



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 590201914932451

Nome original: Ofício GP 0994 2019 - anexo 3.pdf

Data: 30/09/2019 12:16:23

Remetente:

Jamille Guenes do Nascimento

GSG - Gabinete da Secretaria Geral

CSJT

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Encaminha o Ofício GP 0994 2019 e anexos.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 505201914931860

Nome original: Anexolll_ Laudo CEF-otimizado_1.pdf

Data: 27/09/2019 19:10:52

Remetente:

Patricia Mattos de Oliveira

Presidência do TRT 05ª Região

Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região



Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Of. GP TRT5 994 2019 - Ref. Ofício CSJT.SG.CCAUD n. 85 2019 - aquisição imóvel p
ara TRT5 e Anexos I, II, III e IV

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel AVENIDA LUÍS VIANA (RUA IVONNE SILVEIRA), Nº 248 – Edifício Empresarial 2 de Julho – Torre 01- Torre 02 – Torre 03				
Cidade Salvador	Bairro Paralela	UF BA		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Compra e Venda				
Finalidade da Avaliação Determinação do Valor de Compra e Venda				
Solicitante e/ou Interessado TRT – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO				
Proprietário SERTENGE DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE FUNCEF - FUNCEF - FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS				
Tipo de Imóvel				Áreas (m²): Construção
Salas (andares corridos) e Lojas das Torres 1 e 2 Vagas avulsas Torre 03			Torre 1: 701,94 M² X 19 andares = 13.336,86; Lojas: 767,45 m² Torre 2: 701,94 M² X 19 andares = 13.336,86; Lojas: 1.201,55 m² Torre 3: 616 Vagas Avulsas; 6.375,60 m²	13.606,80
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)		
Método Comparativo de Dados de Mercado		Fundamentação = II / Precisão = III		
Pressupostos, Ressalvas e Informações relevantes. i. As áreas privativas das salas foram obtidas da planta baixa fornecida pelo solicitante e memorial descritivo; ii. Vide item 5, integrante do Laudo nº 7894.7894.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018				

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 234.659.000,00	Valor mínimo admissível NA
Valor máximo admissível NA	Perspectiva de Liquidez do Imóvel BAIXA acima de 24 meses
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT
Engº Arival Cidade	039.093.525/53
Nome do Representante Legal	CPF do RL
Engº Arival Cidade	039.093.525/53
Nome da Empresa Credenciada	CNPJ
ACP EMPREENDIMENTOS LTDA	02.231.414/0001-57
	
Assinatura do Responsável Técnico	Assinatura do Representante Legal

1. IMÓVEL

Objeto da Avaliação	Avenida Luís Viana (Rua Ivonne Silveira), nº 248 – Edifício Empresarial 2 de Julho – Torre 1/ Torre 2 e Torre 3.			
	Bairro:	Paralela	CEP:	41194-015
	Cidade:	Salvador	UF:	BA

Torre	Tipologia	Nº unidades	Área Privativa (m²)	Área do Terreno (m²)
Torre 1:	Salas	19	13.336,86	13.606,80
	Lojas	4	767,45	
	Vagas Avulsas	163	1.687,05	
Torre 2:	Salas	26	13.336,86	
	Lojas	3	1.201,55	
	Vagas Avulsas	244	2.525,40	
Torre 3 (apenas as vagas já construídas relativas a Torre 03 que não será edificada)	Salas	xxx	xxx	
	Lojas	xxx	xxx	
	Vagas Avulsas	616	6.375,60	

Identificação – Torre 01	Área Privativa (m²)	Total (unidades)	Proprietário	Total (m²)
Salas 101 a 1501	701,94	15		
Salas 1601 a 1901	701,94	4		13.336,86
Loja 1	159,75	1		
Loja 2	177,38	1	FUNCEF	
Loja 3	171,48	1		767,45
Loja 4	258,84	1		
Vagas Avulsas	-	163		-
Identificação – Torre 02				
Salas 101 a 1201	701,94	12	FUNCEF	
Salas 1301 a 1901	350,97	7	SERTENGE	13.336,86
Salas 1302 a 1902	350,97	7	SERTENGE	
Loja 1	171,60	1	FUNCEF	
Loja 2	262,06	1	FUNCEF	1.201,55
Loja 3	767,89	1	SERTENGE	
Vagas Avulsas	-	244	FUNCEF	
Vagas Avulsas	-	100	SERTENGE	-
Identificação – Torre 03 (vagas já construídas referente a Torre 03 que não será edificada)				
Vagas Avulsas		385		
Vagas Avulsas		231	SERTENGE	6.375,60

