



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

JANEIRO, 2021



LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO ITAÚ UNIBANCO S/A

SOLICITANTE ATAKADÃO ATAKAREJO

PROPRIETÁRIO DAMRAK DO BRASIL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

OCUPAÇÃO GALPÃO COMERCIAL (SUPERMERCADO)

FINALIDADE VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

TIPO DE OPERAÇÃO GARANTIA

Nº LAUDO 03-2020-1044

ENDEREÇO: Estrada da Rainha, 646 - Baixa de Quintas

Cidade/ UF: Salvador-BA CEP: 40301-155

Área de Terreno: 16.670,00 m²

Área Construída: 14.324,18 m²

DATA VISTORIA 25/01/2021 DATA BASE 29/01/2021

VALOR DE MERCADO R\$ 33.170.000,00 (TRINTA E TRÊS MILHÕES, CENTO E SETENTA MIL REAIS)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 20.340.000,00 (VINTE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)



Eng^a Ana Paula Ruic
5062119507

I. INTRODUÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653-2, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a presente avaliação utilizaram-se as diretrizes constantes da Parte 1:

Procedimentos Gerais da NBR 14653 - 1 /2019 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e a – NBR 14653-2/2011 no que diz respeito à avaliação de imóveis Urbanos.

1.1 OBJETIVO

Visa o presente Laudo a determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um Galpão Comercial, atualmente utilizado como Supermercado Atakarejo, situado na Estrada da Rainha, 646.

1.2 DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo Compreende:

- Matrícula nº 182.263- 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA.
- Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU (2021)
- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 182.263
- Planta de Situação com Quadro de Áreas - Fev/2019
- Habite-se nº 69412

1.3 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

II. ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO, ZONEAMENTO E REGIÃO DO IMÓVEL

A seguir serão apresentadas as descrições e características do imóvel, tais como: Localização, acesso, terreno, construções e região.

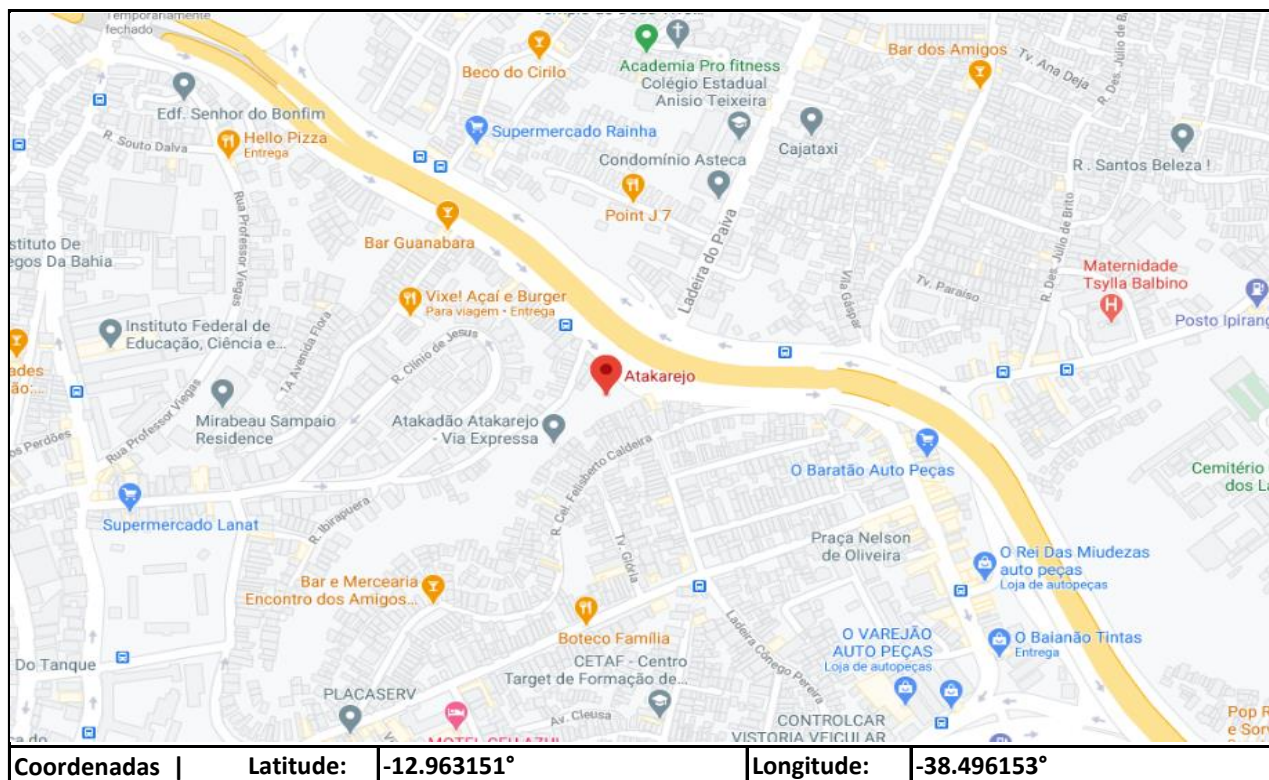
2.1 LOCALIZAÇÃO

Tipologia: Comercial
 Uso: Galpão Comercial (Supermercado)
 Logradouro: Estrada da Rainha
 Bairro: Baixa de Quintas
 Município: Salvador
 Estado: BA

2.2 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

Logradouro: Estrada da Rainha
 Mão de Direção: Dupla
 Pavimentação: Asfalto
 Largura: 10 a 20m
 Calçadas: Sim
 Qtd Pistas: 1
 Guias: Sim
 Traçado: Curvilíneo
 Sarjetas: Sim

2.3 MAPA DE LOCALIZAÇÃO



2.4 ANÁLISE E DETALHAMENTO DO ZONEAMENTO

De acordo com o plano diretor vigente no município de Salvador, o imóvel encontra-se em Zona Predominantemente Residencial 3 (ZPR-3)

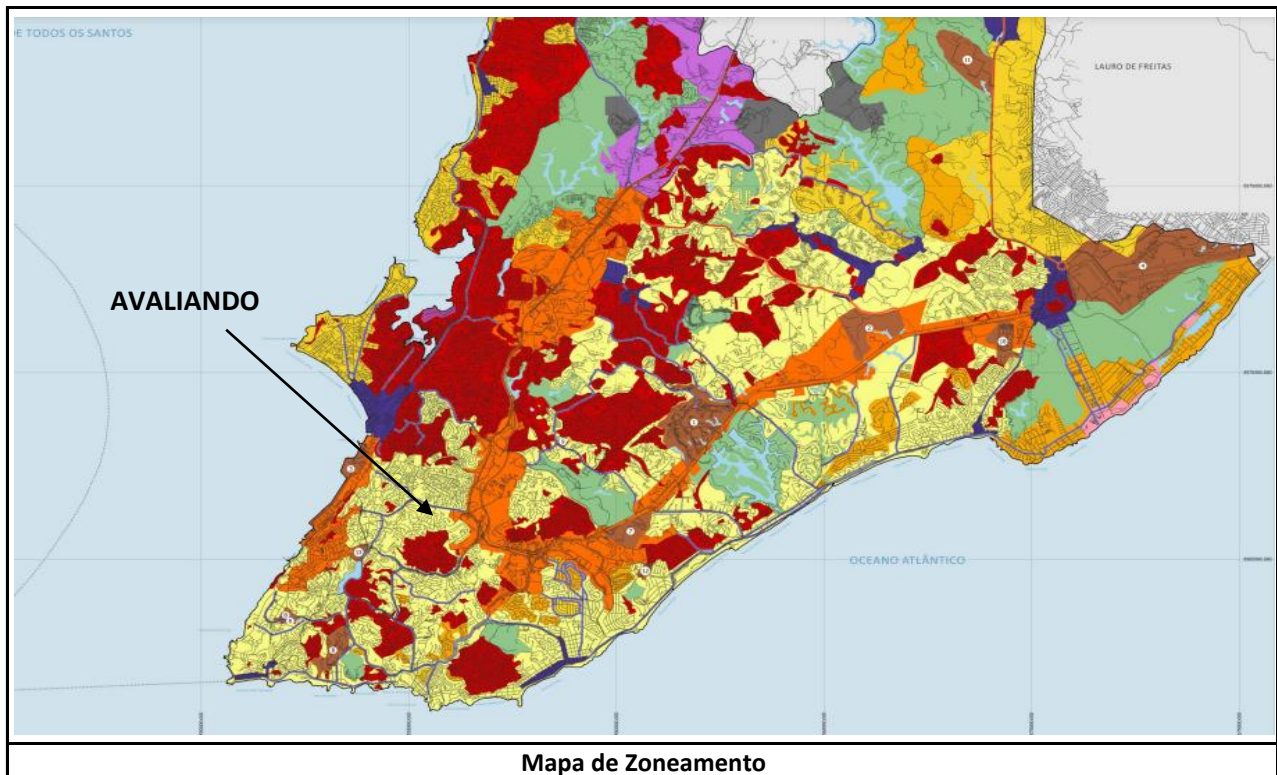
- Lei nº 9.148/2016

- Coeficientes de Aproveitamento	0,30 Mín	1,50 Bás	3,00 Máx
- Taxa de ocupação Máxima	50%		
- Taxa de permeabilidade mínima	20%		
- Lote Mínimo (m²)	-		
- Frente Mínima (m)	-		
- Gabarito de Altura (m)	-		

Art. 19. As Zonas Predominantemente Residenciais - ZPR são porções do território destinadas prioritariamente ao uso residencial, admitindo-se outros usos, desde que conciliáveis com os usos residenciais, sendo subdivididas em:

- I - ZPR – 1, de baixa densidade construtiva e demográfica;
- II - ZPR – 2, de média densidade construtiva e demográfica;
- III - ZPR – 3, de alta densidade construtiva e demográfica.

2.4.1 MAPA DE ZONEAMENTO E IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



2.5 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

Conforme vistoria efetuada no local, as principais características da região são:

2.5.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Misto
Densidade de Ocupação:	Médio/Alto
Padrão Econômico:	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Intensidade de Tráfego:	Intenso
Transportes Coletivos:	Ônibus
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Mercadão Popular
Fator Desvalorizante:	-
Principais Vias de Acesso:	Avenida Heitor Dias / Av. Jequitaia / Via Expressa
Observações:	-

2.5.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Coleta de lixo:	Até 500 m
Transporte coletivo:	Até 500 m
Comércio:	Até 500 m
Rede Bancária:	Acima de 1000 m
Escola:	De 500 m a 1000 m
Saúde:	Até 500 m
Segurança:	Até 500 m
Lazer:	De 500 m a 1000 m

2.5.3 INFRAESTRUTURA URBANA

Rede de Água:	Sim	Esgoto Pluvial:	Sim
Rede de Esgoto Sanitário:	Sim	Gás Canalizado:	Não
Rede de Energia Elétrica:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Telefone:	Sim	Fossa:	Não
Pavimentação:	Sim	Poço:	Não
Arborização:	Sim		

III. DESCRIÇÃO E DETALHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um galpão comercial utilizado por uma rede varejista, edificação recém construída com menos de 1 anos desde a conclusão das obras.

