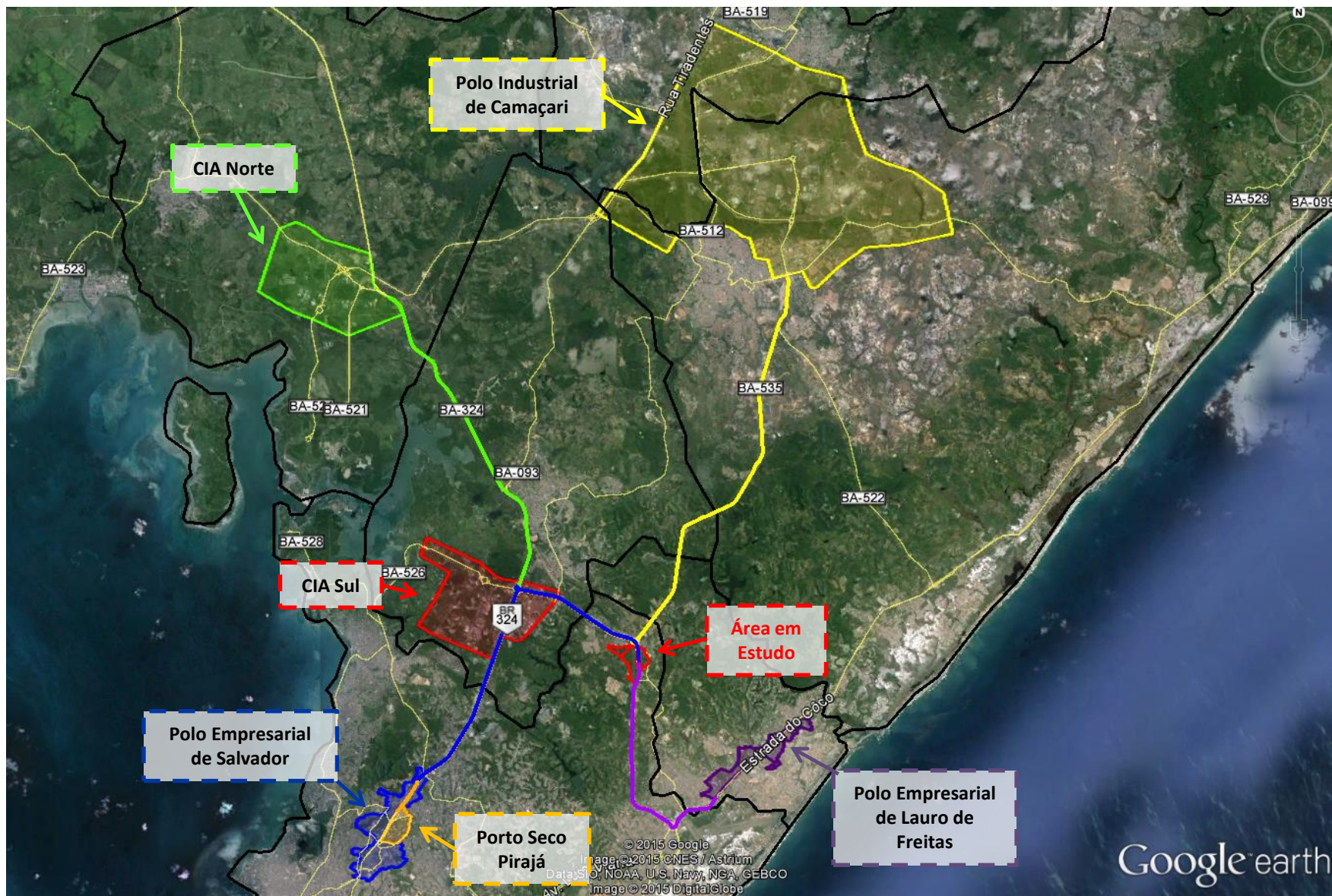
Renda Média Domiciliar x PIB per Capita



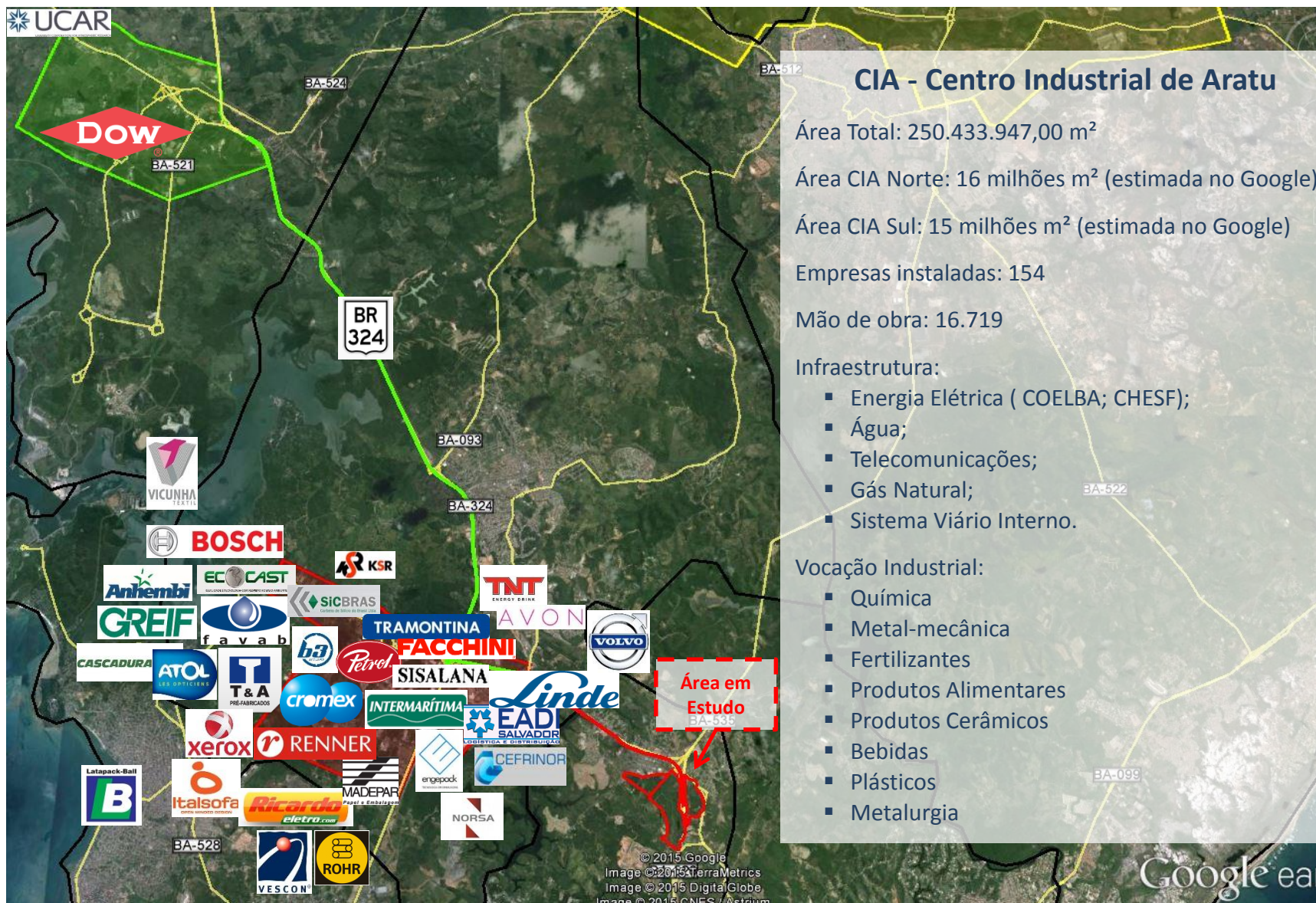
Nota-se que **não há correlação** entre o nível de renda das famílias e o PIB per capita dos municípios.

Caracterização dos Polos Empresariais

Mapeamento e Acesso aos Polos Empresariais



CIA Sul e CIA Norte



Polo Industrial de Camaçari



Google earth

Polo Industrial de Camaçari – Ocupação até a Área



Polo Industrial de Camaçari

Área Total: 84 milhões m² (estimada no Google)

O Polo iniciou suas operações em 1978. É o primeiro complexo petroquímico planejado do País.

Maior complexo industrial integrado do Hemisfério Sul, o Polo tem mais de 90 empresas químicas, petroquímicas e de outros ramos de atividade como indústria automotiva, de celulose, metalurgia do cobre, têxtil, fertilizantes, energia eólica, bebidas e serviços.

- Investimento global superior a 16 bilhões de dólares.
- Investimentos novos acima de 6,2 bilhões de dólares até 2015.
- Faturamento de aproximadamente US\$ 15 bilhões/ano.
- Exportações: 30% do total exportado pelo Estado da Bahia. Destinam-se a praticamente todo o mundo.
- Contribuição anual acima de R\$ 1 bilhão em ICMS para o Estado da Bahia.
- Responde por mais de 90% da arrecadação tributária de Camaçari.
- Emprega 15.000 pessoas diretamente e 30.000 pessoas através de empresas contratadas.

Responde por 20% do PIB estadual.

Google earth

Polo Empresarial de Lauro de Freitas



Polo Empresarial de Lauro de Freitas

Área Total: 2,8 milhões m² (estimada no Google)

Lauro de Freitas é considerado um dos municípios mais industrializados da Bahia, ocupando a 3ª posição entre eles, detendo um grande polo de "indústrias limpas".

Podemos destacar as seguintes empresas:

- Battistella;
- Brallco;
- Lennox;
- Loctex;
- Makita;
- Qbex.

Google

Polo Empresarial de Salvador e Porto Seco Pirajá



Polo Empresarial de Salvador

Oficialmente não existe uma área denominada Polo Empresarial de Salvador, porém como ao longo da BR 324 existem empresas importantes no setor de logística, bebidas, alimentos, entre outras.

Porto Seco Pirajá

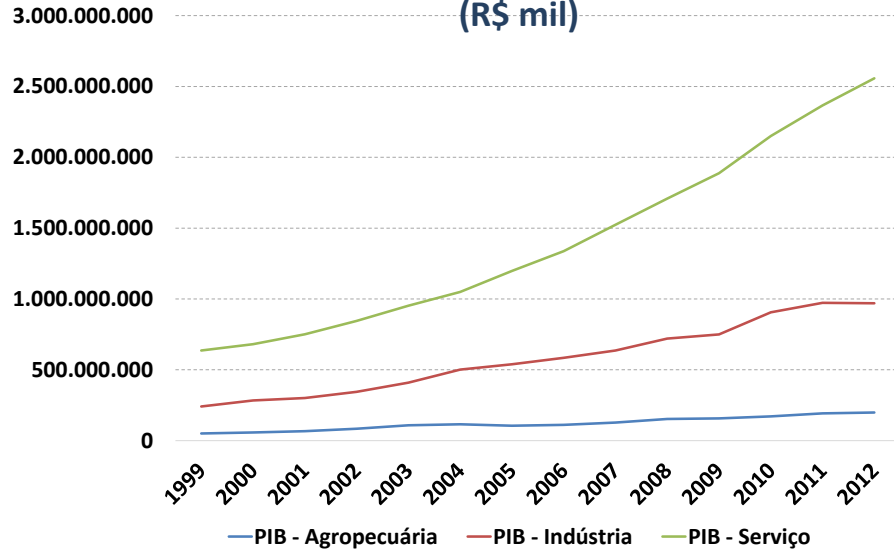
Área Total: 1 milhão m² (estimada no Google)

Caracteriza-se por possuir galpões que abrigam depósitos de lojas de eletrodomésticos, de empresas de entrega de encomendas, bancos, dentre outros. O loteamento Porto Seco Pirajá foi aprovado pelo decreto municipal nº 5.105, de 07/03/1977, sendo propriedade da Empreendimentos Odebrecht Ltda.

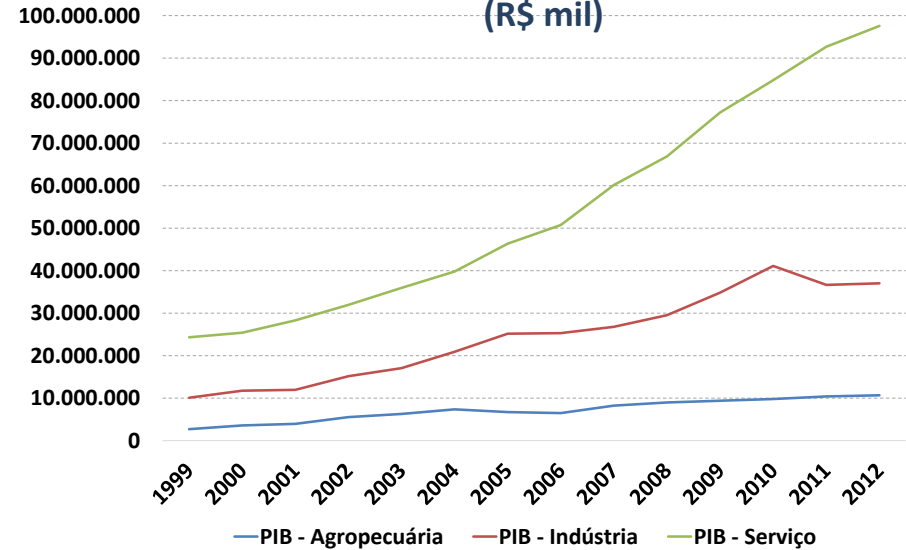
Macroeconomia, Perfil das Empresas da Região em Estudo e Sugestão de Produto – Área de Terreno

Evolução do PIB no Brasil, na Bahia e na Região

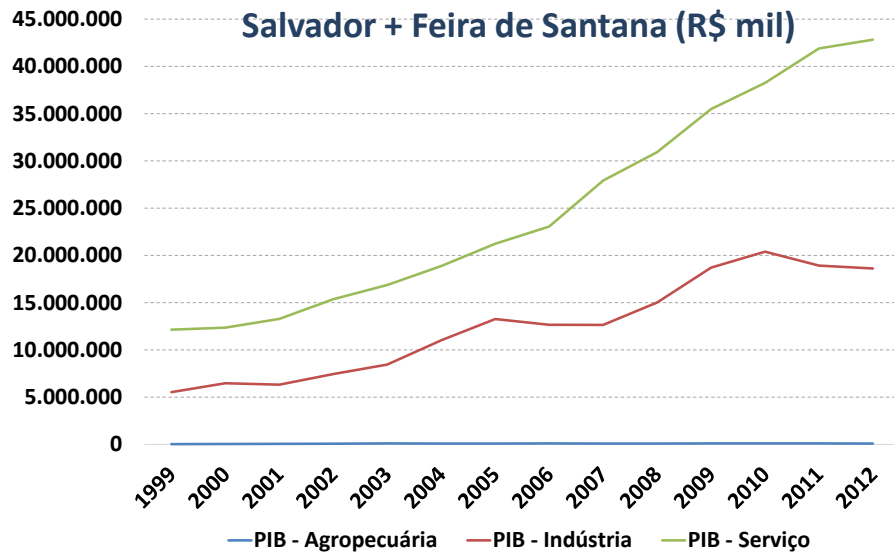
Crescimento Nominal do PIB no Brasil (R\$ mil)



Crescimento Nominal do PIB na Bahia (R\$ mil)



