



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5947.26.10.2020

CAPA-RESUMO

Contratante LOGBRAS SALVADOR Contratada ANEXXA ENGENHARIA, CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA.					
Objeto da Avaliação Imóvel Industrial situado na Rodovia BR 324, nº 13.750, em Salvador .	UF BA				
Metodologia utilizada Método Evolutivo Especificação da Avaliação Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III Premissas Valor exarado para o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Finalidade da Avaliação Determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda					
Resumo de Valores: <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <tr> <td style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO ADOTADO</td> <td style="text-align: center;">R\$ 280.252.914,06</td> </tr> </table> <p> ÁREA DE TERRENO: 151.000,00 m² ÁREA DE CONSTRUÍDA: 35.690,00 m² MATRÍCULA Nº 15.040 DO 2º CRI DE SALVADOR/BA </p> <p> Idade Aparente: 5 anos Vida Útil Remanescente: 65 anos </p>				VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 280.252.914,06
VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 280.252.914,06				
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT		
MARIO RUBIANO FILHO	107.087.898-70	ENG. CIVIL	060.1502970		
Nome do Co-Responsável Técnico	CPF do Co-RT	Formação do Co-RT	CAU do Co-RT		
LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA	055.899.778-35	Arquiteta Urbanista	A14167-4		
Nome da Empresa	CNPJ				
ANEXXA ENGENHARIA	00.150.505/0001-32				

Eng. Civil Mario Rubiano Filho
 Responsável Técnico
 CREA: 060150297-0

Arq. Leda G F Cunha
 Co-Responsável Técnico
 CAU: A14167-4

São Paulo, 27 de outubro de 2020

**01. CONTRATANTE**

LOGBRAS SALVADOR

02. CONTRATADA

Anexxa Engenharia, Consultoria e Comércio Ltda.
 Rua Castro Alves, 908 – 6º andar – São Paulo/SP
 CEP 01532-001
 CNPJ: 00.150.505/0001-32
 Inscrição Estadual: Isento
 Inscrição Municipal: 2.281.648-8
 Endereço eletrônico anexxaengenharia@gmail.com

03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel industrial situado à Rodovia BR 324, nº 13.750, em Salvador/BA.

04. QUADRO DE ÁREAS

Área de terreno: **151.000,00 m²**.
 Área construída **35.690,00 m²**.

OBS: Áreas adotadas refletem o descrito na documentação e não foram aferidas *in loco*.**05. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

Determinação do valor de mercado para compra e venda.

06. RESUMO DE VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 280.252.914,06
---------------------------------	---------------------------

06.01 PARCELA DE TERRENO - RESUMO DOS LIMITES DA INFERÊNCIANa presente avaliação adotamos a área paradigma de 151.000,00 m² de terreno.

Atributos de entrada:

Variáveis independentes	
Área Paradigma de Terreno	151.000,00 m ²
Localização	1
Aproveitamento	1
Topografia	1



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

Valor Unitário	Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
	-11,45%	R\$ 656,94/m ²	+11,45%

Resultados adotados para o Intervalo de Confiança:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 581,73/m ²	R\$ 87.842.660,34	-11,45%
Calculado	R\$ 656,94/m ²	R\$ 99.199.364,55	---
Máximo	R\$ 732,15/m ²	R\$ 110.556.068,76	+11,45%
VALOR ADOTADO = R\$ 99.199.364,55			

(*) **Obs.: 1-** sempre há uma diferença de valores na coluna total, devido ao arredondamento indicado no software, admitido pela NBR 14.653.

06.02. PARCELA DE BENFEITORIAS – RESUMO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Na presente avaliação adotamos a área construída de 35.690,00 m².

VALOR DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO	R\$ 181.053.549,51
---------------------------------------	---------------------------

06.03. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando a tipologia do avaliando dentro do contexto imobiliário de sua região e, analisando o panorama econômico do país, temos que a soma das parcelas de terreno e construção corresponde a:

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 280.252.914,06
---------------------------------	---------------------------

07. IDADE APARENTE E VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Idade aparente: 5 anos
 Vida útil remanescente: 65 anos

08. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - EVOLUTIVO

Grau de fundamentação: II
 Grau de precisão: III

Tabela de pontos: Anexo VI conforme a última revisão da NBR 14.653-2

09. ANÁLISE DE MERCADO

- a) O mercado imobiliário local apresenta ofertas de terrenos com porte e localização compatíveis ao objeto avaliando e que foram determinantes para a convicção de valor.
- b) O mercado para a região do imóvel em análise apresenta-se em espera das decisões políticas, com poucos negócios realizados, impactando a liquidez.
- c) O atual momento é de crise política e econômica, estagnação do mercado imobiliário, além de atravessarmos uma pandemia mundial.

**10. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Data da vistoria: 05/06/2020

Baseado na vistoria realizada na documentação disponibilizada do imóvel objeto, temos dados suficientes para definir as principais características do avaliando, as quais sejam:

10.1. Localização

O imóvel em estudo encontra-se localizado na Rodovia BR 324, nº 13.750 – Salvador/BA.

Salvador é um município brasileiro e capital do estado da Bahia. Situada na Zona da Mata da Região Nordeste do Brasil, Salvador é notável em todo o país pela sua gastronomia, música e arquitetura, reconhecidas também internacionalmente. A influência africana em muitos aspectos culturais da cidade a torna o centro da cultura afro-brasileira. Primeira sede da administração colonial portuguesa do Brasil, a cidade é uma das mais antigas da América e uma das primeiras cidades planejadas no mundo, ainda no período do Renascimento. Sua fundação em 1549 por Tomé de Sousa ocorreu por conta da implantação do Governo-Geral do Brasil pelo Império Português. Com mais de 2,8 milhões de habitantes, é o município mais populoso do Nordeste e o terceiro do Brasil.

Centro econômico do estado, Salvador é também cidade portuária, centro administrativo e turístico. Em 2017, tinha o maior produto interno bruto (PIB) dentre os municípios nordestinos. Ademais, é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais.

Salvador possui um clima de floresta tropical, com temperatura média anual em torno dos 25 °C e precipitações abundantes durante o ano todo, sem estação seca discernível. As temperaturas são relativamente constantes ao longo do ano, com condições de clima quentes e úmidas, podendo ficar abaixo dos 20 graus (°C) no inverno e acima de 30 °C no verão. O índice pluviométrico anual é superior a 1800 mm, concentrado entre abril e julho.

Em 2003, o PIB de Salvador era de 11.967.563.000 reais, o que correspondia a 0,77% do produto interno bruto (PIB) do Brasil daquele ano. Segundo um estudo coordenado pelo professor Moisés Balassiano, da Fundação Getúlio Vargas (FGV), Salvador aparece como a 11.ª melhor cidade para desenvolver carreiras no país.

O município dispõe de transportes em diversos modos: rodoviário, ferroviário, vertical, aéreo e aquático. As principais vias terrestres são as rodovias BR-324 (federal) e BA-099 (estadual) e as avenidas Avenida Luís Viana (Paralela) e Afrânio Peixoto (Suburbana). Dessas, a Avenida Paralela e a rodovia federal são importantes vias metropolitanas e os principais corredores de ônibus urbano.

10.2. Serviços Públicos

O local é servido por todos os serviços públicos existentes na cidade, ou seja, água tratada, rede de esgoto, telefone, energia elétrica, iluminação pública, limpeza urbana, coleta de lixo, serviço postal e pavimentação nos logradouros do entorno, dentre outros adotamos o valor médio do intervalo.



10.3. Situação face ao planejamento público

Consultas realizadas junto à Prefeitura indicaram a perfeita adequação de uso do objeto em análise e, não revelaram a existência de projetos que possam implicar em desapropriações do imóvel ou em modificações do sistema viário da região que possam impactar negativamente o avaliando.

10.4. Descrição detalhada do imóvel avaliando

10.4.1. O terreno

O terreno de implantação do imóvel em estudo possui a área total de 151.000,00 m². O polígono irregular apresenta topografia plana principalmente e possui em seu interior Áreas de Preservação Permanente (APP) e corpos de água.

10.4.2. As construções

O partido construtivo adotado para o avaliando foi o de constituir um conjunto homogêneo, mas com suas subdivisões estruturadas de forma a propiciar boa administração e operação.

As edificações que compõem o Complexo são constituídas basicamente de galpões, escritórios, laboratórios e áreas de apoio independentes, sendo as de maior porte as que comportam a produção industrial.

Existem também áreas de apoio como refeitório com cozinha, vestiários, portaria e área de descanso, amplo estacionamento descoberto e vias de circulação interna.

Por fim, ressaltamos que o imóvel se mostra como uma construção bastante específica e adequada ao uso para o qual se destina. Foi construído para um locatário definido, processo chamado de "Build to Suit", que tem por definição ser uma "construção sob medida".

AREA CONSTRUIDA (m²)	
INDÚSTRIA	35.690,00
TOTAL	35.690,00

10.4.3. Idade Aparente e vida útil remanescente

- Idade Aparente: 5 anos.
- Vida útil remanescente: 65 anos.

10.4.4. Padrão de Acabamento

- Padrão construtivo: 3,98 - Comercial, escritório, industrial: Galpão padrão médio, sem elevador, dentro do intervalo: 0,96

Fonte: Estudos - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - IBAPE

10.4.5. Estado de conservação

- Estado de conservação: B - Regular, em conformidade com "Estudos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo - IBAPE/SP".

Fonte: pag. 34 - Estudos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo - IBAPE/SP - Ed.08/2007

**11. METODOLOGIA APLICADA - MÉTODO EVOLUTIVO**

Partindo da metodologia indicada pelo consulente e em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2, nosso estudo passa a analisar o objeto avaliando em parcelas distintas, segregando o imóvel em parcela de terreno e parcela de benfeitorias.