3.1 DETALHAMENTO DO TERRENO

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes características:

Frente :	48,61 m	Área Total:	16.670,00 m ²
Lateral Direita :	405,00 m	Configuração:	Irregular
Lateral Esquerda :	390,00 m	Topografia:	Plano
Fundos :	35,00 m	Solo:	Seco
Posição :	Meio Quadra		

Nota: As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia dos seguintes documentos:

- 1 - Matrícula n.º 182.263, lavrada pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, com última averbação em 23 de outubro de 2020;
- 2 - Imposto Predial e Territorial Urbano 2021 - (IPTU 2021).

3.1.1 DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO TERRENO



3.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas um galpão comercial de uma rede varejista, que será descrito de acordo com seu padrão e utilização:

CONSTRUÇÃO N.º 01 : GALPÃO COMERCIAL

Construção composta de 4 pavimentos, sendo Subsolo (garagem), Térreo (salão/loja), 1º Pavimento (administração), 2º Pavimento (casa de máquinas). A edificação é toda em estrutura de concreto armado pré-moldado, com vedação em alvenaria de bloco de concreto, possui algumas divisórias internas em Eucatex, cobertura em estrutura treliçada de metal, com telhas metálicas onduladas, também possui laje de concreto armado e forro interno de PVC e gesso. Piso em concreto de alta resistência e cerâmico, paredes com pintura e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.

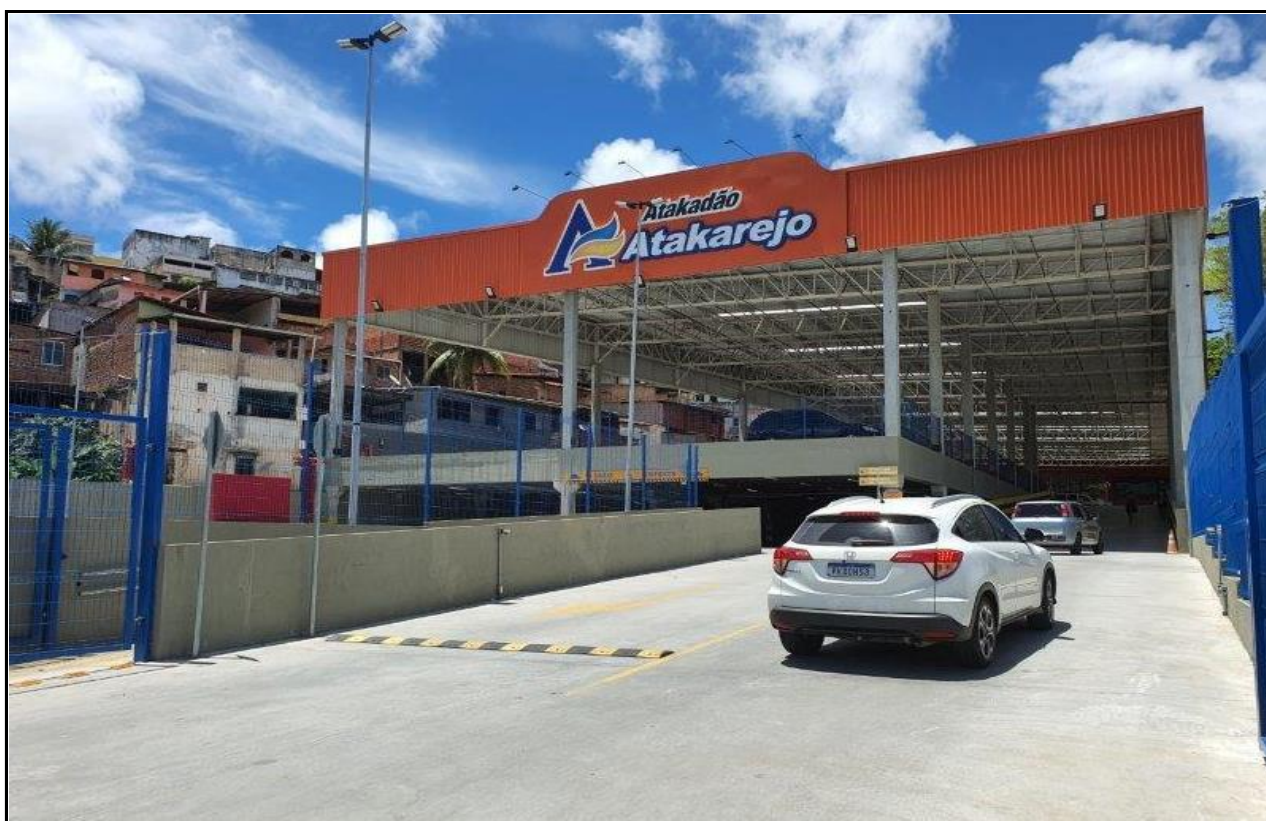
Tipo	Qtd	Paredes	Pisos	Tetos	Revestimentos
Subsolo (Garagem)	1	Alvenaria	Concreto	Laje	Pintura
Garagem coberta (térreo)	1	Alvenaria	Concreto	Telha Metálica	Pintura
Salão (Loja)	1	Alvenaria / Eucatex	Concreto / Cerâmico	Telha Metálica	Pintura
Administrativo	1	Alvenaria	Concreto / Cerâmico	Telha Metálica / Laje	Pintura
Almoxarifado/ Carga e Descar	1	Alvenaria	Concreto	Telha metálica	Pintura
Refeitório	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro	Rev. cerâmico
Sanitários / Vestiário	10	Alvenaria	Cerâmico	Forro	Rev. cerâmico
Sala de descanso	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro	Pintura
Sala de lógica / Nobreak	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro	Pintura
Câmara Fria/ padaria	1	Alvenaria	Cerâmico	Forro	Rev. cerâmico
Casa de máquinas	1	Alvenaria	Concreto	Laje	Pintura

- Estado de Conservação: a - Novo
- Idade Real Estimada: 1 anos
- Pé Direito: 6,00 m
- Área Construída: 14.324,18 m²
- Vida Útil Remanescente: 79 anos

3.3 ÁREA CONSTRUÍDA

A área construída utilizada para avaliação foi obtida através do Habite-se e Planta de Situação fornecidos, estando coerente com o verificado no local.

De acordo com o documento, o imóvel dispõe de 162 vagas cobertas e 26 vagas descobertas para estacionamento de veículos.



IV. CONSIDERAÇÕES E PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta análise não faz parte do escopo deste laudo de avaliação. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores. O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar que, as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação, não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel apresentado corresponda ao mesmo descrito na Matrícula fornecida. O laudo é considerado pela Método Potencial Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

4.1 VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 25 de janeiro de 2021, acompanhada pelo Sr. Gal.

4.2 JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA - DOMÍNIO

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

- A Matrícula n.º 182.263 está registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, com última averbação em 23 de outubro de 2020.

De acordo com as informações constante na documentação fornecida, não foram verificadas averbações e registros que impactam na avaliação.

Verificamos que a Matrícula não foi atualizada com a área construída existente no local. Recomendamos que a mesma seja averbada.

4.3 QUANTO AS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

As Áreas de Preservação Permanente (APP) tem como objetivo o reconhecimento da importância da manutenção da vegetação de determinadas áreas, tendo em vista garantir a preservação dos recursos hídricos, da estabilidade geológica e da biodiversidade, bem como o bem-estar das populações humanas. Os critérios destas áreas estão estabelecidos na Lei Florestal do Brasil (Lei Federal nº 12.651/2012).

Após consultas no plano diretor e análise visual "in loco", não identificamos Áreas de Preservação Permanente no Imóvel.

V. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I de 2019 e Parte II de 2011, da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é “Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

5.1 DETERMINAÇÃO DOS VALORES

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado “É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” Ou seja, corresponde à:

“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.”

Valor de Liquidação Forçada “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.

O coeficiente aplicado no valor de mercado auferido é calculado da seguinte forma:

$$VP = \frac{VM}{(1 + i)^{\frac{n}{12}}}$$

VP = Valor de Liquidação Forçada (R\$)

VM = Valor de Mercado (R\$)

i = Taxa de Desconto Adotada (%)

n = Prazo (meses)

Valor de Locação “É a quantia mais provável pela qual se negocia um contrato pelo qual uma das partes cede à outra o uso e gozo de bem móvel ou imóvel, ou se compromete a lhe fornecer serviços, por prazo certo ou indeterminado.”

5.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Sobre a Região

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.

Quintas, também chamada de Baixa de Quintas, é um bairro da capital do estado brasileiro da Bahia. Localizado entre o Dois Leões, Macaúbas (ao sul), Barbalho (a oeste), Cidade Nova (a leste) e Caixa D'Água (a norte), sua principal via de acesso dá-se justamente na confluência da avenida Barros Reis com a rua Cônego Pereira.

As principais vias que cortam o bairro são a Estrada da Rainha, a rua Quinta dos Lázarus e rua General Argolo. A principal atividade desenvolvida na Baixa de Quintas, é o comércio de peças e acessórios para veículos nacionais ou importados.

Sobre o Logradouro

O imóvel está localizado com sua frente voltada para via de grande fluxo de veículos, possui uma pista com largura de acima de 20m com faixa de mão dupla, onde passa a via expressa Baía de Todos os Santos, principal via de ligação para o porto Marítimo de Salvador que funciona como solução para os problemas de engarrafamento e logística do porto.

As vias possuem pavimentação asfáltica, uma completa infraestrutura de guias, sarjetas, esgotamento pluvial, iluminação e sinalização. Além de fácil acesso a região central da Capital, a poucos minutos da Cidade Baixa e do Shopping Bela Vista.

Relação do Imóvel com o entorno

Região de predominância de uso misto, a estrada da Rainha é conhecida pelo seu comércio voltado à atividades e serviços mecânicos, de venda, manutenção de peças e acessórios para automóveis. Possui proximidade a bairros populares como Macaúbas e Barbalho, facilidade de acesso à avenida Heitor Dias, a Rótula do Abacaxi, Shopping Bela Vista e rodovia BR-324.

O imóvel está bem localizado com facilidade de acesso às regiões vizinhas e fluxo intenso de veículos, porém, considerando a magnitude do bem, estimamos uma demanda média/baixa, considerando um público alvo específico de investidores.