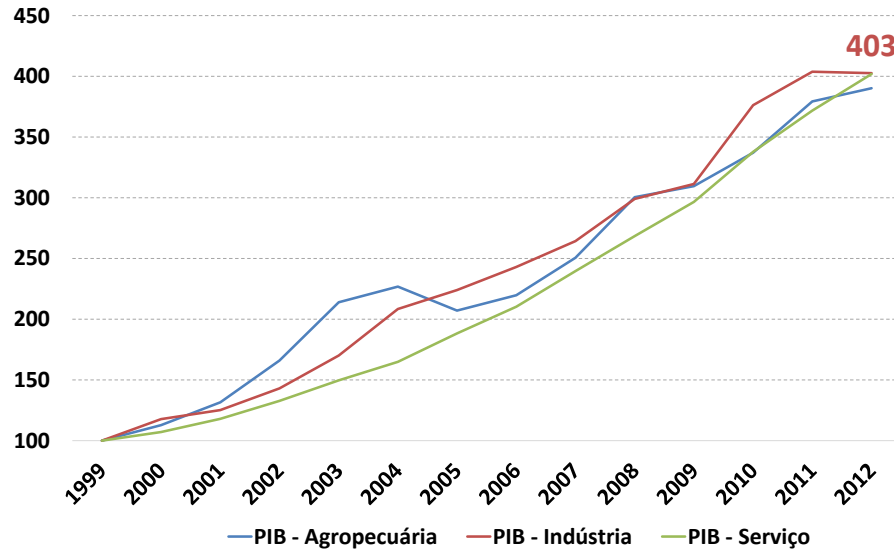
Crescimento Nominal do PIB na Grande Salvador + Feira de Santana (R\$ mil)



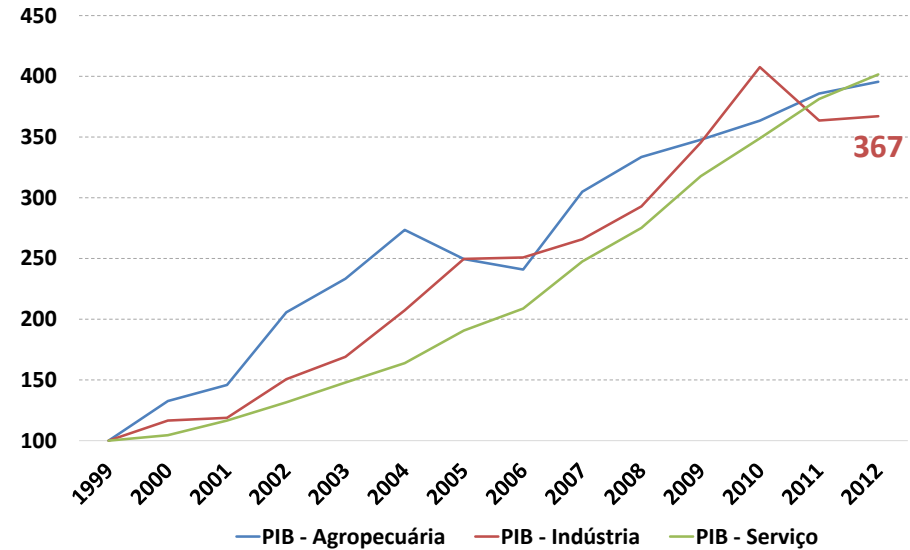
Nota-se que o **crescimento em termos absoluto do PIB no setor de serviços foi o destaque desde 2005** tanto a nível nacional, quanto regional, onde nota-se claramente o descolamento da curva de indústria e agropecuária.

Evolução do PIB no Brasil, na Bahia e na Região

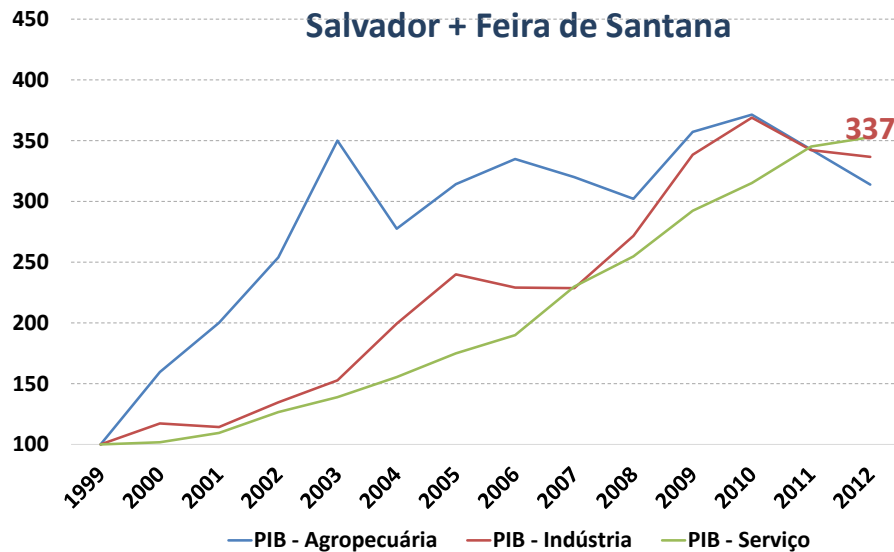
Crescimento Relativo do PIB no Brasil



Crescimento Relativo do PIB na Bahia



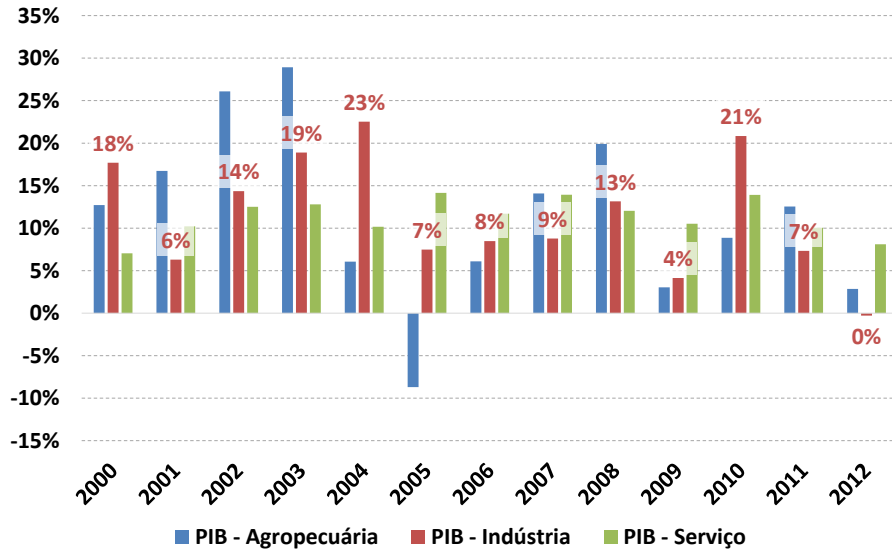
Crescimento Relativo do PIB na Grande Salvador + Feira de Santana



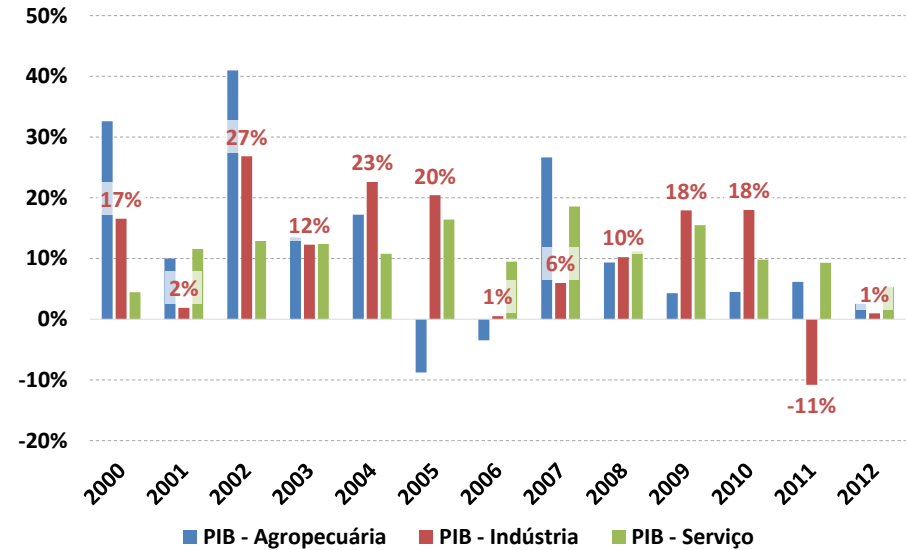
Apesar do alto crescimento em termos absoluto do PIB no setor de serviços, em termos relativo podemos considerar próximo os três setores, sendo que o **setor de serviços cresce de forma constante** e a **agropecuária e indústria tem oscilações em determinados períodos**. Nota-se que a indústria da Bahia e da Grande Salvador + Feira cresceu menos do que no Brasil.

Evolução do PIB no Brasil, na Bahia e na Região

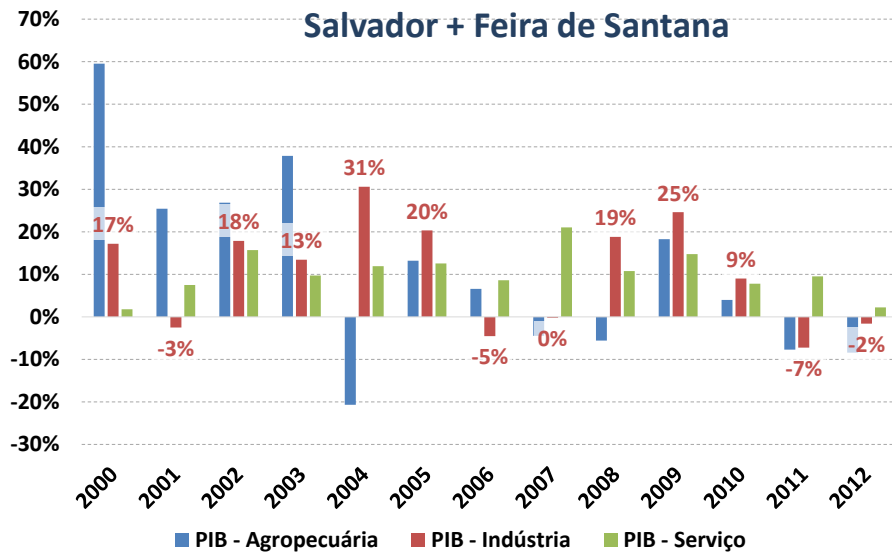
Crescimento Anual do PIB no Brasil



Crescimento Anual do PIB na Bahia



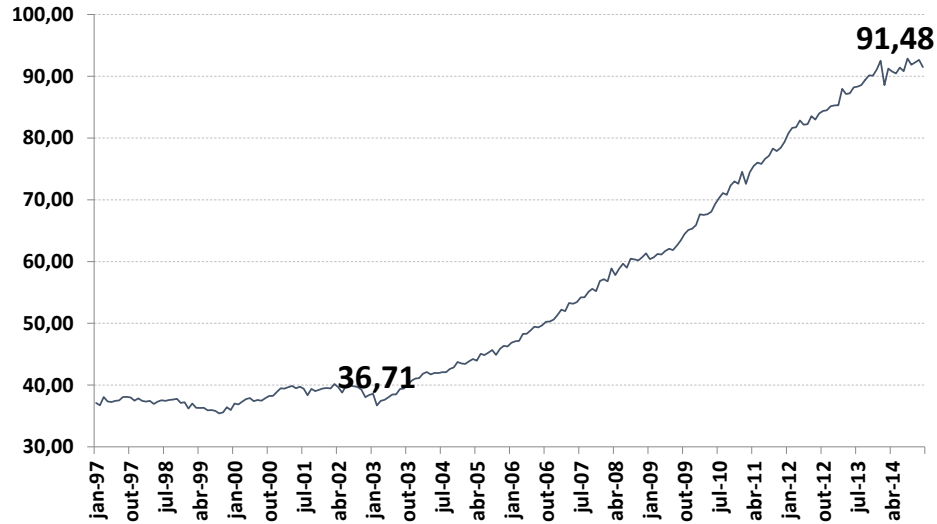
Crescimento Anual do PIB na Grande Salvador + Feira de Santana



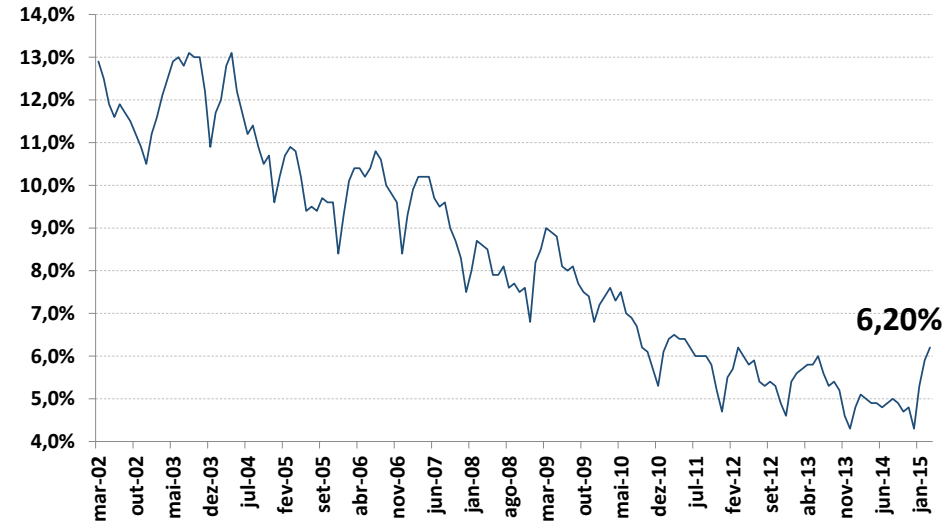
Nota-se que tanto na **Bahia** quanto na **Grande Salvador e Feira de Santana**, o PIB da indústria foi negativo em 2011 e 2012, é um setor que desacelerou mais do que no **Brasil**, fato preocupante, tendo em vista a vocação do empreendimento.

