LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA – CREMEB

CONTRATADA: VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

ENDEREÇO: RUA JOSÉ PEROBA, 251 (EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL).
COORDENADAS GEODÉSICAS: LAT -12.985184°/ LON -38.450198°

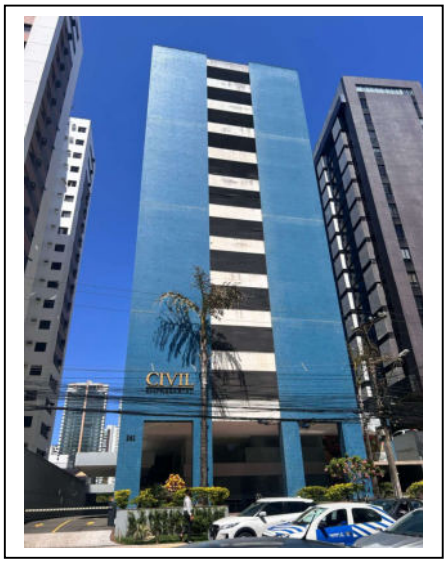
BAIRRO: STIEP

MUNICÍPIO: SALVADOR/BA

CEP: 41770-235

RESUMO EXECUTIVO

CARACTERÍSTICAS GERAIS



Objetivo	Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, conforme preceitos da NBR 14.653-2:2011
Objeto	Prédio Comercial (Edifício Civil Empresarial)
Finalidade	Valor Patrimonial
CEP	41770-235
Endereço	Rua José Peroba, 251 (Edif. Civil Empresarial), Bairro Stiep, Salvador/BA.Coordenadas geodésicas:-12.985184° / -38. 450198º.
Área do Terreno (m²)	2.139,79 (Fonte: Matrícula do imóvel, 6º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Salvador/BA)
Área Construída (m²)	11.315,97 (Fonte: Matrícula do imóvel, 6º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Salvador/BA e Projeto Arquitetônicos disponibilizado)
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R$)	**40.810.000,00 (quarenta milhões e oitocentos e dez mil reais)**
Método Utilizado	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Renda
Mínimo	37.676.749,03 (trinta e sete milhões e seiscentos e setenta e seis mil e setecentos e quarenta e nove reais e três centavos)
Médio	40.809.891,97 (quarenta milhões e oitocentos e nove mil e oitocentos e noventa e um reais e noventa e sete centavos)
Máximo	44.941.114,75 (quarenta e quatro milhões e novecentos e quarenta e um mil e cento e quatorze reais e setenta e cinco centavos)
Fator de Comercialização (F.C)	Não se aplica
Valor de Mercado das Benfeitorias	Não se aplica
Vida Útil Econômica Remanescente (em anos)	Não se aplica
Estimativa do Valor Residual ao fim da vida útil	Não se aplica
Grau de Fundamentação (GF)	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Grau II Método da Renda – Grau II
Grau de Precisão (GP)	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Grau III Método da Renda – Não se aplica
DATA BASE	Março/2025
Validade	12 meses

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

SUMÁRIO

1 - IMÓVEL

2 - OBJETIVO

3 - SOLICITANTE

4 - PROPRIETÁRIO

5 – LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

6 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

8 – CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

9 - METODOLOGIA EMPREGADA

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11 - CONCLUSÃO / VALOR DE MERCADO

12 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

13 - LOCAL, DATA E ASSINATURA

ANEXOS

1. Pesquisa de Mercado
2. Tratamento de Dados - Inferência Estatística
3. Fluxo de Caixa Descontado - Método da Renda
4. Documentação do Imóvel
5. ART
6. Mapa de Localização
7. Relatório Fotográfico
8. Projeto do Imóvel Avaliando

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

01 IMÓVEL

Prédio Comercial (edifício empresarial), perfazendo uma área de 11.315,97 m², situado na Rua José Peroba, 251, Stiep, Salvador/BA, CEP 41.770-235. Coordenadas Geodésicas: -12.985184°/ -38.450198º.

02. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda do prédio comercial, conforme preceitos da NBR 14.653-2:2011.

03. SOLICITANTE

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA – CREMEB

04. PROPRIETÁRIO

REFA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

05. LIMITACOES E PRESSUPOSIÇÕES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/03/2025.
- Na matrícula nº: 67.336, 67.337; 67.340; 67.342; 67.343; 67.344; 67.345; 67.346 Comarca de Salvador/BA, 2º Ofício de notas.
- Na documentação complementar disponibilizada pelo Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia (projetos arquitetônicos, croqui, levantamentos).
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia, ficando o autor do presente laudo isento de checar a veracidade cartorial do documento.

Conforme vistoria o imóvel **não possui** comprometimentos (técnicos, documentais) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel.

Informações de terceiros foram colhidas e verificadas com cuidado, a fim de possibilitar futuras aferições.

O relatório é dirigido aos Conselho Regional de Medicina do Estado da Bahia, e não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE.

O Responsável Técnico declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.

Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado.

Para fins de projeção do valor de mercado, foram extraídas das matrículas e certidões as áreas construídas do imóvel.

Conforme recomenda a NBR12.721:2006, cada dependência deve ser considerada em três dimensões, tendo seu custo real efetivo orçado ou estimado com os mesmos critérios utilizados no orçamento-padrão. Desta

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

forma, para as edificações que não se enquadram nesta condição, foram aplicados coeficientes de equivalência indicados no item 5.7.3 da referida norma, conforme demonstrado a seguir: Para os pavimentos subsolo (G1-G2) destinadas destinado as vagas de garagem e áreas técnicas foi aplicado o Fator de Equivalência de 0,50 a 0,75, corresponde ao item 5.7.3, alínea "A" da ABNT NBR 12.721:2006, pois são áreas de subsolo destinadas exclusivamente às vagas de garagem e áreas técnicas, ambientes com menor padrão construtivo, sem vedação completa nas laterais, com ventilação natural, sem acabamentos refinados. Além disso, para o pavimento térreo, onde parte da área é destinada a vagas de garagem, foi aplicado uma equivalência de conforme alínea “A” da ABNT NBR 12.721:2006. Ademais, foi utilizado o coeficiente de equivalência de 0,30 a 0,60 para o pavimento terraço (área técnica) conforme alínea “g” da NBR citada.

O coeficiente foi aplicado de modo que a área equivalente resultante não fosse inferior a área útil aferida das edificações (como área útil compreende-se as áreas sem espaços abertos e com as características construtivas semelhantes).

Vale ressaltar que conforme preconiza a ABNT NBR 12.721:2006 não existem demonstrações definidas para os coeficientes de equivalência. O objetivo é buscar uma equivalência para o custo do metro quadrado do projeto-padrão definido pela referida norma técnica, a fim de evitar superestimativas no custo de reprodução das benfeitorias que não sejam semelhantes.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Doutor José Peroba, bairro do Stiep, em Salvador, Bahia. Esta via é caracterizada por sua predominância comercial, sendo ocupada por edifícios empresariais e estabelecimentos comerciais diversos, como escritórios, clínicas médicas, laboratórios, academias e centros de serviços. A infraestrutura urbana é completa, com pavimentação adequada, coleta regular de resíduos sólidos, redes de distribuição de água e energia elétrica, iluminação pública e esgotamento sanitário conectado à rede pública. Equipamentos urbanos como escolas, unidades de saúde, áreas de lazer e transporte público acessível também estão disponíveis na região.

A topografia da área é plana e sua superfície apresenta estabilidade, o que facilita as construções e o deslocamento de pedestres e veículos.

O bairro Stiep é caracterizado pela ocupação mista, onde áreas residenciais coexistem com espaços comerciais e empresariais. Localizado em uma região estratégica da capital baiana, o Stiep faz limite com bairros importantes como Costa Azul, Pituba, Jardim Armação, Boca do Rio e Paralela, facilitando o deslocamento a diferentes áreas da cidade, incluindo o centro histórico, aeroporto e praias urbanas.

A região possui uma economia diversificada, sendo considerada um polo de negócios e serviços. Está situada próxima a vias importantes, como a Avenida Tancredo Neves, Avenida Magalhães Neto e Avenida Luís Viana Filho (Paralela). Nas proximidades da Rua Doutor José Peroba, encontram-se centros comerciais e de lazer, como o Salvador Shopping e o Shopping da Bahia, supermercados, restaurantes variados, farmácias e instituições educacionais, incluindo faculdades e escolas privadas.

Entre os tipos de negócios presentes na região destacam-se também agências bancárias, empresas de tecnologia e informática, escritórios de advocacia e contabilidade, imobiliárias, serviços automotivos, além de estabelecimentos gastronômicos variados, como cafeterias e lanchonetes.

Quanto à acessibilidade, a região é bem atendida por diversas linhas de transporte público, contando com pontos de ônibus próximos e fácil acesso a importantes avenidas, facilitando o deslocamento tanto interno quanto para outras regiões da cidade.

A Rua Doutor José Peroba e seu entorno são considerados uma zona de centralidade municipal, apresentando características de padrão urbanístico e imobiliário elevado, grande circulação de pessoas e veículos e

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

importância econômica destacada, resultando na alta valorização imobiliária da área.

MACRO - LOCALIZACÃO E ACESSOS GERAIS:

Bairros Vizinhos:	Boca do Rio, Costa Azul, Pernambués Itaigara
Principais eixos Viários:	Avenidas: Prof. Magalhães Neto, Tancredo Neves, Rua Arthur de Azevedo

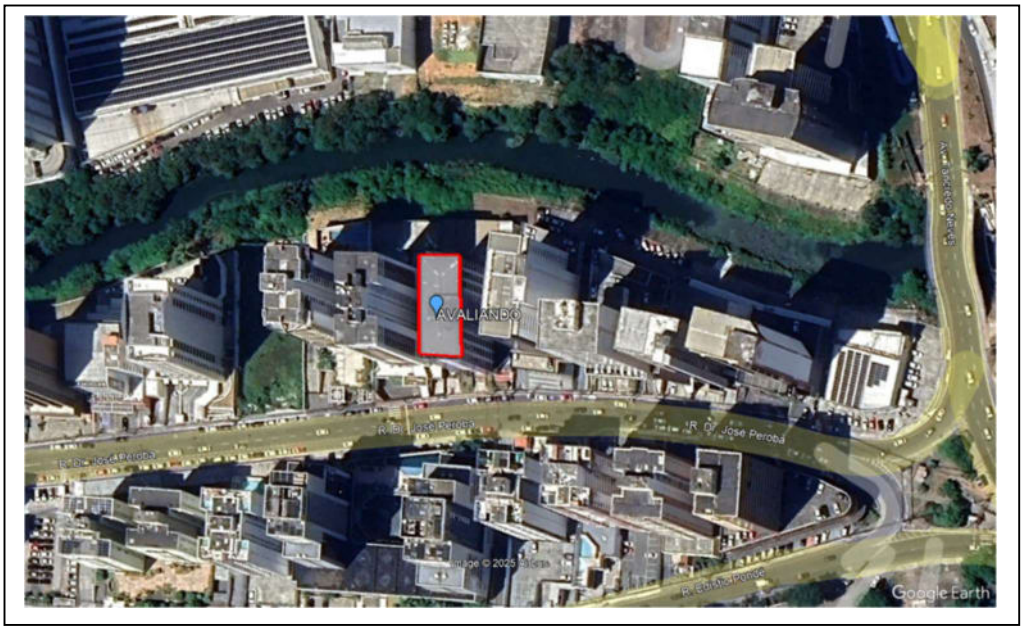


Figura 1 - Croqui de Localização do Imóvel Avaliando - Fonte Google Earth acessado em 21/03/205

Figura 2 - Croqui de Localização de Prédios Comerciais (elementos amostrais) – Fonte Google Earth acessado em 22/03/2025

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - Análise Física:

PRÉDIO COMERCIAL (Edifico empresarial), Apresentando estado de conservação regular, padrão de acabamento normal/alto, possuindo 15 pavimentos (subsolo G-1 e G-2, térreo, mezanino, 11 andares tipo), perfazendo à área de terreno total de 2.139,79m² e área construída de total de 11.315,97m², apresentando a seguinte configuração:

Subsolo G-2: Rampa de acesso, vagas de garagem, hall de escada, 03 elevadores, subestação/gerador, elevador, depósito e poço;

Subsolo G-1: Rampa de acesso, vagas de garagem, hall de escada, 03 elevadores, subestação, elevador, depósito e poço;

Térreo: Hall de entrada, recepção, hall de escadas, elevadores, 03 lojas, sanitários masculinos e femininos e vagas de garagem;

Mezanino (Sala Comercial): Hall de escada, hall de elevadores, hall de circulação, sanitário (masculino e feminino), sala de usos diversos: espera, reuniões, presidência, vice-presidência, diretoria, técnica, administrativo, Jurídico.