Comercialização:	Moderado	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Regular	Nível de Demanda:	Médio/Baixo
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal/Difícil
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Recessivo

5.3 VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

Área de Terreno	: 16.670,00 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 511,76 /m ²
Valor de Terreno Total	: R\$ 8.530.977,35

ÁREA DOCUMENTADA - HABITE-SE / PLANTA

Área Construída	: 14.324,18 m²
Valor Unitário Básico Homogeneizado	: R\$ 1.720,33 /m ²
Valor de Construção Total	: R\$ 24.642.376,00
Valor de Mercado Calculado	: R\$ 33.173.353,35
Fator Comercialização	: 1,00
Valor de Mercado Adotado	: R\$ 33.170.000,00
(TRINTA E TRÊS MILHÕES, CENTO E SETENTA MIL REAIS)	
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 20.340.000,00
(VINTE MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS)	

5.3.1 CÁLCULO PARA DESÁGIO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada do imóvel, foi utilizado os seguintes parâmetros:

Taxa de Juros (a.a.)	: 13,00%
Número de Meses	: 48
Deságio	: 0,613

Vide descrição no item 6.3 Taxa de Desconto e Prazo.

5.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

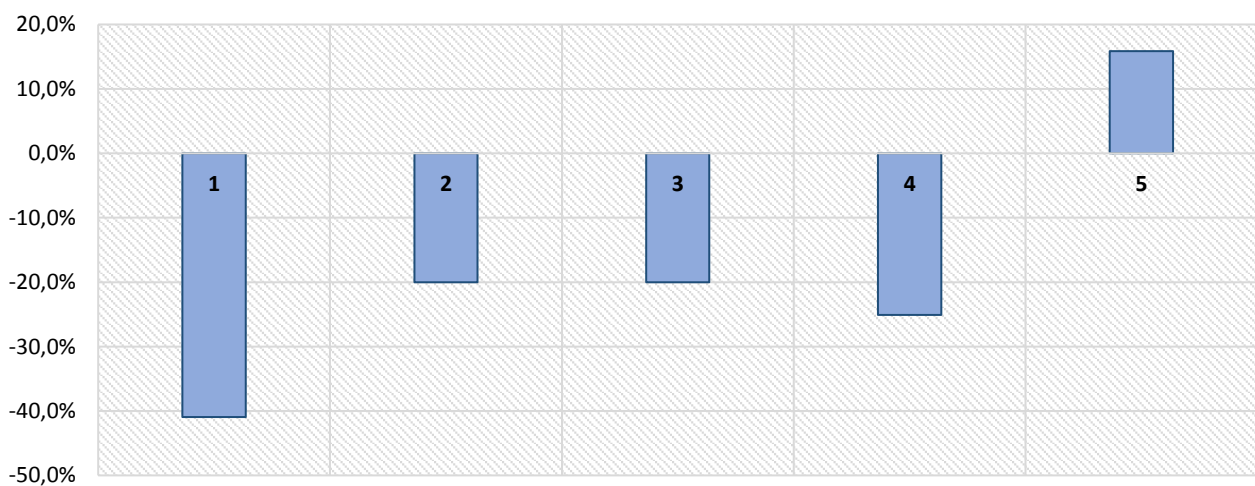
5.4.1 ANÁLISE DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO IMÓVEL

DADOS	
Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 358,23
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 511,76
Limite Superior (p/m²):	R\$ 665,28
Média Saneada (p/m²):	R\$ 511,76
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	69,11
Coeficiente de Variação:	14%

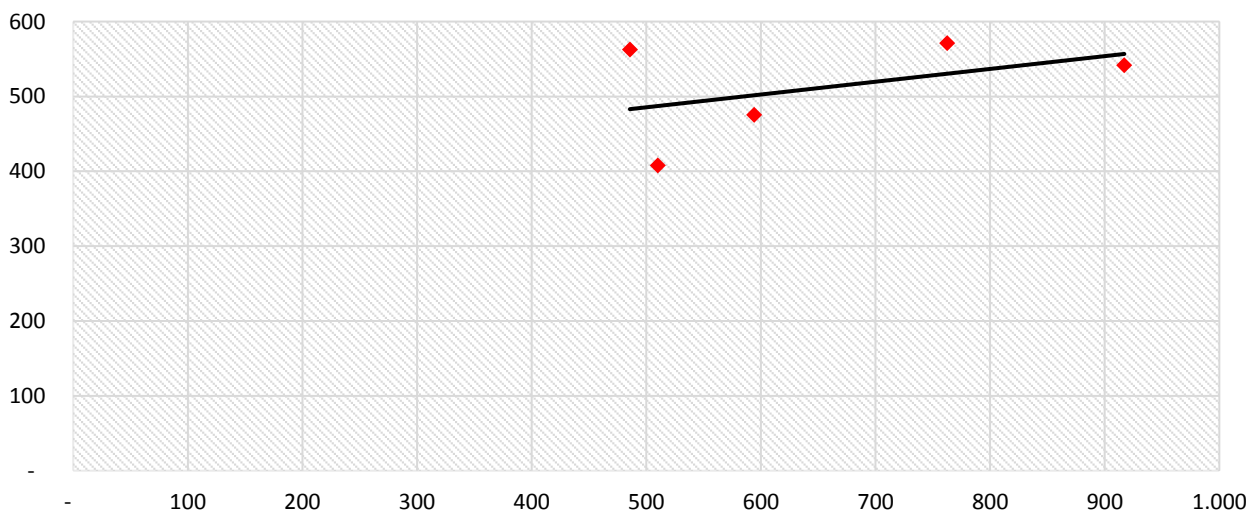
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/m²):	R\$ 47,39	
Inferior (p/m²):	R\$ 464,37	-10%
Superior (p/m²):	R\$ 559,15	8%
Amplitude Total	R\$ 1.023,51	19%

VALOR DE MERCADO	
Área (m²):	16.670,00
Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 511,76
Valor do Terreno Calculado:	R\$ 8.530.977,35

5.4.2 GRÁFICO DA ANÁLISE DE RESÍDUOS



5.4.3 GRÁFICO DE DISPERSÃO



VI. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas **NBR 14.653 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

6.1 METODO EVOLUTIVO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

6.1.1 TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variaveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação	Distância ao Transporte Coletivo	Largura da Via
Asfalto 17	Até 100m 15	Praças 5
Paralelepípedo 16	De 100 a 300m 10	Acima de 20m 5
Cascalho ou Pedra 8	De 300 a 500m 5	De 10 a 20m 3
Terra 5	Acima de 500m 0	Até 10m 1

II. Característica da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Médio-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Médio-Baixo	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + ((I_{Ava} - I_{Comp}) / I_{Comp})$$

Onde:

F_{transp} : Fator Transposição

I_{AVA} : Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

I_{COMP} : Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

FATOR TOPOGRAFIA :

Plano	=	1,00
Caído para os fundos 5%	=	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	=	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	=	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	=	0,70
Em aclave até 10%	=	0,95
Em aclave até 20%	=	0,90
Em aclave acima 20%	=	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	=	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	=	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	=	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	=	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	=	0,90

FATOR MULTIPLAS FRENTES :

Meio de Quadra	=	1,00
Esquina	=	1,05
Frente para 2 ruas	=	1,05
Frente para 3 ruas ou mais	=	1,10

FATOR GRANDEZA DE ÁREA : Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, consequentemente aumenta-se o unitário ofertado, proporcionalmente. Desta maneira, optamos em não utilizar o fator.

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = [(PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fmtesta / Fmtestc) + (Ftopa / Ftopc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

Fmtest = Fator multi-testada (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.

6.2 CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Os valores das construções foram obtidos através do CUPE (Custo Unitário PINI de Edificações), a qual promove a atualização dos orçamentos dos Projetos Padrão para cada tipo de obra, atualizando mensalmente os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, taxa de Leis Sociais e Risco do Trabalho. Tem como principal objetivo propor ao mercado da construção parâmetros por m² para custos de construção.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método RossHeidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

6.3 TAXA DE DESCONTO E PRAZO

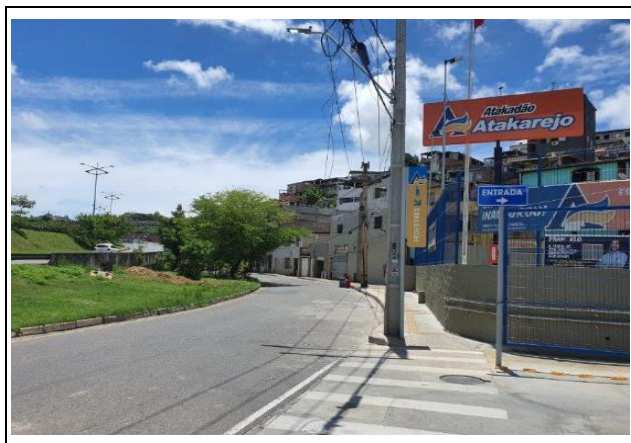
A **Taxa Desconto** utilizada para composição do deságio para aplicação de valor de Liquidação Forçada foi obtida baseando-se nos seguintes itens:

- a)** Análise do cenário mercadológico e risco econômicos Brasil pertinentes a liquidação, alinhado com um prazo adequado;
- b)** Boletim Técnico Btec - 2016/005 apresentado pelo IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que analisa a atratividade, tipologia, ocupação e custo por manutenção preventiva e corretiva no imóvel;
- c)** E taxas exercidas juntos as instituições financeiras que possuem carteira imobiliária ativa na postura de captação e liquidação rápida de imóveis por terceiros (leilões).

Após amplo estudo, identificamos que a taxa que melhor se espelha as condições mercadológica do imóvel avaliando e condições do seu entorno é 13,00% (a.a.).

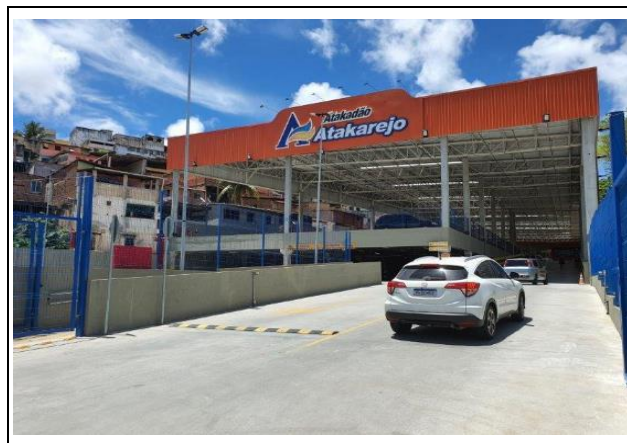
O **Prazo** determinado para realização do cálculo do deságio, representa o cenário econômico atual encontrado na região, através da análise de quantidade de ofertas, demanda e absorção de imóveis semelhantes.