Nível de Renda, Taxa de Desemprego e População

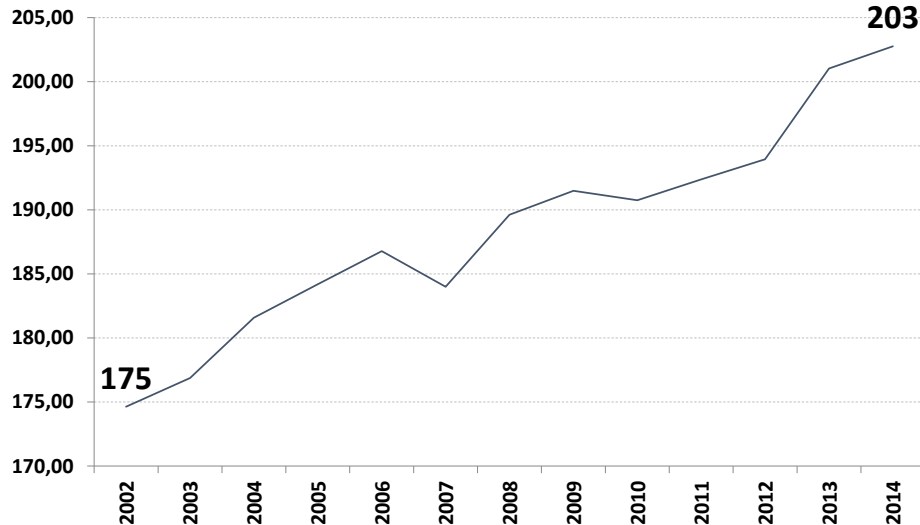
Folha Salarial Real do Brasil (R\$ bilhões)



Taxa de Desemprego (%)



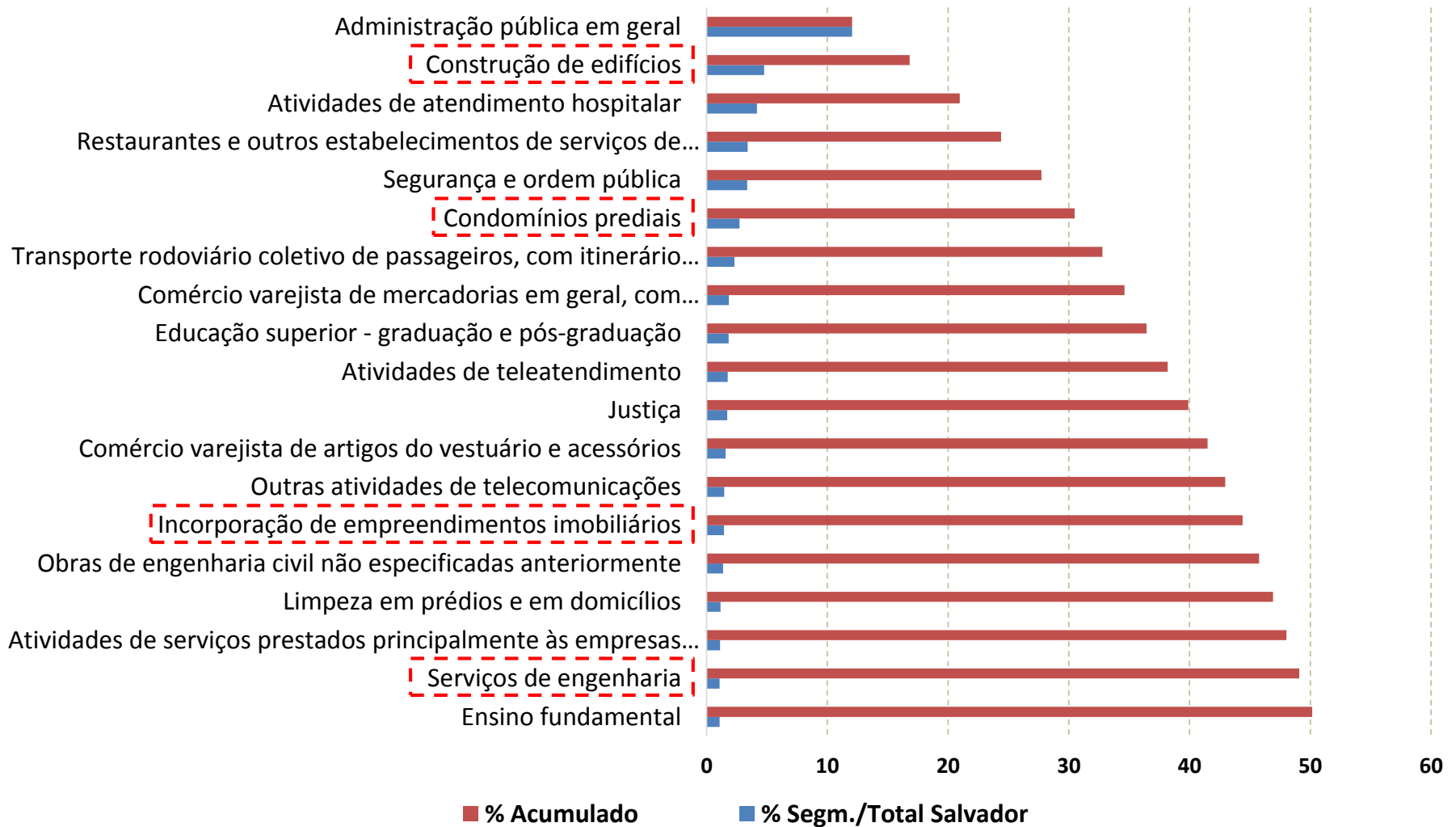
População (milhões de habitantes)



A análise destes três indicadores em conjunto comprovam a **grande evolução de consumo no país**, pois a **renda do brasileiro triplicou em termos reais**, a **taxa de desemprego reduziu pela metade** e a **população aumentou em 30 milhões de habitantes nos últimos 12 anos**, fato que gera uma **demand**a para armazenagem de produtos em **centros logísticos**.

Perfil das Empresas de Salvador

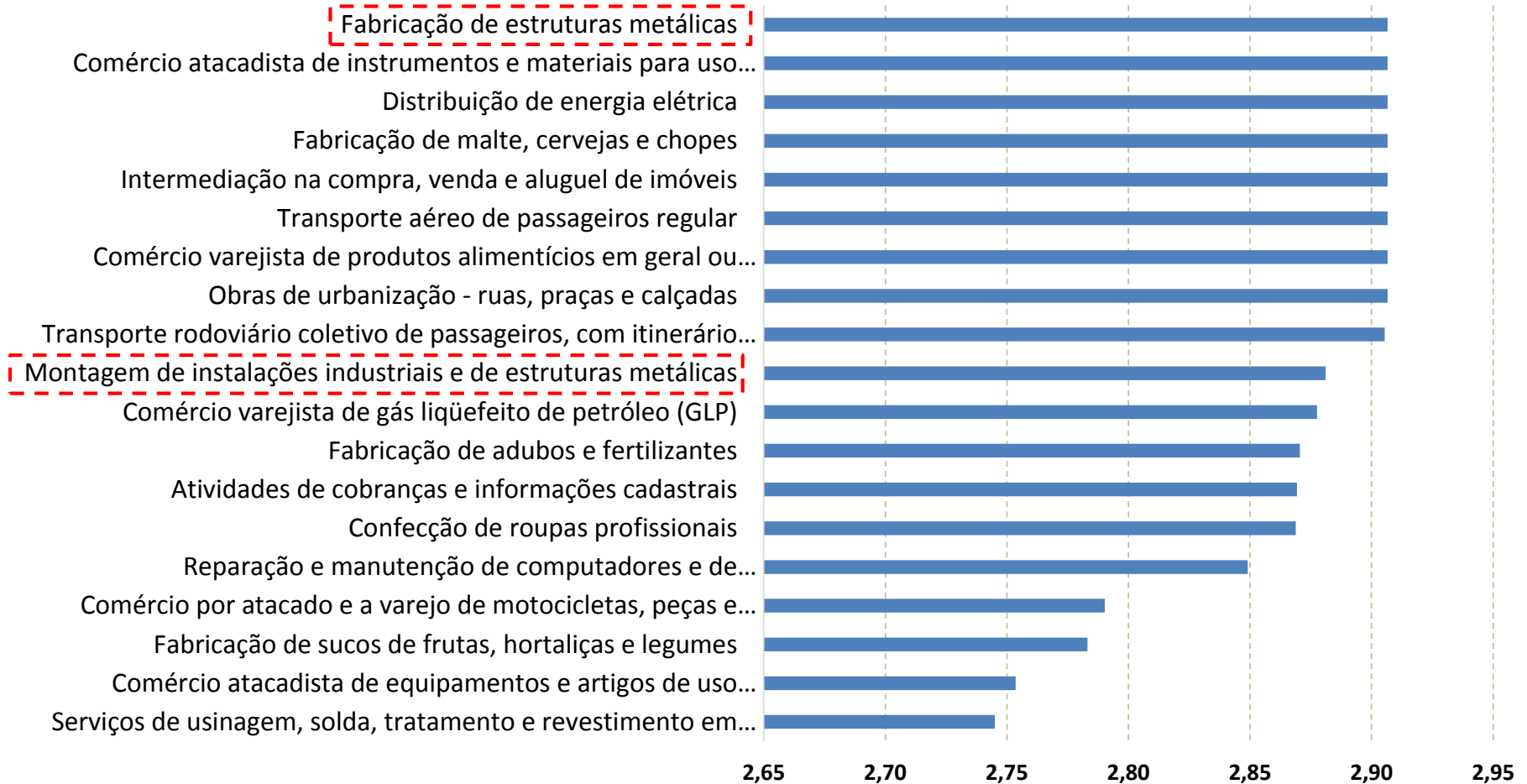
% Empregados com Vínculo Ativo por Segmento/Total de Empregados de Salvador



Nota-se que o **setor da construção civil** é muito **representativa** no município de Salvador.

Perfil das Empresas de Salvador

Quociente de Localização Salvador x Estado BA (Grau relativo de concentração das atividades econômicas)



Nota-se a **diversidade** dos arranjos produtivos e as empresas de **estruturas metálicas** se destacando em **Salvador quando comparado com o Estado da Bahia**.

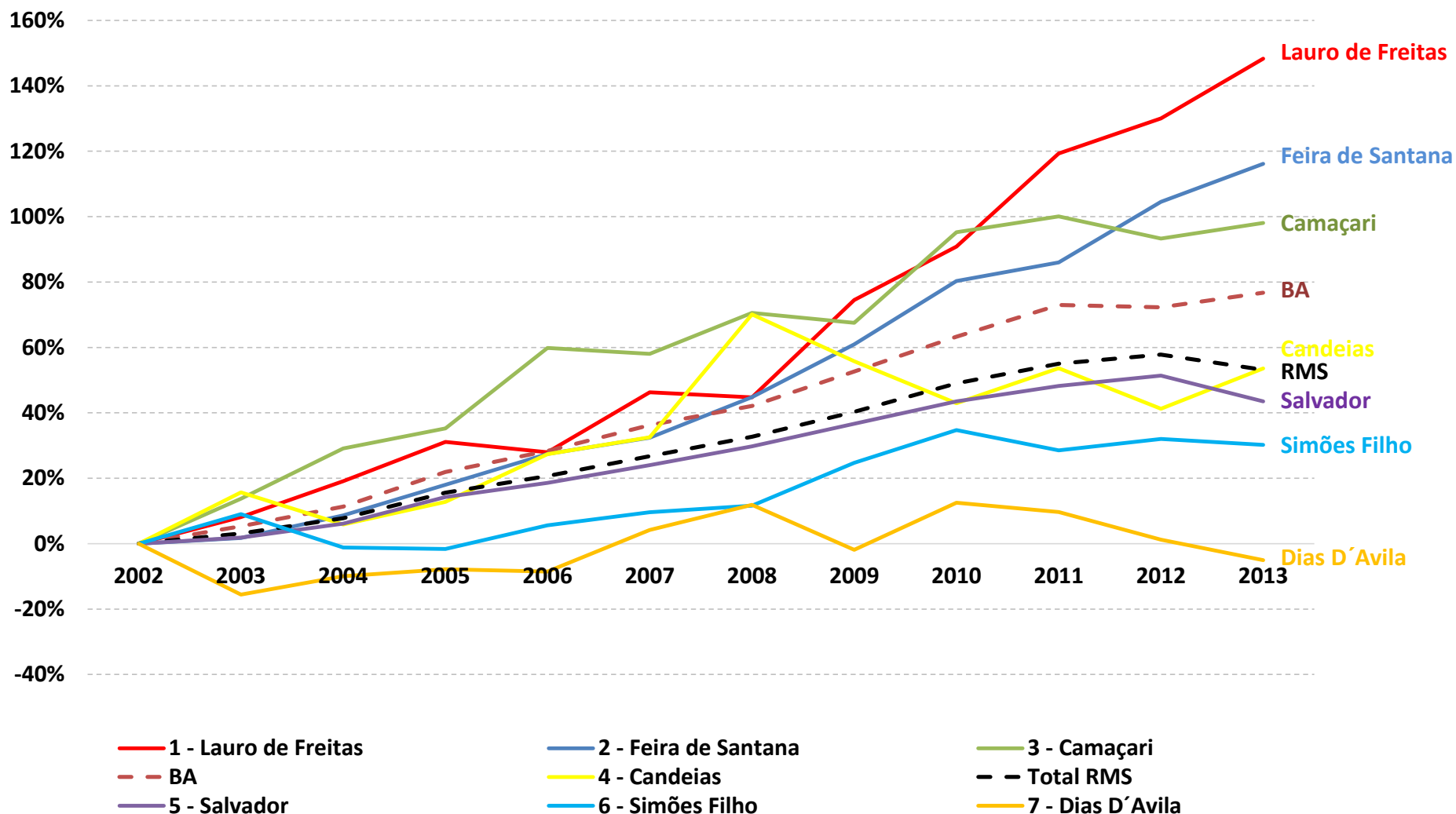
Perfil das Empresas da Grande Salvador

Quociente de Localização GS x Estado BA (Grau relativo de concentração das atividades econômicas)



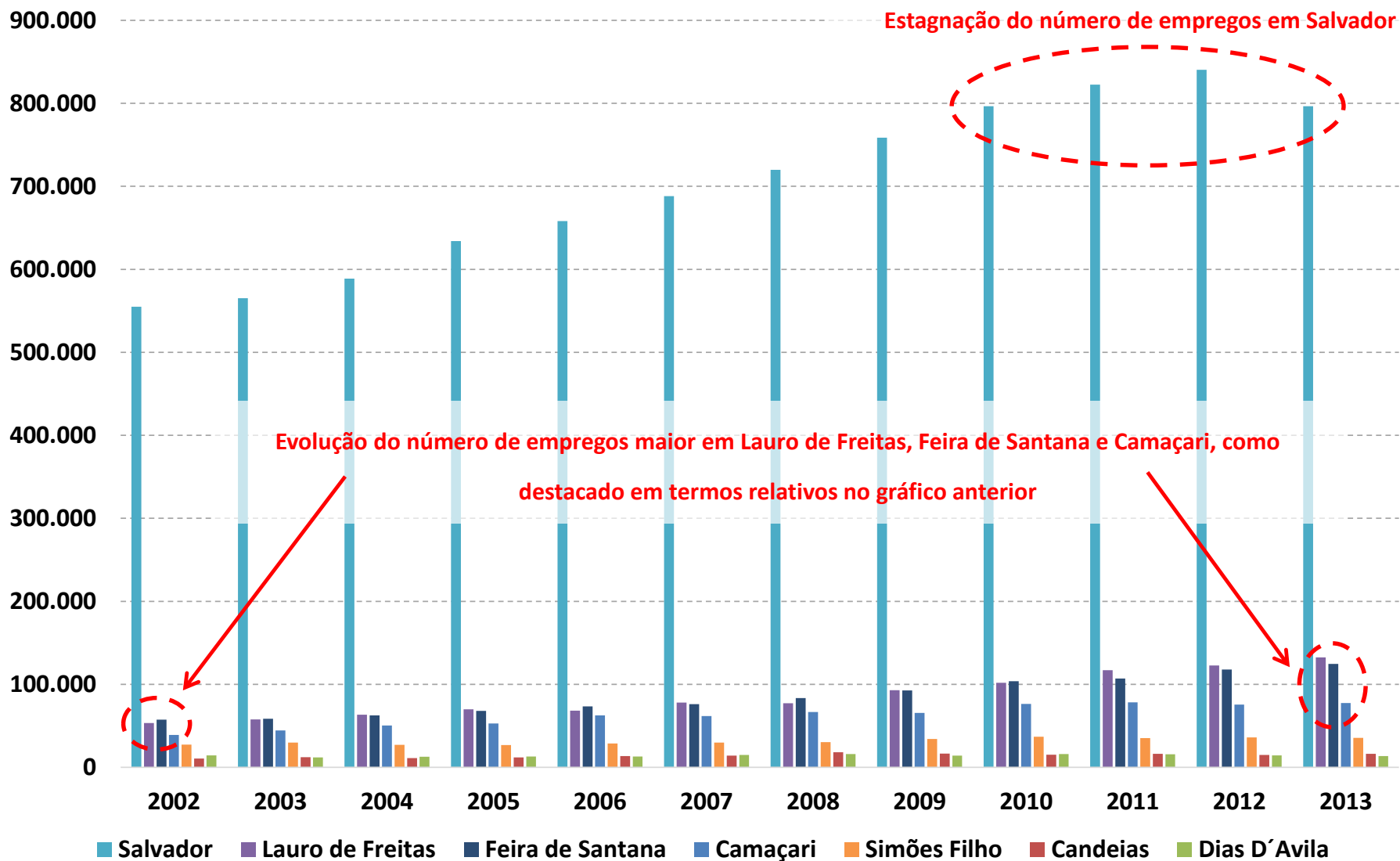
Já na **Grande Salvador**, destaca-se o **polo petroquímico de Camaçari**, a **Ford**, os **portos** e as **concessionárias de infraestrutura**, quando comparado com o **Estado da Bahia**.