2. OBJETIVO

Estimar o Valor mais provável dentro das condições limitantes de mercado	Compra e venda
E sua finalidade é o de	Compra e venda

3. INTERESSADO

TRT – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

SERTENGE DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE – CNPJ Nº 10.356.147/0001-72.
FUNCEF - FUNCEF - FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS – CNPJ - 00.436.923/001-90
Conforme matrícula nº 34.383 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador.

5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo de Engenharia de Avaliações fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, Registradas no INMETRO com NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, e baseia-se nos seguintes pressupostos, ressalvas e informações relevantes:

- 5.1. *Nos dados e elementos constantes do Laudo nº 7894.7894.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018, ajustados a realidade de que as salas e lojas da Torre 03 não serão edificadas ficando apenas os pavimentos de garagem da referida Torre 03 que já se encontram construídos e abrigam 616 vagas de garagens*
- 5.2. Na documentação fornecida, constituída por documentos e/ou plantas fornecidos pelo solicitante;
- 5.3. Em informações constatadas "in loco", quando da vistoria ao imóvel;
- 5.4. Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, banco de dados da ACP Empreendimentos, etc.;
- 5.5. Por não se tratar do objeto do presente Laudo de Avaliação de Engenharia, na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estaria (m) livre (s) e desembaraçado (s) de quaisquer ônus, em condições de ser (em) imediatamente comercializado (s) ou locado (s);
- 5.6. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;
- 5.7. As áreas privativas foram obtidas da planta baixa e memorial descritivo fornecida pelo solicitante e da matrícula nº 34.383 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador;
- 5.8. As áreas das lojas foram obtidas da matrícula nº 34.383 do 2º ofício de registro de imóveis da comarca de Salvador;
- 5.9. O valor total do imóvel é resultado do somatório dos valores das salas, loja e das vagas de garagem excedente;
- 5.10. A área do terreno foi obtida da matrícula R-08 nº 34.383 do 2º ofício de registro de imóveis da comarca de Salvador/BA;
- 5.11. Por orientação do solicitante embora:
 - ✓ os andares (13º ao 19º) da Torre 2 (Salas 1301 a 1901/ 1302 a 1902) possuam duas salas por andar; na projeção e cálculo dos mesmos foi considerado como andares corridos tendo seu valor total proporcionalizados, de acordo com a área privativa de cada sala, obtendo-se assim o valor individual de cada uma delas.

- 5.12. Na vistoria realizada verificou-se que a Torre 3 já está com a fundação e as garagens construídas, e que não será mais construída as salas e loja da referida torre;
- 5.13. Dado ao fato de a Torre 3 não será mais construída foram avaliadas apenas as 616 vagas de garagens avulsas já edificadas;
- 5.14. Para a Torre 2 existem duas situações: Uma com salas performadas (101 a 1201) e outra com salas em osso (1301 a 1901);
- 5.15. Para a Torre 1 considerou-se todas as salas performadas e acabadas;
- 5.16. As lojas foram consideradas em "osso";
- 5.17. Foi utilizado modelo inferencial monitorado pela Caixa Econômica Federal;
- 5.18. Vistoria realizada em 14.06.2018, em companhia da Srª. Diana Queiroz e a Srª Aline Gallas.
- 5.19. Em informações com base no Laudo A.S nº 7894.78904.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018, de autoria da ACP Empreendimentos Ltda. e considerando a nova situação paradigma, qual seja:
- 5.20. Avaliação de todas as Salas e Lojas das Torres 01 e 02, suas vagas avulsas e apenas as vagas de garagens já construídas e destinada a futura Torre 03, que não mais será construída, ficando só para serem concluídos os "arremates previstos em projeto apresentado pela Instituição no Ofício TRT-5 GP nº 0857/2019, de 28 de agosto de 2019 para acabamento e funcionalidade das garagens", que se constitui na atual situação paradigma.
- 5.21. Os valores obtidos para as vagas no laudo de avaliação A.S nº 7894.78904.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018 levou em consideração o empreendimento todo performado onde cada unidade autônoma – salas, lojas e vagas – absorviam e refletiam suas respectivas cotas ideais de terreno. Tanto foi assim que o valor das vagas foi obtido pela diferença entre o valor de uma sala com 19 vagas e outra com 18 vagas;
- 5.22. Na atual situação paradigma busca-se um valor justo para as vagas já construídas da Torre 03 que ainda não foi construída;
- 5.23. Desta forma remanescem as cotas ideais de terreno das salas e lojas da Torre 03, ainda não construídas, e que devem ser objeto de adequações pela parte interessadas;
- 5.24. Não é escopo do presente Laudo a avaliação de cotas ideais de terreno referente as salas e loja integrantes da Torre 03;
- 5.25. Também, não é escopo deste Laudo, calcular o custo das obras de adequação do pavimento térreo que abrigam as 616 vagas;