5º ao 15º Pavimento (tipo); Hall de elevadores (03 und), hall de escada, circulação, 04 salas comerciais, sanitários (masculino e feminino)

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

7.2 – Quadro de Áreas do Imóvel:

Pavimento	DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)
1º	Garagem G-1	1.422,94
2º	Garagem G-2	1422,94
3º	Térreo	1217,39
4º	Sala 01 (Mezanino)	287,73
5º	SALA 101	134,61
	SALA 102	178,22
	SALA 103	178,22
	SALA 104	134,61
6º	SALA 201	134,61
	SALA 202	178,22
	SALA 203	178,22
	SALA 204	134,61
7º	SALA 301	134,61
	SALA 302	178,22
	SALA 303	178,22
	SALA 304	134,61
8º	SALA 401	134,61
	SALA 402	178,22
	SALA 403	178,22
	SALA 404	134,61
9º	SALA 501	134,61
	SALA 502	178,22
	SALA 503	178,22
	SALA 504	134,61
10º	SALA 601	134,61
	SALA 602	178,22
	SALA 603	178,22
	SALA 604	134,61
11º	SALA 701	134,61
	SALA 702	178,22
	SALA 703	178,22
	SALA 704	134,61
12º	SALA 801	134,61
	SALA 802	178,22
	SALA 803	178,22
	SALA 804	134,61
13º	SALA 901	134,61
	SALA 902	178,22
	SALA 903	178,22
	SALA 904	134,61
14º	SALA 1001	134,61
	SALA 1002	178,22
	SALA 1003	178,22
	SALA 1004	134,61
15º	SALA 1101	134,61
	SALA 1102	178,22
	SALA 1103	178,22
	SALA 1104	134,61
Terraço	Área Técnica	82,71
Área Total		11.315,97

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

7.3 - Especificações Técnicas da Edificação (baseado no estado atual do imóvel):

As especificações técnicas sobre o padrão construtivo do imóvel estão em concordância com os preceitos extraídos da NBR 12.721:2006 (Norma de Avaliação de Custos Unitários) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

Fachada: Pastilha cerâmica e pintura Acrílica
Estrutura: Concreto Armado (Estrutura Convencional);
Fechamento: alvenaria de blocos cerâmicos;
Cobertura: Laje pré-moldada, telha fibrocimento e telha metálica
Piso: cerâmica comercial, granito,
Revestimento Interno: PVA látex sobre massa corrida e revestimento cerâmico (pastilha cerâmica)
Esquadrias: Madeira, ferro, vidro comum e temperado, PVC, alumínio
Forro: Laje pré-moldada, forro em gesso embutido
Idade Estimada (anos): 30;
Posição em relação ao terreno: No meio do terreno

7.4 - Especificações quanto ao Estado de Conservação:

Sistema:	Estado de Conservação Ross-Heidecke
Alvenaria	Regular
Ar Condicionado	Regular e reparos simples
Cobertura	regular e reparos simples
***Esquadrias**	Reparos simples
Estrutura	Regular e reparos simples
***Forro**	Regular e reparos simples
Instalações Elétricas	Regular e reparos simples
Instalações Hidrossanitárias	Regular e reparos simples
***Pintura**	Reparos Simples
***Piso**	Reparos Simples
***Revestimento**	Regular e Reparos Simples

*Observou-se que o 7º e 8º andar encontra-se em reforma com modificações, trocas e reparos nós sistemas de piso, forro, pintura, revestimento e esquadrias. Logo, encontra-se em estado de Reparos simples e Importantes.

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

7.5 - Especificações Técnicas do Terreno:

Descrição:	Composição:
Topografia	Plana, semi-plana
Situação no Logradouro	Meio de Quadra
Cota do Greide	Acima do nível do greide
Formato	Retangular
Superfície	Seca
Área Total (m²)	2.139,79
Nº de Frentes	1,00
Fração Ideal (%)	100

7.6 - Parâmetros Urbanísticos:

Zoneamento	Zona de Centralidade Municipal
Taxa de Permeabilidade (%)	20,00
Taxa de Ocupação (%)	60,00
Índice de Aproveitamento Básico	1,50
Índice de Aproveitamento Máximo	2,00
Legislação Vigente	Lei n.º 9.147/2016

7.7 - Análise Jurídica do Imóvel:

Nº do Registro: 67.336; 67.337; 67.340; 67.342; 67.343; 67.344; 67.345; 67.346;
Cartório/Comarca: 6º Ofício/Salvador/BA
Data de emissão: 14 de fevereiro de 2025
Restrições (s/n): Não
Situação do Registro: Regularizado

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

8.1 - Aspectos Sócio-econômicos:

O município de Salvador, capital do estado da Bahia, tem uma população de 2.417.678 habitantes (estimativa IBGE: 2022), IDH de 0759 (IBGE: 2010) e PIB per capta (IBGE: 2018) de 22.417,14. É uma das cidades nordestinas com maior área de influência regional e possui uma das maiores redes urbanas do Brasil em população.

8.2 – Mercado Imobiliário:

Salvador, capital da Bahia, destaca-se como o principal centro econômico do estado e um dos mais influentes do Nordeste, concentrando-se nos setores de serviços, turismo e indústria, especialmente petroquímica e construção civil. Com um PIB que ultrapassa R$ 63 bilhões (IBGE, 2022), Salvador tem desempenho econômico sólido, com crescimento médio anual de cerca de 2,5% nos últimos cinco anos, impulsionado pela diversificação dos investimentos em infraestrutura urbana, transporte e turismo.

Com uma infraestrutura urbana consolidada e a criação de um polo financeiro na região central, Salvador tem atraído grandes empresas e novos investimentos. Os investimentos em serviços e infraestrutura tendem a fortalecer o crescimento econômico e a estabilidade do mercado imobiliário da cidade, especialmente em áreas que concentram atividades empresariais e maiores índices de renda e consumo. Assim, se apresenta como um mercado de investimentos sólidos, com perspectivas de expansão e valorização sustentadas.

O mercado imobiliário em Salvador demonstra alta demanda, especialmente em regiões centrais e de alto padrão, como Caminho das Árvores e Avenida Tancredo Neves. A valorização anual média dos imóveis em bairros nobres, segundo o índice FipeZap (Fundação Instituto de Pesquisas Econômica), gira em torno de 1,26%, com preços de metro quadrado que frequentemente superam a média municipal.

8.3 – Diagnóstico de Mercado:

De acordo com a FGV (Fundação Getúlio Vargas) a inflação da construção civil, medida pelo INCC, registrou uma variação de 0,71% em jan/2025, acumulando uma alta de 6,85% nos últimos 12 meses. Para o mesmo período o IGP-M, índice amplamente utilizado para correção de valores de aluguéis de imóveis, registrou uma variação de 1,06%, em fev/2025, acumulando uma alta de 8,44% em 12 meses, sugerindo um crescimento moderado nos preços dos insumos e dos serviços do setor de construção, refletindo também em ligeiro aumento dos valores dos imóveis no mercado imobiliário local.

A taxa SELIC, importante indicador macroeconômico e balizador financeiro que influencia as outras taxas de juros, encontra-se atualmente em 14,25% a.a (Fonte: Banco Central do Brasil). Verifica-se um cenário econômico ainda em retomada, após ter sido fortemente afetado pela alta taxa de juros dos anos anteriores e desaceleração da economia.

Esse índice é parte de um cenário econômico de estagnação, ainda marcado pela alta de juros que tem impactado o custo do financiamento. Com isso, o mercado imobiliário de Salvador e de outras capitais registra maior cautela nas transações, sendo mais frequente a busca por imóveis com boas perspectivas de valorização em áreas nobres e centrais, onde a valorização tende a compensar a pressão das taxas de financiamento.

A combinação de inflação de construção moderada e juros elevados leva o setor a manter uma certa estabilidade nos valores de venda, com potencial de valorização futura à medida que o ciclo de juros se inverta

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

e novas facilidades de crédito incentivem a retomada de negociações. Esse panorama gera uma tendência de espera entre investidores, que observam a possibilidade de redução da SELIC em um cenário macroeconômico mais controlado, o que, por sua vez, poderá elevar a procura e aquecer novamente o mercado de vendas.

Convém salientar que o objeto da avaliação é constituído por 11 pavimentos tipo, térreo, mezanino e 02 subsolos.

A saber o aproveitamento eficiente, definido pela NBR 14.653-2:2011, é aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente. Sendo assim, é lícito inferir que o aproveitamento econômico eficiente indica para a venda fracionada do edifício (venda individualizada dos pavimentos o que implicaria em uma maior liquidez no mercado imobiliário).

A fim de ilustrar melhor as condições atuais do mercado imobiliário, identificamos que o cenário local se encontra na seguinte situação:

Nível de Oferta:	Média
Nível de Demanda:	Em Recuperação
Absorção:	Difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Em recuperação

Baseado nas condições do mercado, na localização e nos aspectos físicos do imóvel avaliado o mesmo foi considerado como de **liquidez baixa**.

09. METODOLOGIA EMPREGADA

9.1.1 - Foi utilizado o Método **- MDCDM -** Método direto comparativo de dados de mercado, a fim de determinar o valor das unidades que constituem o objeto da avaliação (Subsolo G1 e G2, térreo, mezanino e 11 pavimentos tipo) como melhor representante do comportamento dos valores dos imóveis, e a existência de dados que podem ser tomados estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

9.1.2 - Submetemos as receitas auferidas, com a venda das unidades, a um fluxo de caixa descontado, através do **Método da Renda**.

9.1.3 - O método utilizado encontra-se em plena concordância com a **NBR 14.653-2:2011** e NBR 14.653-4:2003.

9.2 - Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados (valor da unidades):

- Data da pesquisa: Março de 2025.
- Tratamento dos dados: Estatística inferencial e modelo de regressão múltipla
- Número de elementos amostrais: 25 dados (sendo 25 efetivamente utilizados).
- Total Variáveis/consideradas: variáveis (sendo 6 efetivamente utilizados).

9.2.1 - Homogeneização e Tratamento da Amostra Pesquisada:

9.2.2.1 - Foi elaborado um modelo inferencial com 66 dados de mercados cujas características fossem

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

semelhantes ao avaliando, ou seja, prédios comerciais e pavimentos corridos, situados no centro comercial e áreas de influência da cidade de Salvador, que estão em oferta ou que foram vendidos e que possam ser representativos para explicar o comportamento do mercado, conforme determina o item 8.2.1.3 da NBR 14.653-2:2011.

9.2.2.2 - Os dados foram tratados através da inferência, com observância ao recomendado no Anexo A, item A.2.1 da NBR 14.653-2 - o número de dados ser maior ou igual a três vezes o número de variáveis independentes mais um (N>=3*(K+1)).

9.2.2.3 - Os cálculos, homogeneizações, resultados e tratamento estatístico estão detalhados no anexo II.

9.2.2.4 - Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Valor / m² (y) - Variável dependente ou explicada - Referente ao valor unitário por m^2 de área total. Amplitude da amostra: R$ 13.138,69/m² a R$ 11.666,67/m².

Área Privativa (x1) - Variável independente quantitativa referente à área construída dos elementos pesquisados (m²). Amplitude da amostra: 1.226,00m² a 100,00 m².

Padrão de Acabamento (x2) - Variável independente qualitativa que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se a seguinte escala:
3 = Normal com aspectos de Alto;
2 = Normal com Forte Predominância;
1 = Normal com aspectos de Baixo.

Setor Urbano (x3) - Variável independente proxy que estabelece o Valor Unitário Padrão de terreno dos logradouros indicados, para efeito de apuração da base de calculo das unidades imobiliárias e de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU. Os valores correspondem ao exercício 2014 e foram fornecidos pela Secretaria de Finanças de Salvador/BA.

