

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)	
SALAS (ANDARES CORRIDOS)		Torre 1: 701,94 M² X 19 andares = 13.336,86 Terreno = 13.606,80 Lojas: 767,45 m²	
LOJAS		Torre 2: 701,94 M² X 19 andares = 13.336,86 Terreno = 13.606,80 Lojas: 1201,55 m²	
		Torre 3: 689,22 M² X 19 andares = 13.095,18 Terreno = 13.606,80 Lojas: 114,10 m²	
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.			
Valor de Avaliação do imóvel Torre 1: R\$ 107.727.000,00 (Cento e sete milhões setecentos e vinte e sete mil reais) Torre 2: R\$ 115.159.000,00 (Cento e quinze milhões cento e cinquenta e nove mil reais) Torre 3: R\$ 95.948.000,00 (Noventa e cinco milhões novecentos e quarenta e oito mil reais)			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel BAIXA – acima de 24 meses			
Nome do (s) Responsável (is) Técnico (s)		CPF do RT	Formação do RT
Engº Arival Cidade Membro Efetivo do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia da Bahia - IBAPE/BA inscrição nº. 130		039.093.525-53	Engº Civil
CREA do RT			
BA 3758-D			
Nome do Representante Legal		CPF do RL	
Arival Cidade		039.093.525-53	
Nome da Empresa		CNPJ	
ACP EMPREENDIMENTOS LTDA		02.231.414/0001-57	
Assinatura do Responsável Técnico – Arival Cidade		Assinatura do Representante Legal	
Salvador , 04 de Julho de 2018			



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 1:

Área do Imóvel (m ²)	Salas	13.336,86	Área do Terreno (m ²)	Total	4.485,77
	Lojas	767,45			

Torre 2:

Área do Imóvel (m ²)	Salas	13.336,86	Área do Terreno (m ²)	Total	4.865,07
	Lojas	1201,55			

Torre 3:

Área do Imóvel (m ²)	Salas	13.095,18	Área do Terreno (m ²)	Total	4.255,96
	Lojas	114,10			

Identificação – Torre 01	Área Privativa (m²)	Total (unidades)	Proprietário	Total (m²)
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	
Loja 3	171,48	1		767,45
Loja 4	258,84	1		
Vagas	-	163		-
Identificação – Torre 02				
Salas 101 a 1201	701,94	12	FUNCEF	13.336,86
Salas 1301 a 1901	350,97	7	SERTENGE	
Salas 1302 a 1902	350,97	7	SERTENGE	
Loja 1	171,60	1	FUNCEF	
Loja 2	262,06	1	FUNCEF	1201,55
Loja 3	767,89	1	SERTENGE	
Vagas	-	244	FUNCEF	-
Vagas	-	100	SERTENGE	-
Identificação – Torre 03				
Salas 101 a 1901	173,50	19		13.095,18
Salas 102 a 1902	173,50	19		
Salas 103 a 1903	171,11	19		
Salas 104 a 1904	171,11	19	SERTENGE	
Loja 1	114,10	1		114,10
Vagas	-	231		

2. 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>

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. Na documentação fornecida, constituída por documentos e/ou plantas fornecidos pelo solicitante;
- 5.2. Em informações constatadas "in loco", quando da vistoria ao imóvel;
- 5.3. Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, banco de dados da ACP Empreendimentos, etc.;
- 5.4. 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);
- 5.5. 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;
- 5.6. 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;
- 5.7. As áreas das lojas foram obtidas da matrícula nº 34.383 do 2º ofício de registro de imóveis da comarca de Salvador;
- 5.8. O valor total do imóvel é resultado do somatório dos valores das salas, loja e das vagas de garagem excedente;
- 5.9. 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;
- 5.10. 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;
 - ✓ todos os andares da Torre 3 possuam quatro 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.

- 5.11. Na vistoria realizada verificou-se que a Torre 3 já está com a fundação e as garagens construídas restando a construção da torre propriamente dita;
- 5.12. Dado ao fato de a Torre 3 não está construída e seguindo orientação contida no Memorial Descritivo elaborado pela Sertenge e fornecido pelo TRT- Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região a mesma foi projetada e calculada, de acordo com a situação paradigma, com especificações similares às salas da Torre 02 pertencentes à Sertenge (acabamento em osso);
- 5.13. Para a Torre 2 existem duas situações: Uma com salas performadas (101 a 1201) e outra com salas em osso (1301 a 1901);
- 5.14. Para a Torre 1 considerou-se todas as salas performadas e acabadas;
- 5.15. As lojas foram consideradas em "osso";
- 5.16. Foi utilizado modelo inferencial monitorado pela Caixa Econômica Federal;
- 5.17. Vistoria realizada em 14.06.2018, em companhia da Srª. Diana Queiroz e a Srª Aline Gallas.

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 satisfatoriamente	<i>rede de água, esgoto sanitário de drenagem, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, passeios, guias e sarjetas</i>
	atendendo insatisfatoriamente	<i>Não se aplica</i>
Não disponível	Necessária	<i>Não se aplica.</i>
	Desnecessária	<i>rede de gás canalizado</i>

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Área Total **13.606,80** m²

Limites e Confrontações

Frente	<i>Avenida Luís 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>

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 –	Área	Total (unidades)	Proprietário	Total (m²)
Torre 01	Privativa (m²)			
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	767,89
Loja 3	171,48	1		
Loja 4	258,84	1		
Vagas	-	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	1201,55
Loja 3	767,89	1	SERTENGE	
Vagas	-	244	FUNCEF	
Vagas	-	100	SERTENGE	-
Identificação –				
Torre 03				
Salas 101 a 1901	173,50	19		
Salas 102 a 1902	173,50	19		
Salas 103 a 1903	171,11	19		13.095,18
Salas 104 a 1904	171,11	19	SERTENGE	
Loja 1	114,10	1		114,10
Vagas	-	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 do imóvel avaliando – Torre 1 (Salas 101 a 1501)