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Avenida Luís Viana Filho, mais conhecida como Avenida Paralela ou simplesmente Paralela, é uma importante via pública da cidade de Salvador, Bahia. O nome é uma homenagem ao ex-governador da Bahia Luís Viana Filho. Com dezoito quilômetros de extensão, a Paralela liga a região do Iguatemi à divisa de Salvador com Lauro de Freitas. Às margens da Paralela está uma das mais importantes áreas ambientais da cidade, que abriga espécies em extinção da fauna (mamíferos, aves, répteis e anfíbios) e flora. A Avenida Paralela continua sendo considerada uma área de expansão urbana, o que possibilita que a mata seja suprimida para dar lugar a novos empreendimentos imobiliários.

Durante a vistoria verificou-se a seguinte infraestrutura urbana:

Existente	atendendo	rede de água, esgoto sanitário de drenagem, energia elétrica, telefone,
	satisfatoriamente	iluminação pública, pavimentação, passeios, guias e sarjetas
	atendendo	
	insatisfatoriamente	Não se aplica



Não disponível Necessária Não se aplica.
Desnecessária rede de gás canalizado

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Área Total 13.606,80 m²

Limites e Confrontações

Frente	Avenida Luís Viana	N/D
Fundo	Imóvel de terceiros	N/D
Lado Direito	Imóvel de terceiros	N/D
Lado Esquerdo	Imóvel de terceiros	N/D

Características

Formato	Regular	Cota do Greide	No nível
Topografia	Plana	Cobertura Vegetal	xxx
Situação	Esquina	Textura do solo	Média

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Características Gerais

Prédio constituído de 05 pavimentos de garagem, 19 pavimentos tipos.

Divisão interna

Subsolo: Garagem; Térreo: lojas; Pavimentos tipos: Salas com sanitário e copa.

7.3. ÁREA PRIVATIVA (M²)

Identificação – Torre 01	Área Privativa (m ²)	Total (unidades)	Proprietário	Total (m ²)
Salas 101 a 1501	701,94	15		13.336,86
Salas 1601 a 1901	701,94	4		
Loja 1	159,75	1		
Loja 2	177,38	1	FUNCEF	767,45
Loja 3	171,48	1		
Loja 4	258,84	1		
Vagas Avulsas	-	163		-
Identificação – Torre 02				
Salas 101 a 1201	701,94	12	FUNCEF	
Salas 1301 a 1901	350,97	7	SERTENGE	13.336,86
Salas 1302 a 1902	350,97	7	SERTENGE	
Loja 1	171,60	1	FUNCEF	
Loja 2	262,06	1	FUNCEF	1.201,55
Loja 3	767,89	1	SERTENGE	
Vagas Avulsas	-	244	FUNCEF	-
Vagas Avulsas	-	100	SERTENGE	-
Identificação – Torre 03 (vagas já construídas referente a Torre 03 que não será edificada)				
Vagas Avulsas		385	SERTENGE	6.375,60
Vagas Avulsas		231		

Especificações – De maneira geral as principais especificações e acabamentos serão:

Estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de bloco cerâmico, revestimento interno em tinta acrílica fosca na cor branco aparente e cerâmica nas áreas molhadas, piso em porcelanato no Hall de elevadores, piso cerâmica nas áreas molhadas, esquadrias pele de vidro verde estruturada com perfil de alumínio anodizado natural fosco.