Para a determinação do intervalo de valor referente a parcela de terreno do imóvel será aplicado, conforme priorizado pela NBR 14.653-1 e 2, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Na determinação do valor referente à parcela de benfeitorias será utilizado Método da Quantificação do Custo, em conformidade com a mesma NBR 14.653-1 e 2.

Onde a junção das metodologias resulta no Método Evolutivo.

11.01. PARCELA DE TERRENO - Pesquisa Imobiliária Referente a Compra e Venda de Terrenos

- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos
- Anexo IV: Cálculo da Regressão Linear, com a determinação do intervalo de valor da parcela de terreno.

11.02. PARCELA DE TERRENO - Tratamento Estatístico Referente a Compra e Venda de Terrenos

Definição da metodologia aplicada e critérios:

- a) O valor de mercado exarado para o avaliando está em conformidade com a NBR 14.653-1 e 14.653-2 (relativa a avaliações de imóveis urbanos), tendo sido aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o objetivo de atingir-se o Grau de Fundamentação II. Utilizando-se ainda modelos de regressão linear, aplicamos a estatística inferência fazendo uso do "software" "Serem 1.98 (Sistema de Redes Neurais e Sistema de Regressão Linear Múltipla)."
- b) A pesquisa abrangeu 23 elementos comparativos de terrenos em oferta, sendo 23 efetivamente utilizados, coletados em outubro de 2020 (ver Anexo III), com tipologia assemelhada ao objeto avaliando. Foram consultados os principais agentes de mercado da região, bem como pesquisadas as ofertas declaradas através de pesquisa em campo e via telefone.
- c) A amostra utilizada, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através do tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.
- d) Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
 - **(X1) Área:** variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 2.088,00 m² a 1.000.000,00 m².
 - **(X2) Localização:** variável independente dicotômica, que classifica a localização das amostras e do objeto, observando-se as facilidades de acesso às principais rodovias e distância dos principais polos de influência para a tipologia em estudo. Classificação da amostra: 0=regular e 1=boa.



- **(X3) Aproveitamento:** variável independente dicotômica, que classifica o aproveitamento do terreno das amostras e do objeto, o potencial construtivo dos elementos comparativos envolvidos em relação ao paradigma. Classificação da amostra: 0=regular e 1=bom.
- **(X4) Topografia:** variável independente dicotômica, que classifica a topografia do terreno das amostras e do objeto, observando-se as qualidades de topografia e presença ou não de vegetação a ser preservada. Classificação da amostra: 0=regular e 1=bom.
- **(Y) Unte (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de compra e venda e sua respectiva área de terreno. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 18,00/m² a R\$ 975,00/m².

e) Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras estão no *Anexo IV: Cálculos – Tratamentos estatísticos*.

f) O resultado da modelagem indicou:

Atributos de entrada:

Variáveis independentes	
Área Paradigma de Terreno	151.000,00 m²
Localização	1
Aproveitamento	1
Topografia	1

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

Valor Unitário	Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
	-11,45%	R\$ 656,94/m²	+11,45%

Resultados adotados para o Intervalo de Confiança:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 581,73/m²	R\$ 87.842.660,34	-11,45%
Calculado	R\$ 656,94/m²	R\$ 99.199.364,55	---
Máximo	R\$ 732,15/m²	R\$ 110.556.068,76	+11,45%
VALOR ADOTADO = R\$ 99.199.364,55			

(*)Obs.: 1- sempre há uma diferença de valores na coluna total, devido ao arredondamento indicado no software, admitido pela NBR 14.653.

11.03. PARCELA DE BENFEITORIAS

Na determinação do valor referente à parcela de benfeitorias a utilização do Método da Quantificação do Custo, em conformidade com a mesma NBR 14.653-1 e 2 e as planilhas em Anexo V, em:

VALOR DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO	R\$ 181.053.549,51
---------------------------------------	---------------------------



11.04. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando a tipologia do avaliando dentro do contexto imobiliário de sua região e, analisando o panorama econômico do país, temos que a soma das parcelas de terreno e construção corresponde a:

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 280.252.914,06
---------------------------------	---------------------------

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Conclusão

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o valor de mercado para compra e venda acima exarado, amparados pela NBR 14.653-1 e 2.

13. ANEXOS

- Anexo I: Croqui, vista aérea e mapa de zoneamento
- Anexo II: Documentação Fotográfica;
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos de terreno
- Anexo IV: Cálculos Parcela de Terreno – Tratamentos estatísticos.
- Anexo V: Classificação do Grau de Fundamentação
- Anexo VI: Cálculos Parcela de Benfeitorias – Orçamento sintético

