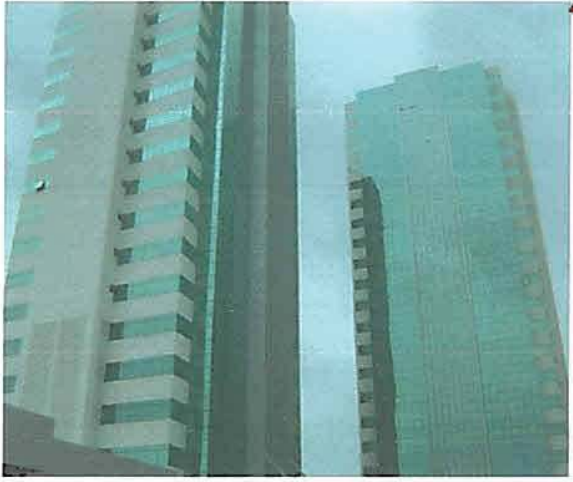
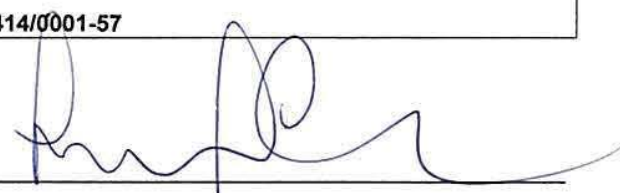


**CAPA-RESUMO**

Endereço do imóvel AVENIDA LUÍS VIANA (RUA IVONNE SILVEIRA), Nº 248 – Edifício Empresarial 2 de Julho – Torre 03				
Cidade Salvador	Bairro Paralela			UF BA
Objetivo do Parecer Técnico Determinação do Valor de Compra e Venda das Vagas de garagem da Torre 03, com base no Laudo A.S nº 7894.78904.000213867/2018.01.01.01 com base na nova situação paradigma.				
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 - Fundação dos Economistas Federais				
Tipo de Imóvel <b>Vagas relativas à Torre 03</b>				Áreas (m²)
Metodologia <b>Não se aplica</b>		Especificação (fundamentação/precisão) <b>Não se aplica</b>		
Pressupostos, Ressalvas e Informações relevantes. i. Vide item 6				
Valor de Avaliação das vagas da Torre 03 Considerando os pressupostos e ressalvas elencados nos itens 6.1 e 6.2 : O valor das Vagas de Garagens obtidos no Laudo A.S nº 94.78904.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2018, é de: R\$ 19.111,50 ( dezenove mil cento e onze reais e cinquenta centavos), totalizando R\$ 13.683.834,00 (treze milhões seiscentos e oitenta e três mil oitocentos e trinta e quatro reais)				
Perspectiva de Liquidez do Imóvel <b>BAIXA</b>				
Nome do (s) Responsável (is) Técnico (s) <b>Engº Arival Cidade</b> Membro Efetivo do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia da Bahia - IBAPE/BA inscrição nº. 130		CPF do RT <b>039.093.525-53</b>	Formação do RT <b>Engº Civil</b>	CREA do RT <b>BA 3758-D</b>
Nome do Representante Legal <b>Arival Cidade</b>		CPF do RL <b>039.093.525-53</b>		
Nome da Empresa <b>ACP EMPREENDIMENTOS LTDA</b>		CNPJ <b>02.231.414/0001-57</b>		

JORGE LUIZ FIRMINO BRANCO

  
Assinatura do Responsável Técnico – Arival Cidade

  
Assinatura do Representante Legal

Salvador , 05 de setembro de 2019

1. **OBJETIVO**

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

2. **INTERESSADO**

TRT – TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO

3. **PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

SERTENGE DOIS DE JULHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE – CNPJ Nº 10.356.147/0001-72.  
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.

4. **OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Este Parecer Técnico 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:

- 4.1. Na documentação fornecida, constituída por documentos e/ou plantas fornecidos pelo solicitante e no Ofício TRT-5 GP nº 0857/2019, de 28 de agosto de 2019, também fornecido pelo Solicitante
- 4.2. 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:
- 4.3. A nova situação paradigma consiste em se avaliar apenas as vagas de garagens já construídas e destinada a futura Torre 03 ainda não construída "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"
- 4.4. Na vistoria realizada em 04/07/2018, verificou-se que a Torre 3 já está com a fundação e as garagens construídas sem acabamentos e coberturas do pavimento térreo;

5. **CARACTERIZAÇÃO.**

5.1. **CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO ONDE SE LOCALIZA AS VAGAS OBJETO DO PARECER TÉCNICO**

Área Total	<b>13.606,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
Limites e Confrontações			
Frente	<i>Avenida Luis Viana</i>		<i>N/D</i>
Fundo	<i>Imóvel de terceiros</i>		<i>N/D</i>
Lado Direito	<i>Imóvel de terceiros</i>		<i>N/D</i>
Lado Esquerdo	<i>Imóvel de terceiros</i>		<i>N/D</i>
Características			
Formato	<i>Regular</i>	Cota do Greide	<i>No nível</i>
Topografia	<i>Plana</i>	Cobertura Vegetal	<i>xxx</i>
Situação	<i>Esquina</i>	Textura do solo	<i>Média</i>



**5.2. CARACTERIZAÇÃO DAS VAGAS OBJETO DO PARECER TÉCNICO**

Características Gerais

Trata-se de vagas integrantes da incorporação imobiliária constituídas de três torres sendo que as Torres 01 e 02 se encontram totalmente construídas e da Torre 03 apenas os pavimentos de garagens e o pavimento térreo.

As vagas objeto do presente Parecer Técnico encontram-se localizadas em sua maioria – 616 vagas - sob a projeção da futura Torre 03 e 100 dela sob a projeção da torre já construída T02.

**6. PARECER TÉCNICO**

**6.1. Pressupostos.**

6.1.1. Os valores obtidos para as vagas no laudo de avaliação A.S nº 7894.78904.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2028 levou em consideração o empreendimento todo performed 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;

6.1.2. Na atual situação paradigma busca-se um valor justo para as vagas já construídas da Torre 03 que ainda não foi construída;

6.1.3. Desta forma remanescem as cotas ideais de terreno das salas e lojas da Torre 03, ainda não construídas, e que devem ser absorvidas pela atuais vagas da Torre 03;

**6.2. Ressalvas**

6.2.1. Não é escopo do presente Parecer Técnico avaliação de cotas ideais de terreno referente as salas e loja integrantes da Torre 03;

6.2.2. Também, não é escopo deste Parecer, calcular o custo das obras de adequação do pavimento térreo que abrigam as 616 vagas;

**6.3. Do Parecer Técnico**

6.3.1. Considerando os pressupostos e ressalvas acima elencados e o fato de que o Mercado Imobiliário neste período não sofreu alterações que implicasse e modificação no valor avaliado:

6.3.1.1. o valor das Vagas de Garagens obtidos no Laudo A.S nº 94.78904.000213867/2018.01.01.01, datado de 04/07/2028, é de: R\$ 19.111,50 (dezenove mil cento e onze reais e cinquenta centavos), totalizando R\$ 13.683.834,00 (treze milhões seiscentos e oitenta e três mil oitocentos e trinta e quatro reais).

Salvador, 05 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