VII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DA FACHADA

FOTO 2



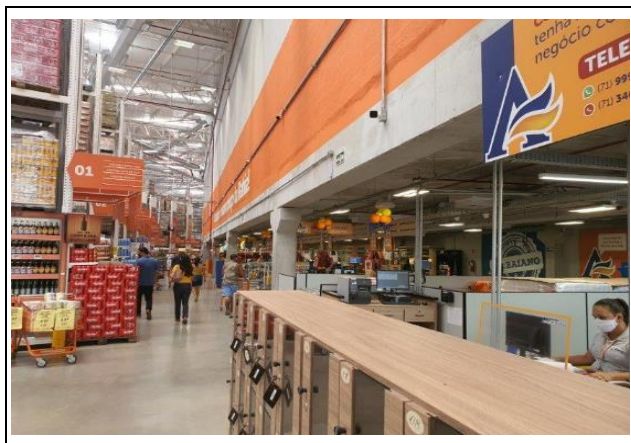
VISTA DO ESTACIONAMENTO COBERTO

FOTO 3



VISTA DA FACHADA LOJA

FOTO 4



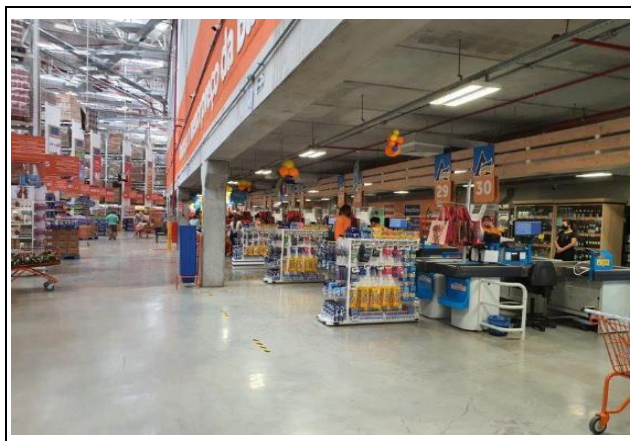
VISTA DA LOJA

FOTO 5



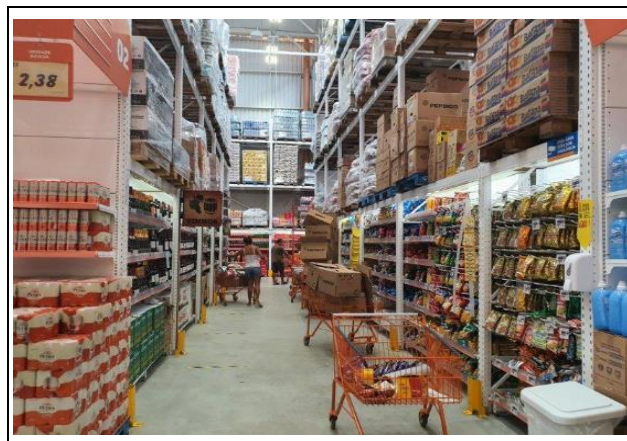
VISTA DA LOJA

FOTO 6



VISTA DA LOJA

FOTO 7



VISTA DA LOJA

FOTO 8



VISTA DA LOJA

FOTO 9



VISTA DA LOJA

FOTO 10



VISTA DA LOJA

FOTO 11

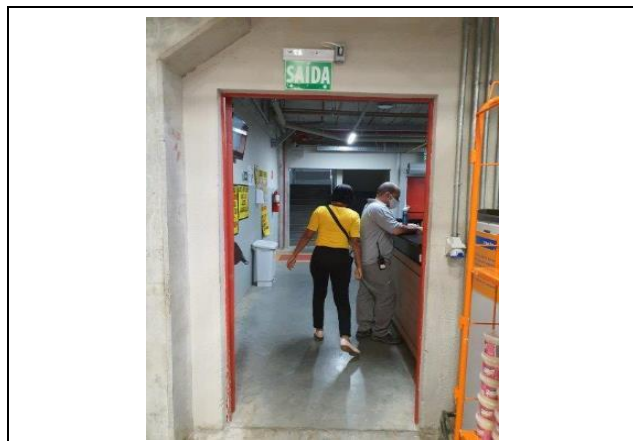


VISTA DA LOJA

FOTO 12



FOTO 13



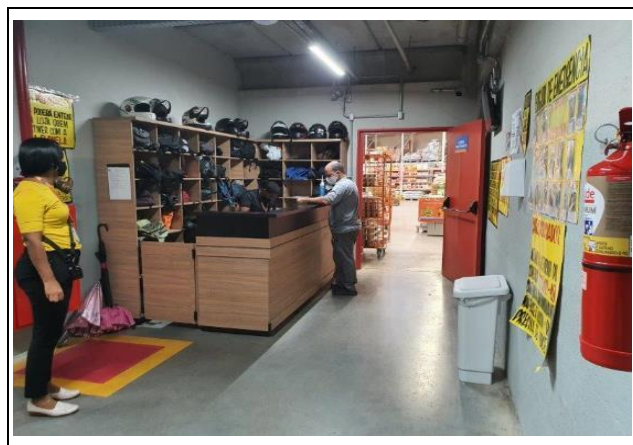
VISTA DO ACESSO AO ADMINISTRATIVO

FOTO 14



VISTA DO ACESSO AO ADMINISTRATIVO

FOTO 15



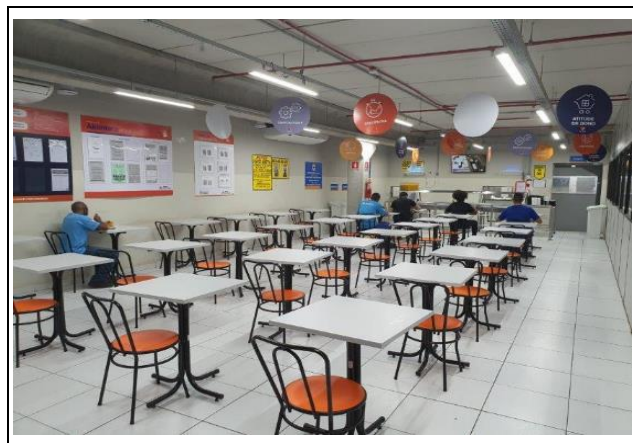
VISTA DO ACESSO AO ADMINISTRATIVO

FOTO 16



VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 17



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 18



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 19



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 20



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 21



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 22



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 23



VISTA DO REFEITÓRIO

FOTO 24



VISTA DA SALA DE DESCANSO

FOTO 25



VISTA DA SALA DE DESCANSO

FOTO 26



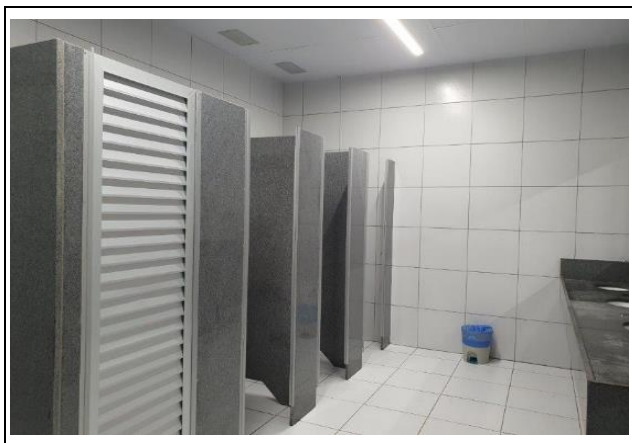
VISTA DO SANITÁRIO / VESTIÁRIO

FOTO 27



VISTA DO SANITÁRIO / VESTIÁRIO

FOTO 28



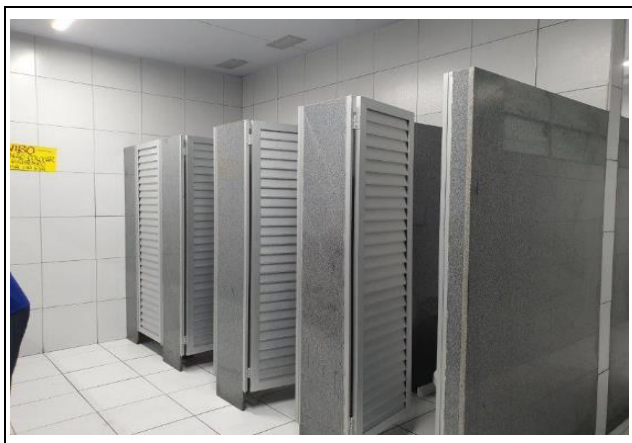
VISTA DO SANITÁRIO / VESTIÁRIO

FOTO 29



VISTA DO SANITÁRIO / VESTIÁRIO

FOTO 30



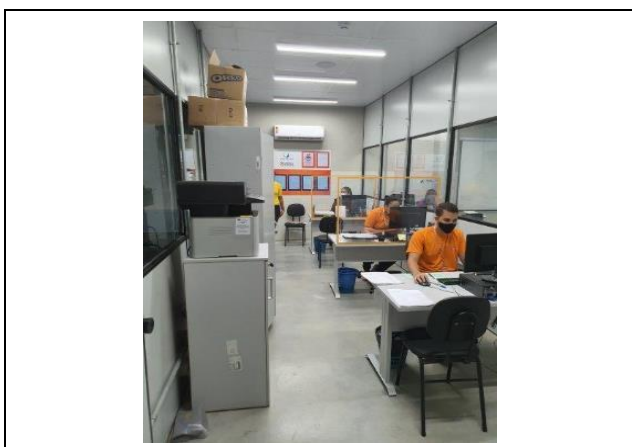
VISTA DO SANITÁRIO / VESTIÁRIO

FOTO 31



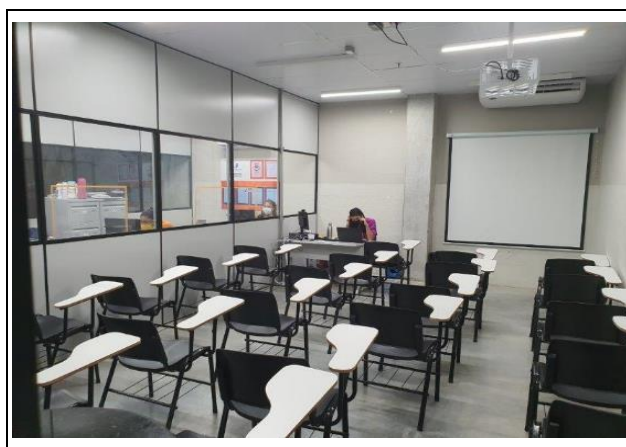
VISTA DA SALA DE JOGOS

FOTO 32



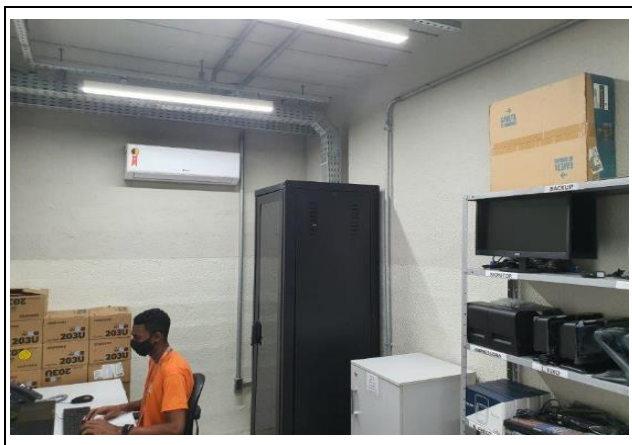