CUB do Entorno (x4) - variável independente, Proxy, positiva, que explica as variações dos valores em torno da média em função da CUB do entorno (Custos Unitários Básicos de Construção), obtido junto ao SINDUSCON do estado.

Área Principal/Área Total Construída (x5) - Variável independente, quantitativa, que define a relação entre a Área do Pavimento Corrido (área principal) e a Área Construída Total do imóvel.
Amplitude da Amostra: 0,28 a 0,0046.

9.3 - Análise do Modelo de Regressão Linear:

9.3.1 - Pelos resultados obtidos, verifica-se que os testes de hipóteses (estatística t) estão dentro dos parâmetros definidos pela NBR 14653:2-2011.

9.3.2 - Durante o processo de modelagem, utilizando o método de “todas as regressões possíveis”, sem eliminação de variáveis, foram aplicadas as transformações ln (logaritmo neperiano), exponencial, função inversa e forma direta, buscando um modelo que apresentasse o maior poder de predição.

9.3.3 - Dentre os modelos disponibilizados foi selecionado o que apresentou o melhor equilíbrio entre os parâmetros estatísticos.

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

Resultados Estatísticos do Modelo de Regressão Linear.

Regressores	Transformação	t – Student	α (%) (bi caudal)
Área Privativa (m²)	ln(x)	-3,99	0,08
Setor Urbano	x½	3,92	0,09
CUB do Entorno	x	8,45	0,01
Padrão de Acabamento	x²	13,59	0,01
Área Principal/Área Total	ln(x)	2,12	4,72
Constante	y	t - indep	

9.3.4 - O teste de hipótese, usando a estatística t, para todas as variáveis independentes, apresentou significância abaixo de **10%**, e o F calculado - função F Snedecor (análise de variância) foi de **96,37** com a significância do modelo abaixo de 0,01%, limites recomendados pela NBR 14.653-2:2011 para o maior grau de fundamentação.

9.3.5 - O coeficiente de correlação foi de **0,9831764**, indicando uma forte correlação entre as variáveis independentes e a variável dependente. O coeficiente de determinação foi de 96,66% e o R² ajustado foi de **95,79%** o que significa dizer que apenas 4,21% da variação dos valores em torno da média não foi explicado, o que é aceitável, pois se referem à aleatoriedade do mercado imobiliário estudado.

9.3.6 - A análise de sensibilidade do modelo inferencial (com o estudo da elasticidade de cada regressor) comprovou as hipóteses formuladas. As variáveis independentes (qualitativas, *proxy* e dicotômicas) apresentaram elasticidade positivas em torno do seu valor médio. A variável independente quantitativa **Área Construída** apresentou uma elasticidade negativa de **-5,00**% em torno do seu valor médio.

O modelo empírico encontra-se explicitado na equação a seguir:

Equação de Regressão - Direta:
Valor unitário (R$/m²) = -277,4265651 -1088,705213 * ln (Area privativa (m²)) +0,2441346791 * Setor Urbano ² +4,737347144 * CUB do Entorno +648,3534308 * Padrão de Acabamento² +419,3428492 * ln (Área Principal/Área Total)

Os resultados estatísticos obtidos são consistentes, contudo para aceitação do modelo é necessário verificar o grau de correlação entre as variáveis do modelo. A NBR 14.653-2 faz as seguintes ponderações quanto à análise de colinearidade e multicolinearidade.

- ✓ Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

- ✓ As correlações isoladas não apresentam um teste conclusivo para o modelo, sendo as correlações com influência uma análise mais consistente, pois indica a correlação entre duas variáveis na presença das demais variáveis do modelo.

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

No caso do modelo inferencial adotado, verificou-se um equilíbrio entre as correlações (vide anexo), comprovando a consistência das hipóteses formuladas, não existindo preocupações quanto a evidências de multicolinearidade.

Normalidade dos Resíduos

A normalidade dos resíduos pode ser verificada comparando os resíduos padronizados ei/s com porcentagens notáveis da distribuição normal. Pelas propriedades da distribuição normal, 68% dos resíduos devem estar no intervalo (-1;+1); 90% no intervalo (-1,64;+1,64) e 95% no intervalo (-1,96;+1,96).

Normalidade dos Resíduos

	TEÓRICO	MODELO
(-1;+1)	72%	72%
(-1,64;+1,64)	88%	92%
(-1,96;+1,96)	95%	100%

Os resíduos correspondem aproximadamente aos limites do desvio padrão da curva normal com 65% dos resíduos padronizados entre -1 e +1.

Presença de outliers

Dos 25 dados (efetivamente utilizados), nenhum apresentou resíduos padronizados superior ao limite de mais ou menos duas vezes o erro padrão da regressão. Todos os resíduos relativos são menores que 30%.

Intervalo de Confiança

Um modelo estimativo de uso generalizado deve apresentar intervalos de confiança relativamente estreitos em todo o domínio da amostra, ao nível de 80% de certeza.

Para enquadramento do trabalho no grau máximo de precisão da NBR 14.653-2, é recomendada uma amplitude de até 30% do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, ou seja, até 15% para mais ou para menos.

9.4 - Determinação do Valor de Venda:

9.4.1 - Como resultado da utilização de estatística Inferencial, encontramos três resultados, sendo o valor final do imóvel o produto da área pelo valor unitário (R$ / m²), para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor médio onde considerou-se:

Atributos de Entradas – Subsolo G1:

Variável	Atributos
Área Privativa	1.422,91
Setor Urbano	47,59
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,1257
Padrão de Acabamento	1,00

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-14,96%		+14,96
R$ 3.182,80	R$ 3.742,76	R$ 4.302,72

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	3.182,80	1.422,94	4.528.936,29	-14,96%
Médio	3.742,76	1.422,94	5.325.721,22	---
Máximo	4.302,72	1.422,94	6.122.506,14	+14,96%
Valor adotado: R$ 5.325.000,00				

Atributos de Entradas – Subsolo G2:

Variável	Atributos
Área Privativa	1.422,91
Setor Urbano	47,59
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,1257
Padrão de Acabamento	1,00

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-14,96%		+14,96
R$ 3.182,80	R$ 3.742,76	R$ 4.302,72

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	3.182,80	1.422,94	4.528.936,29	-14,96%
Médio	3.742,76	1.422,94	5.325.721,22	---
Máximo	4.302,72	1.422,94	6.122.506,14	+14,96%
Valor adotado: R$ 5.325.000,00				

Atributos de Entradas – Térreo:

Variável	Atributos
Área Privativa (m²)	1.217,39
Setor Urbano	47,59
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,1076
Padrão de Acabamento	2,00

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-8,40%		+8,40
R$ 5.305,67	R$ 5.792,48	R$ 6.279,28

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	5.305,67	1.217,39	6.459.075,55	-8,40%
Médio	5.792,48	1.217,39	7.051.702,47	---
Máximo	6.279,28	1.217,39	7.644.329,39	+8,40%
Valor adotado: R$ 7.050.000,00				

Atributos de Entradas – Mezanino:

Variável	Atributos
Área Privativa (m²)	287,73
Setor Urbano	47,59
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,0254
Padrão de Acabamento	2,00

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-4,27%		+4,27
R$ 6.468,92	R$ 6.757,48	R$ 7.046,03

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	6.468,92	287,73	1.861.302,31	-4,27%
Médio	6.757,48	287,73	1.944.328,82	---
Máximo	7.046,03	287,73	2.027.355,32	+4,27%
Valor adotado: R$ 1.945.000,00				

Atributos de Entradas – Pavimento Tipo (5º ao 15º):

Variável	Atributos
Área Privativa (m²)	625,66
Setor Urbano	47,53
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,0553
Padrão de Acabamento	2,00

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-5,87%		+5,87
R$ 5.871,73	R$ 6.238,05	R$ 6.604,37

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	5.871,79	625,66	3.673.703,86	-5,87%
Médio	6.238,05	625,66	3.902.895,96	---
Máximo	6.604,37	625,66	4.132.088,07	+5,87%
Valor adotado: R$ 3.900.000,00				

Atributos de Entradas – Terraço (área técnica):

Variável	Atributos
Área Privativa (m²)	82,71
Setor Urbano	47,59
CUB do Entorno	2.447,17
Área Principal/Área Total	0,0073
Padrão de Acabamento	1,00

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

Mínimo (R$/m²)	Unitário Calculado (R$/m²)	Máximo (R$/m²)
-8,47%		+8,47
R$ 5.168,41	R$ 5.646,82	R$ 6.125,23

Resultados para o intervalo de confiança:

	Unitário (R$/m²)	A.P (m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	5.168,41	82,71	427.478,83	-8,47%
Médio	5.646,82	82,71	467.048,30	---
Máximo	6.125,23	82,71	506.617,77	+8,47%
Valor adotado: R$ 467.000,00				

Com a obtenção do valor de mercado dos pavimentos (vide tabela em anexo), procedeu-se a determinação da receita auferida com a comercialização dos mesmos, conforme tabela a seguir:

Resultado das receitas auferidas com pavimentos (15 pavimentos)	
Campo de arbítrio	**Valor total (R$)**
Valor Mínimo	**53.130.538,18**
Valor Médio	**57.188.674,08**
Valor Máximo	**61.246.797,37**

Tabela 1: Resultado das Receitas com a venda dos pavimentos.

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

9.5 - Critérios para a Projeção Econômica:

9.5.1 - Por se tratar de uma análise de investimentos imobiliários, um dos pontos chaves na tomada de decisão é a análise da rentabilidade esperada sobre o capital investido.

9.5.2 - Para o presente trabalho a métrica utilizada foi VPL (Valor Presente Líquido), que equivale a trazer todas as despesas e receitas do caixa ao valor presente, mas usando a TMA (Taxa Mínima de Atratividade), que deve ser uma taxa de desconto equivalente às aplicações financeiras de baixo risco mais um spread pelo risco incorrido no projeto

9.5.3 - A definição da TMA geralmente é feita através de um COP (Custo de Oportunidade de Capital) associado a uma taxa de risco, de acordo com o nível de risco do investimento:

TMA = (1 + COP) × (1 + w) - 1

Sendo COP o custo de oportunidade e W o nível de risco.

9.5.4 - Para o Custo de Oportunidade (remuneração obtida em alternativas que não as analisadas), adotam-se taxas de rentabilidade líquida de investimentos com baixo nível de risco
7.6.6 - Para obtenção do valor de Custo de Oportunidade foi utilizada a Taxa de Desconto de 6,00% a.a, igual ao Tesouro IPCA+ 2029 (resgate em 15/05/2029). Trata-se de um investimento de baixo risco com rentabilidade de 10,63% + inflação medida pelo IPCA. **Fonte: https://www.tesourodireto.com.br/titulos**

9.5.5 - De acordo com a bibliografia especializada, em um cenário otimista, onde são previstas entradas de receitas acima da média ocorrente no mercado ou no empreendimento, a taxa de risco deve elevar-se, pois a incerteza de garantia destas arrecadações aumenta, devendo o decisor precaver-se, prevendo um lucro maior.

9.6.7 - Para determinação de Velocidade de Vendas, pesquisou-se em prédios e pavimentos corridos do entorno o período de lançamento do empreendimento e a quantidade vendas até a presente data. Em consulta a diversos corretores, investidores e incorporadores, concluiu-se que a média de vendas de um empreendimento de médio porte na cidade apresenta variações entre **01 a 03 anos**, dependendo da localização e do nível de atratividade do empreendimento (equipamentos).

9.5.8 - Considerou-se também as despesas com vendas/publicidade de 3,00% e taxas cartoriais de 2,50%, bem como os impostos sobre a receita auferida com a venda dos lotes (fontes: pesquisa no setor).