Evolução de Empregos na Grande Salvador + Feira

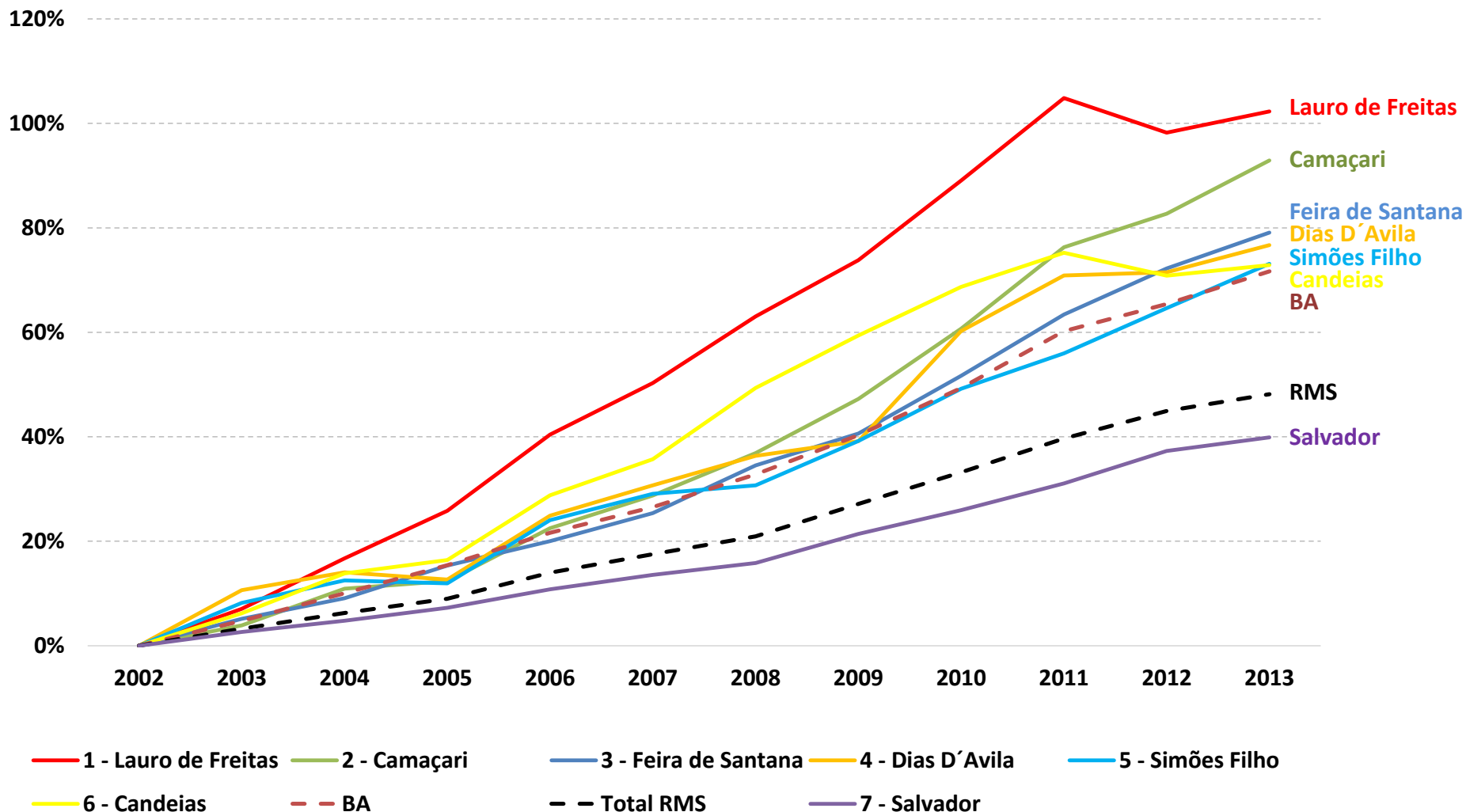


No crescimento do número de empregos, Lauro de Freitas, Feira de Santana e Camaçari foram os municípios que se destacaram com relação ao Estado da Bahia.

Evolução de Empregos na Grande Salvador + Feira



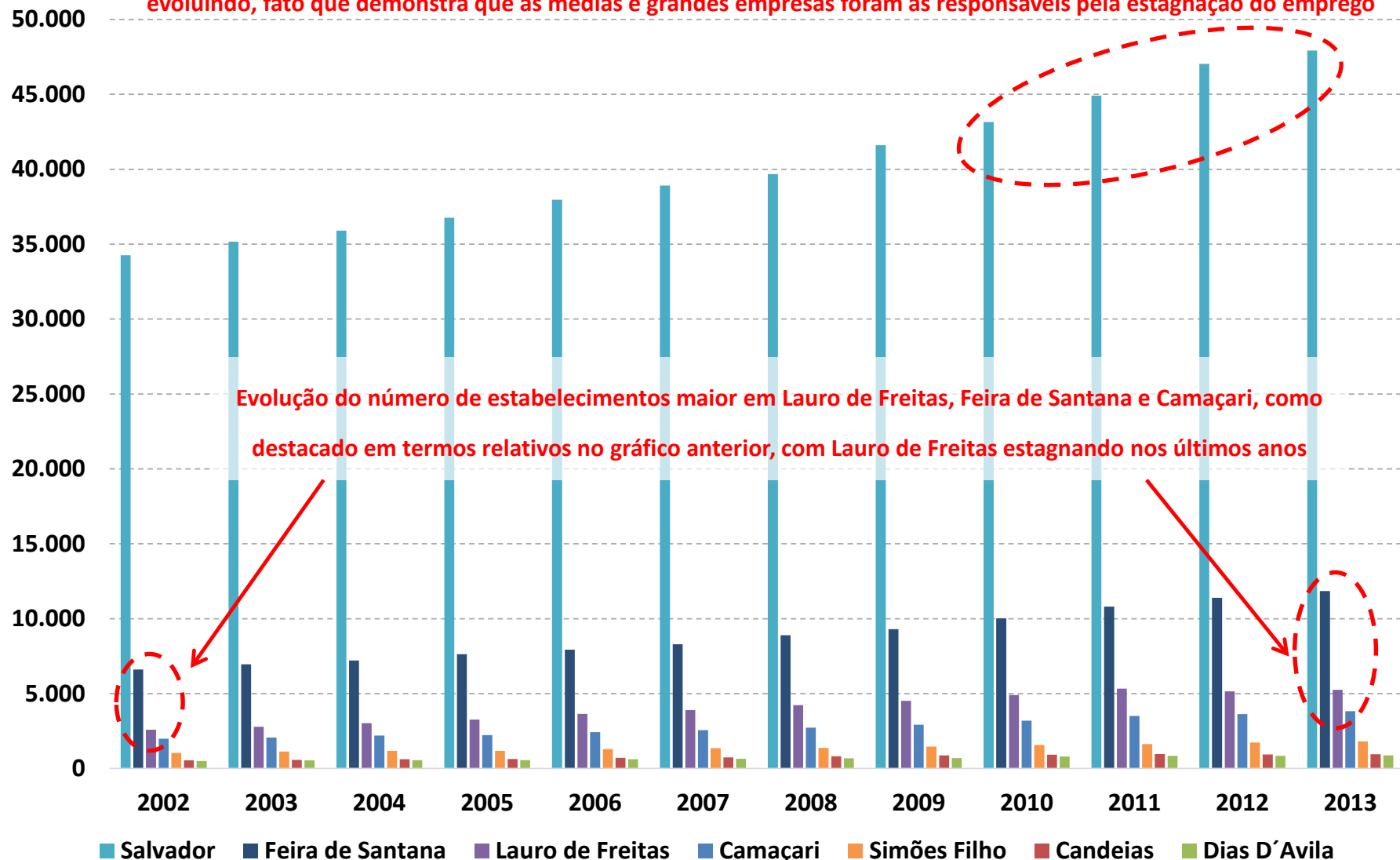
Evolução de Estabelecimentos na Grande Salvador + Feira



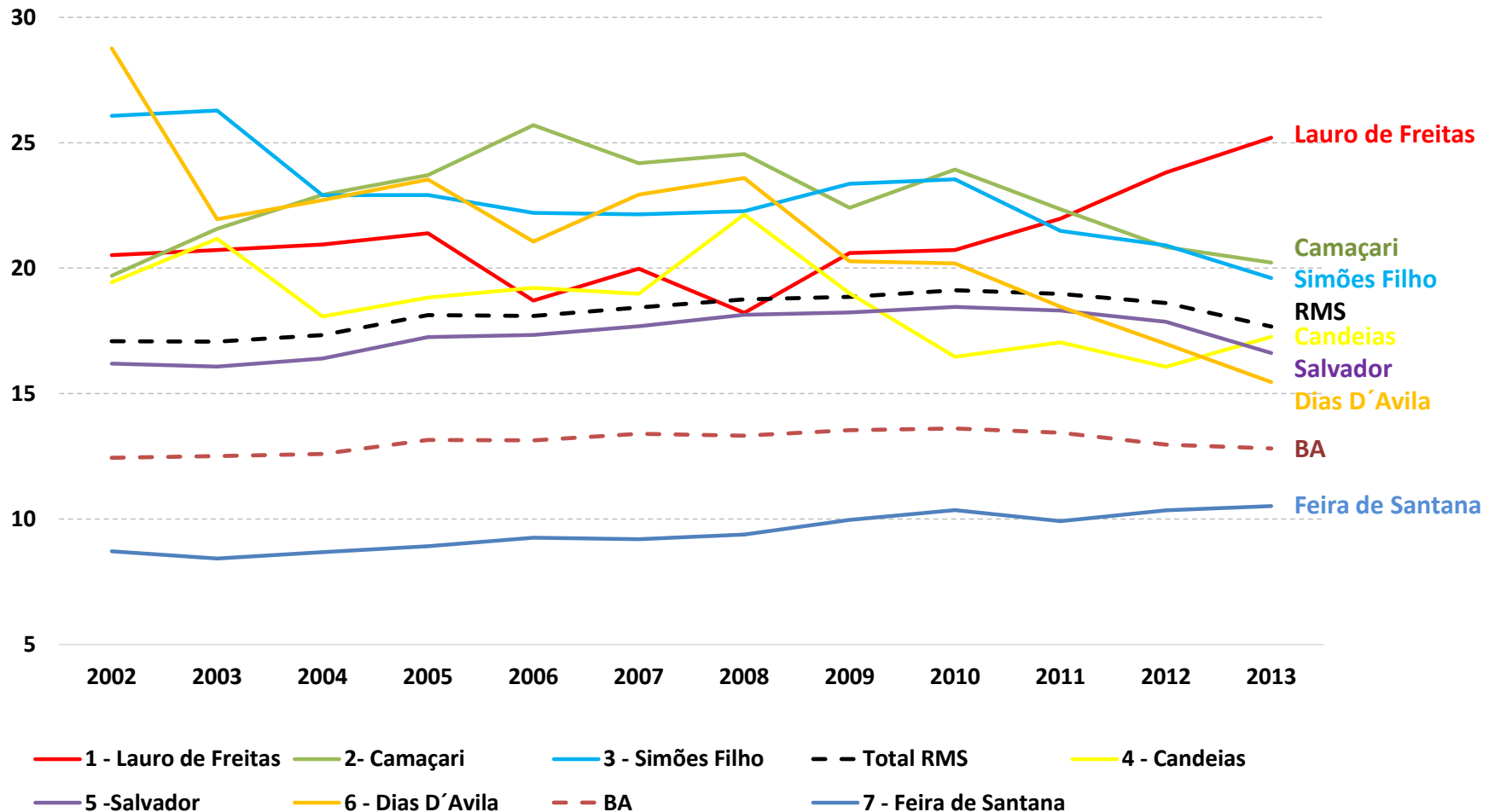
No crescimento do número de estabelecimentos, Lauro de Freitas e Camaçari se destacam, sendo que em Lauro de Freitas de 2011 a 2013 houve uma redução.

Evolução de Estabelecimentos na Grande Salvador + Feira

Apesar da estagnação do número de empregos em Salvador de 2010 a 2013, os números de estabelecimentos continuaram evoluindo, fato que demonstra que as médias e grandes empresas foram as responsáveis pela estagnação do emprego

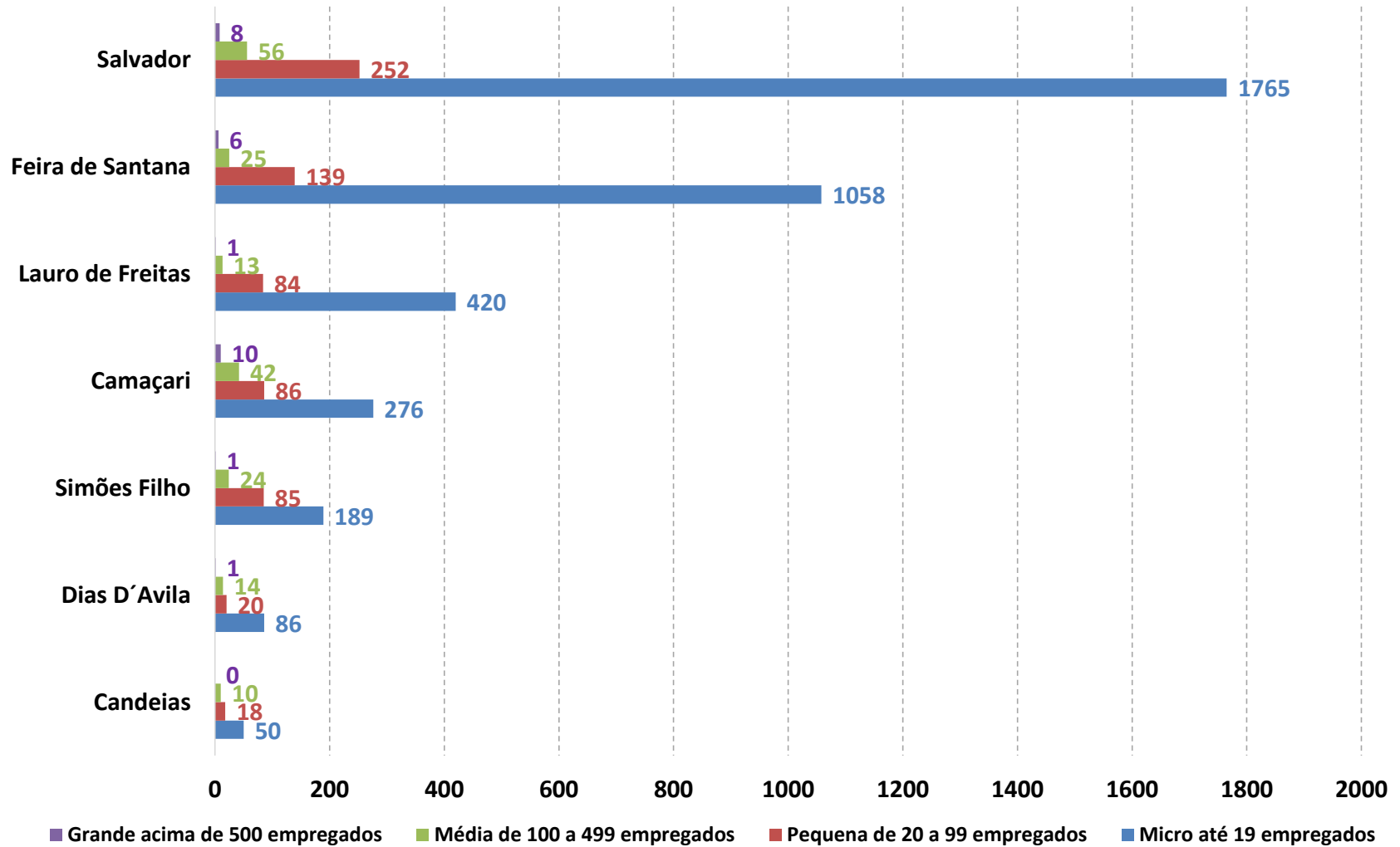


Número de Empregos por Estabelecimento



Este gráfico indica o **porte médio** das **empresas em geral** com relação ao número de empregos formais, onde nota-se que **Dias D'Avila** e **Simões Filho** sofreram queda nos últimos 12 anos, **Lauro de Freitas** foi quem **mais evoluiu** e **Feira de Santana** é o município com **empresas de menor porte**. Em seguida destacaremos apenas as indústrias.