Variável	Atributo
Área Privativa	701,94
Setor Urbano	52,12
Conservação do Prédio	2
Nº de elevadores	8
Total de vagas	18

Atributos de Entrada do imóvel avaliando – Torre 1 (Salas 1601 a 1901) e Torre 2 (Salas 1301 a 1901)

Variável	Atributo
Área Privativa	701,94
Setor Urbano	52,12
Conservação do Prédio	2
Nº de elevadores	8
Total de vagas	20

Atributos de Entrada do imóvel avaliando – Torre 2 (Salas 101 a 1201)

Variável	Atributo
Área Privativa	701,94
Setor Urbano	52,12
Conservação do Prédio	2
Nº de elevadores	8
Total de vagas	25

Atributos de Entrada do imóvel avaliando – Torre 3 (Salas 101 a 1901)

Variável	Atributo
Área Privativa	689,22
Setor Urbano	52,12
Conservação do Prédio	2
Nº de elevadores	8
Total de vagas	20

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 – 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 – 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

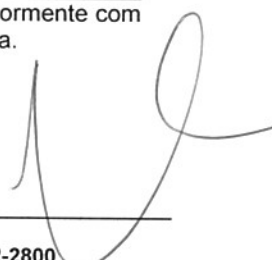
Atributos de Entrada do imóvel avaliando – Torre 3

Variável	Atributo
Área Total	114,10
Setor Urbano	52,12
Padrão de Acabamento	3
Estado de Conservação	3
Shopping /Centro Comercial	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)	17067,91

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.



9.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

EMPRESARIAL 2 DE JULHO							 Base: jun/18					
							<table border="1"> <tr><td>F</td><td>FUNCEF</td></tr> <tr><td>S</td><td>SERTENGE</td></tr> </table>		F	FUNCEF	S	SERTENGE
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	10529,1	R\$ 7.204,05	R\$ 5.056.810,86	R\$ 75.852.162,86				
Salas 1601 a 1901	4	701,94	20	F	2807,76	R\$ 7.248,41	R\$ 5.087.948,92	R\$ 20.351.795,66				
TOTAL das SALAS Torre 1 (COM 350 VAGAS)								R\$ 96.204.000,00				
TORRE 2 - SALAS												
Salas 101 a 1201	12	701,94	25	F	8423,28	R\$ 7.346,45	R\$ 5.156.767,11	R\$ 61.881.205,36				
Salas 1301 a 1901	7	350,97	10	S	2456,79	R\$ 7.052,70	R\$ 2.475.286,12	R\$ 17.327.002,83				
Salas 1302 a 1902	7	350,97	10	S	2456,79	R\$ 7.052,70	R\$ 2.475.286,12	R\$ 17.327.002,83				
TOTAL das SALAS Torre 2 (COM 440 VAGAS)								R\$ 96.536.000,00				
TORRE 3 - SALAS												
Salas 101 a 1901	19	173,50	5	S	3296,5	R\$ 6.889,16	R\$ 1.195.269,26	R\$ 22.710.115,94				
Salas 102 a 1902	19	173,50	5	S	3296,5	R\$ 6.889,16	R\$ 1.195.269,26	R\$ 22.710.115,94				
Salas 103 a 1903	19	171,11	5	S	3251,09	R\$ 6.889,16	R\$ 1.178.804,17	R\$ 22.397.279,18				
Salas 104 a 1904	19	171,11	5	S	3251,09	R\$ 6.889,16	R\$ 1.178.804,17	R\$ 22.397.279,18				
TOTAL das SALAS Torre 3 (COM 380 VAGAS)								R\$ 90.215.000,00				
Área TOTAL das SALAS (m²)					37.312,11			R\$ 282.955.000,00				
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								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								R\$ 12.048.000,00				

Tipo	Quantidade	Área Privativa por Unidade (m²)	Quantidade de Vagas	Proprietário	Área Privativa Total (m²)	Valor da Avaliação		Valores Total Adotados (arredondado)	
						Valores unitários por unidade: R\$/m²	Valor Total por unidade (R\$)		
TORRE 3 - LOJAS									
LOJA 1	1	114,10	5	S	114,1	R\$ 11.545,02	R\$ 1.317.286,78	R\$ 1.317.286,78	
TOTAL das LOJAS Torre 3								R\$ 1.318.000,00	
Área TOTAL das LOJAS (m²)		2.083,10						R\$ 21.773.000,00	
TORRE 1 VAGAS									
VAGAS	163	xxx	x	F	x	X	19.111,50	R\$ 3.115.174,50	
TOTAL das VAGAS EXCEDENTES Torre 1								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 Torre 2								R\$ 6.575.000,00	
TORRE 3 VAGAS									
VAGAS	231	xxx	x	S	x	X	19.111,50	R\$ 4.414.756,50	
TOTAL das VAGAS EXCEDENTES Torre 3								R\$ 4.415.000,00	
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 SALAS + LOJA + VAGAS EXCEDENTES - TORRE 3		R\$		95.948.000,00					

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.

Para as salas que serão entregues em "osso" e ainda serão construídas adotou-se o Valor Mínimo do Intervalo de Confiança.

O valor total do imóvel é resultado do somatório dos valores das salas, loja e vagas excedentes 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
---------------	--------------------	---

Torre 3:

VALOR ADOTADO	R\$ 95.948.000,00	Noventa e cinco milhões novecentos e quarenta e oito mil reais
---------------	-------------------	--

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: Outros

Salvador, 04 de julho de 2018

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