9.6 - Intervalos de Valores admissíveis (cenários):

Após processamento dos cálculos, com o uso de iterações matemáticas (anexo 3) foram encontrados os seguintes resultados:

TOMADA DE DECISÃO	
Cenário Pessimista	**R$ 37.676.749,03**
Cenário Básico	**R$ 40.809.891,97**
Cenário Otimista	**R$ 44.941.114,75**
Valor Adotado R$ 41.810.000,00	

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1 - Grau de Fundamentação do Método Comparativo de Dados de Mercado para o cálculo do valor dos pavimentos:

Tabela 1 - NBR 14.653-2 (Tratamento por Regressão Linear)

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Somatório Nível de significância do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
				Somatório da Pontuação:	**17**

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

10.1.1 - Grau de Fundamentação:

Para determinação do valor das unidades, a soma de pontos referente ao conjunto de itens atendidos permitiu o enquadramento no seguinte grau de fundamentação: **Grau III**.

10.1.2 - Grau de Precisão:

O Grau de precisão correspondeu ao **Grau II** (soma da amplitude em torno da estimativa central > 30%).

10.2 - Grau de Fundamentação do Método da Renda para o cálculo do valor do bem:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade (NBR 14.653-4-:2003)

Atividade	Para identificação de valor			Pontos
	Grau III	Grau II	Grau I	
Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura	2
Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada	2
Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas	3
Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1	3
Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	2
Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado	2
TOTAL				**18**

10.2.1 - A soma de pontos referente ao conjunto de itens atendidos permitiu o enquadramento no **grau de fundamentação II.**

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

11. CONCLUSÃO

VALOR DO BEM

11.1.1 - Fundamentado nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação é atribuído ao imóvel em questão, o seguinte valor de compra e venda:

Valor de Avaliação para Compra e Venda:

R$40.810.000,00
(QUARENTA MILHÕES E OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)
O valor foi arredondado em até 1%, conforme faculta o item 7.7.1, alínea "a" da NBR 14.653-1:2001.

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1.1 - Na matrícula nº: 67.336, 67.337; 67.340; 67.342; 67.343; 67.344; 67.345; 67.346

Comarca de Salvador/BA, 6º Ofício de notas.

12.1.2 - A área construída considerada no presente trabalho foi obtida junto aos projetos arquitetônicos e matrículas do imóvel

12.1.3 - O imóvel compreende-se como um prédio de 15 pavimentos com lojas para de diversos seguimentos, 03 transportes verticais (elevadores), área técnica, casa de máquinas e terraço.

12.1.4 - Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de ônus e em condição de ser imediatamente comercializado.

12.1.5 - Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

12.1.6 - Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

13. LOCAL, DATA E ASSINATURA

Vitória da Conquista, 24/03/2025

VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586 Assinado de forma digital por VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586 Dados: 2025.03.24 17:55:35 -03'00'

Valdelino Daniel Bomfim Costa
Responsável Técnico:
CPF 003.096.705-86
Eng.º Civil - CREA 92.829 - D/ BA

VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586 Assinado de forma digital por VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586 Dados: 2025.03.24 17:55:51 -03'00'

Valdelino Daniel Bomfim Costa
Representante Legal:
CPF 003.096.705-86
VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA
CNPJ 22.254.083/000-88

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA - CEP 45.055-902.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo I
Pesquisa de Mercado

VALLE CONSULT
ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Foto das Amostras

Dado 01

Dado 02

Dado 03

Dado 04

Dado 05

Dado 06

Dado 07

Dado 08

Dado 09

Dado 10

Dado 11

Dado 12

Dado 13

Dado 14

Dado 15

Dado 16

Dado 17

Dado 18

Dado 19

Dado 20

Dado 21

Dado 22

Dado 23

Dado 24

Dado 25

Data da Coleta: Março de 2025

Tipologia: Salas Comerciais em Pavimento e Pavimento Corridos (andar corporativo)

AMOSTRA CONSIDERADA	Nº DA AMOSTRA	DATA DE COLETA	ENDEREÇO	BAIRRO	LAT	LON	FONTE	TELEFONE	VALOR (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	SETOR URBANO (VUP)	CUB DO ENTORNO	PADRÃO DE ACABAMENTO	Área Total	Área Principal/ Área Total	V. UNITÁRIO (R$/m²)
Sim	1	mar/25	Rua Doutor José Peroba, 275	Stiep	-12.984835°	-38.450386°	PERFIL HOME	(71) 3015-3636	730.000,00	150,00	47,59	2.166,92	2,00	8.520,00	0,01761	4.866,67
Sim	2	mar/25	Rua Doutor José Péroba, 297	Stiep	-12.984678°	-38.450497°	FLORESTAL IMOB	(71) 4101-5400	1.200.000,00	113,00	47,59	2.166,92	2,00	6.500,00	0,01700	10.619,47
Sim	3	mar/25	Rua Doutor José Peroba, 275	Stiep	-12.984873°	-38.450372°	Silvio Agra Imóveis	(71) 9 9191-3434	400.000,00	100,00	47,59	2.166,92	2,00	8.520,00	0,01174	4.000,00
Sim	4	mar/25	Av. Tancredo Neves, 450	Caminho das Árvores	-12.979257°	-38.461590°	Ferreira Imóveis	(71) 3172-1111	4.620.000,00	770,00	79,58	2.447,17	3,00	30.400,00	0,02533	6.000,00
Sim	5	mar/25	Av. São Rafael, 1041	São Marcos	-12.935727°	-38.424502°	Guimarães Imobiliária	(71) 9 9979-6618	1.000.000,00	600,00	17,92	2.312,08	2,00	2.100,00	0,28571	1.666,67
Sim	6	mar/25	Av. Tancredo Neves, 3343 (Centro Empresarial Previnor)	Caminho das Árvores	-12.984398°	-38.453047°	Unimoveis	(71) 3358-4775	1.192.000,00	300,00	79,58	2.447,17	1,00	30.400,00	0,07140	3.973,33
Sim	7	mar/25	Av. Tancredo Neves, 450	Caminho das Árvores	-12.979257°	-38.461590°	Danilop Barreto	(71) 9 9901-1280	7.300.000,00	1226,00	79,58	2.447,17	3,00	30.400,00	0,04033	5.954,32
Sim	8	mar/25	Rua Miguel Calmon, 396	Comercio	-12.970593°	-38.511278°	Florestal Imobiliaria	(71) 4103-5400	1.580.000,00	401,00	35,51	2.000,00	1,00	4.200,00	0,0955	3.940,15
Sim	9	mar/25	Av. Alphaville, 522	Alphaville I	-12.941089°	-38.402486°	Ricardo Sena	(71) 9 9680-2646	4.000.000,00	404,00	31,33	2.447,17	3,00	2.828,00	0,14286	9.900,99
Sim	10	mar/25	Av. Tancredo Neves, 1506	Caminho das Árvores	-12.982470°	-38.454986°	Guimarães Imobiliária	(71) 3312-1651	1.570.000,00	222,00	79,58	2.447,17	1,00	4.000,00	0,05550	7.072,07
Sim	11	mar/25	Av. Tancredo Neves, 1283	Caminho das Árvores	-12.981435°	-38.455192°	Unimoveis	(71) 3358-4775	2.400.000,00	448,00	79,58	2.447,17	2,00	10.400,00	0,04308	5.357,14
Sim	12	mar/25	Av. Tancredo Neves, 1324 (Catabas Tower)	Caminho das Árvores	-12.981283°	-38.456357°	Capef	(85) 4008-5831	1.788.000,00	423,00	79,58	2.000,00	3,00	5.095,00	0,08302	4.226,95

Sim	13	mar/25	Av. Tancredo Neves, 3343 (Centro Empresarial Previnor)	Caminho das Árvores	-12.980049°	-38.450800°	Marcos Paim	(71) 9 8800-5283	2.200.000,00	394,00	79,58	2.447,17	2,00	30400,00	0,0130	5.583,76
Sim	14	mar/25	Av. Tancredo Neves, 1752 (Catabas Empresarial)	Pituba	-12.984398°	-38.453047°	Unimoveis	(71) 3358-4775	4.000.000,00	700,00	79,58	2.447,17	2,00	5250,00	0,13333	5.714,29
Sim	15	mar/25	Rua Alceu Amoroso Lima, 172 (Ed. Office Pool	Caminho das Árvores	-12.979041°	-38.457132°	Guilherme Carnavalha	(71) 9 8865-2077	1.640.000,00	205,00	57,20	2.873,93	2,00	9282,00	0,02209	8.000,00
Sim	16	mar/25	Av. Tancredo Neves, 620 (Mundo Plaza)	Caminho das Árvores	-12.979026°	-38.460860°	Marcos Vasconcelos	(71) 9 9975-7175	1.800.000,00	204,00	79,58	2.166,92	2,00	38339,86	0,005321	8.823,53
Sim	17	mar/25	Av. Tancredo Neves, 2539 (Ed. Ceo Salvador)	Caminho das Árvores	-12.979452°	-38.452119°	Adrielle Bulhões	(71) 9 9299-7348	1.800.000,00	137,00	79,58	2.873,93	3,00	29541,00	0,004638	13.138,69
Sim	18	mar/25	Rua Luís Gonzaga das Virgens, 138 (Ed. São Conrado)	Stiep	-12.980295°	-38.451381°	Reference Imóveis	(71) 9 8134-2482	690.000,00	117,00	79,58	2166,92	1,00	15000,00	0,007800	5.897,44
Sim	19	mar/25	Av. Antônio Carlos Magalhães, 2973 (Edif. Royal Trade)	Brotas	-12.989162°	-38.472853°	Itana Maia	(71) 9 8374-9449	2.200.000,00	914,00	79,58	2.166,92	2,00	11150,00	0,08197	2.407,00
Sim	20	mar/25	Av. Antônio Carlos Magalhães, 771 (Edif. Torre Parque)	Itaigara	-12.997478°	-38.465555°	Arrighi Imobiliária	(71) 9 9700-1974	1.360.000,00	282,00	79,58	2.447,17	1,00	7062,00	0,03993	4.822,70
Sim	21	mar/25	Av. Estados Unidos, 50	Comercio	-12.969472°	-38.511148°	Imóveis Diferenciados	(71) 9 9944-6868	1.500.000,00	715,00	33,22	2.000,00	1,00	3480,00	0,20546	2.097,90
Sim	22	mar/25	Av. Luís Viana Filho, 13223	São Cristovão	-12.919321°	-38.356821°	Ferreira Imóveis	(71) 3172-1111	2.350.000,00	450,00	52,12	2.166,92	2,00	10172,00	0,04424	5.222,22
Sim	23	mar/25	Rua Humberto Campos, 144 (Centro Médico da Graça)	Graça	-12.996693°	-38.520560°	Bahia For Sale	(71) 3016-3113	2.280.000,00	390,00	16,34	2.166,92	1,00	3920,00	0,09949	5.846,15
Sim	24	mar/25	Av. Tancredo Neves, 805	Pituba	-12.978488°	-38.458611°	Geraldo Doria	(71) 9 8836-9643	1.600.000,00	321,00	79,58	2.447,17	1,00	4598,00	0,06981	4.984,42
Sim	25	mar/25	Rua Dr. José Peroba, 149	Stiep	-12.986026°	-38.449673°	Jgarotti Imóveis	(71) 9 9987-9261	1.050.000,00	200,00	47,59	2.166,92	1,00	7422,00	0,02695	5.250,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo II
Tratamento de Dados - Inferência Estatística

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Modelo Comparativo

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 20 de março de 2025

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	25

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9808482 / 0,9808482
Coeficiente de determinação:	0,9620631
Fisher - Snedecor:	96,37
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	161397993,690	5	32279598,738	96,366
Não Explicada	6364381,408	19	334967,443	
Total	167762375,098	24		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário (R$/m²) = -277,4265651 -1088,705213 * ln (Area privativa (m²)) +0,2441346791 * Setor Urbano ² +4,737347144 * CUB do Entorno +648,3534308 * Padrão de Acabamento² +419,3428492 * ln (Área Principal/Área Total)

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa (m²)	ln(x)	-3,99	0,08
Setor Urbano	x^2	3,92	0,09
CUB do Entorno	x	8,45	0,01
Padrão de Acabamento	x^2	13,59	0,01
Área Principal/Área Total	ln(x)	2,12	4,72
Valor unitário (R$/m²)	y	-0,12	90,82

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa (m²)	Isoladas	Influência
Setor Urbano	0,09	0,73
CUB do Entorno	-0,36	0,55
Padrão de Acabamento	-0,22	0,70
Área Principal/Área Total	0,67	0,78
Valor unitário (R$/m²)	-0,46	0,68