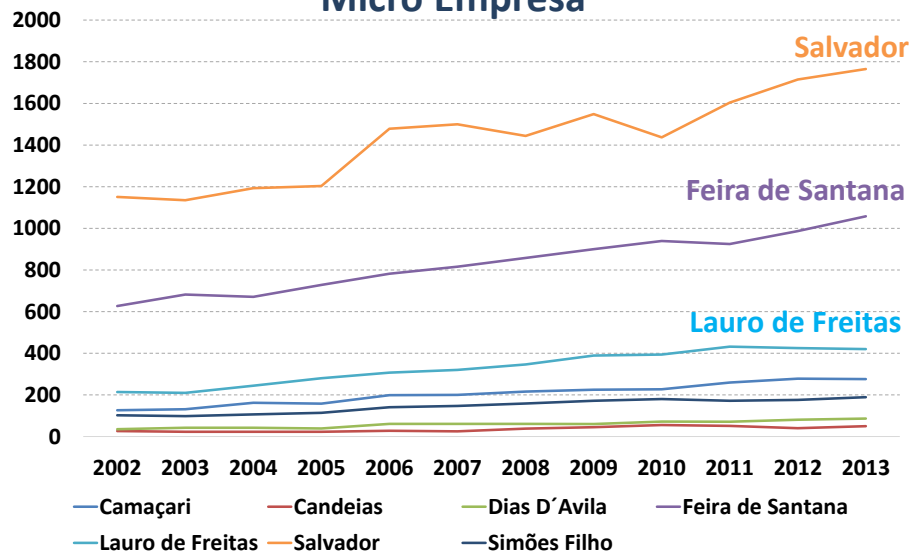
Porte das Indústrias de Transformação – Nº de Empregados



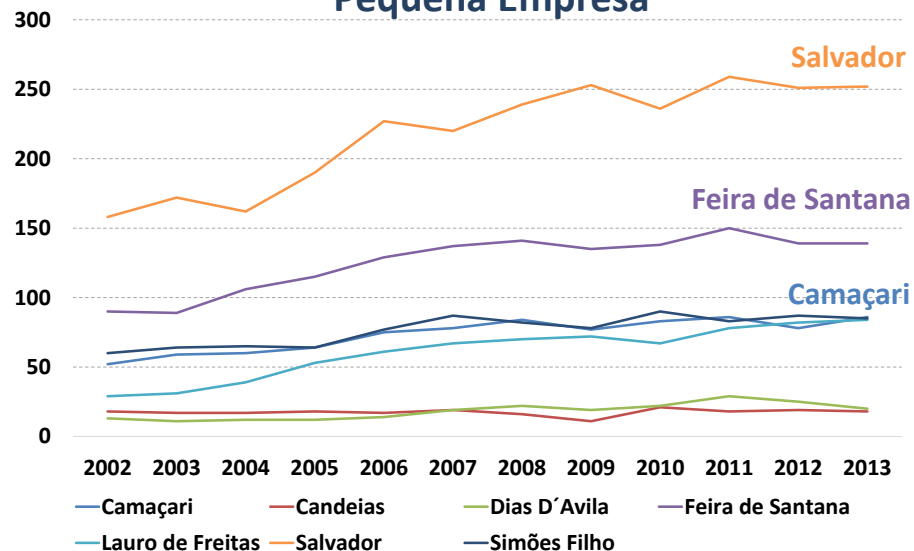
Nota-se que as indústrias de transformação de **grande porte** se concentram em **Camaçari** e **Salvador**, enquanto que as **micro** e **pequenas indústrias** estão em **Lauro de Freitas**, **Feira de Santana** e a própria **Salvador**.

Evolução do Número das Indústrias de Transformação

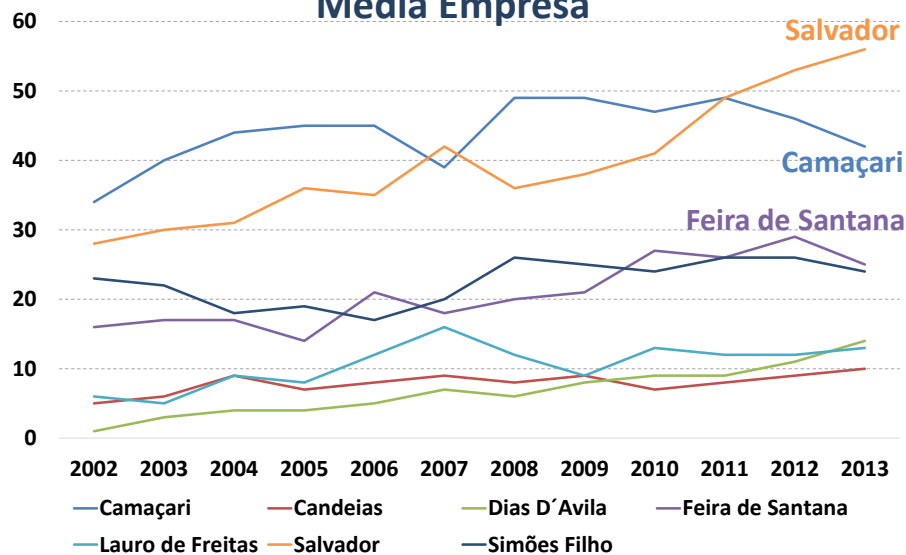
Micro Empresa



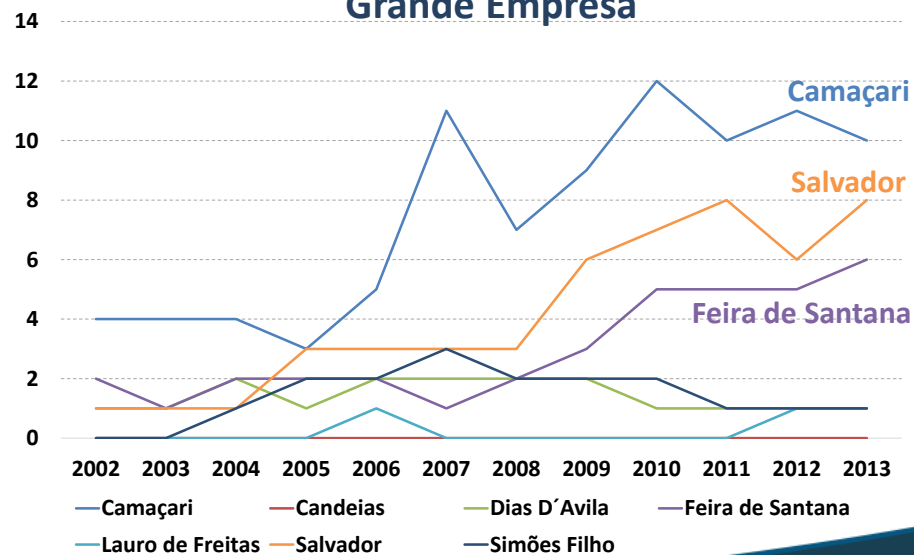
Pequena Empresa



Média Empresa

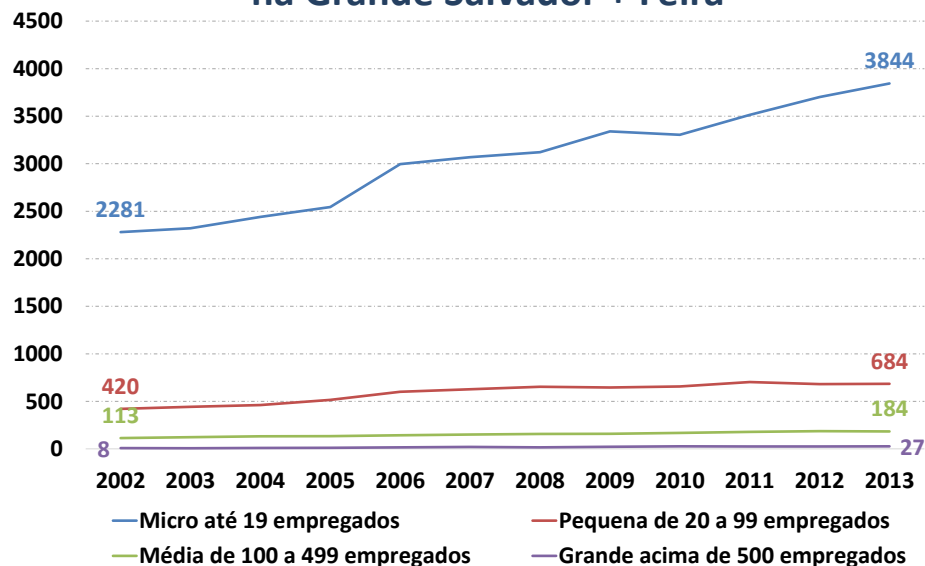


Grande Empresa

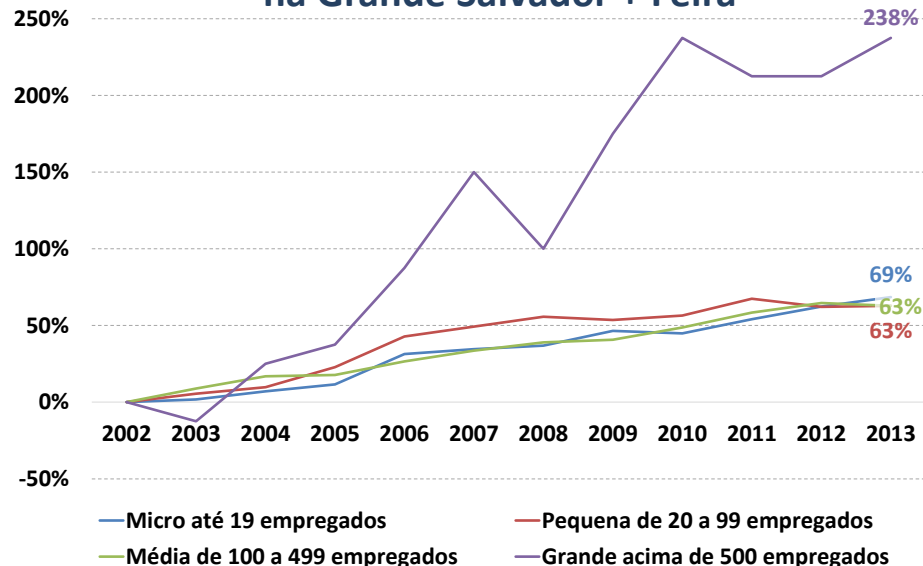


Evolução do Número das Indústrias de Transformação

Crescimento Absoluto do Número de Indústrias de Transformação por Porte na Grande Salvador + Feira



Crescimento Relativo do Número de Indústrias de Transformação por Porte na Grande Salvador + Feira

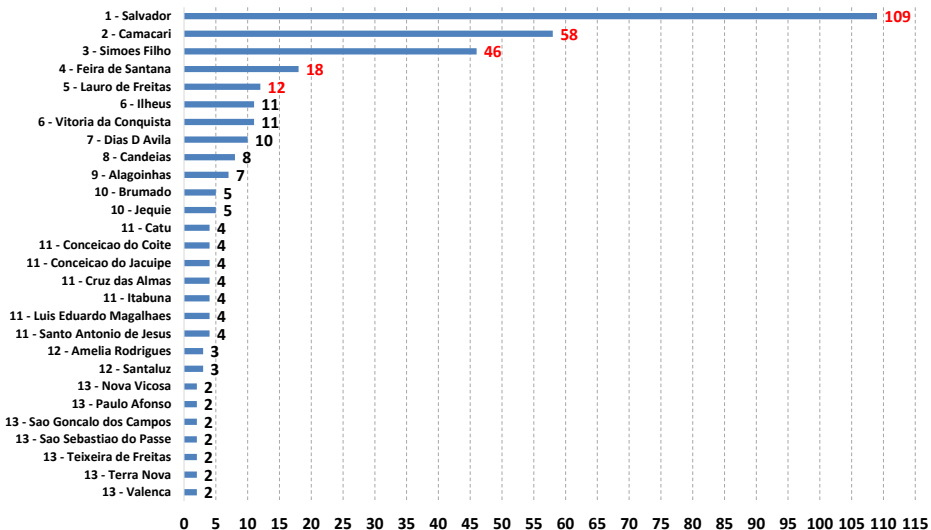


No **crescimento relativo** do número de indústrias de transformação, as **grandes empresas se destacaram** e as micro, pequenas, médias tiveram crescimentos similares.

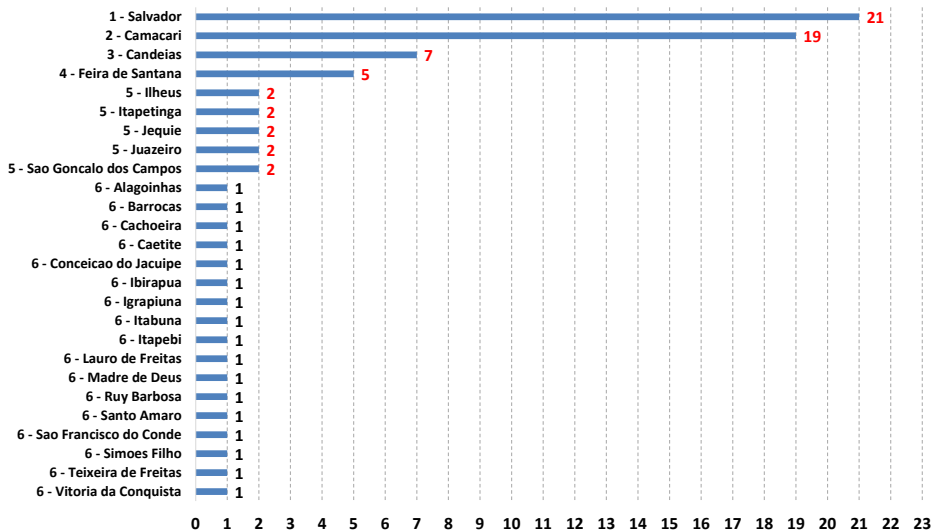
Já quando analisamos o **crescimento absoluto**, notamos o **grande número de micro empresas** que foram instaladas na Grande Salvador e em Feira de Santana, com **mais de 1.500 novas indústrias de 2002 a 2013**.