VISTA DO RH

FOTO 33



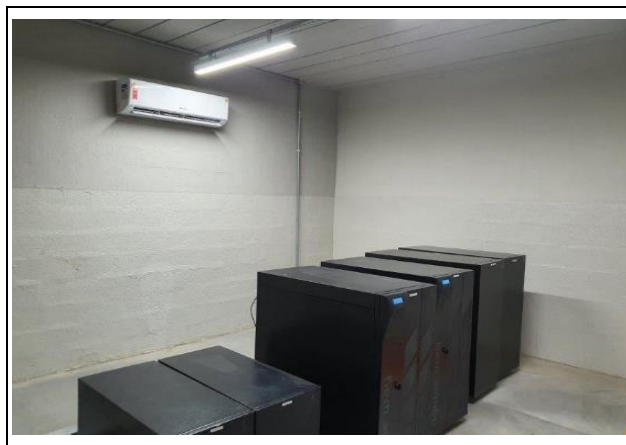
VISTA DA SALA DE TREINAMENTO

FOTO 34



VISTA DA TI

FOTO 35



VISTA DO NOBREAK

FOTO 36



VISTA DA SALA DE MONITORAMENTO

FOTO 37



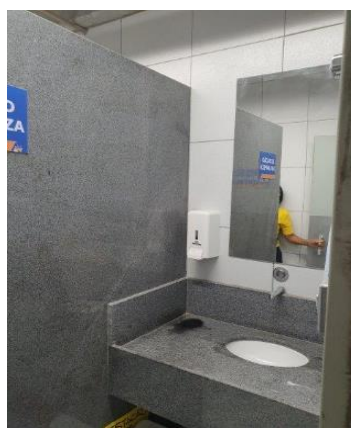
VISTA DA SALA DE MONITORAMENTO

FOTO 38



VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 39



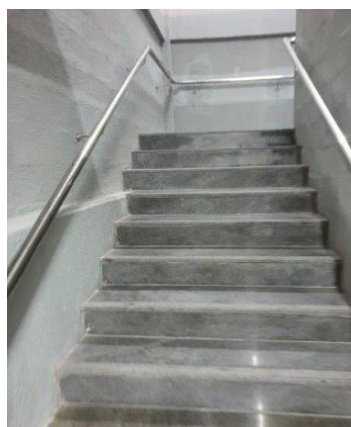
VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 40



VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 41



VISTA DO ACESSO A CASA DE MÁQUINAS

FOTO 42



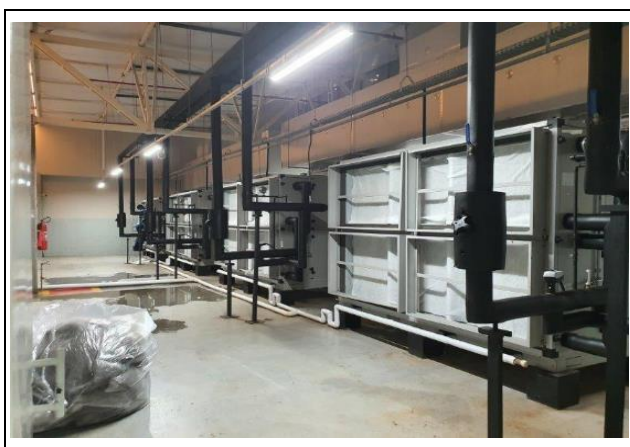
VISTA DA CASA DE MÁQUINAS

FOTO 43



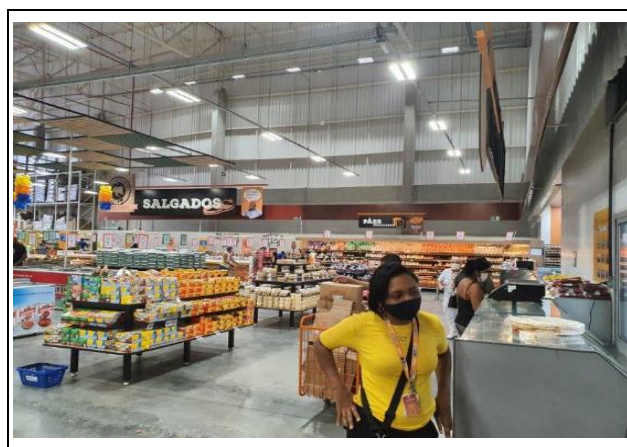
VISTA DA CASA DE MÁQUINAS

FOTO 44



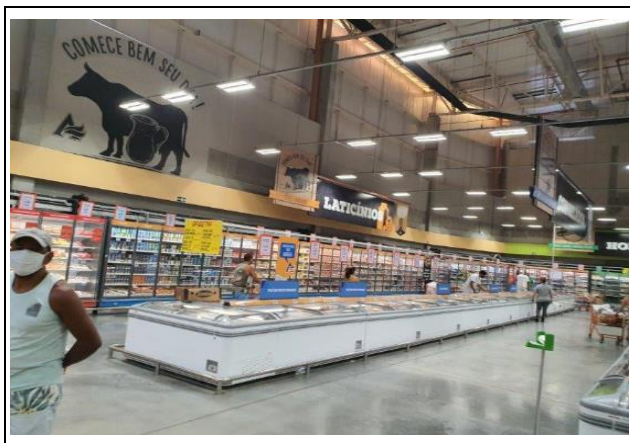
VISTA DA CASA DE MÁQUINAS

FOTO 45



VISTA DA LOJA / SALGADOS E AÇOUGE

FOTO 46



VISTA DA LOJA / SALGADOS E AÇOUGE

FOTO 47



VISTA DA CÂMARA FRIA / AÇOUGE

FOTO 48



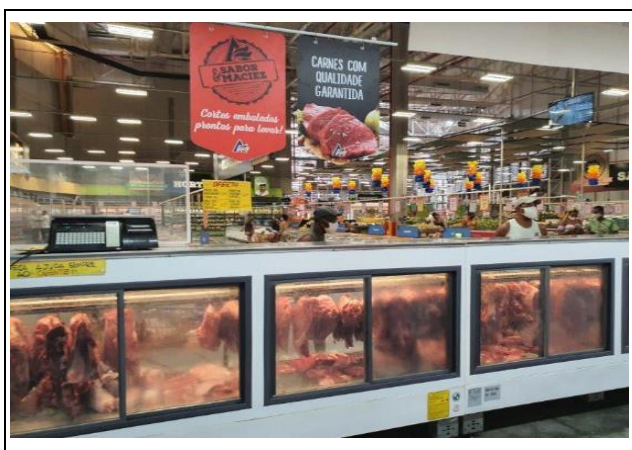
VISTA DA CÂMARA FRIA / AÇOUGUE

FOTO 49



VISTA DA CÂMARA FRIA / AÇOUGUE

FOTO 50



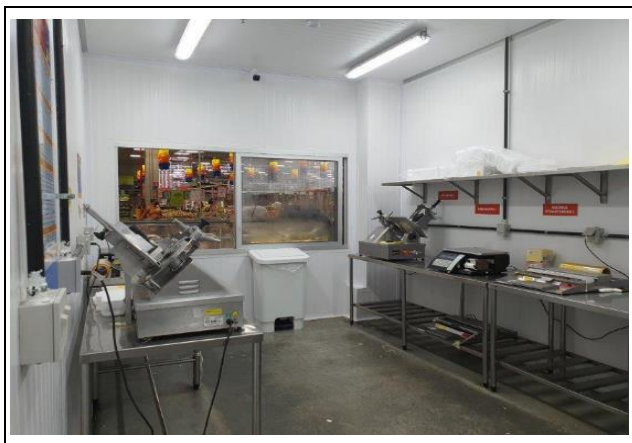
VISTA DA CÂMARA FRIA / AÇOUGUE

FOTO 51



VISTA DA SALA DE PREPAROS

FOTO 52



VISTA DA SALA DE PREPAROS

FOTO 53



VISTA DA SALA DE PREPAROS

FOTO 54



VISTA DA SALA DE PREPAROS

FOTO 55



VISTA DA SALA DE PREPAROS

FOTO 56



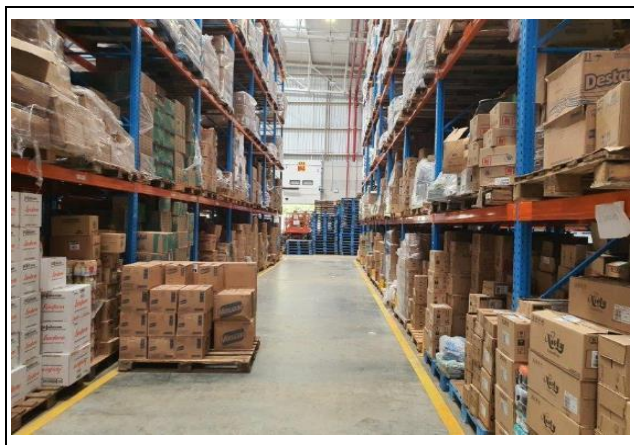
VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 57



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 58



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 59



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 60



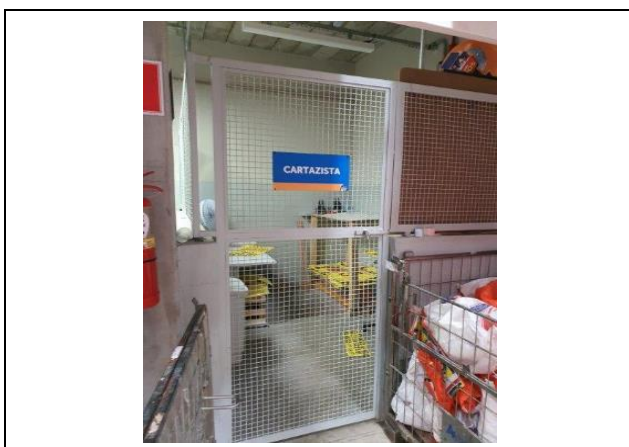
VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 61