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
CUB do Entorno	0,07	0,58
Padrão de Acabamento	-0,04	0,70
Área Principal/Área Total	-0,36	0,70
Valor unitário (R$/m²)	0,14	0,67

Correlações parciais para CUB do Entorno	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento	0,32	0,82
Área Principal/Área Total	-0,39	0,42
Valor unitário (R$/m²)	0,70	0,89

Correlações parciais para Padrão de Acabamento	Isoladas	Influência
Área Principal/Área Total	-0,42	0,54
Valor unitário (R$/m²)	0,84	0,95

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Área Principal/Área Total	Isoladas	Influência
Valor unitário (R$/m²)	-0,56	0,44

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

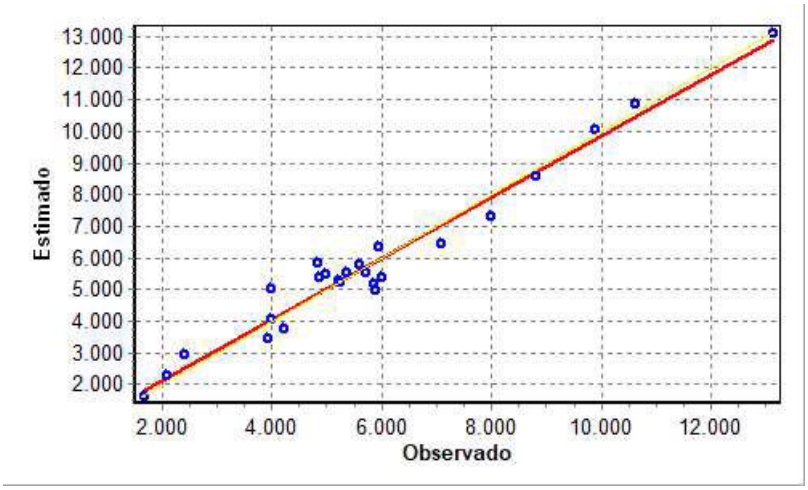
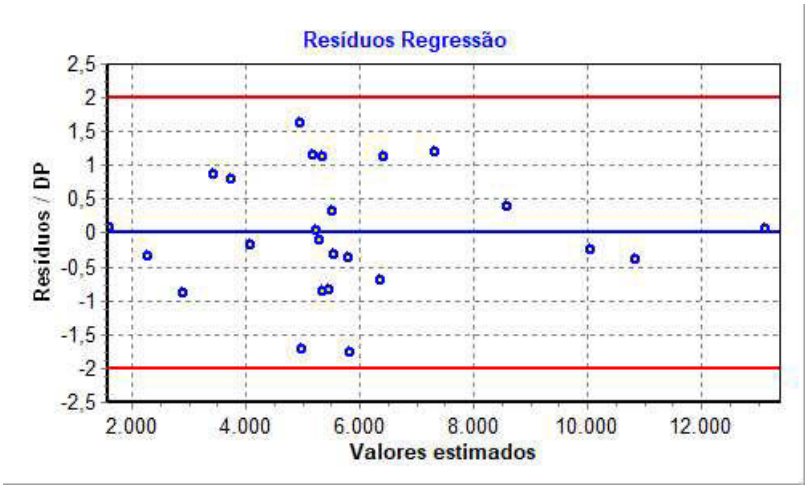


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



T..	Variá...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Area ...	407,4400	-3,99	-1.088,705213	ln(x)	-5,00%
	Setor...	61,9248	3,92	0,244135	x^2	3,78%
	CUB ...	2.254,0704	8,45	4,737347	x	9,33%
	Padr...	1,6000	13,59	648,353431	x^2	8,30%
	Área ...	0,0657	2,12	419,342849	ln(x)	2,81%
	Valor...	5.312,1929	-0,12	-277,426565	y	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

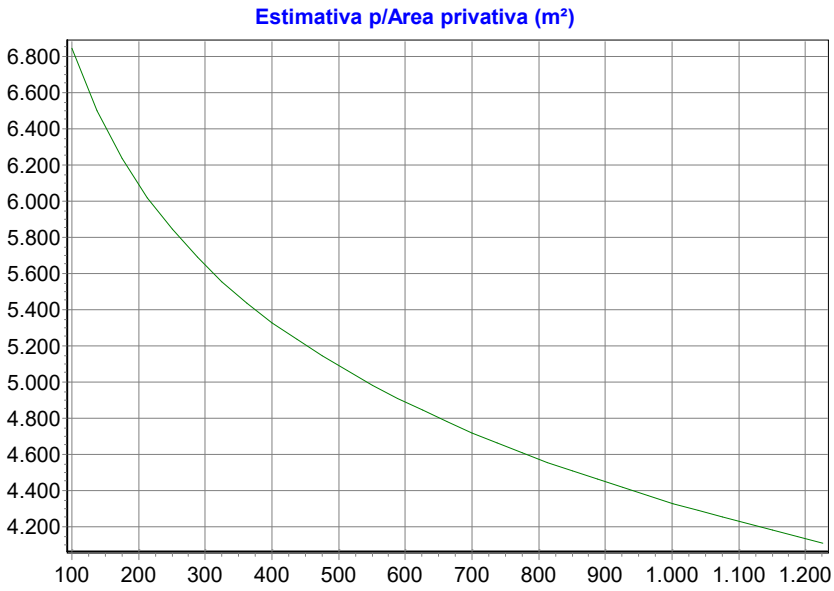


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

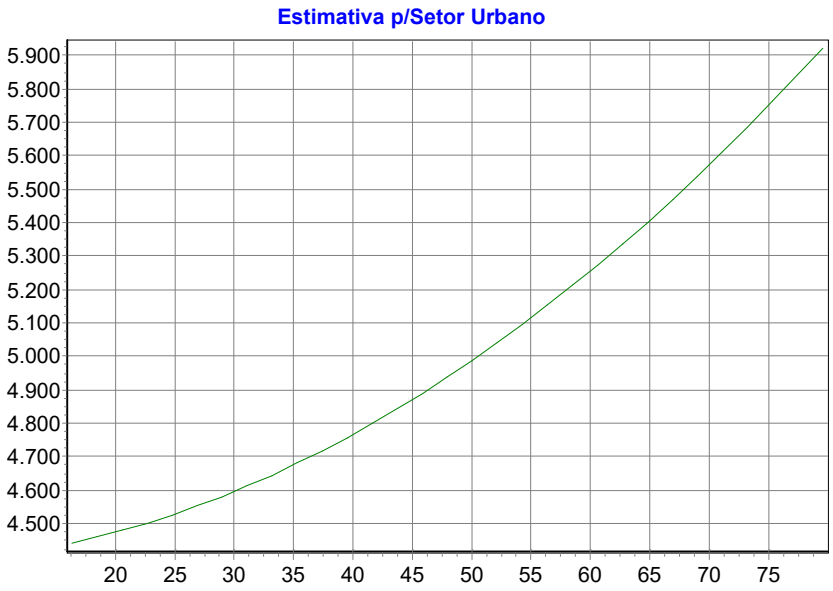


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

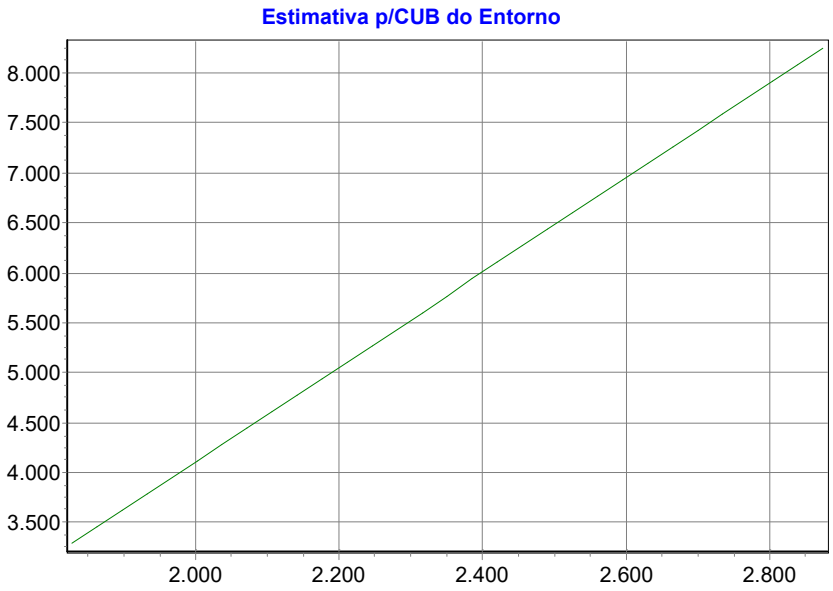


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

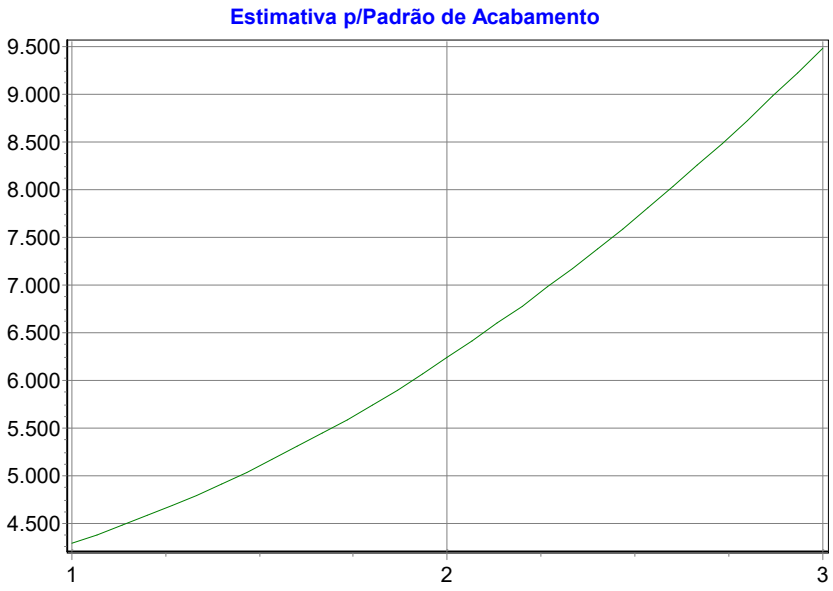
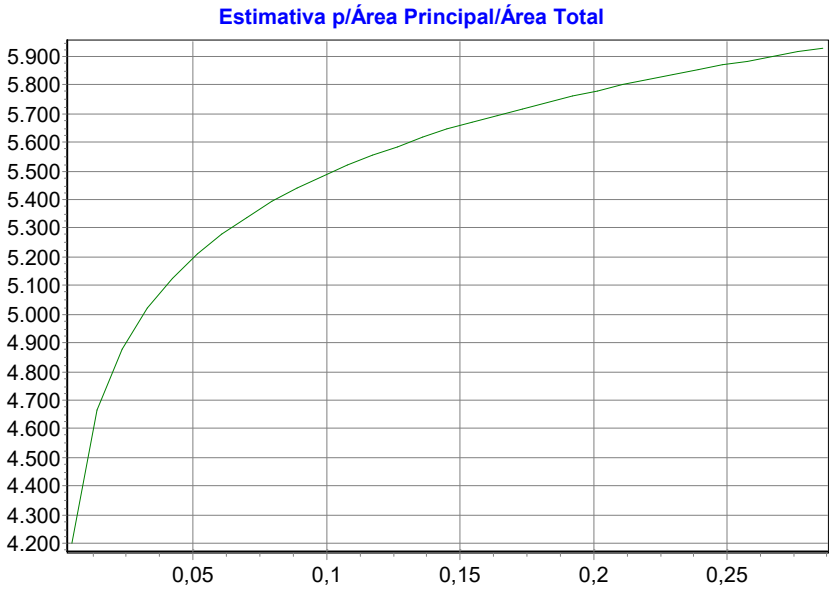
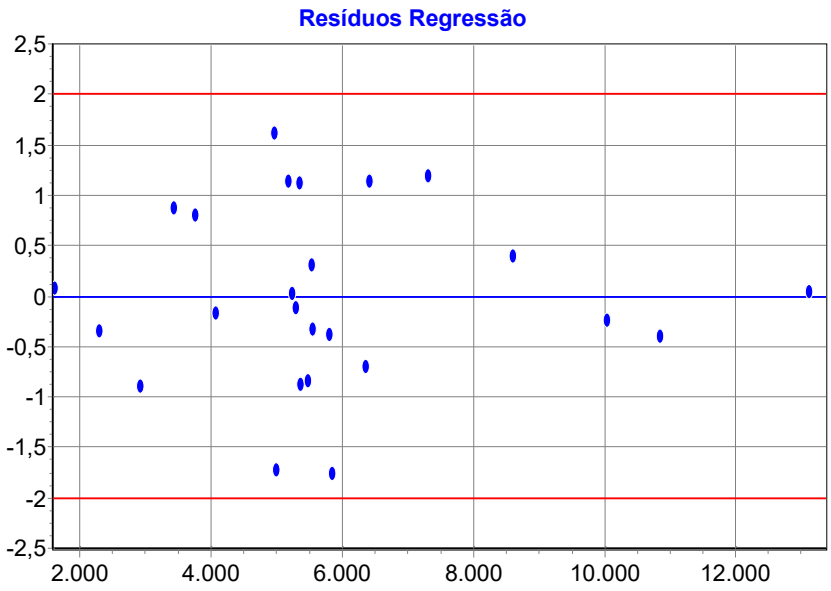