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

Responsável técnico: Mario Rubiano Filho

CPF: 107.087.898-70

Eng. Civil – CREA **060.150.297-0**

Co- responsável técnico: Leda Galvão Felix da Cunha

CPF: 055.899.778-35

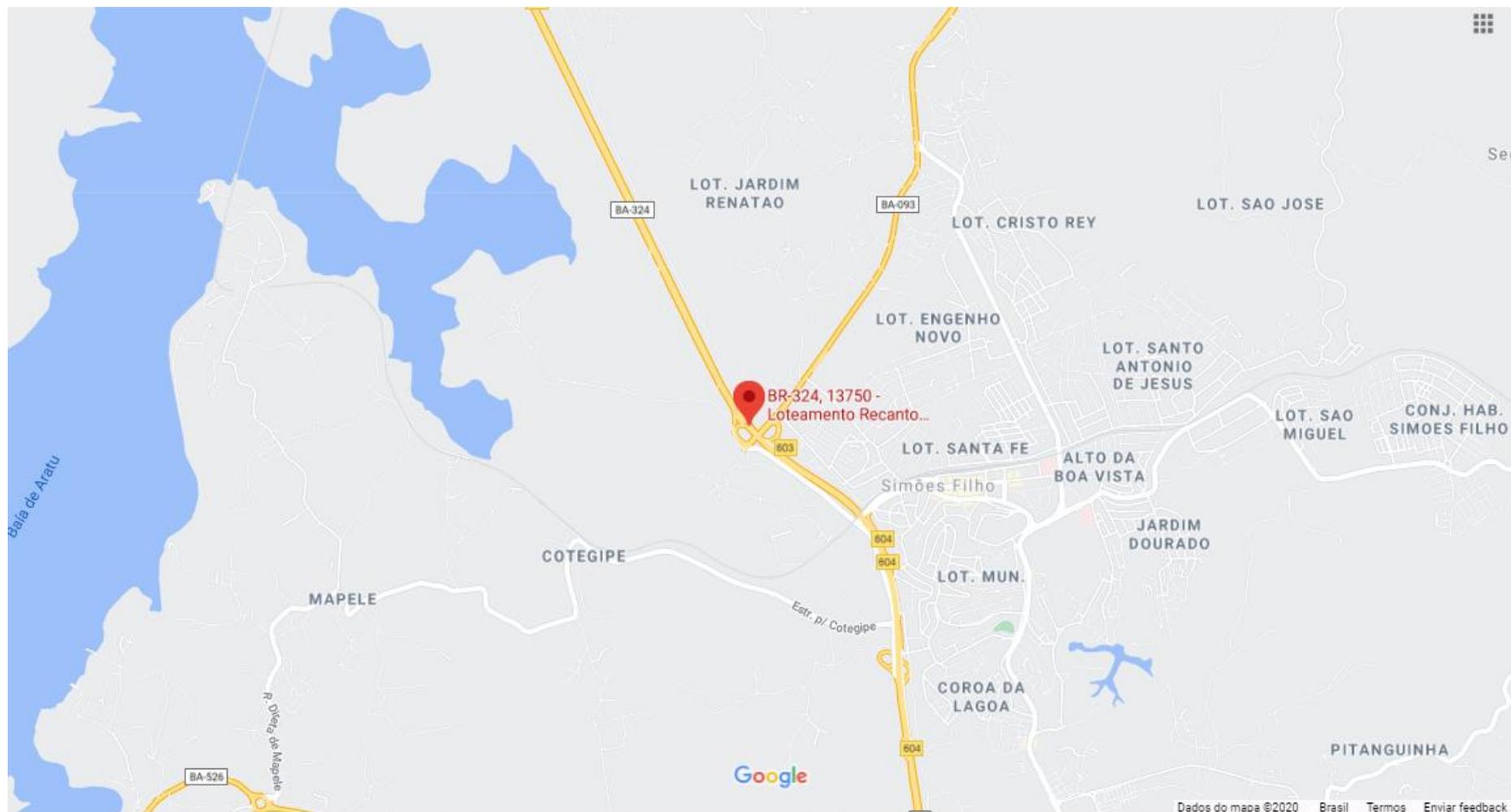
Arq. Urb. – CAU **A14167-4**

ANEXO I

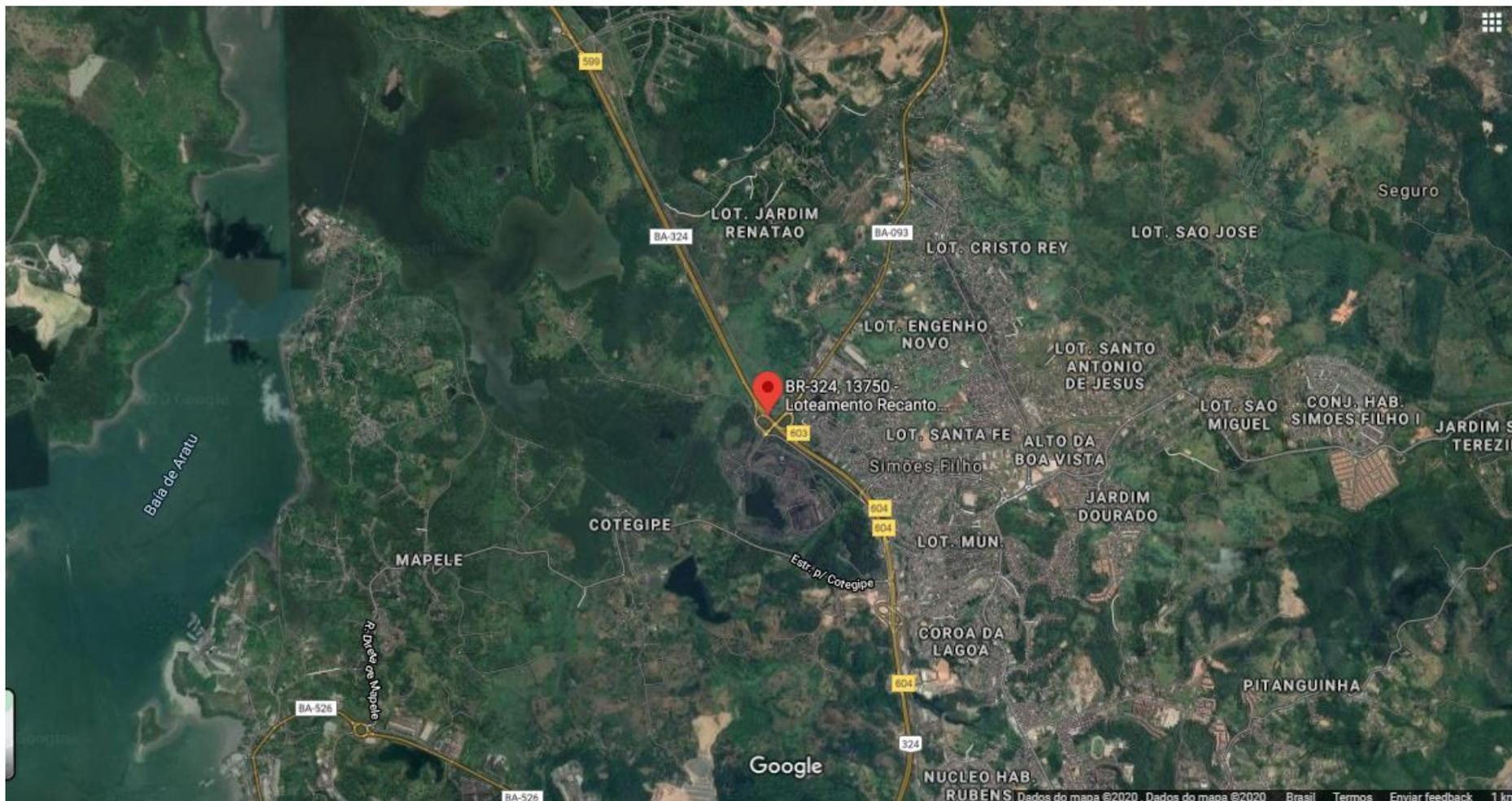
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA



Fonte: www.google.com.br



Fonte: www.google.com.br

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



ASPECTOS DO LOGRADOURO



ASPECTOS DO LOGRADOURO



ASPECTOS DO ACESSO



ASPECTOS EXTERNOS - ESTACIONAMENTO



ASPECTOS EXTERNOS – BALANÇA DE PESAGEM DE CAMINHÕES



ASPECTOS EXTERNOS – CAIXA D'ÁGUA



ASPECTOS EXTERNOS – ACESSO ÀS DOCAS



ASPECTOS EXTERNOS – DOCAS



ASPECTOS EXTERNOS – MANOBRA



ASPECTOS EXTERNOS – ESTACIONAMENTO DE CAMINHÕES



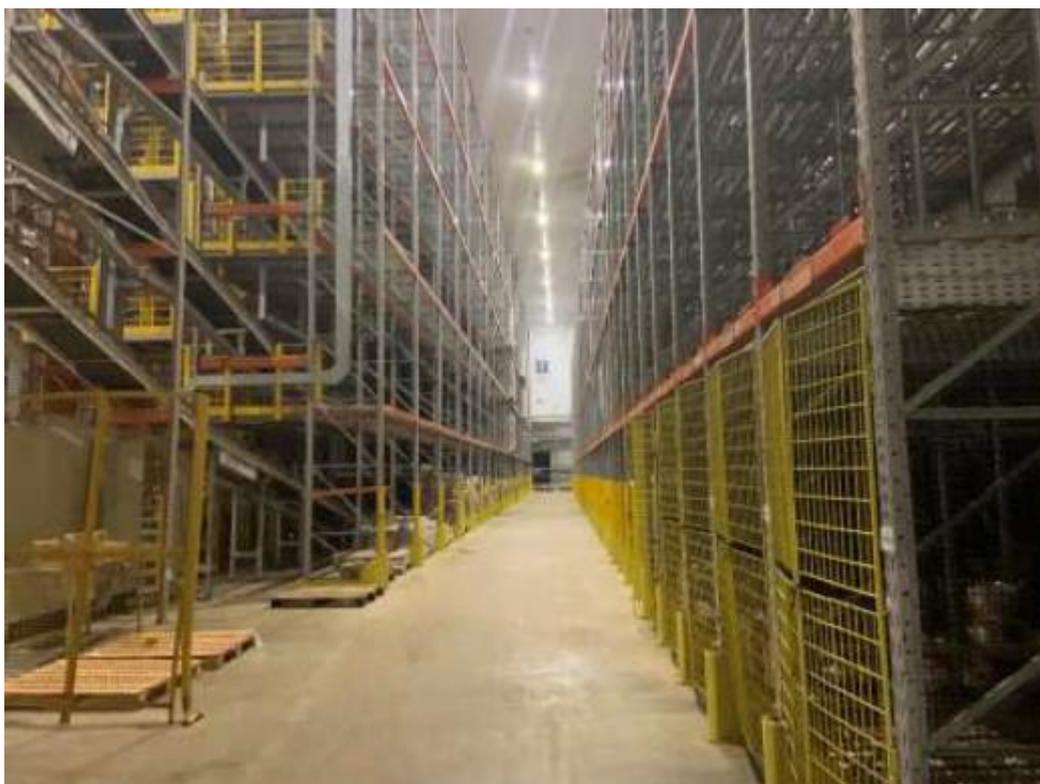
ASPECTOS EXTERNOS – LAVAGEM DE CAMINHÕES