VISTA DA MANUTENÇÃO

FOTO 62



VISTA DA MANUTENÇÃO

FOTO 63



VISTA DA MANUTENÇÃO

FOTO 64



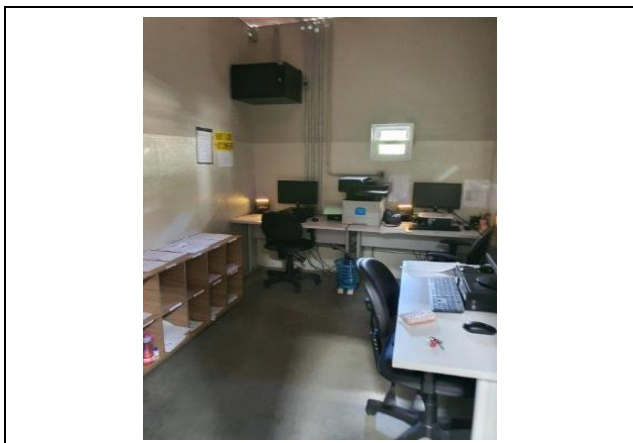
VISTA DA SALA DE LIMPEZA DOS CAIXOTES

FOTO 65



VISTA DO SETOR DE NOTAS

FOTO 66



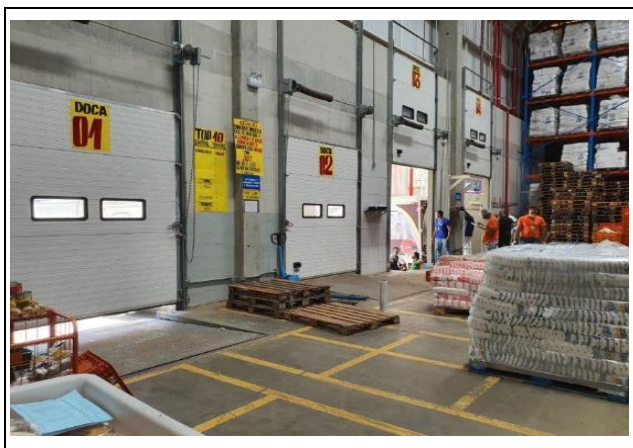
VISTA DO SETOR DE NOTAS

FOTO 67



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 68



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 69



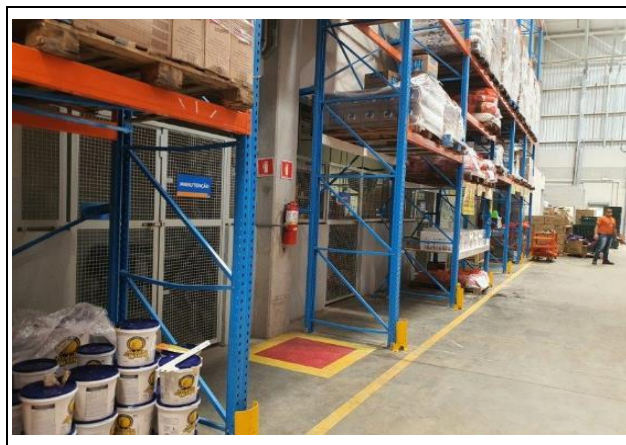
VISTA DO PÁTIO

FOTO 70



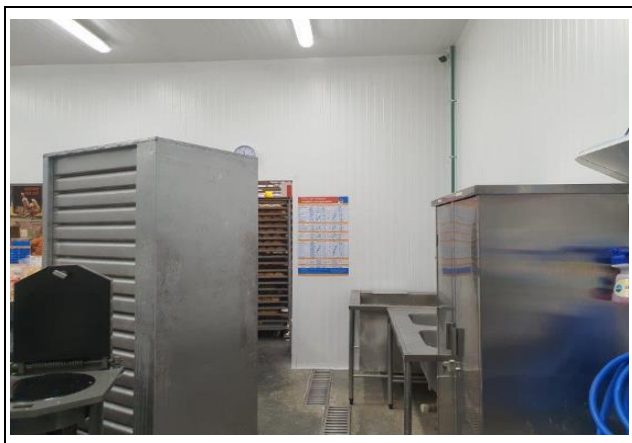
VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 71



VISTA DO ALMOXARIFADO / CARGA E DESCARGA

FOTO 72



VISTA DA PADARIA

FOTO 73



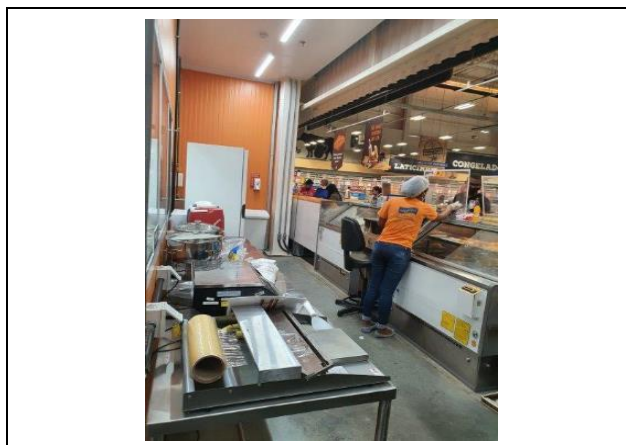
VISTA DA PADARIA

FOTO 74



VISTA DA PADARIA

FOTO 75



VISTA DA PADARIA

FOTO 76



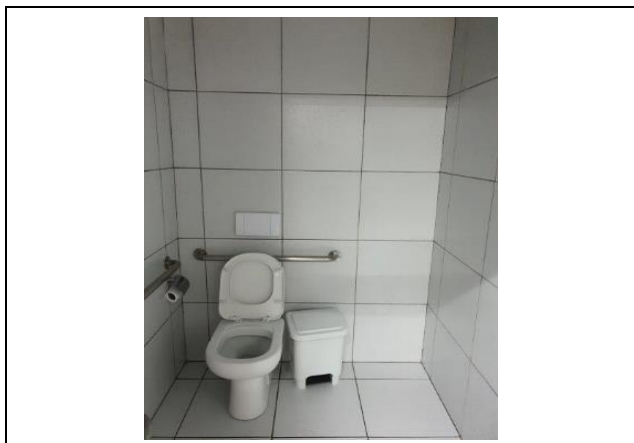
VISTA DA PADARIA

FOTO 77



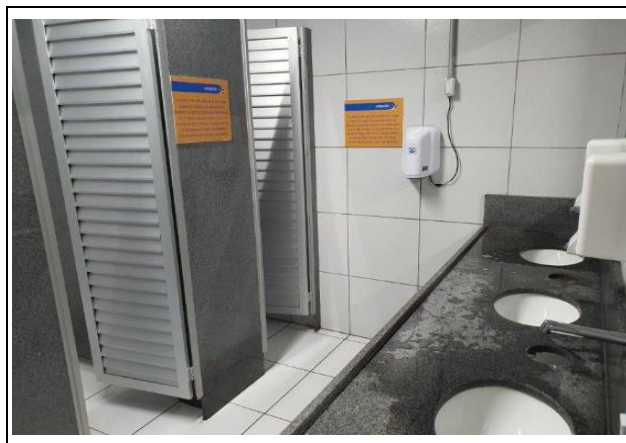
VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 78



VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 79



VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 80



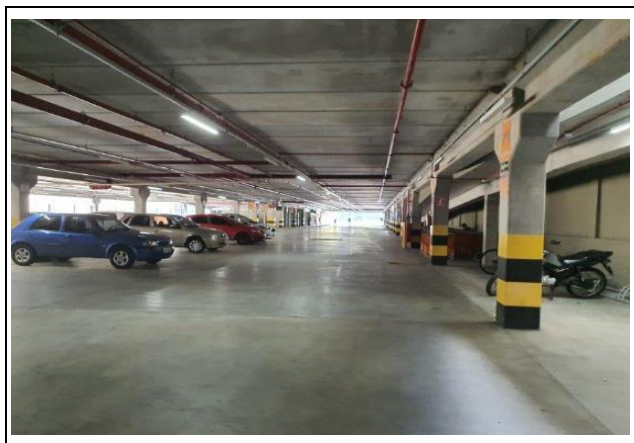
VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 81