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



D...	Observ...	Estimado	Resíd...	Resíd...	Residuo/D...	Residuo/D...	Variação I...	Variação R...	Variação E...
1	4.866,6...	5.367,9...	-501,...	-10,3...	-0,87	-0,87	0,54%	3,95%	0,40%
2	10.619,...	10.848,...	-228,...	-2,16%	-0,40	-0,40	13,76%	0,82%	14,27%
3	4.000,0...	4.999,4...	-999,...	-24,9...	-1,73	-1,73	1,96%	15,69%	1,42%
4	6.000,0...	5.350,1...	649,8...	10,83%	1,12	1,12	0,02%	6,63%	-0,24%
5	1.666,6...	1.617,6...	48,98...	2,94%	0,08	0,08	10,26%	0,04%	10,66%
6	3.973,3...	4.075,1...	-101,...	-2,56%	-0,18	-0,18	2,02%	0,16%	2,09%
7	5.954,3...	6.363,0...	-408,...	-6,86%	-0,71	-0,71	0,01%	2,62%	-0,09%
8	3.940,1...	3.433,6...	506,4...	12,85%	0,88	0,88	2,09%	4,03%	2,02%
9	9.900,9...	10.040,...	-139,...	-1,41%	-0,24	-0,24	9,95%	0,31%	10,33%
10	7.072,0...	6.415,7...	656,3...	9,28%	1,13	1,13	0,94%	6,77%	0,71%
11	5.357,1...	5.545,0...	-187,...	-3,51%	-0,32	-0,32	0,12%	0,56%	0,11%
12	4.226,9...	3.764,3...	462,6...	10,95%	0,80	0,80	1,50%	3,36%	1,43%
13	5.583,7...	5.799,9...	-216,...	-3,87%	-0,37	-0,37	0,03%	0,73%	0,00%
14	5.714,2...	5.532,9...	181,3...	3,17%	0,31	0,31	0,01%	0,52%	-0,01%
15	8.000,0...	7.313,8...	686,1...	8,58%	1,19	1,19	2,85%	7,40%	2,67%
16	8.823,5...	8.592,9...	230,5...	2,61%	0,40	0,40	5,40%	0,84%	5,58%
17	13.138,...	13.108,...	29,76...	0,23%	0,05	0,05	31,97%	0,01%	33,24%
18	5.897,4...	4.962,5...	934,9...	15,85%	1,62	1,62	0,00%	13,73%	-0,54%
19	2.407,0...	2.920,1...	-513,...	-21,3...	-0,89	-0,89	6,92%	4,14%	7,03%
20	4.822,7...	5.843,8...	-1.02...	-21,1...	-1,76	-1,76	0,59%	16,38%	-0,04%
21	2.097,9...	2.296,1...	-198,...	-9,45%	-0,34	-0,34	8,23%	0,62%	8,53%
22	5.222,2...	5.285,8...	-63,6...	-1,22%	-0,11	-0,11	0,21%	0,06%	0,21%
23	5.846,1...	5.183,5...	662,6...	11,33%	1,14	1,14	0,00%	6,90%	-0,27%
24	4.984,4...	5.470,4...	-486,...	-9,75%	-0,84	-0,84	0,41%	3,71%	0,28%
25	5.250,0...	5.233,2...	16,77...	0,32%	0,03	0,03	0,19%	0,00%	0,20%

Gráfico de Residuos padronizados x Valores estimados



Dad...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Re...	Residuo/DP Estim...	Residuo/DP Regre...
1	4.866,67	5.367,99	-501,32	-10,30%	-0,87	-0,87
2	10.619,47	10.848,40	-228,93	-2,16%	-0,40	-0,40
3	4.000,00	4.999,42	-999,42	-24,99%	-1,73	-1,73
4	6.000,00	5.350,17	649,83	10,83%	1,12	1,12
5	1.666,67	1.617,68	48,99	2,94%	0,08	0,08
6	3.973,33	4.075,15	-101,82	-2,56%	-0,18	-0,18
7	5.954,32	6.363,03	-408,71	-6,86%	-0,71	-0,71
8	3.940,15	3.433,69	506,46	12,85%	0,88	0,88
9	9.900,99	10.040,72	-139,73	-1,41%	-0,24	-0,24
10	7.072,07	6.415,72	656,35	9,28%	1,13	1,13
11	5.357,14	5.545,09	-187,95	-3,51%	-0,32	-0,32
12	4.226,95	3.764,31	462,64	10,95%	0,80	0,80
13	5.583,76	5.799,93	-216,17	-3,87%	-0,37	-0,37
14	5.714,29	5.532,98	181,31	3,17%	0,31	0,31
15	8.000,00	7.313,86	686,14	8,58%	1,19	1,19
16	8.823,53	8.592,96	230,57	2,61%	0,40	0,40
17	13.138,69	13.108,92	29,77	0,23%	0,05	0,05
18	5.897,44	4.962,54	934,90	15,85%	1,62	1,62
19	2.407,00	2.920,17	-513,17	-21,32%	-0,89	-0,89
20	4.822,70	5.843,86	-1.021,16	-21,17%	-1,76	-1,76
21	2.097,90	2.296,15	-198,25	-9,45%	-0,34	-0,34
22	5.222,22	5.285,90	-63,68	-1,22%	-0,11	-0,11
23	5.846,15	5.183,53	662,62	11,33%	1,14	1,14
24	4.984,42	5.470,47	-486,05	-9,75%	-0,84	-0,84
25	5.250,00	5.233,22	16,78	0,32%	0,03	0,03

Gráfico de Valores Estimados x Observados

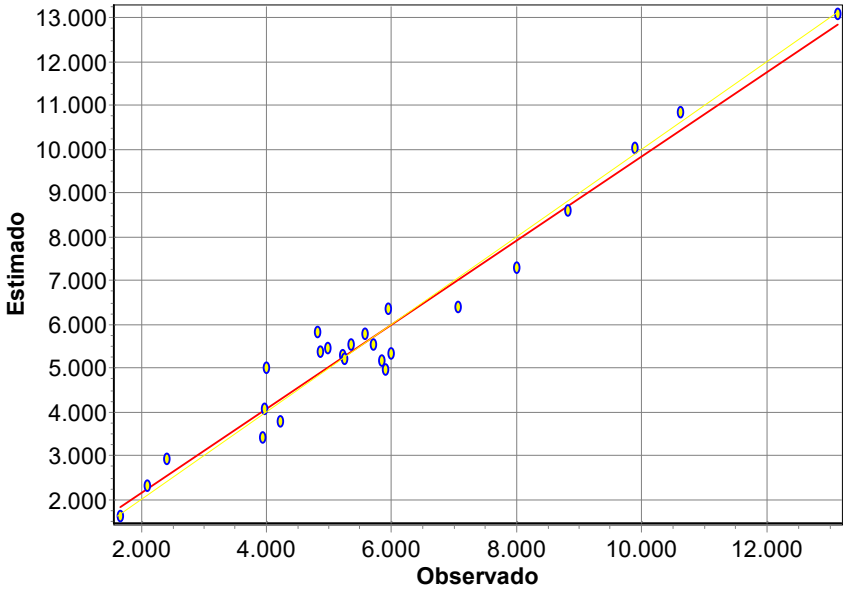
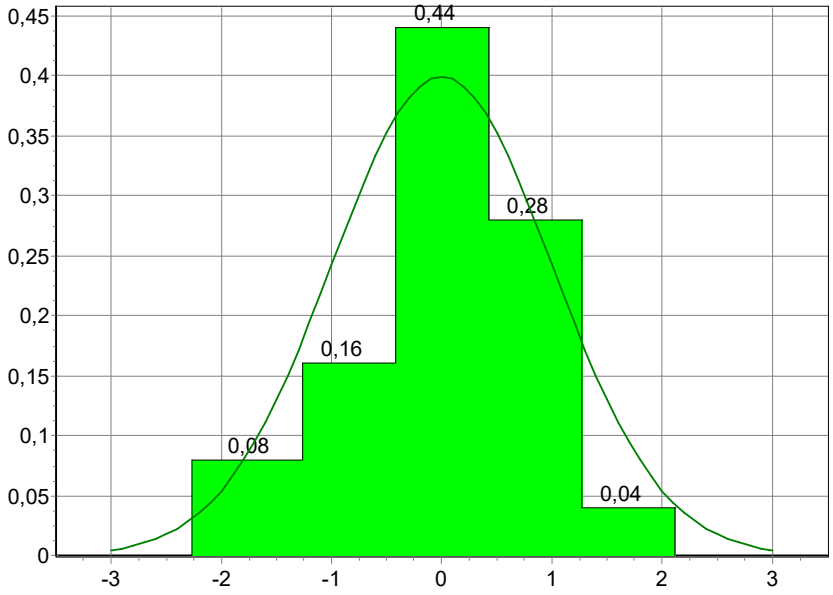


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Modelo:

Modelo Comparativo

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de março de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa (m²) = 287,73
- Setor Urbano = 47,59
- CUB do Entorno = 2.447,17
- Padrão de Acabamento = 2
- Área Principal/Área Total = 0,0254

- Endereço = RUA DR. JOSÉ PEROBA, 251
- Complemento = MEZANINO
- Bairro = STIEP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (4,27%) = 6.468,92
- Médio = 6.757,48
- Máximo (4,27%) = 7.046,03

- Valor Total
- Mínimo = 1.861.302,31
- Médio = 1.944.328,82
- Máximo = 2.027.355,32

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 5.743,86
- RL Máximo = 7.771,10

Modelo:

Modelo Comparativo

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de março de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa (m²) = 625,66
- Setor Urbano = 47,59
- CUB do Entorno = 2.447,17
- Padrão de Acabamento = 2
- Área Principal/Área Total = 0,0553

- Endereço = RUA DR. JOSÉ PEROBA, 251
- Complemento = PAVIMENTO TIPO 5-15
- Bairro = STIEP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (5,87%) = 5.871,73
- Médio = 6.238,05
- Máximo (5,87%) = 6.604,37

- Valor Total
- Mínimo = 3.673.703,86
- Médio = 3.902.895,96
- Máximo = 4.132.088,07

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 5.302,34
- RL Máximo = 7.173,75

Modelo:

Modelo Comparativo

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de março de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa (m²) = 1.422,94
- Setor Urbano = 47,59
- CUB do Entorno = 2.447,17
- Padrão de Acabamento = 1
- Área Principal/Área Total = 0,1257

- Endereço = RUA DR. JOSÉ PEROBA, 251
- Complemento = SUBSOLO G1 - G2
- Bairro = STIEP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (14,96%) = 3.182,80
- Médio = 3.742,76
- Máximo (14,96%) = 4.302,72

- Valor Total
- Mínimo = 4.528.936,29
- Médio = 5.325.721,22
- Máximo = 6.122.506,14

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 3.181,34
- RL Máximo = 4.304,17