Estado de Conservação e Padrão de Acabamento

Estado de Conservação **Bom**
Padrão de Acabamento **Normal Alto** de acordo com a NBR 12.721 da ABNT.

Idade aparente e vida útil remanescente

Idade Real	02 anos
Idade Aparente	01 ano
Vida remanescente	58 anos
Vida Útil	60 anos

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.

O mercado imobiliário, para este tipo de imóvel, se apresenta **recessivo**, com um nível de demanda **baixa** e de oferta **média** o que determina uma **baixa** absorção por parte do mercado, acima de **24** meses o que indica uma **LIQUIDEZ BAIXA**.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.

9.1. METODOLOGIA

De acordo com o que define a NBR 14.653-1 no seu item 8.2

Método comparativo direto de dados de mercado.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

DCDM *direto comparativo de dados de mercado* *Conforme item 8.2.1 da NBR 14653-2*

Em função das características do imóvel avaliando, do mercado imobiliário local e da pesquisa realizada adotou-se o método acima por ser o que melhor reflete a realidade do imóvel avaliando.

Os modelos, tratados cientificamente, contemplaram as variáveis relevantes e que melhor explicava, dada as limitações à data da vistoria e elaboração do laudo, o comportamento do mercado. Os pressupostos estão devidamente explicitados na definição das variáveis abaixo.

Depois de testadas as hipóteses formuladas para os modelos, as variáveis, os resíduos, as aderências e correlações entre as variáveis, os modelos se apresentaram consistentes e refletindo o comportamento do mercado.

9.2. PESQUISA DE VALORES

A pesquisa, no período abaixo indicado, foi realizada através de anúncios nos jornais, de corretores imobiliários, proprietários, Banco de Dados de avaliadores e da empresa.

Modelo - SALAS VENDA SALVADOR -FINAL

Período da pesquisa	14/06/2018 a 30/06/2018
Tratamento dos dados	Estatística Inferencial
Número de variáveis e Número de variáveis consideradas	7 6
Número de dados de mercado utilizados e considerados	69 38

Os dados e variáveis precedidas de "*" foram desconsiderados por apresentarem resíduos elevados contrariando as determinações da Norma.
Outras variáveis foram testadas, porém não consideradas no modelo em virtude de não apresentarem consistência de maior relevância.

Modelo - LOJAS VENDA SALVADOR- JUNHO - OK

Período da pesquisa	14/06/2018 a 30/06/2018	
Tratamento dos dados	Estatística Inferencial	
Número de variáveis e Número de variáveis consideradas	6	6
Número de dados de mercado utilizados e considerados	50	36

Os dados e variáveis precedidas de "*" foram desconsiderados por apresentarem resíduos elevados contrariando as determinações da Norma.
Outras variáveis foram testadas, porém não consideradas no modelo em virtude de não apresentarem consistência de maior relevância.

9.3. CÁLCULOS

9.3.1. MODELO SALAS VENDA SALVADOR

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas na formação do valor de compra e venda. Outras variáveis foram testadas, porém não consideradas no modelo em virtude de não apresentarem consistência de maior relevância.

MODELO: SALAS VENDA SALVADOR - FINAL		Variação da amplitude	
Área privativa	Variável quantitativa das áreas privativas dos imóveis pesquisados. Amplitude variando entre:	33,00	822,28
Setor Urbano	Variável independente proxy que indica a proporção do VUP 2014 da Prefeitura Municipal do Salvador dos imóveis pesquisados. A hipótese formulada busca mostrar que quanto maior a atratividade maior o valor unitário. Amplitude variando entre:	44,56	79,58
Conservação do Prédio	Variável dicotômica , expressa por códigos alocados, que define o estado de conservação do prédio onde estão situados os imóveis pesquisados, onde regular = 1 e Bom/Novo = 2. Amplitude variando entre:	1	2
Nº de elevadores	Variável quantitativa que mede a quantidade de elevadores dos imóveis pesquisados. A hipótese formulada busca mostrar que quanto maior o número de elevadores, maior o valor unitário:	4	12
Total de vagas	Variável quantitativa que indica a quantidade de vagas dos imóveis pesquisados. A hipótese formulada busca mostrar que quanto maior o número de vagas ofertadas, maior o valor unitário:	1	24
Valor unitário	Variável dependente ou explicada. Valor que queremos calcular. Identifica o valor total dividido pela área total do imóvel. Amplitude variando entre:	6.767,21	9.090,00