Número de Empresas por Faturamento – Bahia

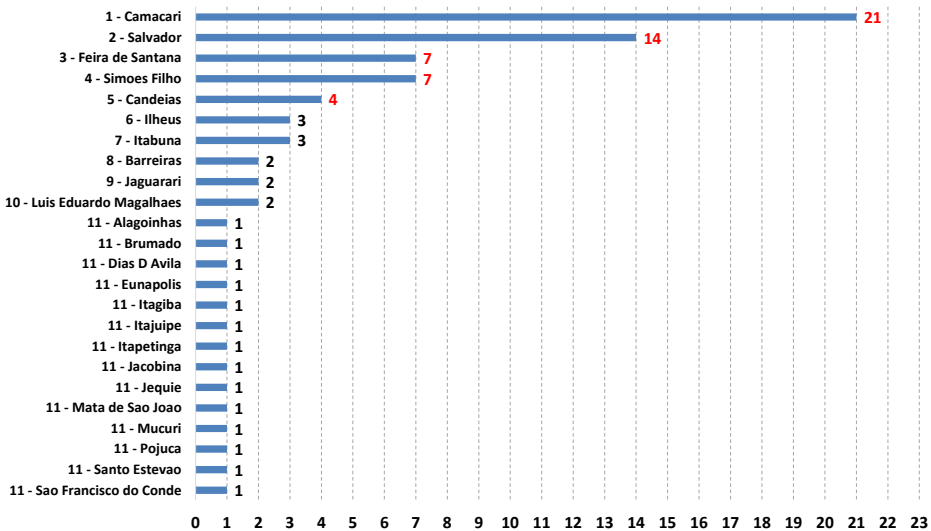
12.000.001,00 a 100.000.000,00



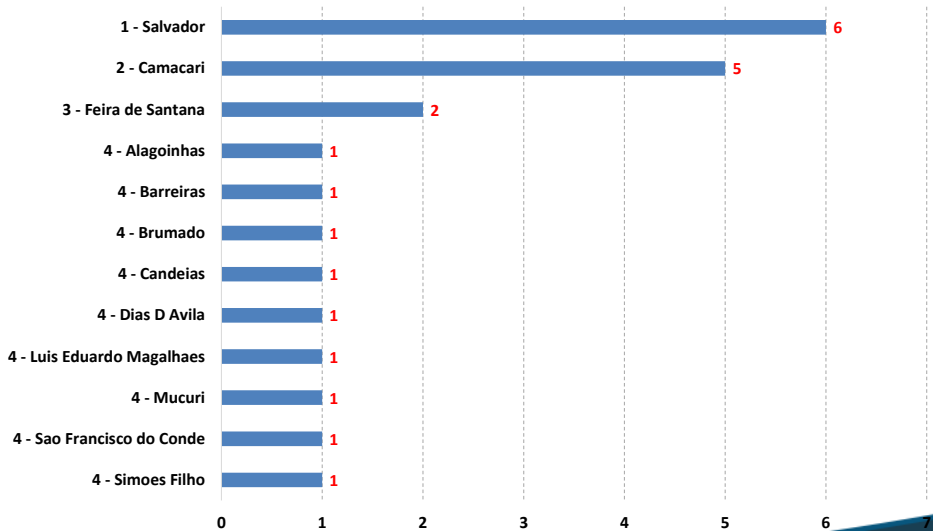
100.000.001,00 a 250.000.000,00



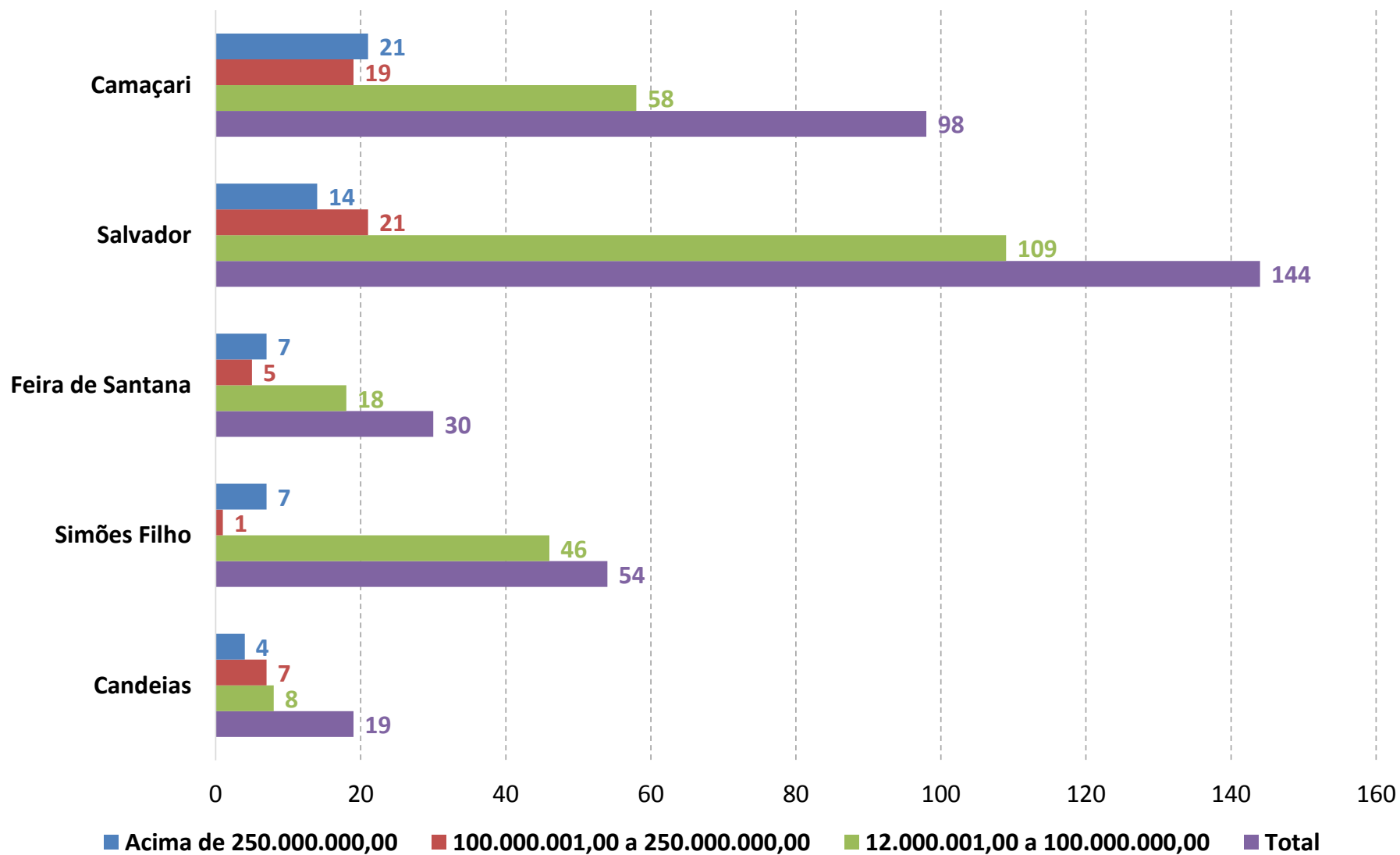
Acima de 250.000.000,00



Acima de 1.000.000.000,00



Número de Empresas por Faturamento – Grande Salvador



Nota-se que as empresas de **médio a grande porte com relação ao faturamento** se concentram em **Camaçari e Salvador**.

Investimentos Anunciados em Camaçari

Conforme apresentado anteriormente, Camaçari é o município que abriga a maior quantidade de grandes empresas da Bahia, e ainda podemos destacar abaixo as novas empresas anunciadas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SEDEC, onde algumas já se instalaram, tais como, Outlet Premiun, Grupo Boticário e Kimberly Clark, totalizando R\$ 5,8 bilhões:

NOVAS EMPRESAS / IMPLANTAÇÃO / EMPREGOS GERADOS				
Empresas	Status	Empregos		Investimento
		Diretos	Indiretos	
FORD	Ampliação	1.000	---	R\$ 3 bilhões
JAC MOTORS	Implantação	3.500	10.000	R\$ 1 bilhão
LAPP GROUP	Em Operação	120	100	R\$ 50 milhões
GRUPO BOTICÁRIO	Implantação	500	---	R\$ 345 milhões
GAMESA	Ampliação	100	---	R\$ 100 milhões
TORREBRÁS	Em Operação	200	---	R\$ 30 milhões
TECSIS	Projeto	1.800	---	R\$ 100 milhões
KIMBERLY CLARK	Prod. Fraldas	430	---	R\$ 100 milhões
BASF	Polo Acrílico	230	---	R\$ 1,2 milhões
CONTINENTAL PNEUS	Ampliação	1.700	---	U\$ 210 milhões
KNAUF	Fábrica	150	---	R\$ 150 milhões
ALPHAVILLE	Loteamento	---	1.200	R\$ 60 milhões
Jardins do Litoral	Implantação	---	---	R\$ 60 milhões
OUTLET PREMIUN	Implantação	2.500	---	R\$ 100 milhões
Shopping Camaçari	Projeto	1.500	2.250	R\$ 85 milhões
Total		13.730	13.550	R\$ 5,8 bilhões

Sugestão de Produto – Área de Terreno

Na tabela abaixo apresentamos a área média de terreno de algumas das empresas da Grande Salvador por porte de faturamento:

Faturamento	Porte	Nº Empresas	Média da Área de Terreno	Mediana da Área de Terreno
12.000.001,00 a 100.000.000,00	média	36	88.553,28 m ²	36.359,00 m ²
100.000.001,00 a 250.000.000,00	média-grande	10	225.802,00 m ²	87.197,00 m ²
acima de 250.000.000,00	grande	13	363.435,62 m ²	119.265,00 m ²

Já nos dados apresentados abaixo, nota-se a distribuição das empresas nos municípios por faixa de área de terreno:

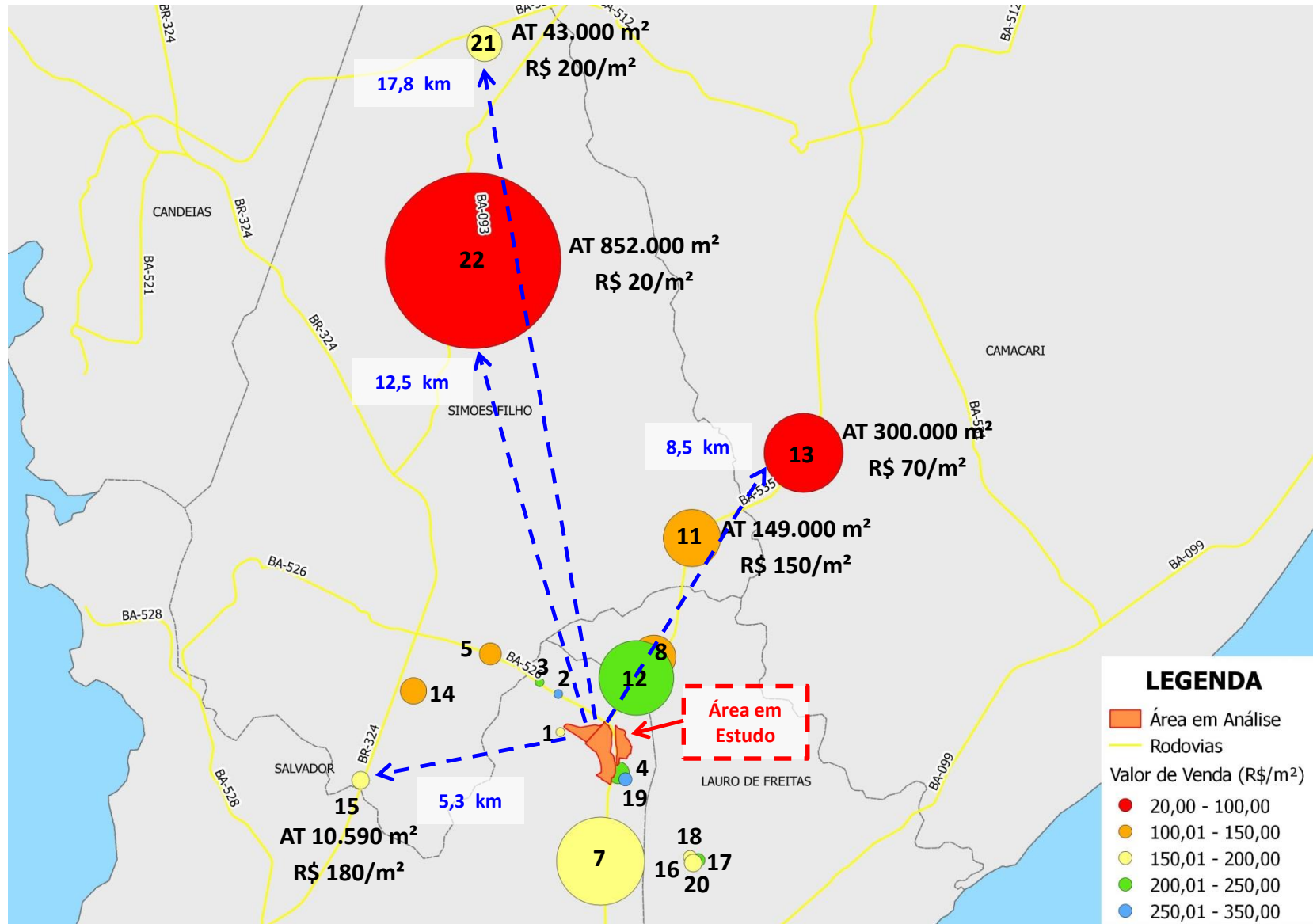
	Camaçari	Candeias	Dias D´avila	Lauro de Freitas	Salvador	Simões Filho	Total
Lotes entre 1.000,00 m ² e 2.500,00 m ²	1%	0%	25%	34%	23%	2%	11%
Lotes entre 2.500,01 m ² e 10.000,00 m ²	3%	33%	25%	47%	23%	2%	14%
Lotes entre 10.000,01 m ² e 20.000,00 m ²	13%	0%	0%	13%	23%	22%	16%
Glebas entre 20.000,01 m ² e 150.000,00 m ²	48%	0%	0%	5%	23%	67%	40%
Grandes áreas acima de 150.000,00 m ²	35%	67%	50%	0%	7%	7%	20%

Com base no perfil econômico da região, das empresas e na demanda atual, sugerimos a seguinte distribuição dos tamanhos dos lotes:

	Sugestão de Produto	Lauro + Salvador
Lotes entre 1.000,00 m² e 2.500,00 m²	40%	29%
Lotes entre 2.500,01 m² e 10.000,00 m²	35%	37%
Lotes entre 10.000,01 m² e 20.000,00 m²	16%	18%
Glebas entre 20.000,01 m² e 150.000,00 m²	8%	13%
Grandes áreas acima de 150.000,00 m²	1%	3%