ASPECTOS EXTERNOS – CONTROLE DE ACESSO



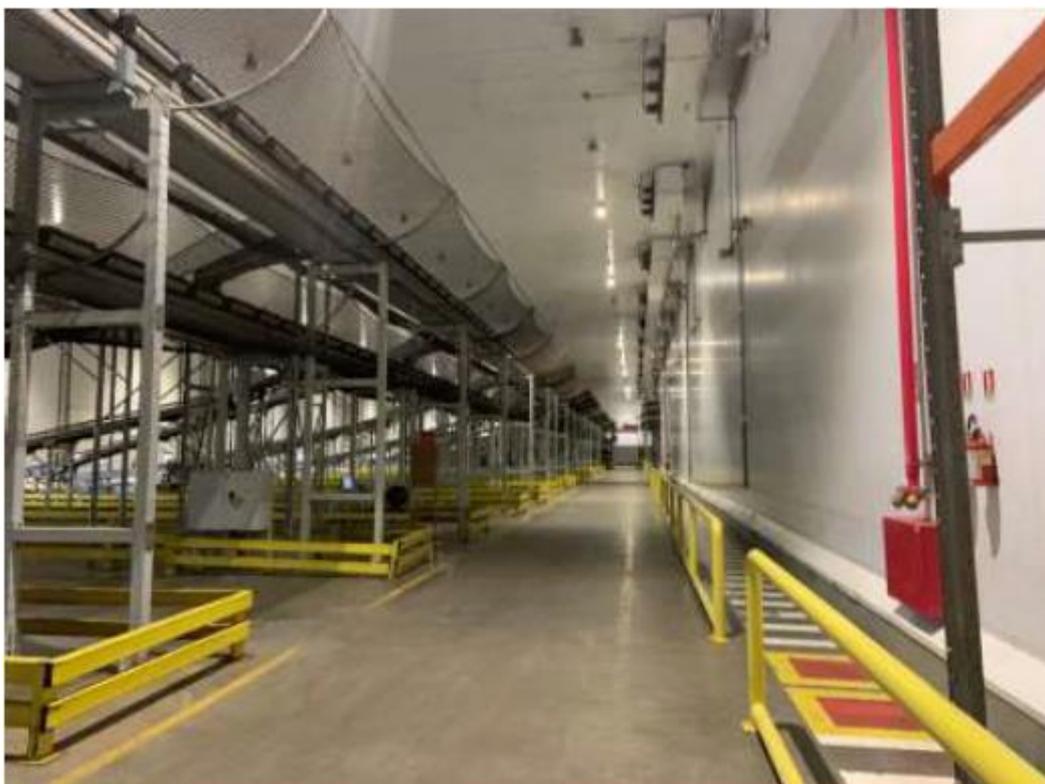
ASPECTOS EXTERNOS – QUADRA ESPORTIVA



ASPECTOS INTERNOS – GALPÃO REFRIGERADO



ASPECTOS INTERNOS - GALPÃO REFRIGERADO



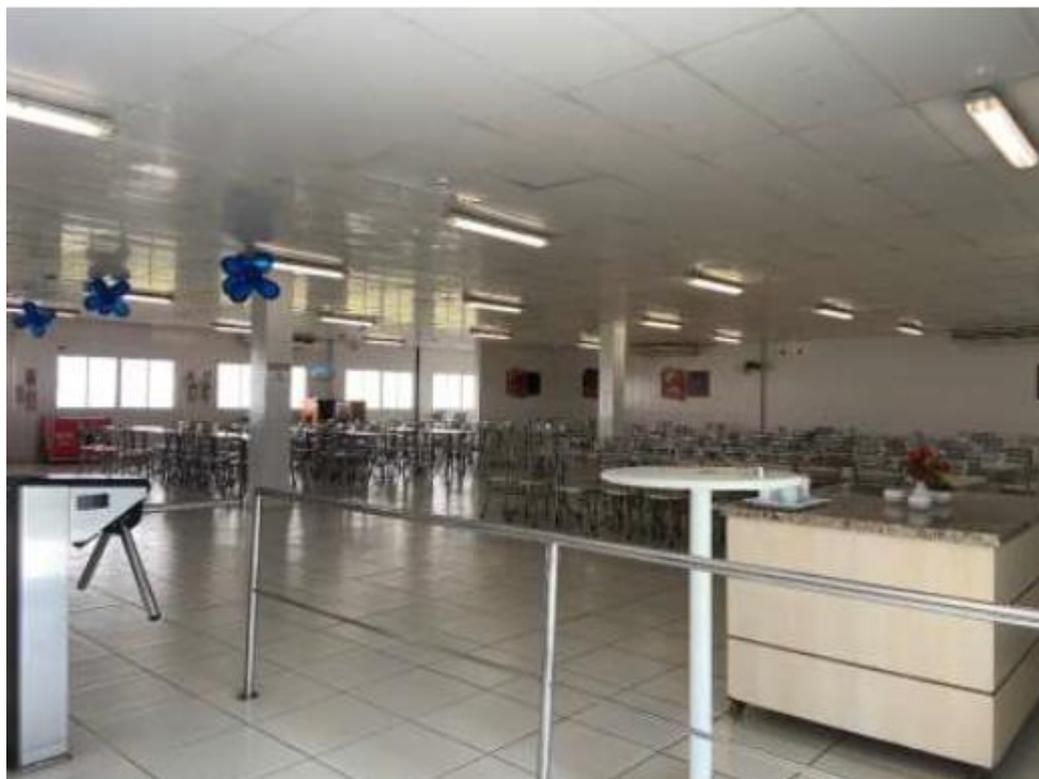
ASPECTOS INTERNOS - GALPÃO REFRIGERADO



ASPECTOS INTERNOS – SISTEMA DE REFRIGERAÇÃO



ASPECTOS INTERNOS – GALPÃO REFRIGERADO (ÁREA DAS DOCAS)



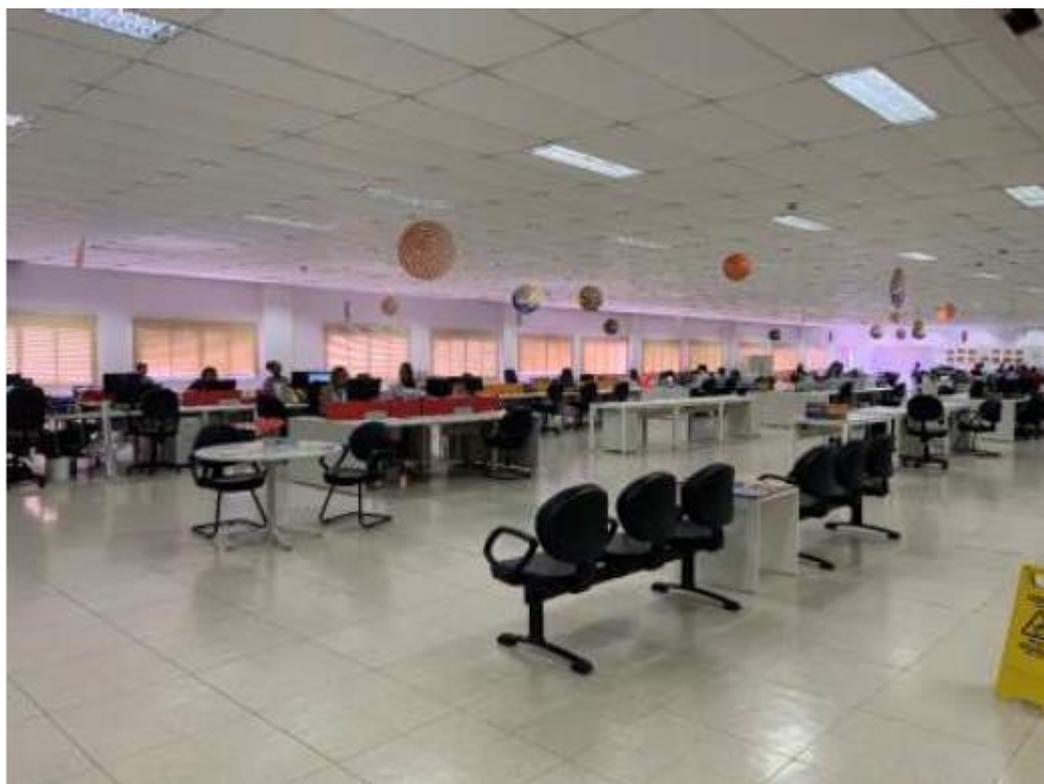
ASPECTOS INTERNOS - REFEITÓRIO



ASPECTOS INTERNOS - VESTIÁRIO



ASPECTOS INTERNOS - AUDITÓRIO



ASPECTOS INTERNOS - ÁREA ADMINISTRATIVA



ASPECTOS INTERNOS – PAISAGISMO

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS – COM MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA Nº 0599 486



ANEXXA ENGENHARIA

TIPO DE NEGOCIAÇÃO: VENDA

OUTUBRO 2020

Endereço	CIDADE	Área útil	Valor	At/R\$	Fonte
1 Rua José Roberto Ottoni, 190	SALVADOR	20165 m²	R\$ 8.000.000,00	R\$ 396,73	Luiz Fernando Galvão (71) 99983-1326
2 Rodovia BR 324, próximo a Tratormaster	SALVADOR	14934 m²	R\$ 13.999.000,00	R\$ 937,39	Djair Vinicius (71) 99120-4433
3 Travessa Ruth Fernandes, Caminho 15	SALVADOR	18000 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 555,56	Coutinho Imóveis (71) 2203-4222
4 Caminho 15, 15	SALVADOR	105000 m²	R\$ 61.000.000,00	R\$ 580,95	Djair Vinicius (71) 99120-4433
5 Rua da Matriz, 3756	SALVADOR	532176 m²	R\$ 100.000.000,00	R\$ 187,91	Imobiliária Lemos (71) 4351-2557
6 4ª Travessa da Matriz, 12	SALVADOR	16000 m²	R\$ 1.600.000,00	R\$ 100,00	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333
7 Rua José Roberto Ottoni, 1	SALVADOR	110000 m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 90,91	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333
8 Rua Santa Helena, 15	SALVADOR	16390 m²	R\$ 1.300.000,00	R\$ 79,32	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333
9 Rodovia BR 324, Km 615	SALVADOR	500000 m²	R\$ 120.000.000,00	R\$ 240,00	Cardoso Ramos Imobiliária (71) 3027-2222
10 Rua Eurico Temporal, 55	SALVADOR	15000 m²	R\$ 8.000.000,00	R\$ 533,33	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333
11 Rodovia BR 324, Km 612	SALVADOR	5572 m²	R\$ 1.400.000,00	R\$ 251,26	Ricardo Dau (71) 3242-2561
12 Rua José Roberto Ottoni, próximo Ambev	SALVADOR	4200 m²	R\$ 1.300.000,00	R\$ 309,52	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000
13 Rodovia BR 324, Km 612 (em frente a passarela)	SALVADOR	1000000 m²	R\$ 70.000.000,00	R\$ 70,00	Maristela Bento Silva (71) 9234-5801
14 Rua Cel José Rodolfo Pereira de Souza, 45	SALVADOR	4000 m²	R\$ 1.500.000,00	R\$ 375,00	Mello Imóveis (71) 99974-3312
15 Rua da Matriz X Rodovia BR 324	SALVADOR	135000 m²	R\$ 67.500.000,00	R\$ 500,00	Braga Corretor (71) 3497-8757
16 Rua Eurico Temporal, 59	SALVADOR	3000 m²	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333,33	Jean Cariri Imóveis (71) 99942-5553
17 Rua Varsósia, 122	SALVADOR	6000 m²	R\$ 108.000,00	R\$ 18,00	Bahia Homes (71) 99957-0601
18 Rua Antonio Andrade, 277	SALVADOR	2088 m²	R\$ 43.660,00	R\$ 20,91	Chave dos Sonhos (71) 99145-1710
19 Rua Doutor Altino Teixeira, 1855	SALVADOR	4000 m²	R\$ 83.640,00	R\$ 20,91	Marcos Mendes (71) 99251-2580
20 Estrada Campinas de Pirajá	SALVADOR	7473 m²	R\$ 186.838,00	R\$ 25,00	Viva Imobiliária (71) 99675-4345
21 Avenida Aliomar Baleeiro, 3647	SALVADOR	13122 m²	R\$ 3.900.000,00	R\$ 297,21	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000
22 Rua Joaquim Ferreira, ao lado Cond. Bosque das Manqueiras	SALVADOR	4300 m²	R\$ 1.355.000,00	R\$ 315,12	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000
23 Rua Boca da Mata X Rua Regina Andreia	SALVADOR	4000 m²	R\$ 3.900.000,00	R\$ 975,00	André Almeida (71) 99179-9555

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA Nº 0599486

ELEMENTO 1



Lote/Terreno à Venda, 20165 m² por R\$
8.000.000 COD. ENMLWGQU

Rua José Roberto Ottoni, 190 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ELEMENTO 2



Lote/Terreno à Venda, 14934 m² por R\$
13.999.000 COD. DJ - SERGIO

Rodovia BR-324, 0 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ELEMENTO 3



ELEMENTO 4



Lote/Terreno à Venda, 105000 m² por R\$
61.000.000 COD. MOSL

Caminho 15, 51 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486

ELEMENTO 5



Lote/Terreno à Venda, 532176 m² por R\$
100.000.000

COD. 1152
Rua da Matriz, 3756 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ELEMENTO 6