Todos os cálculos de valores estão expressos em R\$ (reais) e foram obtidos através da alimentação do software SisReN Windows 1.92 - Sistema de Regressão Múltipla e Redes Neurais Artificiais, desenvolvido pela Pellisistemas Engenharia. A memória da equação de regressão obtida, coeficientes de correlação e determinação, significância dos regressores constam no **Anexo II**.

Atributos de Entrada dos imóveis avaliados

Variável	Torre 1 (Salas 101 a 1501)	Torre 1 (Salas 1601 a 1901) e Torre 2 (Salas 1301 a 1901)	Torre 2 (Salas 101 a 1201)
Área Privativa	701,94	701,94	701,94
Setor Urbano	52,12	52,12	52,12
Conservação do Prédio	2	2	2
Nº de elevadores	8	8	8
Total de vagas	18	20	25

9.3.2. MODELO LOJAS VENDA SALVADOR

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas na formação do valor de compra e venda. Outras variáveis foram testadas, porém não consideradas no modelo em virtude de não apresentarem consistência de maior relevância.

MODELO: LOJAS VENDA SALVADOR-JUNHO-OK		Variação da amplitude	
Área Total	Variável quantitativa das áreas dos imóveis pesquisados. Amplitude variando entre:	23,00	740,00
Setor Urbano	Variável independente proxy que indica a proporção do VUP 2014 da Prefeitura Municipal do Salvador dos imóveis pesquisados. A hipótese formulada busca mostrar que quanto maior a atratividade maior o valor unitário. Amplitude variando entre:	8,75	79,58
Padrão de Acabamento	Variável qualitativa , expressa por códigos alocados, que define o padrão de acabamento dos imóveis pesquisados, onde Normal / Normal Alto = 1 Alto = 2. Amplitude variando entre:	1	2
Estado de Conservação	Variável qualitativa , expressa por códigos alocados, que define o Estado de Conservação dos imóveis pesquisados, onde Reparos Simples = 1; Regular = 2 e Bom = 3. Amplitude variando entre:	1	3
Shopping /Centro Comercial	Variável dicotômica , que indica se o imóvel pesquisado pertence a Shopping ou Centro Comercial, onde Não = 1; Sim = 2. Amplitude variando entre:	1	2
Valor unitário	Variável dependente ou explicada. Valor que queremos calcular. Identifica o valor total dividido pela área total do imóvel. Amplitude variando entre:	5.238,00	15.500,00

Todos os cálculos de valores estão expressos em R\$ (reais) e foram obtidos através da alimentação do software SisReN Windows 1.92 - Sistema de Regressão Múltipla e Redes Neurais Artificiais, desenvolvido pela Pellisistemas Engenharia. A memória da equação de regressão obtida, coeficientes de correlação e determinação, significância dos regressores constam no **Anexo II**.

Atributos de Entrada do imóvel avaliando – LOJAS: Torre 1

Variável	Atributo	Atributo	Atributo	Atributo
Área Total	159,75	177,38	171,48	258,84
Setor Urbano	52,12	52,12	52,12	52,12
Padrão de Acabamento	3	3	3	3
Estado de Conservação	3	3	3	3
Shopping /Centro Comercial	1	1	1	1

Atributos de Entrada do imóvel avaliando – LOJAS: Torre 2

Variável	Atributo	Atributo	Atributo
Área Total	171,60	262,06	767,89
Setor Urbano	52,12	52,12	52,12
Padrão de Acabamento	3	3	3
Estado de Conservação	3	3	3
Shopping /Centro Comercial	1	1	1

9.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA VAGA

Projeção	Valor Total (Médio)
Salas com 18 vagas	R\$ 4.917.310,51
Salas com 19 vagas	R\$ 4.934.378,42
Diferença (valor da vaga)	17.067,91

Para o cálculo do valor de cada vaga projetou-se a sala com 18 vagas (números efetivo) e posteriormente com 19 vagas atribuindo-se que a diferença de valor representava o valor agregado de cada vaga à sala. Considerando que as vagas não estão disponíveis para transação no mercado e que há uma grande demanda de uma vaga adicional no condomínio, adotou-se o valor de R\$ 19.111,50 entre o Valor Médio do Intervalo de Confiança e o Limite Superior do Campo de Arbitrio.