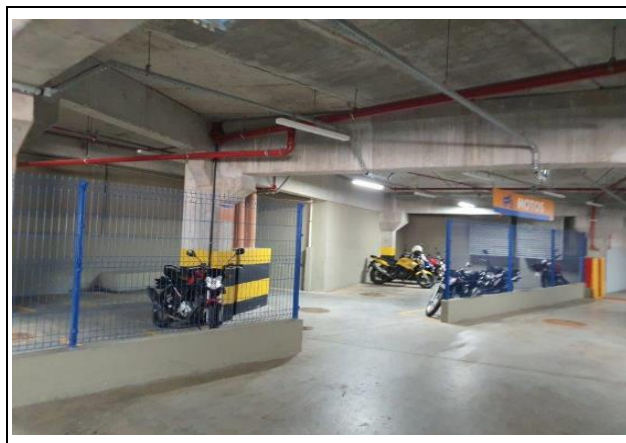
VISTA DO SANITÁRIO

FOTO 82



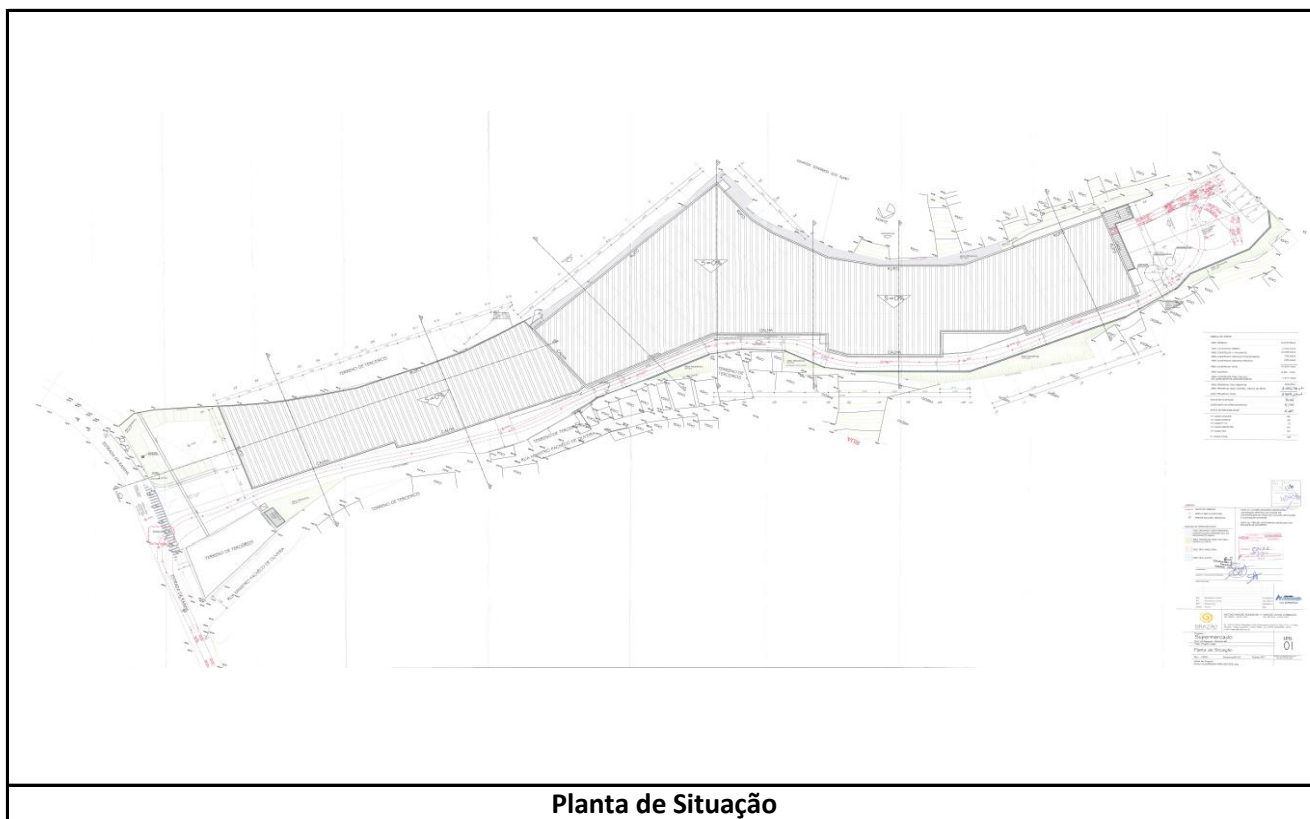
VISTA DO SUBSOLO

FOTO 83



VISTA DO SUBSOLO

FOTO 84



Planta de Situação

TABELA DE ÁREAS

ÁREA TERRENO	16.670,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TÊRREO	3.330,22m ²
ÁREA CONSTRUÍDA 1º PAVIMENTO	10.059,22m ²
ÁREA CONSTRUÍDA MEZANINO FUNCIONÁRIOS	705,26m ²
ÁREA CONSTRUÍDA MEZANINO TÉCNICO	229,48m ²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	14.324,18m ²
ÁREA OCUPADA	6.961,12m ²
ÁREA CONSTRUÍDA PARA CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	7.277,75m ²
ÁREA PERMEÁVEL PISO DRENANTE	486,89m ²
ÁREA PERMEÁVEL SOLO NATURAL, GRAMA OU BRITA	2.002,78m ²
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL	2.489,67m ²
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	0,42
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,44
ÍNDICE DE PERMEABILIDADE	0,45
Nº VAGAS COMUNS	161
Nº VAGAS IDOSOS	09
Nº VAGAS P.C.D	10
Nº VAGAS GESTENTES	04
Nº VAGAS TÁXI	04
Nº VAGAS TOTAL	188

Quadro de Áreas

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS										TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
Endereço:				Estrada da Rainha, 646 - Baixa de Quintas						AVALIANDO									
Bairro		Baixa de Quintas		Cidade:		Salvador		Estado:		BA									
Informante:				NA															
Área Priv./Constr.		14324,18		Topografia:						Em alicive até 20%									
Área do Terreno:		16670,00		Testada:						48,61									
Área Equivalente:		0,00		Profundidade:						405,00									
Tipo:		Galpão		Mult. Frentes:						Meio quadra									
Idade Aparente:		1		Superfície:		Seco													
Padrão de Acabamento:		Médio		Zoneamento:		ZPR-3													
Estado de Conservação:		Novo		Andar:															
Qtde. Dormitório:		0		Ser. Cond.:		Inexistente													
Vagas:		188		Mobiliado:		Não													
Valor:		0		Unitário:		R\$ 0,00													
Oferta/ Transação:		NA		Data Pesquisa:		-													
Observações:																			
Link:																			

Oferta:		1,000	
Padrão		1,368	
Transporte		1,163	
Zoneamento		3,000	
Vaga		1,000	
Relação Terreno/Const		1,164	
Topografia		0,900	
Mult. Frentes		1,000	
Superfície		1,000	
Andar		1,000	
Ser. Condominiais		1,000	
Mobiliado		1,000	
Testada		1,372	
Profundidade		0,718	
Formato		0,900	
(Disponível 2)		1,000	
(Disponível 3)		1,000	

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo	0,30		-
Térreo	1,00		-
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50		-
Área Descoberta	0,15		-
Área Total Equivalente:		-	
Construção			
Vida Útil		80,00	
CUPE:		1.727,59	
BDI:		1,00	
Valor da Construção		R\$ 24.645.345,18	
Unitário/m² Const.		R\$ 1.720,54	
2º Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25	40

Zona		Central		
Tráfegabilidade		Sim		20
Pavimentação		asfalto		17
Transporte Coletivo		100 a 300m		10
Luz Domiciliar		Sim		13
Água Encanada		Sim		10
Luz Pública		Sim		7
Largura Da Rua		acima de 20m		5
Guias E Sarjetas		Sim		5
Esgoto		Sim		4
Telefone		Sim		2
Gás		Não		0
Fator Comércio		Médio/alto		1,25
Nível Econômico		Classe média		1,00
Densidade De Lotes		100 a 70%		1,00
Desnível Do Terreno		Plano		1,00
Índice Adotado				1,163

AMOSTRA 1										
Endereço:	Avenida Mário Leal Ferreira, S/n Exata: (-12.979884°,-38.495690°)									
Bairro	Cosme de Fárias		Cidade:	Salvador		Estado:	BA			
Informante:	Funcef Alan: (61) 3329-1945									
Área Priv./Constr.		Topografia:	Em alicive até 10%							
Área do Terreno:	15756,00	Testada:	52,00							
Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00							
Tipo:	Misto	Mult. Frentes:	Esquina							
Idade Aparente:		Superfície:	Seco							
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZPR-3							
Estado de Conservação:		Andar:								
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente							
Vagas:		Mobiliado:	Não							
Valor:	R\$ 17.000.000,00	Unitario:	R\$ 917,11							
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	29/01/2021							
Observações:										
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barbalho-bairros-salvador-15756m2-venda-RS24500000-id-2463733007/									
Fatores		Oferta:	0,850		Área Equivalente					
		Padrão	1,368							
		Transporte	1,470							
		Zoneamento	3,000							
		Vaga	1,000							
		Relação Terreno/Const	1,000							
		Topografia	0,950							
		Mult. Frentes	1,050							
		Superfície	1,000							
		Andar	1,000							
		Ser. Condominiais	1,000							
		Mobiliado	1,000							
		Testada	1,391							
		Profundidade	0,707							
		Formato	1,000							
(Disponível 2)	1,000									
(Disponível 3)	1,000									
Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)		Zona				Central				
		Traféabilidade				Sim 20				
		Pavimentação				asfalto 17				
		Transporte Coletivo				até 100m 15				
		Luz Domiciliar				Sim 13				
		Água Encanada				Sim 10				
		Luz Pública				Sim 7				
		Largura Da Rua				acima de 20m 5				
		Guias E Sarjetas				Sim 5				
		Esgoto				Sim 4				
		Telefone				Sim 2				
		Gás				Não 0				
		Fator Comércio				Alto 1,50				
		Nível Econômico				Classe média 1,00				
		Densidade De Lotes				100 a 70% 1,00				
Desnível Do Terreno				Plano 1,00						
Índice Adotado				1,470						

AMOSTRA 2																	
Endereço:	Estrada da Rainha, S/n Exata: (-12.961182°,-38.498232°)					Fatores	Oferta:	0,850	Área Equivalente				Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona	Central		
Bairro	Baixa de Quintas		Cidade:	Salvador	Estado:		BA	Padrão	2,154		Peso	Área		Á. Equi.	Trafegabilidade	Sim	20
Informante:	Itaigara Imóveis Edmundo: (71) 9 9944-4842						Transporte	1,163		Subsolo	0,30			-	Pavimentação	asfalto	17
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano				Zoneamento	3,000		Térreo	1,00	-		-	Transporte Coletivo	100 a 300m	10
Área do Terreno:	1000,00	Testada:	6,00				Vaga	1,000		Mezanino	0,50			-	Luz Domiciliar	Sim	13
Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	166,67				Relação Terreno/Const	1,000		Pavs. Superiores	0,50			-	Água Encanada	Sim	10
Tipo:	Misto	Mult. Frentes:	Meio quadra				Topografia	1,000		Área Descoberta	0,15			-	Luz Pública	Sim	7
Idade Aparente:		Superfície:	Seco				Mult. Frentes	1,000		Área Total Equivalente:				-	Largura Da Rua	acima de 20m	5
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZPR-3	Superfície	1,000			Construção						Guias E Sarjetas	Sim	5	
Estado de Conservação:		Andar:		Andar	1,000			Vida Útil			70,00			Esgoto	Sim	4	
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente	Ser. Condominiais	1,000			CUPE:			1.727,59			Telefone	Sim	2	
Vagas:		Mobiliado:	Não	Mobiliado	1,000			BDI:			1,00			Gás	Não	0	
Valor:	R\$ 600.000,00	Unitario:	R\$ 510,00	Testada	0,903			Valor da Construção	R\$		-			Fator Comércio	Médio/alto	1,25	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	29/01/2021	Profundidade	0,718			Unitário/m² Const.	R\$		1,00			Nível Econômico	Classe média	1,00	
Observações:							Formato	1,000		2ª Res. M	Testada:	10			0,20	Densidade De Lotes	100 a 70%
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baixa-de-quintas-bairros-salvador-1000m2-venda-RS600000-id-2466746609/					(Disponível 2)	1,000		Profundidade:	25	40	0,50	Desnível Do Terreno	Plano	1,00		
						(Disponível 3)	1,000						Índice Adotado		1,163		

AMOSTRA 3																		
Endereço:	Estrada da Rainha, S/n Exata: (-12.960886°,-38.498632°)																	
Bairro	Baixa de Quintas		Cidade:	Salvador		Estado:	BA											
Informante:	Navarro & Correia Pedro: (71) 9 9669-9989																	
Área Priv./Constr.		Topografia:	Plano															
Área do Terreno:	1000,00	Testada:	23,00															
Área Equivalente:	0,00	Profundidade:																
Tipo:	Misto	Mult. Frentes:	Meio quadra															
Idade Aparente:		Superfície:	Seco															
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZPR-3															
Estado de Conservação:	Sem Valor	Andar:																
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:																
Vagas:		Mobiliado:																
Valor:	R\$ 699.000,00	Unitario:	R\$ 594,15															
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	29/01/2021															
Observações:																		
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-baixa-de-quintas-bairros-salvador-1000m2-venda-RS699000-id-2508275004/																	
Fatores	Oferta:			0,850														
	Padrão			2,532														
	Transporte			1,163														
	Zoneamento			3,000														
	Vaga			1,000														
	Relação Terreno/Const			1,000														
	Topografia			1,000														
	Mult. Frentes			1,000														
	Superfície			1,000														
	Andar			1,000														
	Ser. Condominiais			1,000														
	Mobiliado			1,000														
	Testada			1,181														
	Profundidade			1,000														
	Formato			1,000														
(Disponível 2)			1,000															
(Disponível 3)			1,000															
Área Equivalente																		
	Peso	Área	Á. Equi.															
Subsolo	0,30		-															
Térreo	1,00	-	-															
Mezanino	0,50		-															
Pavs. Superiores	0,50		-															
Área Descoberta	0,15		-															
Área Total Equivalente:				-														
Construção																		
Vida Útil		50,00																
CUPE:		1.727,59																
BDI:		1,00																
Valor da Construção		R\$ -																
Unitário/m² Const.		R\$ 1,00																
2ª Res. M	Testada:	10	0,20															
	Profundidade:	25	40	0,50														
Zona		Central																
Tráfegabilidade		Sim 20																
Pavimentação		asfalto 17																
Transporte Coletivo		100 a 300m 13																
Luz Domiciliar		Sim 10																
Água Encanada		Sim 10																
Luz Pública		Sim 7																
Largura Da Rua		acima de 20m 5																
Guias E Sarjetas		Sim 5																
Esgoto		Sim 4																
Telefone		Sim 2																
Gás		Não 0																
Fator Comércio		Médio/alto 1,25																
Nível Econômico		Classe média 1,00																
Densidade De Lotes		100 a 70% 1,00																
Desnível Do Terreno		Plano 1,00																
Índice Adotado		1,163																