Lote/Terreno à Venda, 16000 m² por R\$
1.600.000

COD. AR212
4ª Travessa da Matriz, 12 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

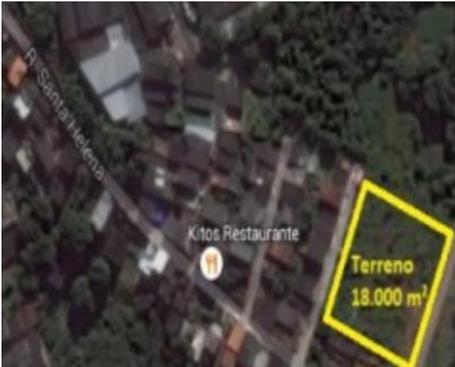
ELEMENTO 7



Lote/Terreno à Venda, 110000 m² por R\$
10.000.000

COD. AR155
Rua José Roberto Ottoni, 1 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ELEMENTO 8



Lote/Terreno à Venda, 16390 m² por R\$
1.300.000

COD. AR179
Rua Santa Helena, 15 - Valéria, Salvador - BA [VER NO MAPA](#)

ELEMENTO 9



Venda R\$ 120.000.000
Terreno · 500000m²
BR 324 324, Valéria, Salvador

ELEMENTO 10



Venda R\$ 8.000.000
IPTU R\$ 1.000
Terreno · 15000m²
R. Eurico Tempora 55, Valéria, Salvador

ELEMENTO 11



Vendo excelente área de 5.572.00 m², para galpões, sede de empresas e comercio,
preço R\$ 1.400.000,00 m²

ELEMENTO 12



Rua José Roberto Ottoni - Valéria, Salvador - BA 

R\$ 1.300.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 12.000
Área Total 4.200m².

ELEMENTO 13



Terreno · 1000000m²
150m frente para BR-324, Valéria, Salvador

Publicado hoje

Área, Valéria, Salvador - R\$70 Mi, Cod: 68433

ELEMENTO 14



Venda R\$ 1.500.000
Comercial - Valéria



4000m²
Área total

ELEMENTO 15



Venda R\$ 67.500.000
135.000 m² Plano na Frente Da Br 324!

ELEMENTO 16



Venda R\$ 1.000.000
Excelente Venda Terreno Com 3.000 m² - em Valeria

Localizado na Rua Eurico Temporal, próximo da rua principal, ideal para construção de empreendimentos residenciais ou comerciais, Galpões, garagem de ônibus, imóvel comercial em excelente localização.
- DOCUMENTAÇÃO EM DIAS, ESCRITURADO!!!

ELEMENTO 17



ELEMENTO 18



ELEMENTO 19



ELEMENTO 20



ELEMENTO 21



A partir de:

R\$ 3.900.000

Descrição

Excelente área com 13.122m, frente de rua, na avenida principal, documentada, ideal para incorporação ou implantação comercial de diversos seguimentos. Área está sendo beneficiada com uma terraplanagem e fica à margem da principal via da região, o que atribui a este imóvel mais um diferencial em relação aos outros imóveis daquela região. Grande oportunidade para uma incorporação imobiliária ou mesmo para implantação de uma empresa que demande uma ampla área para operação. Valor super atrativo. Agende sua visita.

ELEMENTO 22



destaque lote/terreno para comprar em

Rua Joaquim Ferreira - Valéria, Salvador - BA

R\$ 1.355.000

condomínio não informado • IPTU não informado



4300 m²

ELEMENTO 23



lote/terreno para comprar em

Rua Boca da Mata - Valéria, Salvador - BA

R\$ 3.900.000

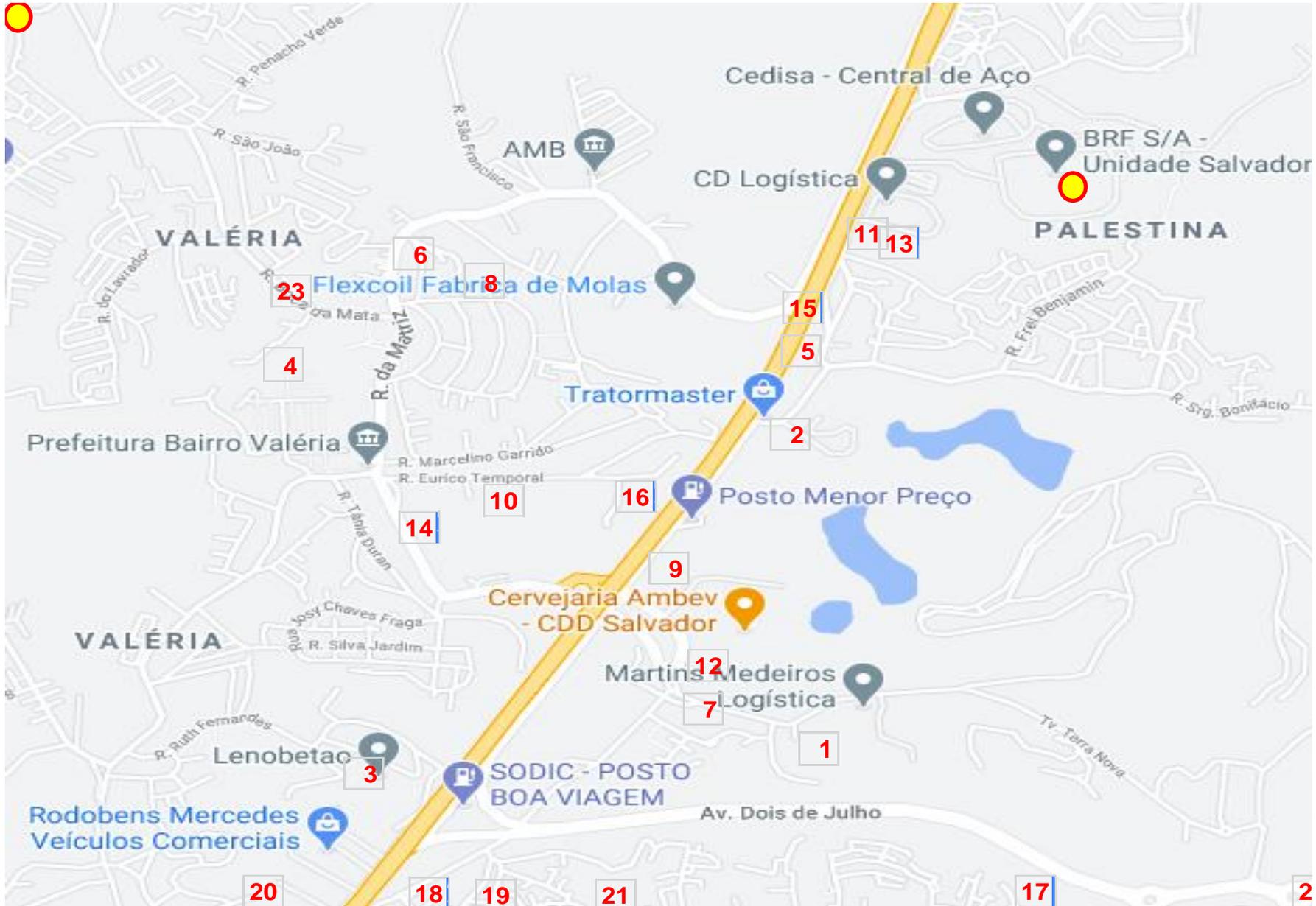
condomínio não informado • IPTU não informado



4001 m²

ELEMENTO 24

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486



Mapa de Localização fonte: www.googlemaps.com.br

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves nº 908 conj. 61 – CEP: 01532-001 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11) 3399 3591
E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP

**ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486**

**ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves n° 908 conj. 61 – CEP: 01532-001 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11) 3399 3591
E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP**

ANEXO IV

CÁLCULO DA PARÇELA DE TERRENO – REGRESSÃO LINEAR

	Dado	Endereço	Complemento
	1	Rua José Roberto Ottoni, 190	SALVADOR
	2	Rodovia BR 324, próximo a Tratorm...	SALVADOR
	3	Travessa Ruth Fernandes, Caminho ...	SALVADOR
	4	Caminho 15, 15	SALVADOR
	5	Rua da Matriz, 3756	SALVADOR
	6	4ª Travessa da Matriz, 12	SALVADOR
	7	Rua José Roberto Ottoni, 1	SALVADOR
	8	Rua Santa Helena, 15	SALVADOR
	9	Rodovia BR 324, Km 615	SALVADOR
	10	Rua Eurico Temporal, 55	SALVADOR
	11	Rodovia BR 324, Km 612	SALVADOR
	12	Rua José Roberto Ottoni, próximo A...	SALVADOR
	13	Rodovia BR 324, Km 612 (em frente...	SALVADOR
	14	Rua Cel José Rodolfo Pereira de Sou...	SALVADOR
	15	Rua da Matriz X Rodovia BR 324	SALVADOR
	16	Rua Eurico Temporal, 59	SALVADOR
	17	Rua Varsósia, 122	SALVADOR
	18	Rua Antonio Andrade, 277	SALVADOR
	19	Rua Doutor Altino Teixeira, 1855	SALVADOR
	20	Estrada Campinas de Pirajá	SALVADOR
	21	Avenida Aliomar Baleeiro, 3647	SALVADOR
	22	Rua Joaquim Ferreira, ao lado Cond...	SALVADOR
	23	Rua Boca da Mata X Rua Regina An...	SALVADOR