9.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

9.5.1. SALAS


EMPRESARIAL 2 DE JULHO								
			F = FUNCEF		S = SERTENGE			
Av. Luis Viana - (Av. Paralela)								
Tipo	Quantidade	Área Privativa por Unidade (m ²)	Quantidade de Vagas	Proprietário	Área Privativa Total (m ²)	Valor da Avaliação		Valores Total Adotados (arredondado)
						Valores unitários por unidade: R\$/m ²	Valor Total por unidade (R\$)	
TORRE 1 - SALAS								
Salas 101 a 1501	15	701,94	18	F	10.529,10	R\$ 7.204,05	R\$ 5.056.810,86	R\$ 75.852.162,86
Salas 1601 a 1901	4	701,94	20	F	2.807,76	R\$ 7.248,41	R\$ 5.087.948,92	R\$ 20.351.795,66
TOTAL das SALAS Torre 1 (COM 350 VAGAS) (arredondado)								R\$ 96.204.000,00
TORRE 2 - SALAS								
Salas 101 a 1201	12	701,94	25	F	8.423,28	R\$ 7.346,45	R\$ 5.156.767,11	R\$ 61.881.205,36
Salas 1301 a 1901	7	350,97	10	S	2.456,79	R\$ 7.052,70	R\$ 2.475.286,12	R\$ 17.327.002,83
Salas 1302 a 1902	7	350,97	10	S	2.456,79	R\$ 7.052,70	R\$ 2.475.286,12	R\$ 17.327.002,83
TOTAL das SALAS Torre 2 (COM 440 VAGAS) (arredondado)								R\$ 96.536.000,00
Área TOTAL das SALAS (m²)		26.673,72	m²	VALOR TOTAL DAS SALAS (arredondado)				R\$ 192.740.000,00

9.5.2. LOJAS

TORRE 1 - LOJAS								
LOJA 1	1	159,75	3	F	159,75	R\$ 11.170,76	R\$ 1.784.528,91	R\$ 1.784.528,91
LOJA 2	1	177,38	4	F	177,38	R\$ 11.056,83	R\$ 1.961.260,51	R\$ 1.961.260,51
LOJA 3	1	171,48	4	F	171,48	R\$ 11.093,52	R\$ 1.902.316,81	R\$ 1.902.316,81
LOJA 4	1	258,84	5	F	258,84	R\$ 10.655,14	R\$ 2.757.976,44	R\$ 2.757.976,44
TOTAL das LOJAS Torre 1 (arredondado)								R\$ 8.407.000,00
TORRE 2 - LOJAS								
LOJA 1	1	171,60	4	F	171,6	R\$ 11.092,76	R\$ 1.903.517,62	R\$ 1.903.517,62
LOJA 2	1	262,06	5	F	262,06	R\$ 10.642,25	R\$ 2.788.908,04	R\$ 2.788.908,04
LOJA 3	1	767,89	20	S	767,89	R\$ 9.578,86	R\$ 7.355.510,81	R\$ 7.355.510,81
TOTAL das LOJAS Torre 2 (arredondado)								R\$ 12.048.000,00
Área TOTAL das LOJAS (m²)		1.969,00	m2	VALOR TOTAL DAS lojas (arredondado)				R\$ 20.455.000,00