AMOSTRA 4														
Endereço:	Rua Cônego Pereira, S/n Exata: (-12.968112°,-38.494184°)													
Bairro	Matatu		Cidade:	Salvador		Estado:	BA							
Informante:	Arodrigues Albano: (71) 9 8823-3333													
Área Priv./Constr.	2700,00	Topografia:	Plano											
Área do Terreno:	6000,00	Testada:	45,00											
Área Equivalente:	2700,00	Profundidade:												
Tipo:	Galpão	Mult. Frentes:	Meio quadra											
Idade Aparente:	25	Superfície:	Seco											
Padrão de Acabamento:	Simplex	Zoneamento:	ZPR-3											
Estado de Conservação:	Regular e Reparos S	Andar:												
Qtde. Dormitório:	0	Ser. Cond.:	Inexistente											
Vagas:	0	Mobiliado:	Não											
Valor:	R\$ 9.000.000,00	Unitario:	R\$ 762,53											
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	29/01/2021											
Observações:														
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazen-matatu-bairros-salvador-com-garagem-6000000m2-venda-R\$9000000-id-2480710091/													

Fatores	Oferta:	0,850		
	Padrão	2,532		
	Transporte	1,225		
	Zoneamento	3,000		
	Vaga	1,000		
	Relação Terreno/Const	2,222		
	Topografia	1,000		
	Mult. Frentes	1,000		
	Superfície	1,000		
	Andar	1,000		
	Ser. Condominiais	1,000		
	Mobiliado	1,000		
	Testada	1,351		
	Profundidade	1,000		
	Formato	1,000		
(Disponível 2)	1,000			
(Disponível 3)	1,000			

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo	0,30		-
Térreo	1,00	2.700,00	2.700,00
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50		-
Área Descoberta	0,15		-
Área Total Equivalente:			2.700,00
Construção			
Vida Útil		50,00	
CUPE:		1.727,59	
BDI:		1,00	
Valor da Construção		R\$ 3.074.833,79	
Unitário/m² Const.		R\$ 1.138,83	
2ª Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25 40	0,50

Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona	Central	
	Trafegabilidade	Sim	20
	Pavimentação	asfalto	17
	Transporte Coletivo	até 100m	15
	Luz Domiciliar	Sim	13
	Água Encanada	Sim	10
	Luz Pública	Sim	7
	Largura Da Rua	acima de 20m	5
	Guias E Sarjetas	Sim	5
	Esgoto	Sim	4
	Telefone	Sim	2
	Gás	Não	0
	Fator Comércio	Médio/alto	1,25
	Nível Econômico	Classe média	1,00
	Densidade De Lotes	100 a 70%	1,00
Desnível Do Terreno	Plano	1,00	
Índice Adotado	1,225		

AMOSTRA 5														
Endereço:	Rua José de Baixo, S/n Exata: (-12.959924°, -38.501101°)													
Bairro	Barbalho			Cidade:	Salvador			Estado:	BA					
Informante:	Josué: (71) 9 8266-1289				 									
Área Priv./Constr.		Topografia:	para os fundos de 5%											
Área do Terreno:	10500,00	Testada:	24,00											
Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	0,00											
Tipo:	Terreno Comercial	Mult. Frentes:	Esquina											
Idade Aparente:		Superfície:	Seco											
Padrão de Acabamento:		Zoneamento:	ZPR-3											
Estado de Conservação:	Sem Valor	Andar:												
Qtde. Dormitório:		Ser. Cond.:	Inexistente											
Vagas:		Mobiliado:	Não											
Valor:	R\$ 6.000.000,00	Unitario:	R\$ 485,71											
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	29/01/2021											
Observações:														
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barbalho-bairros-salvador-10500m2-venda-R\$6000000-id-48258771/													

Fatores	Oferta:	0,850		
	Padrão	2,544		
	Transporte	0,890		
	Zoneamento	3,000		
	Vaga	1,000		
	Relação Terreno/Const	1,000		
	Topografia	0,900		
	Mult. Frentes	1,050		
	Superfície	1,000		
	Andar	1,000		
	Ser. Condominiais	1,000		
	Mobiliado	1,000		
	Testada	1,191		
	Profundidade	0,707		
	Formato	1,000		
(Disponível 2)	1,000			
(Disponível 3)	1,000			

Área Equivalente			
	Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo	0,30		-
Térreo	1,00	-	-
Mezanino	0,50		-
Pavs. Superiores	0,50		-
Área Descoberta	0,15		-
Área Total Equivalente:		-	
Construção			
Vida Útil		70,00	
CUPE:		2.373,25	
BDI:		1,00	
Valor da Construção		R\$ -	
Unitário/m² Const.		R\$ 1,00	
2ª Res. M	Testada:	10	0,20
	Profundidade:	25	40
			0,50

Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)	Zona	Central	
	Trafegabilidade	Sim	20
	Pavimentação	asfalto	17
	Transporte Coletivo	100 a 300m	10
	Luz Domiciliar	Sim	13
	Água Encanada	Sim	10
	Luz Pública	Sim	7
	Largura Da Rua	até 10m	1
	Guias E Sarjetas	Sim	5
	Esgoto	Sim	4
	Telefone	Sim	2
	Gás	Não	0
	Fator Comércio	Médio	1,00
	Nível Econômico	Classe média	1,00
	Densidade De Lotes	100 a 70%	1,00
Desnível Do Terreno	Plano	1,00	
Índice Adotado		0,890	

IX. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Planilha de Homogeneização do Imóvel

A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Área Priv./Constr.	Valor da Construção	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte		N/A	Mult. Frentes		Topografia		Formato		soma fatores	unit. Homog.
							Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	17.000.000,00	15.756,00	-	-	0,85	917,11	1,47	0,791	1,00	1,05	0,952	0,95	0,947	1,00	0,900	0,5906	541,61
2	600.000,00	1.000,00	-	-	0,85	510,00	1,16	1,000	1,00	1,00	1,000	1,00	0,900	1,00	0,900	0,8000	408,00
3	699.000,00	1.000,00	-	-	0,85	594,15	1,16	1,000	1,00	1,00	1,000	1,00	0,900	1,00	0,900	0,8000	475,32
4	9.000.000,00	6.000,00	2.700,00	3.074.833,786	0,85	762,53	1,23	0,949	1,00	1,00	1,000	1,00	0,900	1,00	0,900	0,7490	571,12
5	6.000.000,00	10.500,00	-	-	0,85	485,71	0,89	1,306	1,00	1,05	0,952	0,90	1,000	1,00	0,900	1,1586	562,73
		16.670,00	14.324,18				1,16			1,00		0,90		0,90			

Desvio Padrão	182,79
Coeficiente de Variação	0,28

Desvio Padrão	69,11
Coeficiente de Variação	0,14

média	511,76
Média saneada	511,76
lim. min	358,23
lim. máx	665,28
Amostras descartadas	-

Resumo de Valores

	Área (m²)		Unitário/ m²		Fator Ajuste	
Valor Terreno	16.670,00	x	511,76	x	1,00	= 8.530.977,35
Valor Construído	14.324,18	x	1.720,33	x	1,00	= 24.642.376,00
			Fator Comercialização			= 1,00
			Valor de Mercado Adotado			= 33.173.000,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Nº	DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	V.ÚTIL	IDADE	CUPE		Cons.	I/V	K	-	-	R	DEP	-	-	Valor/m²	Valor (R\$)
1	Supermercado	14.324,18	80	1	1.727,59	1.669	b	1,00%	0,995	-	-	0,20	0,996	-	-	1.720,33	24.642.375,62
										-	-			-	-		
										-	-			-	-		
ÁREA COBERTA		14.324,18														1.720,33	24.642.375,62

XI. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados 5	2
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2
Pontos Obtidos		8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Pontos
Pontos Obtidos		8
1	Pontos Mínimos 6	2
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	2
Grau de Fundamentação Atingido		II

TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU DA UTILIZAÇÃO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Item	Descrição	Pontos
	<u>Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido</u>	19%
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%	3
Grau de Precisão Atingido		III

TABELA 6 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

Item	Descrição	Pontos
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI Justificado	2
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Pontos Obtidos		6

TABELA 7 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAIS

Item	Descrição	Pontos
	<u>Pontos Obtidos</u>	6
1	Pontos Mínimos 6	2
2	Itens Obrigatórios 1 e 2, no no mínimo no Grau II	2
Grau de Fundamentação Atingido		II

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização Justificado	2
Pontos Obtidos		6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Pontos
Pontos Obtidos		6
1	Pontos Mínimos 5	2
2	Itens Obrigatórios 1 e 2, no no mínimo no Grau II	2
Grau de Fundamentação Atingido		2

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria:**25/01/2021****1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

- 1.1 Identificação **DAMRAK DO BRASIL PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**
- 1.2 Endereço **Estrada da Rainha, 646 - Baixa de Quintas**
- Cidade **Salvador** UF **BA**
- 1.3 Uso atual **Comercial** Uso pretendido **Comercial**
- 1.4 Coordenadas Geográficas
- Latitude **-12.963151°** Longitude **-38.496153°**
- 1.5 Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: **INEMA**

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 6**, indicando "sim" na pergunta **6.1**.

- 2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim Que tipo? Quando?

- 2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim Qual endereço do imóvel na vizinhança?

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: **INEMA**

Órgão Ambiental Municipal:

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1 Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		
Quais produtos?		
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).		
Se poço de água, possui outorga? ☐ Não ☐ Sim		
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Análise "in-loco" e vista aérea.		
Observações e/ou justificativa:		

3.2 No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☒ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar:

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

3.3 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação ou não
Indústrias. Quais?		x	
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		x	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	x		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		x	
Armazenamento de resíduos		x	
Descrever resíduos		x	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		x	
Se sim, que tipo?			
Outros. Descrever:		x	
Fontes de Informação: Análise "in-loco" e vista aérea.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Não.			
Observações e/ou justificativa:			

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1 Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?		
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos		
Descrever resíduos:		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		
Se sim, que tipo?		
Hospital ou outro serviço de saúde.		
Descrever:		
Comércio.		
Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

4.2 Informações ou observações complementares

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 RESUMO**6.1 No imóvel há indícios de contaminação?**

☒ Não ☐ Sim ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☐ Não ☐ Sim - Indique o local:

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não ☒ Sim - Indique o local:

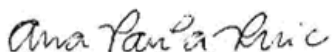
Vide anexo I

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

Eng^a Ana Paula Ruic

Nome do Responsável pelo preenchimento



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

Metodo Potencial Engenharia LTDA

Nome da Empresa representada

58.700.428/0001-27

CNPJ da Empresa representada

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Vista aérea do imóvel e entorno