Dado	Informante	Área Total	Localização	Aproveita...
1	Luiz Fernando Galvão (71) 99983-1326	20.165,00	1	0
2	Djair Vinícius (71) 99120-4433	14.934,00	1	1
3	Coutinho Imóveis (71) 2203-4222	18.000,00	0	1
4	Djair Vinícius (71) 99120-4433	105.000,00	1	1
5	Imobiliária Lemos (71) 4351-2557	532.176,00	1	1
6	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333	16.000,00	0	0
7	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333	110.000,00	1	0
8	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333	16.390,00	0	0
9	Cardoso Ramos Imobiliária (71) 3027-2222	500.000,00	1	0
10	Parque Atlântico Patrimonial (71) 3022-3333	15.000,00	1	0
11	Ricardo Dau (71) 3242-2561	5.572,00	1	0
12	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000	4.200,00	0	0
13	Maristela Bento Silva (71) 9234-5801	1.000.000,00	1	1
14	Mello Imóveis (71) 99974-3312	4.000,00	0	0
15	Braga Corretor (71) 3497-8757	135.000,00	1	1
16	Jean Cariri Imóveis (71) 99942-5553	3.000,00	0	1
17	Bahia Homes (71) 99957-0601	6.000,00	0	0
18	Chave dos Sonhos (71) 99145-1710	2.088,00	0	0
19	Marcos Mendes (71) 99251-2580	4.000,00	0	0
20	Viva Imobiliária (71) 99675-4345	7.473,00	0	0
21	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000	13.122,00	0	1
22	Imobiliária Ponto 4 (71) 3333-8000	4.300,00	0	0
23	André Almeida (71) 99179-9555	4.000,00	1	1

	Dado	Topografia	valor unit.
	1	1	396,73
	2	1	937,39
	3	1	555,56
	4	1	580,95
	5	0	187,91
	6	0	100,00
	7	0	90,91
	8	0	79,32
	9	0	240,00
	10	1	533,33
	11	0	251,26
	12	0	309,52
	13	0	70,00
	14	1	375,00
	15	1	500,00
	16	1	333,33
	17	0	18,00
	18	0	20,91
	19	0	20,91
	20	0	25,00
	21	0	297,21
	22	0	315,12
	23	1	975,00

Resultados Estatísticos

Modelo

GLEBA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 23 / 23

Total Variáveis / Consideradas = 5 / 5

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 2 - 0,8760878 / 0,8760878

Determinação = 2 - 0,7675298 / 0,7675298

R2 Ajustado = 2 - 0,7158698 / 0,7158698

Testes de Hipóteses

F Calculado = 14,86

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 65%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 95%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 144,98

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	x	-2,36	2,98
Localização	x	2,50	2,21
Aproveitamento	x	2,43	2,57
Topografia	x	2,59	1,84
valor unit.	x		

Estimativas

Modelo

GLEBA

Endereço

Endereço: Rodovia BR 324, nº 13.750

Complemento: Matrícula 15.040

Bairro: Distrito Industrial

Município: Salvador

UF: BA

Variáveis

Área Total = 151.000,00

Localização = 1

Aproveitamento = 1

Topografia = 1

Valor Unitário

Máximo (11,45%): 732,15

Médio: 656,94

Mínimo (11,45%): 581,73

Valor Total

Máximo: 110.556.068,76

Médio: 99.199.364,55

Mínimo: 87.842.660,34

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Função Estimativa

Modelo : GLEBA

Função Estimativa:

valor unit. =
+101,3420373
-0,0004302782619 * Área Total
+195,1829573 * Localização
+195,7176101 * Aproveitamento
+229,678847 * Topografia

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	110453,0435	-2,36	-0,000430278	x	-79,79
Localização	0,0000	2,50	+195,183	x	362,68
Aproveitamento	0,0000	2,43	+195,718	x	363,68
Topografia	0,0000	2,59	+229,679	x	426,78
valor unit.	53,8165	T-Indep	+101,342	x	

Análise de Sensibilidade

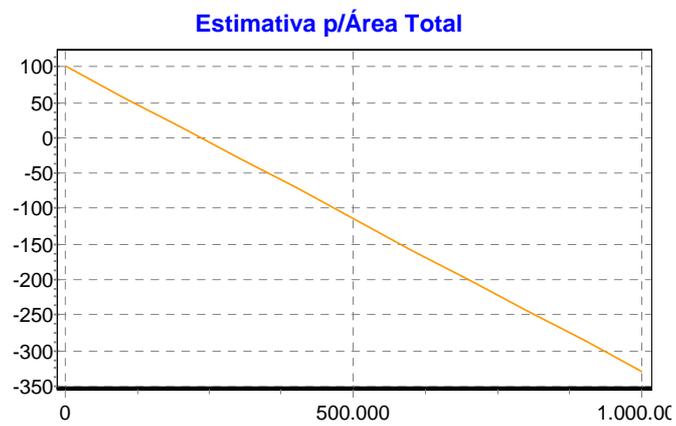
Modelo : GLEBA

Variável: Área Total

Amplitude: de 2088 a 1E+006

Valor Médio: 110453

Valores Calculados: de 100,444 a -328,936



Análise de Sensibilidade

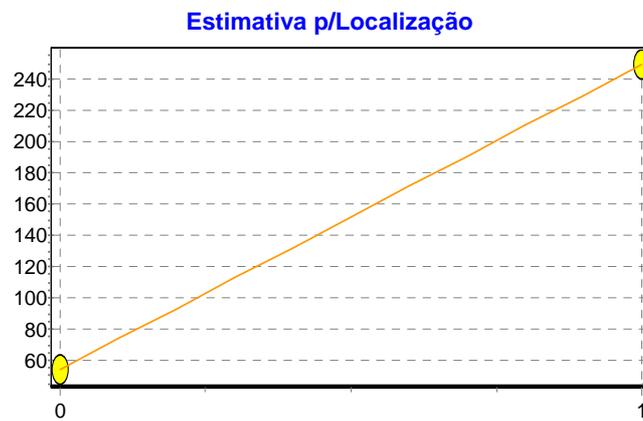
Modelo : GLEBA

Variável: Localização

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 53,8165 a 248,999



Análise de Sensibilidade

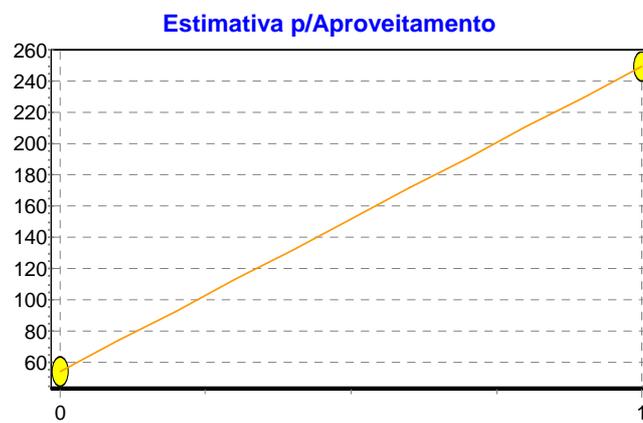
Modelo : GLEBA

Variável: Aproveitamento

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 53,8165 a 249,534



Análise de Sensibilidade

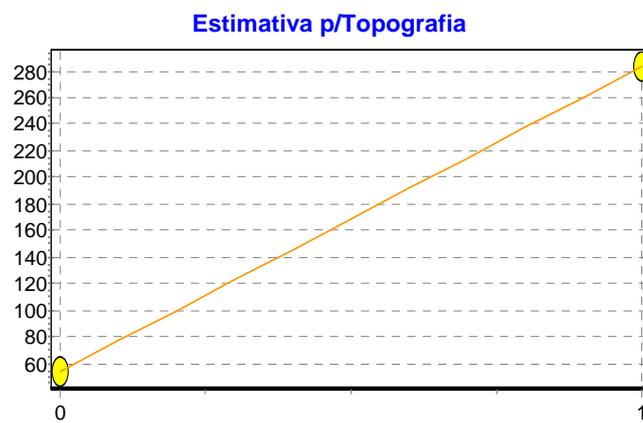
Modelo : GLEBA

Variável: Topografia

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 53,8165 a 283,495

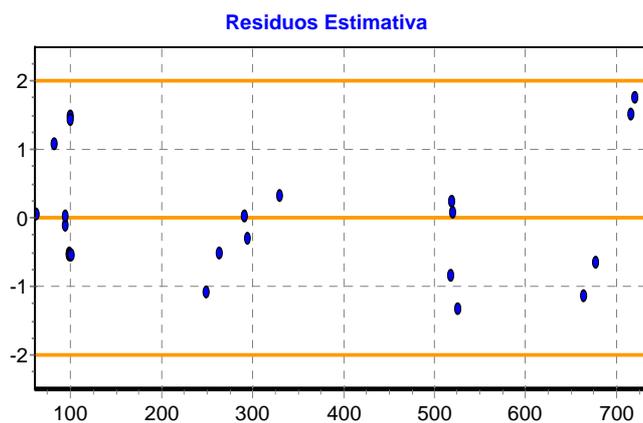


Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	396,73	517,52	-120,79	-30,44%	-0,83	-0,83
2	937,39	715,49	221,89	23,67%	1,53	1,53
3	555,56	518,99	36,56	6,58%	0,25	0,25
4	580,95	676,74	-95,79	-16,48%	-0,66	-0,66
5	187,91	263,25	-75,34	-40,09%	-0,51	-0,51
6	100,00	94,45	5,54	5,54%	0,03	0,03
7	90,91	249,19	-158,28	-174,11%	-1,09	-1,09
8	79,32	94,28	-14,96	-18,87%	-0,10	-0,10
9	240,00	81,38	158,61	66,08%	1,09	1,09
10	533,33	519,74	13,58	2,54%	0,09	0,09
11	251,26	294,12	-42,86	-17,06%	-0,29	-0,29
12	309,52	99,53	209,98	67,84%	1,44	1,44
13	70,00	61,96	8,03	11,47%	0,05	0,05
14	375,00	329,29	45,70	12,18%	0,31	0,31
15	500,00	663,83	-163,83	-32,76%	-1,13	-1,13
16	333,33	525,44	-192,11	-57,63%	-1,32	-1,32
17	18,00	98,76	-80,76	-448,66%	-0,55	-0,55
18	20,91	100,44	-79,53	-380,36%	-0,54	-0,54
19	20,91	99,62	-78,71	-376,42%	-0,54	-0,54
20	25,00	98,12	-73,12	-292,50%	-0,50	-0,50
21	297,21	291,41	5,79	1,95%	0,03	0,03
22	315,12	99,49	215,62	68,42%	1,48	1,48
23	975,00	720,20	254,79	26,13%	1,75	1,75

Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	0,42%	3,85%	-0,61%
2	23,90%	13,01%	27,20%
3	3,59%	0,35%	4,57%
4	4,39%	2,42%	4,98%
5	0,97%	1,50%	0,81%
6	2,80%	0,00%	3,65%
7	3,04%	6,62%	1,96%
8	3,37%	0,05%	4,37%
9	0,33%	6,64%	-1,58%
10	2,96%	0,04%	3,84%
11	0,23%	0,48%	0,16%
12	0,00%	11,65%	-3,52%
13	3,64%	0,01%	4,74%
14	0,23%	0,55%	0,13%
15	2,13%	7,09%	0,63%
16	0,02%	9,75%	-2,92%
17	5,36%	1,72%	6,47%
18	5,26%	1,67%	6,35%
19	5,26%	1,63%	6,36%
20	5,11%	1,41%	6,24%
21	0,01%	0,00%	0,01%
22	0,00%	12,28%	-3,72%
23	26,87%	17,15%	29,81%

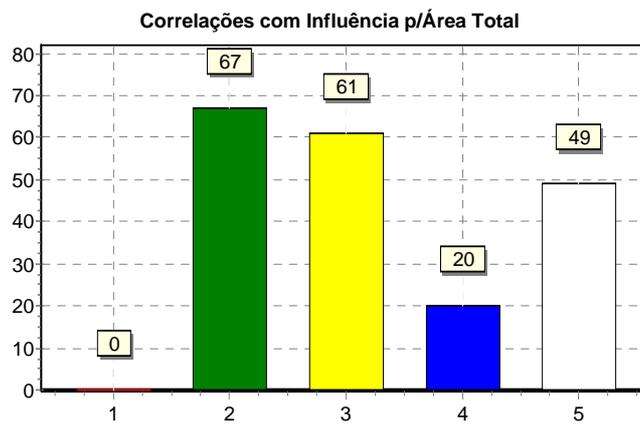
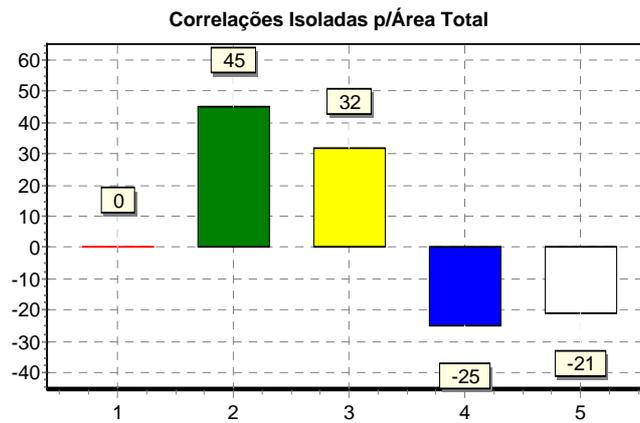
Análise dos Resíduos

Modelo : GLEBA



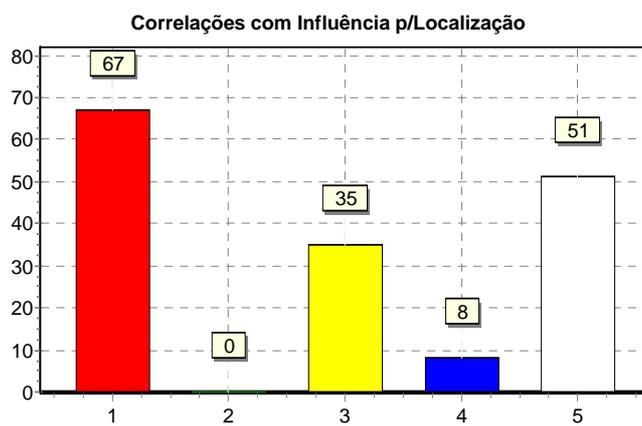
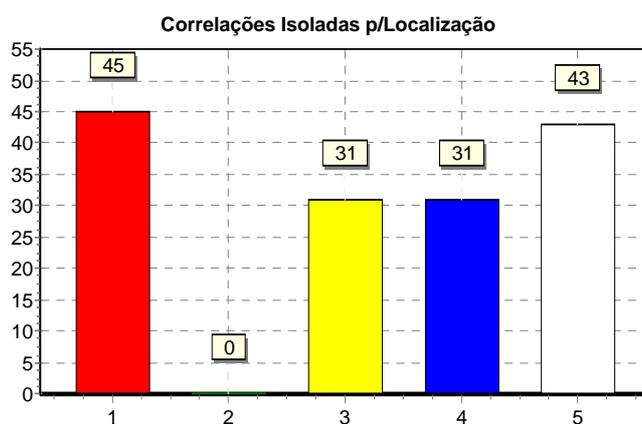
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



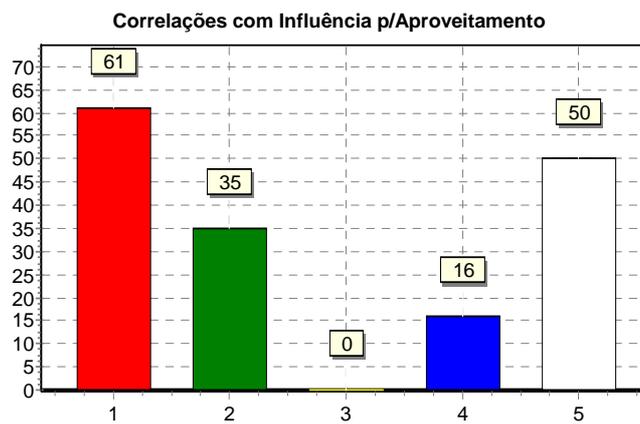
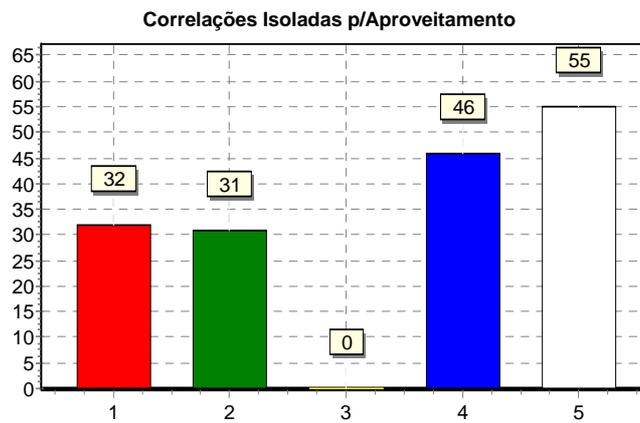
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



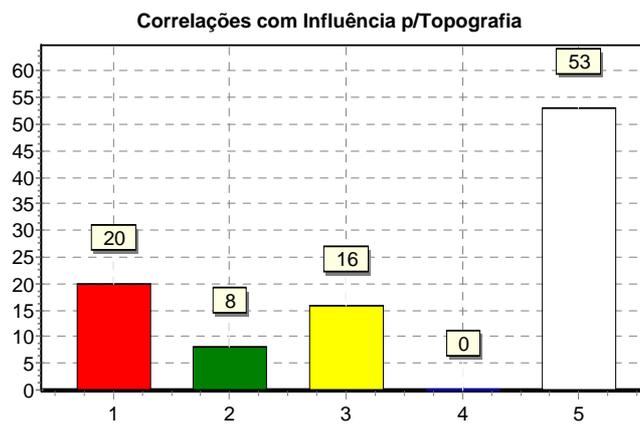
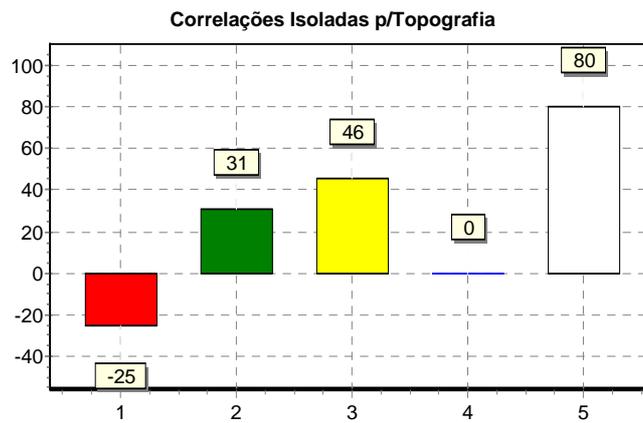
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