9.5.3. VAGAS EXCEDENTES (AVULSAS)

TORRE 1 VAGAS								
VAGAS	163	xxx	x	F	x	X	19.111,50	R\$ 3.115.174,50
TOTAL das VAGAS EXCEDENTES (AVULSAS) Torre 1 (arredondado)								R\$ 3.116.000,00
TORRE 2 VAGAS								
VAGAS	244	xxx	x	F	x	X	19.111,50	R\$ 4.663.206,00
VAGAS	100	xxx	x	S	x	X	19.111,50	R\$ 1.911.150,00
TOTAL das VAGAS EXCEDENTES (AVULSAS) Torre 2 (arredondado)								R\$ 6.575.000,00
TORRE 3 VAGAS								
VAGAS	616	xxx	x	S	x	X	19.111,50	R\$ 11.772.684,00
VALOR TOTAL das VAGAS EXCEDENTES (AVULSAS) da Torre 3 que não terá as salas e lojas construídas (arredondado)								R\$ 11.773.000,00



9.5.4. TOTAL GERAL

TOTAL das SALAS + LOJA + VAGAS EXCEDENTES - TORRE 1	R\$ 107.727.000,00
TOTAL das SALAS + LOJA + VAGAS EXCEDENTES - TORRE 2	R\$ 115.159.000,00
TOTAL das VAGAS EXCEDENTES - TORRE 3 (cujas salas e loja não serão construídas)	R\$ 11.773.000,00
TOTAL GERAL	R\$ 234.659.000,00

Para efeito de avaliação nas salas performadas foram adotados os Valores Máximo do Intervalo de Confiança pois estão com acabamento pronto e as instalações em funcionamento.

Para as salas que estão em "osso" e já construída adotou-se o Valor Médio do Intervalo de Confiança.

O valor total do imóvel é resultado do somatório dos valores das salas, loja e vagas excedentes (avulsas) de garagem.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MODELO: SALAS VENDA SALVADOR -FINAL

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL	
Pontuação Obtida Conforme item 9.2.1 (Tabela 1 e Tabela 2) da NBR 14653-2	15
Grau de Fundamentação Final depois de observado o item 9.2.1.1 da NBR 14653-2	//

GRAU DE PRECISÃO FINAL	
Amplitude Total Obtida	<=30%
Grau de Precisão Final Conforme item 9.2.3 (Tabela 5) da NBR 14653-2	///

MODELO: LOJAS VENDA SALVADOR-JUNHO - OK

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL	
Pontuação Obtida Conforme item 9.2.1 (Tabela 1 e Tabela 2) da NBR 14653-2	15
Grau de Fundamentação Final depois de observado o item 9.2.1.1 da NBR 14653-2	//

GRAU DE PRECISÃO FINAL	
Amplitude Total Obtida	<=30%
Grau de Precisão Final Conforme item 9.2.3 (Tabela 5) da NBR 14653-2	///

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação de Engenharia, e observando os limites do Campo de Arbítrio, em número arredondado, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor de **COMPRA** e **VENDA**:

Torre 1:

VALOR ADOTADO	R\$ 107.727.000,00	Cento e sete milhões setecentos e vinte e sete mil reais
---------------	--------------------	--

Torre 2:

VALOR ADOTADO	R\$ 115.159.000,00	Cento e quinze milhões cento e cinquenta e nove mil reais
---------------	--------------------	---

Vagas excedentes (avulsas) da Torre 3 cujas as salas e loja não serão edificadas:

VALOR ADOTADO	11.773.000,00	Onze milhões setecentos e setenta e três mil reais
---------------	---------------	--

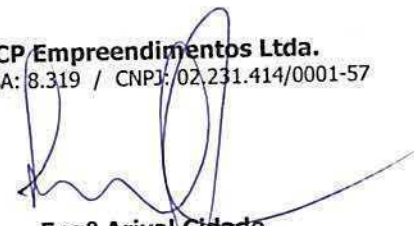
TOTAL GERAL	R\$ 234.659.000,00
-------------	--------------------

12. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, outros.
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão.
- Anexo IV: Documentação fotográfica.
- Anexo V: Croqui de localização do imóvel.
- Anexo VI: Documentação do imóvel
- Anexo VII: ART

Salvador, 26 de setembro de 2019

ACP Empreendimentos Ltda.
CREA/BA: 8.319 / CNPJ: 02.231.414/0001-57



Engº Arival Cidade
Responsável Técnico/ Responsável Legal
CREA/BA: 3758-D / CPF: 039.093.525-53
Membro Efetivo do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia da Bahia - IBAPE/BA inscrição nº. 130