Modelo:

Modelo Comparativo

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de março de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa (m²) = 82,71
- Setor Urbano = 47,59
- CUB do Entorno = 2.447,17
- Padrão de Acabamento = 1
- Área Principal/Área Total = 0,0073

- Endereço = RUA DR. JOSÉ PEROBA, 251
- Complemento = ÁREA TÉCNICA
- Bairro = STIEP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (8,47%) = 5.168,41
- Médio = 5.646,82
- Máximo (8,47%) = 6.125,23

- Valor Total
- Mínimo = 427.478,83
- Médio = 467.048,30
- Máximo = 506.617,77

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 4.799,80
- RL Máximo = 6.493,84

Modelo:

Modelo Comparativo

Data de Referência:

quinta-feira, 20 de março de 2025

Dados para a projeção de valores:

- Area privativa (m²) = 1.217,39
- Setor Urbano = 47,59
- CUB do Entorno = 2.447,17
- Padrão de Acabamento = 2
- Área Principal/Área Total = 0,1076

- Endereço = RUA DR. JOSÉ PEROBA, 251
- Complemento = TÉRREO
- Bairro = STIEP

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (8,40%) = 5.305,67
  - Médio = 5.792,48
  - Máximo (8,40%) = 6.279,28

- Valor Total
  - Mínimo = 6.459.075,55
  - Médio = 7.051.702,47
  - Máximo = 7.644.329,39

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 4.923,60
- RL Máximo = 6.661,35

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo III
Fluxo de Caixa Descontado - Método da Renda

VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

TABELA DE CENÁRIOS E RESULTADOS
FLUXO DE CAIXA

EMPREENDIMENTO:	EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL			

CENÁRIOS		**pessimista**	**básico**	**otimista**
TAXAS	**remuneração**	**10,63%**	**10,63%**	**10,63%**
	risco	**5,00%**	**6,00%**	**7,00%**
	TMA	**16,16%**	**17,27%**	**18,37%**
VENDAS				
prazo obra= 25 meses	**mês de início das vendas**	**2**	**2**	**2**
1 unidades	**quantidade por período**	**0,03**	**0,04**	**0,08**
	tempo de venda (meses)	**36**	**24**	**12**
escolher o PU para o cenário	**LI (inferior); VC (central) ou LS (superior)**	vc	vc	vc
	PU escolhido	**VC**	**VC**	**VC**
RESULTADO DA AVALIAÇÃO		**37.676.749,03**	**40.809.891,97**	**44.941.114,75**
NPV		**-**	**-**	**-**
Para obter o resultado:	**clicar no botão do cenário, para atingir NPV=0**			
receita total nominal		57.188.674,08	57.188.674,08	57.188.674,08
custos nominais	obras (retrofit)	-	-	-
	ITBI, vendas, publicidade	2.657.578,95	2.735.907,52	2.839.188,09
	IR; CS e COFINS/PIS	6.621.594,16	5.643.850,75	4.346.996,49
resultado líquido nominal		10.232.751,95	7.999.023,85	5.061.374,75
linha de teste				

VALOR ADOTADO	**Cenário de referência**	básico	**básico**	**40.810.000,00**

Taxa Mínima de Atratividade (TMA) é uma taxa de juros que representa o mínimo que um investidor se propõe a ganhar quando faz um investimento, ou o máximo que um tomador de dinheiro se propõe a pagar quando faz um financiamento.

Esta taxa é formada a partir dos seguintes componentes básicos:

1.Custo de oportunidade: remuneração obtida em alternativas que não as analisadas. Exemplo: caderneta de poupança, fundo de investimento, etc.

2.Risco do negócio: o ganho tem que remunerar o risco inerente de uma nova ação. Quanto maior o risco, maior a remuneração esperada.

TABELA DE PREÇOS - QUADRO DE RECEITA

informar tipo do modelo da regressão

tipo de modelo
○ preço total ◉ preço unitário

2

lote			
preço unitário	LIMITE INFERIOR	**LI**	57.188.674,08
	VALOR CENTRAL	**VC**	57.188.674,08
	LIMITE SUPERIOR	**LS**	57.188.674,08
Preço por lote	valor cena1 →	**vc**	57.188.674,08
	valor cena2 →	**vc**	57.188.674,08
	valor cena3 →	**vc**	57.188.674,08
Subtotal p/cenário 1			**57.188.674,08**
Subtotal p/cenário 2			**57.188.674,08**
Subtotal p/cenário 3			**57.188.674,08**

UND	Descrição	Área Total (m²)	Equivalência	Área Equivalente	Min	Min	Máx	Valor de Mercado (R$)
1	SubSolo G1	1.422,94	0,60	853,76	3.182,80	2.717.360,06	3.673.507,44	3.195.433,75
2	SubSolo G2	1.422,94	0,60	853,76	3.182,80	2.717.360,06	3.673.507,44	3.195.433,75
3	Térreo	1.217,39	0,80	973,91	5.305,67	5.167.255,68	6.115.466,14	5.641.365,78
4	Mezanino	287,73	1,00	287,73	6.468,92	1.861.302,35	2.027.354,21	1.944.329,72
5	5º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
6	6º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
7	7º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
8	8º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
9	9º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
10	10º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
11	11º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
12	12º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
13	13º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
14	14º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
15	15º Andar	625,66	1,00	625,66	5.871,73	3.673.706,59	4.132.090,13	3.902.898,36
16	Área Técnica (terraço)	82,71	0,60	49,63	5.168,41	256.487,51	303.970,66	280.229,09
	Total	**11.315,97**				**53.130.538,18**	**61.246.797,37**	**57.188.674,08**

Total de Receitas Previsíveis (R$)	**57.188.674,08**

Despesas Retrofit (R$)	**0,00**

Saldo (R$)	**57.188.674,08**

VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

TABELA DE PARAMETROS

DESPESAS	*taxa*	*base*
Vendas/publicidade	3,00%	fatur.oper.bruto
Taxas cartoriais	2,50%	vlr.procurado

IMPOSTOS	*alíquota*	*base*
Imposto de renda	15,00%	lucro antes do IR
IR adicional	10,00%	lucro > 20.000,00
CS	9,00%	lucro bruto
Cofins	3,00%	fatur.oper.bruto
PIS	0,65%	fatur.oper.bruto

VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

TAXA DE REMUNERAÇÃO - TAXA SELIC DESCONTADA A INFLAÇÃO MEDIDA PELO IPC-A

Taxa de Remuneração	
***Taxa de Remuneração (a.a)**	**Taxa de Remuneração (a.m)**
10,6300%	**0,84540%**

Juros s / capital (a.m)
0,84540%

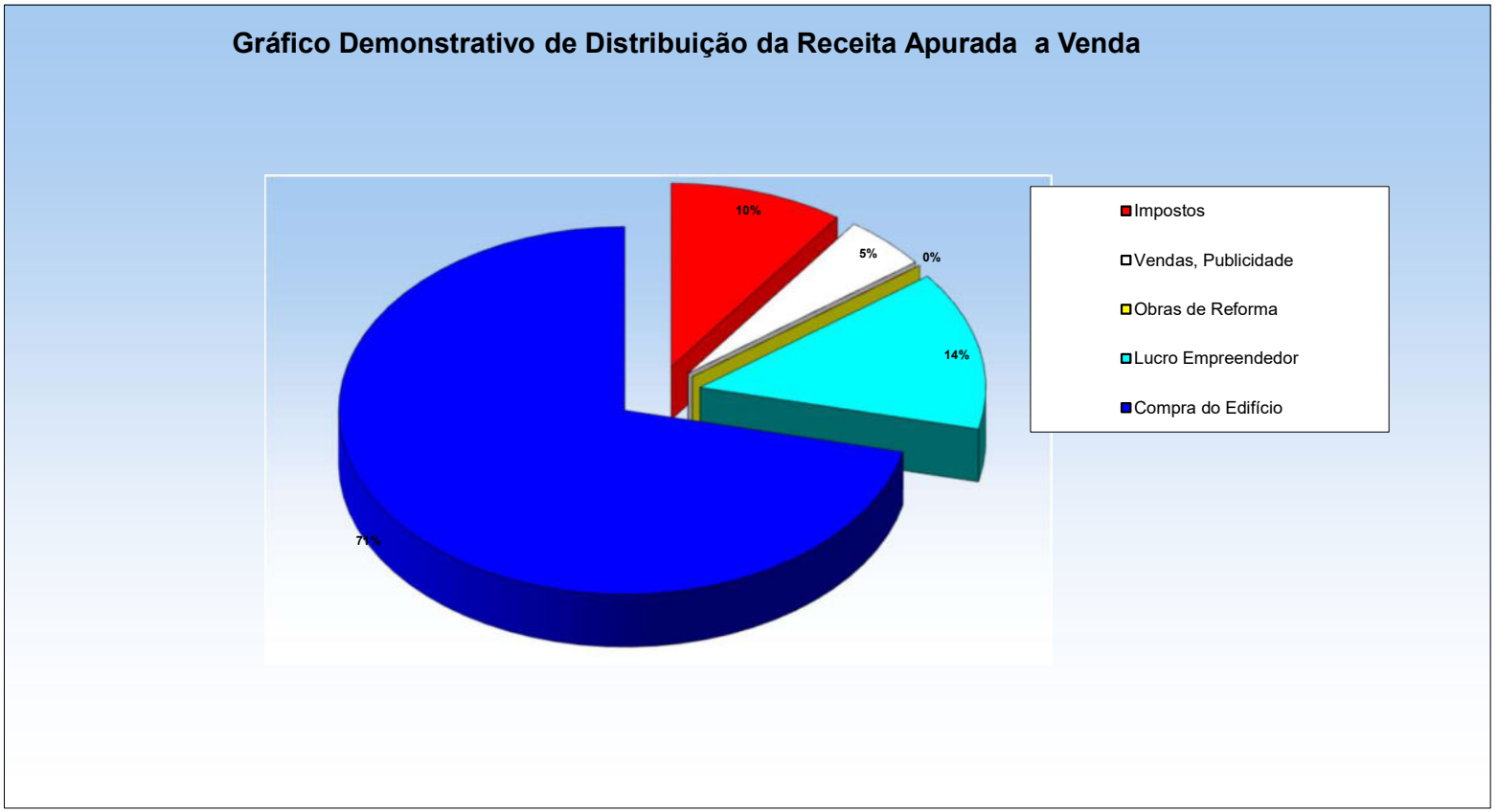
*Fonte: Rentabilidade Líquida de título com vencimento para 2029 (Nota do Tesouro Nacional tipo B com resgate em 15/05/2029).
Projeções de Mercado, realizada através do simulador do Tesouro Direto. Rentabilidade de 5,82% + inflação medida pelo IPCA.

No Tesouro "IPCA+" a tributação ocorre apenas no resgate da aplicação. Caso feito depois de dois anos, a alíquota será de 15% sobre os rendimentos.

Fonte: https://www.tesourodireto.com.br/titulos/precos-e-taxas.htm#0

VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA

Impostos	10%
Vendas, Publicidade	5%
Obras de Reforma	0%
Lucro Empreendedor	14%
Compra do Edifício	71%



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo IV
Documentação do Imóvel

Valide aqui
este documento

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BA
Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.336

Fl: 2345

SALA 01 (MEZANINO), área privativa de 216,420m², área de uso comum de 71,310m², área total de 287,730m² e fração ideal de 60,359m², **SALAS 101 a 104, 201 a 204, 301 a 304, 401 a 404, 501 a 504, 601 a 604, 701 a 704, 801 a 804, 901 a 904, 1001 a 1004,** salas 101 a 1001 e 104 a 1004, cada uma com área privativa de 101,250m², área de uso comum de 33,362m², área total de 134,612m² e fração ideal de 27,866m²; salas 102 a 1002 e 103 a 1003, cada uma com área privativa de 134,050m², área de uso comum de 44,169m², área total de 178,219m² e fração ideal de 36,892m², **bem como as vagas de GARAGEM 01 a 66 da G-1 e vagas de GARAGEM 01 a 43 da GT,** cada uma com 12,00m² de área privativa, 3,954m² de área de uso comum, 15,954m² de área total e fração ideal de 3,300m², do **"EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL", C.I. 576.366-5, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital**. Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 13 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.
BSA

R-1/67.336 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, fls. 146/147, ordem 634496, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, neste ato representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87 e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 20.174.545,06**, pagos desde 05/06/2014, conforme Instrumento Particular, e com valor de avaliação de R$ 25.423.850,55. Dou fé. Salvador, 13 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.045 DAJE 002/015703 R$ 12.608,85 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.336** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.202; DAJE Nº2/353798; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CWANF-ZV3LY-CG2TH-S9RZ2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527727-8
4ROM8GPRSC
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

Fv = 2345

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.337

LOJA 01, "EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL", C.I. 576.363-0, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 76,579m², área privativa de 57,600m², área de uso comum de 18,979m² e fração ideal de 15,85m², **e vagas de GARAGEM 01 a 07 da G-2,** cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.