Pesquisa de Terreno e Sugestão de Preço

Localização dos Terrenos mais Distantes para Venda



Localização dos Terrenos mais Próximos para Venda

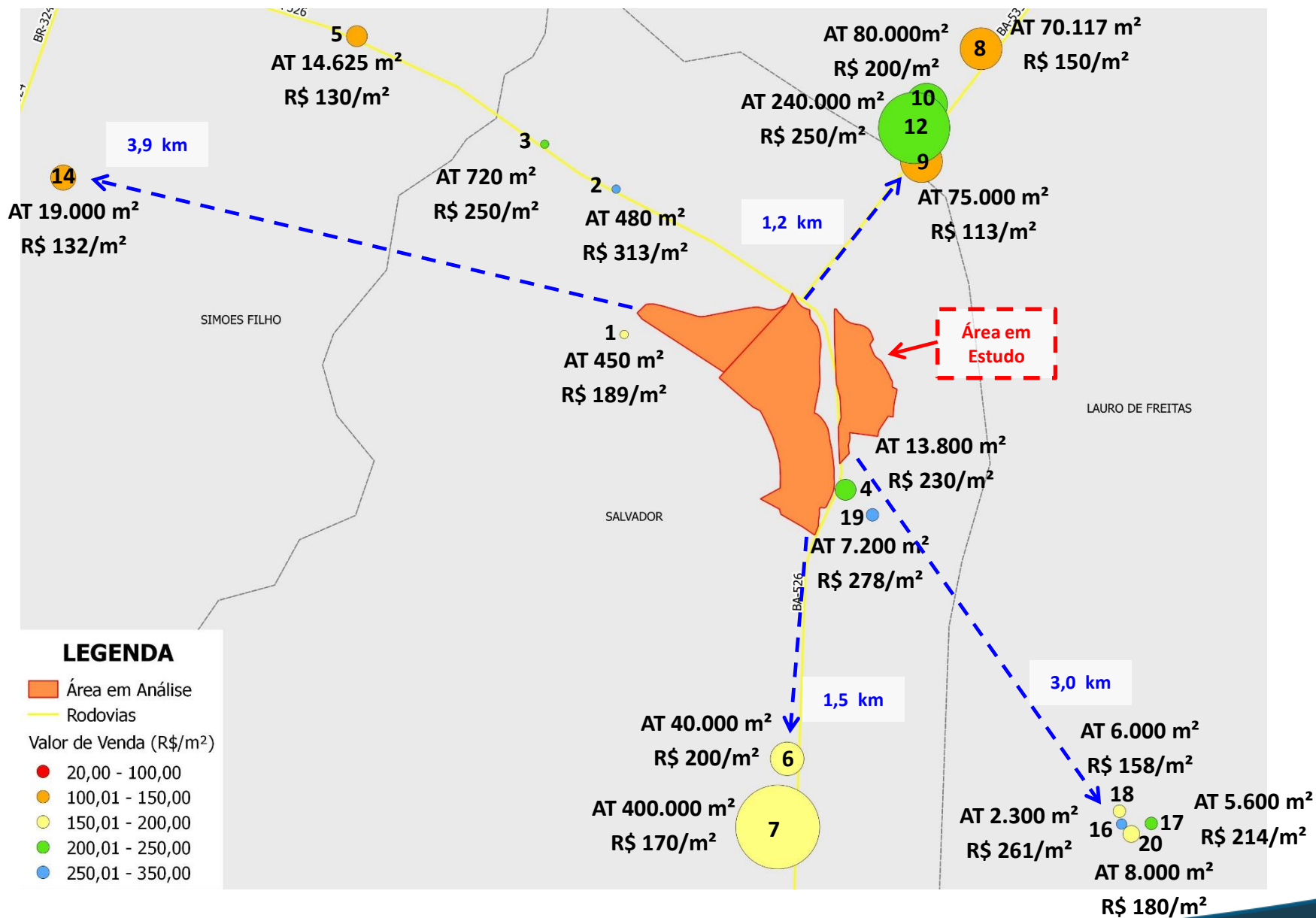


Imagem Aérea e Terrenos em Destaque



Detalhamento da Amostra de Terrenos

ID	Imagem	Endereço	Região	Município	R\$/m ²	Área de Terreno	Frente	Topografia
1		Estr. das Pedreiras	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 189/m²	450,00 m²	15,00 m	plano
2		BA 526, km 13	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 313/m²	480,00 m²	12,00 m	plano
3		BA 526	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 250/m²	720,00 m²	12,00 m	plano
4		BA 526	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 230/m²	13.800,00 m²	60,00 m	plano
5		BA 526, na alça do CIA Sul	BA 526 - CIA Aeroporto	Simões Filho	R\$ 130/m²	14.625,00 m²	125,00 m	70% plano
6		BA 526, km 17,5, ao lado do posto BR	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 200/m²	40.000,00 m²	270,00 m	acive

Detalhamento da Amostra de Terrenos

ID	Imagem	Endereço	Região	Município	R\$/m ²	Área de Terreno	Frente	Topografia
7		BA 526, km 18	BA 526 - CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 170/m²	400.000,00 m²	500,00 m	acive
8		Via Parafuso, km 22,5	Via Parafuso	Lauro de Freitas	R\$ 150/m²	70.117,00 m²	200,00 m	acive
9		Via Parafuso, ao lado do Posto Ipiranga	Via Parafuso	Salvador	R\$ 113/m²	75.000,00 m²	50,00 m	plano
10		Via Parafuso, parte do terreno ao lado da nova sede dos Correios	Via Parafuso	Lauro de Freitas	R\$ 200/m²	80.000,00 m²	150,00 m	plano
11		Via Parafuso	Via Parafuso	Simões Filho	R\$ 150/m²	149.000,00 m²	200,00 m	plano
12		Via Parafuso, ao lado da nova sede dos Correios	Via Parafuso	Lauro de Freitas	R\$ 250/m²	240.000,00 m²	500,00 m	plano

Detalhamento da Amostra de Terrenos

ID	Imagem	Endereço	Região	Município	R\$/m ²	Área de Terreno	Frente	Topografia
13		Via Parafuso, no pedágio	Via Parafuso	Camaçari	R\$ 70/m²	300.000,00 m²	500,00 m	plano
14		Via Interna do CIA Sul	CIA Sul	Simões Filho	R\$ 132/m²	19.000,00 m²	80,00 m	plano
15		BR 324	BR 324	Simões Filho	R\$ 180/m²	10.590,00 m²	100,00 m	acive
16		Rua Dejanira Maria Bastos	Estr. Coco à CIA Aeroporto	Lauro de Freitas	R\$ 261/m²	2.300,00 m²	40,00 m	plano
17		Travessa da Rua Dejanira Maria de Bastos	Estr. Coco à CIA Aeroporto	Lauro de Freitas	R\$ 214/m²	5.600,00 m²	50,00 m	plano
18		Rua Dejanira Maria Bastos	Estr. Coco à CIA Aeroporto	Lauro de Freitas	R\$ 158/m²	6.000,00 m²	100,00 m	plano

Detalhamento da Amostra de Terrenos

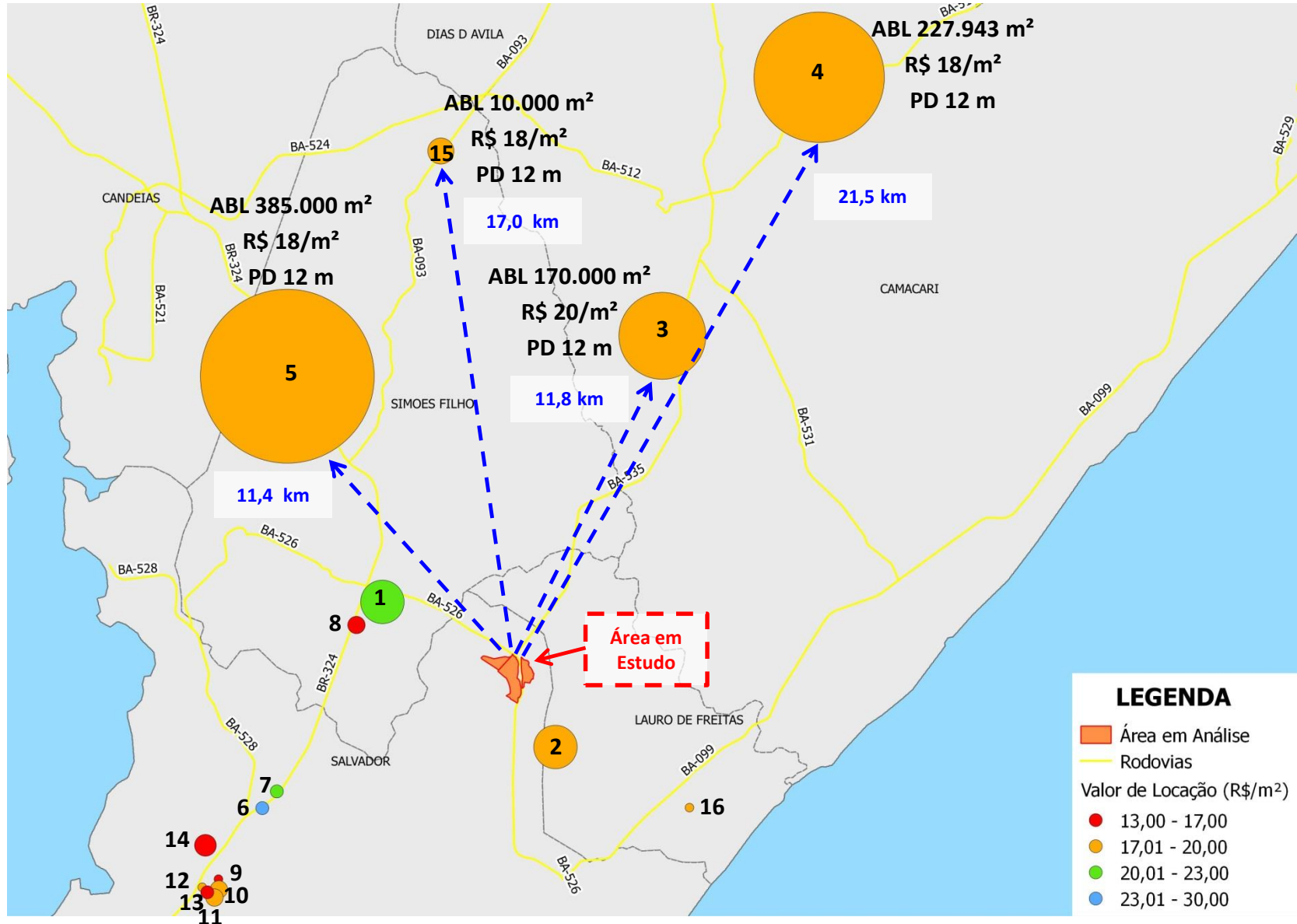
ID	Imagem	Endereço	Região	Município	R\$/m ²	Área de Terreno	Frente	Topografia
19		Rua Direita do Capelão	Estr. Coco à CIA Aeroporto	Salvador	R\$ 278/m²	7.200,00 m²	50,00 m	declive
20		Rua Dejanira Maria Bastos	Estr. Coco à CIA Aeroporto	Lauro de Freitas	R\$ 180/m²	8.000,00 m²	50,00 m	plano
21		BA 524	BA 093 e BA 524	Simões Filho	R\$ 200/m²	43.000,00 m²	270,00 m	plano
22		BA 093	BA 093 e BA 524	Simões Filho	R\$ 20/m²	852.000,00 m²	500,00 m	aclive

Sugestão de Preço por Faixa de Dimensão

Faixa de Dimensão do Terreno	R\$/m ² Sugestão	R\$/m ² Médio do Mercado	R\$/m ²	Área de Terreno	Ticket
Lotes entre 1.000,00 m ² e 2.500,00 m ²	R\$ 350,00/m²	R\$ 253,06/m ²	R\$ 188,89/m ²	450,00 m ²	R\$ 85.000,00
			R\$ 312,50/m ²	480,00 m ²	R\$ 150.000,00
			R\$ 250,00/m ²	720,00 m ²	R\$ 180.000,00
			R\$ 260,87/m ²	2.300,00 m ²	R\$ 600.000,00
Lotes entre 2.500,01 m ² e 10.000,00 m ²	R\$ 280,00/m²	R\$ 207,60/m ²	R\$ 214,29/m ²	5.600,00 m ²	R\$ 1.200.000,00
			R\$ 158,33/m ²	6.000,00 m ²	R\$ 950.000,00
			R\$ 277,78/m ²	7.200,00 m ²	R\$ 2.000.000,00
			R\$ 180,00/m ²	8.000,00 m ²	R\$ 1.440.000,00
Lotes entre 10.000,01 m ² e 20.000,00 m ²	R\$ 250,00/m²	R\$ 167,89/m ²	R\$ 180,00/m ²	10.590,00 m ²	R\$ 1.906.000,00
			R\$ 230,00/m ²	13.800,00 m ²	R\$ 3.174.000,00
			R\$ 130,00/m ²	14.625,00 m ²	R\$ 1.901.000,00
			R\$ 131,58/m ²	19.000,00 m ²	R\$ 2.500.000,00
Glebas entre 20.000,01 m ² e 150.000,00 m ²	R\$ 180,00/m²	R\$ 168,89/m ²	R\$ 200,00/m ²	40.000,00 m ²	R\$ 8.000.000,00
			R\$ 200,00/m ²	43.000,00 m ²	R\$ 8.600.000,00
			R\$ 150,00/m ²	70.117,00 m ²	R\$ 10.518.000,00
			R\$ 113,33/m ²	75.000,00 m ²	R\$ 8.500.000,00
			R\$ 200,00/m ²	80.000,00 m ²	R\$ 16.000.000,00
			R\$ 150,00/m ²	149.000,00 m ²	R\$ 22.350.000,00
Grandes áreas acima de 150.000,01 m ²	R\$ 150,00/m²	R\$ 127,50/m ²	R\$ 250,00/m ²	240.000,00 m ²	R\$ 60.000.000,00
			R\$ 70,00/m ²	300.000,00 m ²	R\$ 21.000.000,00
			R\$ 170,00/m ²	400.000,00 m ²	R\$ 68.000.000,00
			R\$ 20,00/m ²	852.000,00 m ²	R\$ 17.040.000,00

Pesquisa de Galpão e Sugestão de Produto e Preço

Localização dos Galpões ao Norte para Locação



Localização dos Galpões ao Sul e no Entorno para Locação

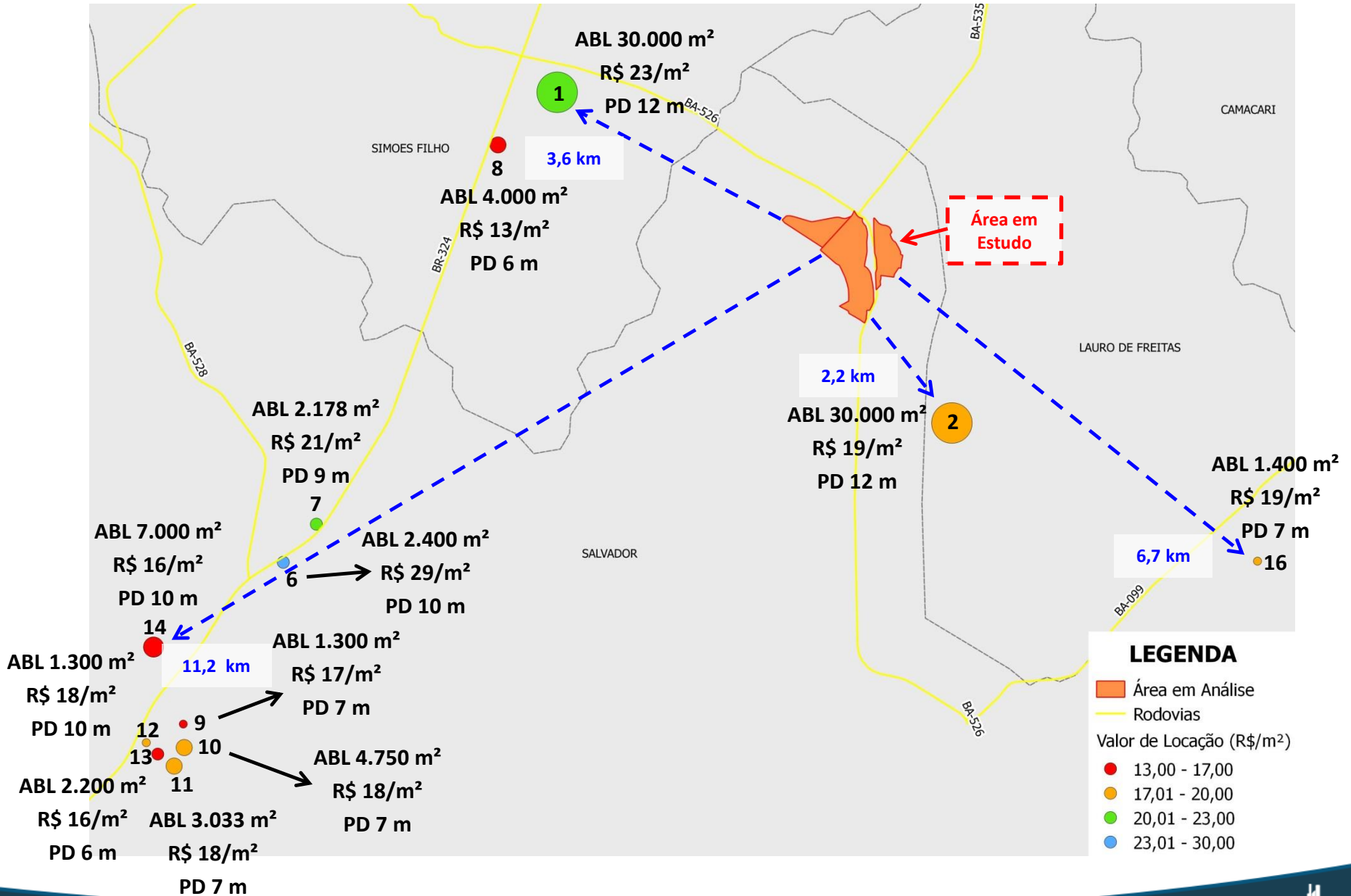






Imagem Aérea e Galpões em Destaque








turismo

Google

Detalhamento da Amostra de Galpões

ID	Imagem	Nome - Desenvolvedora	Endereço	Município	Ano de Inauguração	Área Locável	Pé Direito Livre	Carga de Piso	Valor de Locação (R\$/m ²)
1		Big Log	Via Interna do CIA Sul	Simões Filho	2015	30.000,00 m²	12,00 m	5,00 ton/m ²	R\$ 23,00/m²
2		Condomínio Logístico	Rua Dejanira Maria Bastos	Lauro de Freitas	2015	30.000,00 m²	12,00 m	5,00 ton/m ²	R\$ 19,00/m²
3		Ecopark Bahia - Essex/HSI	Via Parafuso, km 14	Camaçari	2016	170.000,00 m²	12,00 m	6,00 ton/m ²	R\$ 20,00/m²
4		BA 51 - Etoile	BA 512	Camaçari	2014	227.943,00 m²	12,00 m	6,00 ton/m ²	R\$ 18,00/m²
5		Cone Aratu - Moura Dubeux	BR 324, km 599	Simões Filho	2015	385.000,00 m²	12,00 m	6,00 ton/m ²	R\$ 17,50/m²
6		Galpão Isolado	BR 324	Salvador	2014	2.400,00 m²	10,00 m	5,00 ton/m ²	R\$ 29,17/m²