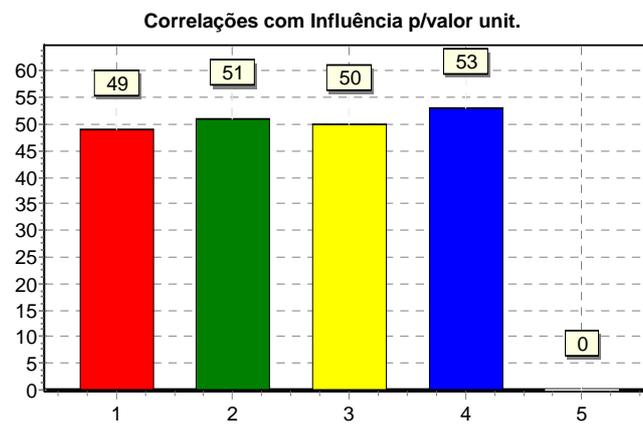
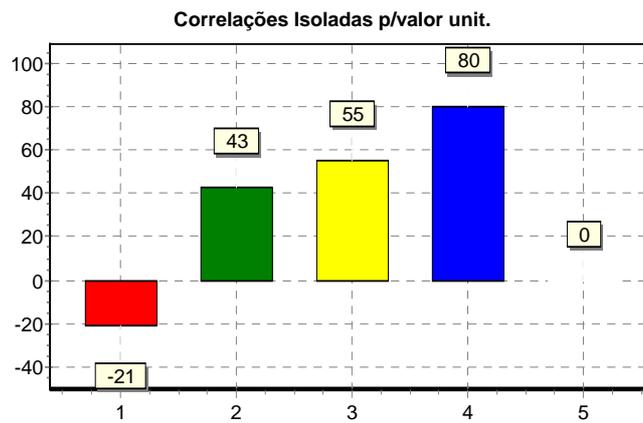
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



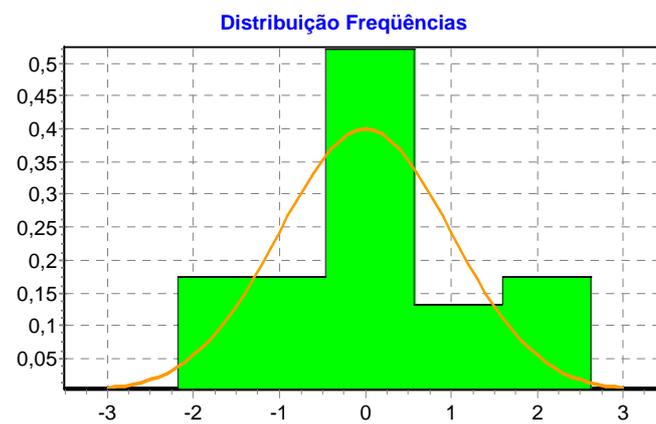
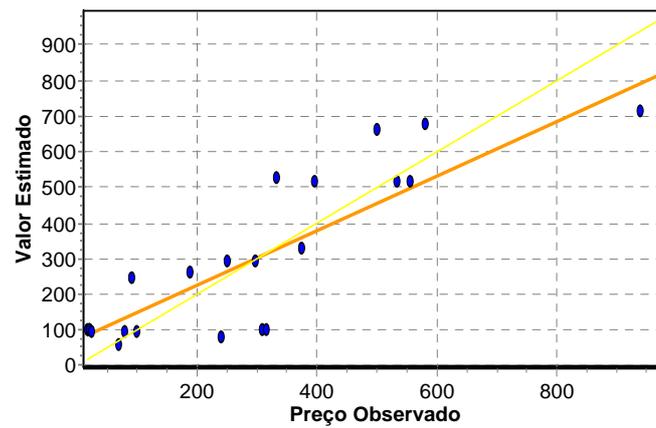
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



Testes de Aderência

Modelo : GLEBA



ANEXO V

GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Especificação do Laudo nº	5947.27.10.2020	27/10/2020	 ANEXXA ENGENHARIA
Imóvel	PARCELA DE TERRENO		
Endereço	SALVADOR - BA		

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação						
1	Caracterização do imóvel avaliado	Grau III - Completa quanto a todas as variáveis analisadas				3	Grau III	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	30	número de variáveis independentes consideradas no modelo	4	2	Grau II
		para Grau II	4 (k+1)	20	k = nº de variáveis independentes			
		para Grau I	3 (k+1)	15	nº de dados considerados no modelo	23		
3	Identificação dos dados de mercado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem				2	Grau II	
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas	1			2	Grau II	
		a) as medidas do avaliado atende a:	> 100% Lim. Amostral Superior < 50% Lim. Amostral Inferior		sim			
		b) vlr. estimado atende a:	>15% do Vlr Fronteira para a variável		sim			
5	Nível de significância a (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Máximo Obtido	3	Grau III
		AREA	2,97%	Variável 11	0,00%			
		LOCAL	2,20%	Variável 12	0,00%			
		APROVEITAMENTO	2,57%	Variável 13	0,00%			
		TOPOGRAFIA	1,83%	Variável 14	0,00%			
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%			
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%			
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%			
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%			
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%			
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%	3	Grau III	

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2		pts	Grau Possível
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	15	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = II
Pontos Mínimos	12	8	6	III	10	5	
demais itens	grau II	grau I		II	10	5	
Pontos Mínimos	4	2		I	15		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		15	Grau II

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu	Grau III
b	apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau II
---	----------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo	581,73	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	Médio	656,94	22,90%
				IC - Máximo	732,15	

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau III
-------------------------------	-----------------

São Paulo
- 27 de outubro de 2020 -

Empresa ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COM. LTD/
CNPJ / MF: 00.150.505/0001-32

Engº MARIO RUBIANO FILHO
CREA/SP : 0601502970
Responsável Técnico

ANEXO VI

ORÇAMENTO SINTETICO

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA 0599486
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5947.27.10.2020

CÁLCULO DA PARCELA DA CONSTRUÇÃO - ORÇAMENTO SINTÉTICO

FICHA TÉCNICA	
IMÓVEL INDUSTRIAL SITO À Rodovia BR 324, nº 13.750 - Salvador - BA	
Tipologia - 2.1.3 - COMERCIAL/SERVIÇO/INDUSTRIAL - GALPÃO - PADRÃO MÉDIO - SEM ELEVADOR	
CIDADE: Salvador - BA	3,980
ÁREA DO TERRENO: (Implantação)	151.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	35.690,00

ORÇAMENTO SINTÉTICO				
Etapas Construtivas publicada na revista "CONSTRUÇÃO MERCADO" - nº 184 pg.54	Etapas construtivas revista construção	Paradigma - 100 % executado		Orçamento sintético: Valor estimado por etapa
Serviços Preliminares	1,00%	100,00%	1,00%	R\$ 2.059.767,34
Movimento de terra	1,00%	100,00%	1,00%	R\$ 2.059.767,34
Fundações especiais	4,00%	100,00%	4,00%	R\$ 8.239.069,37
Infra-estrutura	3,00%	100,00%	3,00%	R\$ 6.179.302,03
Superestrutura	28,00%	100,00%	28,00%	R\$ 57.673.485,62
Vedação	3,00%	100,00%	3,00%	R\$ 6.179.302,03
Esquadrias	10,00%	100,00%	10,00%	R\$ 20.597.673,44
Cobertura	0,50%	100,00%	0,50%	R\$ 1.029.883,67
Instalações hidráulicas	10,00%	100,00%	10,00%	R\$ 20.597.673,44
Instalações elétricas	4,20%	100,00%	4,20%	R\$ 8.651.022,84
Impermeabilização e isolamento térmica	2,50%	100,00%	2,50%	R\$ 5.149.418,36
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	20,10%	100,00%	20,10%	R\$ 41.401.323,61
Vidros	2,00%	100,00%	2,00%	R\$ 4.119.534,69
Pintura	6,00%	100,00%	6,00%	R\$ 12.358.604,06
Serviços complementares	0,70%	100,00%	0,70%	R\$ 1.441.837,14
Elevadores/Equipamentos fixos	4,00%	100,00%	4,00%	R\$ 8.239.069,37
Subtotal	0,00%	100,00%	100,00%	R\$ 205.976.734,37

CUB - Custo Unitário básico de SP	R\$ 1.271,99/m²
ref. padrão R8-N, MAIO de 2020	
fonte: http://www.sinduscon-sp.com.br	
conforme Lei 4.591, de 16/12/1964 e disposto na	
na NBR 12.721 da ABNT	
na formação do CUB não foram incluídos os itens	
descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06	

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	35.690,00m²
conforme quadro de áreas disponibilizado pelo proprietário	

VALOR DA OBRA NOVA - (QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO)	R\$ 180.681.345,94
BDI	14,00%
VALOR DA OBRA NOVA - (QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO) - COM BDI	R\$ 205.976.734,37

Depreciação - Método Ross- Heidecke	0,879
<i>le -12</i>	5 anos
<i>lr - 70 anos Tabela 1</i>	65 anos
<i>relação le/lr =</i>	7,69%
Estado da edificação	
C- regular	
<i>Tabela 2 - k =</i>	0,8580
Fator de adequação ao obsolescimento e ao	
<i>Foc = R + K * (1-R)</i>	
<i>Foc =</i>	0,886

VALOR DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO	R\$ 181.053.549,51
VALOR DA PARCELA DE TERRENO	R\$ 99.199.364,55
VALOR PATRIMONIAL DO COMPLEXO	R\$ 280.252.914,06

CÁLCULO DO BDI

CONCEITO: taxa correspondente a despesas diretas e indiretas e lucro, para a execução de serviços, incidentes sobre a soma dos custos materiais, mão de obra, equipamentos, etc.	
1) Despesas eventuais	1,00%
2) Perda de materiais e depreciação de equipamentos	1,00%
3) Riscos: como chuvas, perdas de eficiência da mão de obra, falta de mão de obra especializada	2,00%
4) Rateio da Administração do Escritório Central	1,00%
5) Impostos	2,00%
6) Despesas financeiras	2,00%
7) Bonificação	2,00%
8) Pis	1,00%
9) Lucro	2,00%
TOTAL DA TAXA DE BDI	14,00%

ENCARGOS SOCIAIS (considerados nos orçamentos sintéticos)

publicado na revista "Construção Mercado nº 152, ano 67, março 2014, pg.102

TAXAS de leis sociais e riscos do trabalho (%) - horista	129,34%
TAXAS de leis sociais e riscos do trabalho (%) - mensalista	78,33%
Custos complementares com a M.O.(vale transporte, café da manhã, refeição, seguro e e.p.i)	54,65%
Total	191,54%