Detalhamento da Amostra de Galpões

ID	Imagem	Nome - Desenvolvedora	Endereço	Município	Ano de Inauguração	Área Locável	Pé Direito Livre	Carga de Piso	Valor de Locação (R\$/m ²)
7		Galpão Isolado	BR 324	Salvador	2014	2.178,00 m²	9,00 m	n/d	R\$ 20,66/m²
8		Galpão Isolado	Via Interna do CIA Sul	Simões Filho	2005	4.000,00 m²	6,00 m	6,00 ton/m ²	R\$ 13,00/m²
9		Porto Seco Pirajá 1	Rua Dr. Altino Teixeira	Salvador	2000	1.300,00 m²	7,00 m	n/d	R\$ 16,92/m²
10		Porto Seco Pirajá 2	Rua Dr. Altino Teixeira	Salvador	1990	4.750,00 m²	8,50 m	n/d	R\$ 18,00/m²
11		Porto Seco Pirajá 3	Rua Dr. Altino Teixeira	Salvador	1990	3.033,00 m²	7,00 m	n/d	R\$ 18,00/m²
12		Porto Seco Pirajá 4	Rua Antonio dos Santos Gouveia	Salvador	2005	1.300,00 m²	10,00 m	n/d	R\$ 18,00/m²

Detalhamento da Amostra de Galpões

ID	Imagem	Nome - Desenvolvedora	Endereço	Município	Ano de Inauguração	Área Locável	Pé Direito Livre	Carga de Piso	Valor de Locação (R\$/m²)
13		Porto Seco Pirajá 5	Rua Dr. Altino Teixeira	Salvador	2000	2.200,00 m²	6,50 m	n/d	R\$ 16,36/m²
14		Galpão Isolado	Rua Elisio Mesquita	Salvador	1975	7.000,00 m²	10,00 m	n/d	R\$ 15,71/m²
15		Galpão Isolado	BA 093	Simões Filho	Pipeline	10.000,00 m²	12,00 m	6,00 ton/m²	R\$ 18,00/m²
16		Galpão Isolado	Av. Luis Tarquinio	Lauro de Freitas	2000	1.400,00 m²	7,00 m	n/d	R\$ 18,57/m²

Valor de Locação e Taxa de Vacância – Colliers

ESTADO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M ²)	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	CONSTRUÇÃO	PROJETO	PREÇO MÉDIO
AM	176.842	14.896	8,4%	11.172	-	-	R\$ 24,00
BA	17.723	2.015	11,4%	-	26.690	542.613	R\$ 16,00
CE	121.793	34.757	28,5%	3.912	-	418.679	R\$ 15,70
DF	39.588	-	0,0%	-	25.600	-	-
ES	116.979	16.747	14,3%	10.017	-	135.231	R\$ 19,30
GO	40.363	16.683	41,3%	2.836	-	37.638	R\$ 16,00
MG	545.880	47.278	8,7%	16.157	20.080	330.345	R\$ 19,90
PA	48.001	33.648	70,1%	-2.988	-	46.259	R\$ 21,00
PB	28.000	28.000	100,0%	-	-	32.000	R\$ 16,50
PE	735.178	41.755	5,7%	156.331	24.531	248.274	R\$ 16,20
PR	376.266	92.035	24,5%	6.889	-	1.031.230	R\$ 17,90
RJ	1.045.573	145.060	13,9%	-38.592	355.280	1.658.012	R\$ 26,10
RS	58.670	31.049	52,9%	10.792	-	279.467	R\$ 17,30
SC	340.588	12.944	3,8%	-	20.400	237.200	R\$ 19,60
SE	-	-	-	-	-	41.546	-
SP	5.907.210	1.227.787	20,8%	-76.124	1.246.699	4.741.585	R\$ 20,50
BRASIL	9.598.653	1.744.655	18,2%	100.403	1.719.279	9.780.079	R\$ 20,50

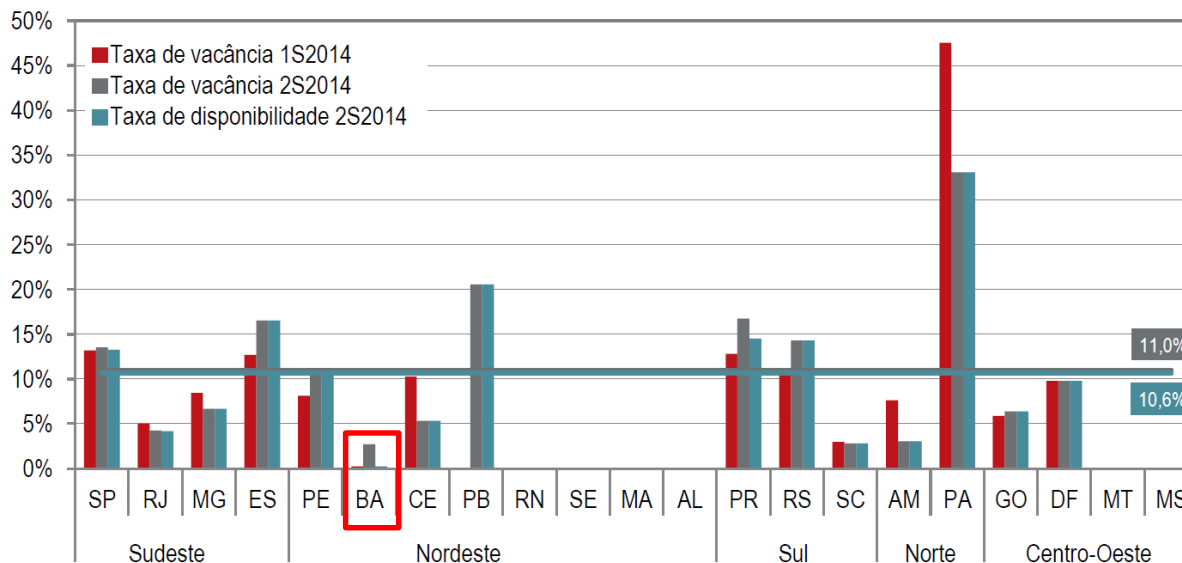
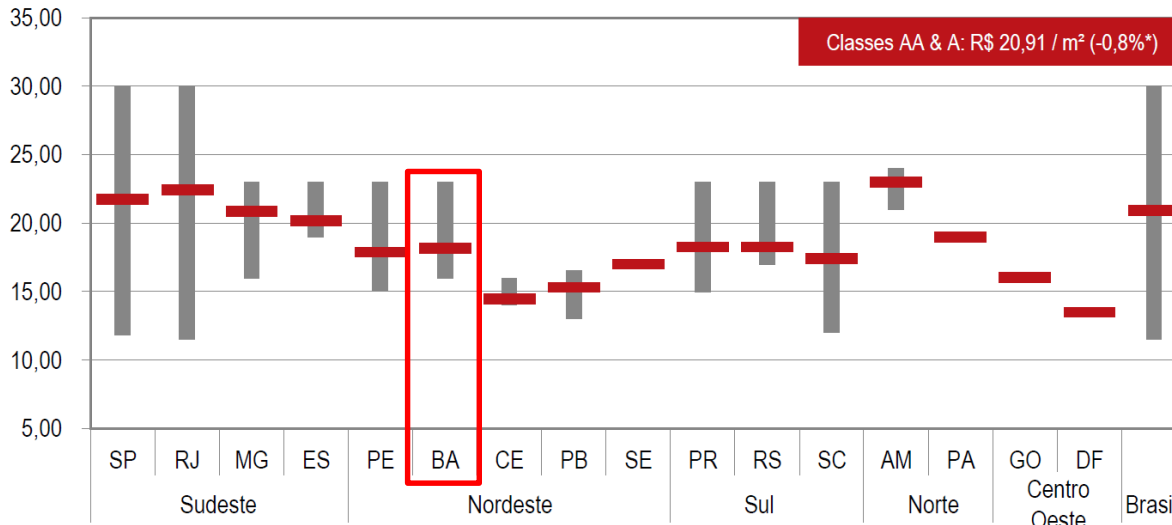
Valor de Locação e Taxa de Vacância – JLL

Nos dois relatórios de mercado apresentados o **valor de locação médio está entre R\$ 16/m² e R\$ 18/m²**, sendo que a JLL apresenta até um máximo de R\$ 23/m².

Já com relação à **vacância**, há uma maior divergência, porém podemos considerar uma **taxa muito baixa**, JLL – 3% e Colliers 11,4%.

Ambas as empresas apontam que **praticamente não existe disponibilidade de galpões no mercado**.

Os **dois últimos indicadores comentados são muito favoráveis à implantação de novos projetos**.



Sugestão de Produto e Preço

A localização favorece muito a operação de logística e o produto a ser desenvolvido deverá apresentar um **projeto de primeira linha** similar aos que já existe no mercado de grandes centros como os de SP/RJ/PE/MG, tais como:

- **Pé direito livre de 12,00 m;**
- **Piso** nivelado a laser com capacidade para **6 ton/m²**;
- Boa relação área locável pela área de pátio para abranger áreas de manobra, estacionamento de carros e caminhões na parte interna e externa do empreendimento;
- Docas niveladoras;
- Portaria blindada;
- Vestiários;
- Prédio administrativo;
- Entre outros.

Estas são especificações básicas, existem outras mais específicas que vão depender de exigências legais do município e dos prováveis inquilinos, tais como, sprinklers.

O galpão deverá ter flexibilidade de divisões de módulos para atender de pequenas a grandes empresas, onde sugerimos uma **área mínima de 1.500,00 m² por módulo**.

Sugestão de Produto e Preço

Atualmente existem poucas opções de galpões com boas especificações na região, fato que tende a aumentar o valor pedido nos já existentes.

Em **2015** serão entregues **60.000,00 m²** em dois projetos próximos à área em estudo, com valor de oferta médio de **R\$ 21,00/m²**.

Existem **três** grandes **projetos** que totalizam **783.000,00 m²** e apresentam um valor médio de R\$ 18,50/m² por serem mais distantes da área nobre de Salvador, onde destacamos abaixo:

- **BA 51 – Etoile:** ABL 228.000,00 m² e **R\$ 18,00/m²**;
- **Cone Aratu - Moura Dubeux:** ABL 385.000,00 m² e **R\$ 17,50/m²**;
- **Ecopark Bahia - Essex/HSI:** ABL 170.000,00 m² e **R\$ 20,00/m²**.

Os projetos da Etoile e da Moura Dubeux são empreendimentos onde as empresas constroem conforme a demanda “garantida” do inquilino, já o projeto da Essex/HSI, será especulativo, onde a empresa constrói antes de ter o inquilino, porém será faseada por ser um empreendimento de grande porte.

Dentro deste contexto, analisando a qualidade da localização da área, sugerimos um valor de locação entre **R\$ 19/m²** e **R\$ 21/m²**, onde atualmente está mais próximo do limite inferior em função do momento econômico do país.

Considerações Finais

Considerações Finais

- Atualmente vivemos dentro do seguinte contexto econômico do país, fatos e indicadores que reduzem a liquidez da área e de qualquer projeto no curto prazo:
 - ✓ **Baixo crescimento do PIB ou período de recessão**
 - ✓ **Inflação acima da meta**
 - ✓ **Baixo nível de confiança do empresariado e dos empregados, principalmente no setor industrial e de comércio**
 - ✓ **Aumento do nível de desemprego**
 - ✓ **Aumento dos juros e do câmbio**
 - ✓ **Crise de energia (risco de racionamento, amenizado com as chuvas nos últimos meses), da água na região Sudeste e aumento de combustível**
 - ✓ **Ambiente fiscal deteriorado**
 - ✓ **Intervenção do Governo nos setores e na condução da economia**
 - ✓ **No mercado imobiliário, aumento de distrato de contratos e inadimplência, redução de velocidade de vendas, retração ou estabilização dos preços de venda e locação, aumento da vacância dos escritórios e galpões, fuga dos investidores onde alguns acreditam que não há mais potencial de valorização a curto e médio prazo**

Considerações Finais

- Apesar de tanta notícia ruim sobre a economia brasileira que retrata no desenvolvimento de qualquer projeto no setor imobiliário, onde no caso da área em análise atinge a demanda por lotes empresariais pela falta de confiança do empresário e a tendência de queda no PIB industrial, e a demanda por galpões em função da tendência de queda no consumo, a **área em análise** tem um **potencial** enorme a **médio e longo prazo em função da sua localização**;
- Como o prazo de licenciamento e aprovação de projeto dura em torno de 2 anos no caso de **loteamento empresarial**, **é recomendado o início de desenvolvimento em 2015**, tendo em vista que no segundo semestre de 2017 a economia tenha conseguido se recuperar;
- Já no caso dos **galpões**, a **aprovação é mais rápida**, porém o risco é maior em função da concorrência de grandes players. O fato que favorece a área em análise é que todos os **concorrentes estão em locais piores** e a recomendação é de concretizar uma parceria com uma empresa que tenha muita experiência neste mercado onde a mesma já possui os canais de contato com os potenciais inquilinos, pois o maior risco nesta operação é a vacância.

Considerações Finais

- No **loteamento empresarial**, a recomendação é para o seguinte **produto e preço**:

Faixa de Dimensão do Terreno	Sugestão de Produto	R\$/m ² Sugestão
Lotes entre 1.000,00 m ² e 2.500,00 m ²	40%	R\$ 350,00/m ²
Lotes entre 2.500,01 m ² e 10.000,00 m ²	35%	R\$ 280,00/m ²
Lotes entre 10.000,01 m ² e 20.000,00 m ²	16%	R\$ 250,00/m ²
Glebas entre 20.000,01 m ² e 150.000,00 m ²	8%	R\$ 180,00/m ²
Grandes áreas acima de 150.000,00 m ²	1%	R\$ 150,00/m ²

- Já para o **condomínio logístico**, a recomendação é para um **produto de primeira linha** descrito anteriormente e **valor de locação** entre **R\$ 19/m²** e **R\$ 21/m²**.



Av. Nossa Senhora dos Navegantes, 955 | cj. 717 | Ed. Global Tower | Enseada do Suá
CEP: 29050-335 | Vitória - ES | Brasil
(+55 27) 3207-6368
www.ivista.com.br