BSA

R-1/67.337 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87 e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 259.200,00**, pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 313.817,71. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015695 R$ 1.415,84 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.337** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.209; DAJE Nº2/353791; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCPNV-MTEMB-UXZGU-7LR3E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527720-0
OOMBVGA5U3
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

Fv = 9345

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso

Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.340

LOJA 02, "EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL", C.I. 576.364-9, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 52,866m², área privativa de 39,490m², área de uso comum de 13,376m² e fração ideal de 10,868m², **vagas de GARAGEM 08 a 13 da G-2**, cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.
BSA

R-1/67.340 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 212.337,73**, pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 262.590,17. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015696 R$ 1.415,84 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.340** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.203; DAJE Nº2/353797; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JMMCD-F4ACC-MBGG2-35S7S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527726-0
MPOS3599GL
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

Fv = 9345

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.342

LOJA 03, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, C.I. 576.365-7, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 68,775m², área privativa de 51,730m², área de uso comum de 17,045m² e fração ideal de 14,237m², **vagas de GARAGEM 14 a 20 da G-2**, cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.
BSA

R-1/67.342 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 232.785,00**, pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 296.741,86. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015697 R$ 1.415,84 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.342** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.204; DAJE Nº2/353796; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BYUC-7VZ9D-MLK2R-KZLJ6

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527725-1
2TP5H8MUDV
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.343

FV=2345

SALA 1101, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, C.I. 576.407-6, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 134,612m², área privativa de 101,250m², área de uso comum de 33,362m² e fração ideal de 27,866m², **vagas de GARAGEM 21 a 34 da G-2**, cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,433,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.

BSA

R-1/67.343 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 323.193,99**, pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 439.040,59. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015698 R$ 2.126,46 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.343** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.205; DAJE Nº2/353795; R$113,72; as.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA:1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VB72X-FHYZ6-R5QX5-2Q2HR

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527724-3
JTPDCU6C24
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

Fls: 2345

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BA
Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.344

SALA 1102, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, C.I. 576.408-4 , situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 178,219m², área privativa de 134,050m², área de uso comum de 44,169m² e fração ideal de 36,892m², **vagas de GARAGEM 35 a 48 da G-2,** cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25.10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.
BSA

R-1/67.344 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Oficio de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA,** CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 426.816,73,** pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 531.426,46. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015700 R$ 3.188,90 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.344** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.206; DAJE Nº2/353794; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GZHBH-CULGE-JTVSA-4SNU5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527723-5
8MOJQ3UJIA
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BA

Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.345

Fv=2345

SALA 1103, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, C.I. 576.409-2, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 178,219m², área privativa de 134,050m², área de uso comum de 44,169m² e fração ideal de 36,892m², **vagas de GARAGEM 49 a 62 da G-2**, cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direção orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.

BSA

R-1/67.345 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 426.816,73**, pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 531.426,46. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015699 R$ 3.188,90 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.345** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.207; DAJE Nº2/353793; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/932BW-WVSVA-FESB4-DYT7C

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527722-7
QJNSNPE2AI
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Valide aqui
este documento

6º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BA
Avani Maria Macedo Giarrusso
Oficial

Oficial Titular

MATRICULA
67.346

Fv = 9345

SALA 1104, EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL, C.I. 576.410-6, situado na Rua Doutor José Peroba, 251, Stiep, subdistrito de Amaralina, zona urbana desta Capital, com área total de 134,612m², área privativa de 101,250m², área de uso comum de 33,362m² e fração ideal de 27,866m², **vagas de GARAGEM 63 a 76 da G-2,** cada uma com área total de 15,954m², área privativa de 12,00m², área de uso comum de 3,954m² e fração ideal de 3,300m². Edificado na Gleba de terreno próprio de nº 38, desmembrada da maior porção de 131.900,00m², Parque Residencial Stiep, com as seguintes caracteristicas: partindo-se do ponto P34, de coordenadas 559.643,9369 e - 8.564,483,6686, situado na Rua Arthur de Azevedo Machado, dai segue-se em direçãc orla a uma distância de 25,10m, chega-se ao ponto P33, de coordenadas 559.657.8952 e 8.564,462,8046, dai a uma distância de 87,65m, chega-se ao ponto - P-64, de coordenadas 559.580.9425 e 8.564,420,8486, dai a uma distância de 25,10m chega-se ao ponto P-63, de coordenadas 559.570.8033 e 8.564.443,7949, dai segue-se em direção ao ponto P-34, que é o inicio da descrição, a uma distância de - 83,30m, perfazendo uma área de 2.139,79m², e confrontando-se de frente com a rua Arthur de Azevedo Machado, ao lado esquerdo com o lote 40, ao lado direito com o lote 36, e de fundo com canal do Rio Camurugipe.

PROPRIETÁRIA: CIVIL EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº 15.641.467/0001-98, com sede nesta Capital.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 9.509, deste Ofício. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial.
BSA

R-1/67.346 - VENDA E COMPRA - De acordo com a Escritura Pública de Venda e Compra de 14 de novembro de 2014, lavrada no Tabelionato do 6º Ofício de Notas desta Capital, no Livro 1376, às fls. 140/142, ordem 634493, e Escritura Pública de Aditamento de 08 de janeiro de 2015, lavrada nas mesmas Notas, no Livro 1388, fl. 164, ordem 635641, a proprietária, já qualificada, neste ato representada por Eduardo Meirelles Valente, CPF 000.434.275-53, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **REFA - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ nº 20.010.452/0001-61, com sede nesta Capital, representada por seus Sócios/Diretores, Ruy Lemos Sampaio, CPF 006.488.415-53; Frederico Pedreira Luz, CPF 110.064.635-34; Américo Maia Pereira Rodrigues, CPF 121.349.965-87, e Epifanio Carneiro Filho, CPF 074.641.775-68, pelo preço de **R$ 323.193,99,** pagos conforme Instrumento Particular de 05/06/2014 e com valor de avaliação de R$ 439.040,50. Dou fé. Salvador, 14 de janeiro de 2015. A Oficial/Suboficial:

Prot:179.047 DAJE 002/015701 R$ 2.126,46 BSA

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº **67.346** extraída do Registro Geral, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. Nos termos do art. 19, §11º da Lei 6.015/73, incluída pela Lei nº 14.382 de 2022. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de fevereiro de 2025. A Oficial/Suboficial:

Validade: 30 (trinta) dias a contar da data da expedição.

Prot.244.208; DAJE Nº2/353792; R$113,72; AS.
Emolumentos:54,93;Tx.Fiscalização:39,01;FECON:15,01;Defensoria Pública:1,46;PGE:2,18;FMMPBA.1,13.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN7SC-MKCF9-PPDHS-RHQ8K

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1572.AB527721-9
6ON30SQN5T
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Pedido de Certidão nº:

Anexo VI
ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20251048012

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0513587748**
Registro: **92829BA**

Empresa contratada: **VALLE CONSULT ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA**

Registro : **0010006516-BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA**

CPF/CNPJ: **14.855.787/0001-88**

RUA GUADALAJARA

Nº: **175**

Complemento: **MORRO DO GATO**

Bairro: **BARRA**

Cidade: **SALVADOR**

UF: **BA**

CEP: **40140460**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R$ 4.800,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOUTOR JOSÉ PEROBA

Nº: **2421**

Complemento: **Empresarial Civil**

Bairro: **STIEP**

Cidade: **SALVADOR**

UF: **BA**

CEP: **41770235**

Data de Início: **13/03/2025**

Previsão de término: **19/03/2025**

Coordenadas Geográficas: **-12.983692, -38.450955**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA**

CPF/CNPJ: **14.855.787/0001-88**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
16 - Execução		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #TOS_1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação do Edifício Empresarial Civil conforme solicitado pela CREMEB.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586
Assinado de forma digital por VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA:00309670586
Dados: 2025.03.24 17:56:11 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VALDELINO DANIEL BOMFIM COSTA - CPF: 003.096.705-86

_____, _____ de _____ de _____

Local data

CONSELHO REGIONAL DE MEDICINA DO ESTADO DA BAHIA - CNPJ: 14.855.787/0001-88

9. Informações

A autenticação desta ART pode ser verificada em https://crea-ba.sitac.com.br/publico/

10. Valor

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **13/03/2025** Valor pago: **R$ 103,03** Nosso Número: **60111542**

www.creaba.org.br creaba@creaba.org.br
Tel: (71) 3453-8990 Fax: (71) 3453-8989

CREA-BA
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo VI
Mapa de Localização

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

AVALIANDO
RUA JOSÉ PEROBA, 251 (EDIFÍCIO CIVIL EMPRESARIAL).
BAIRRO STIEP

MAPA DE LOCALIZAÇÃO PARCIAL

AVALIANDO E ELEMENTOS AMOSTRAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo VII
Relatório Fotográfico

VALLE CONSULT
ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS

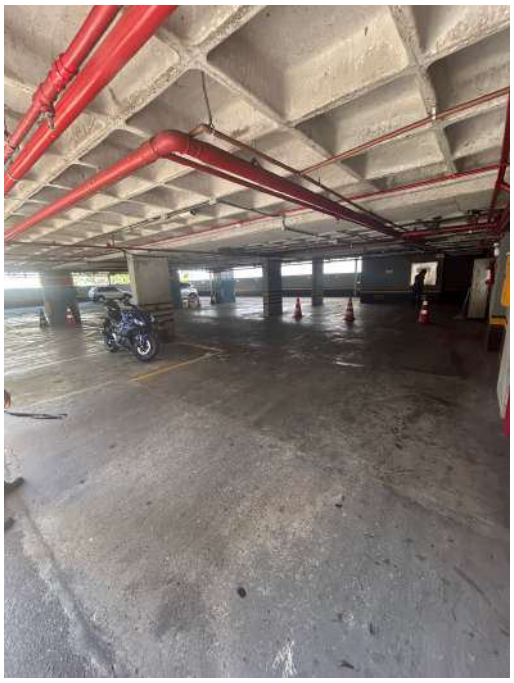
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(vias de acesso)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Frontal)

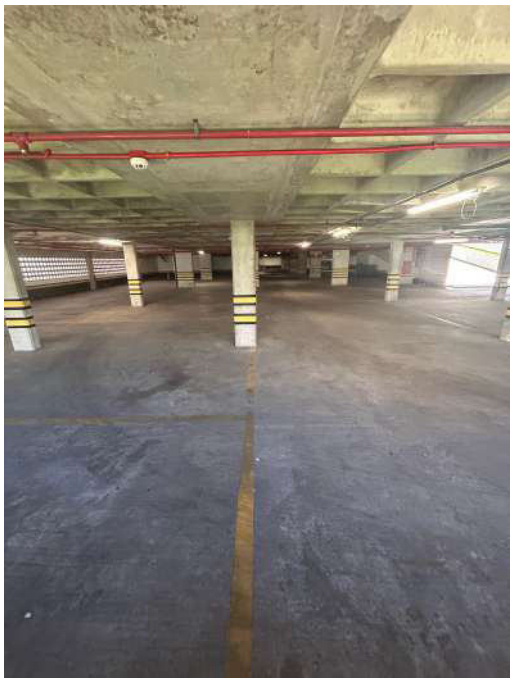
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

Avenida Juracy Magalhães, nº 3340 A, Edifício Multiplace,
Salas 1104 e 1105, Felícia, Vitória da Conquista/BA.
Tel (77) 9 8132-5197 / 3421-0720

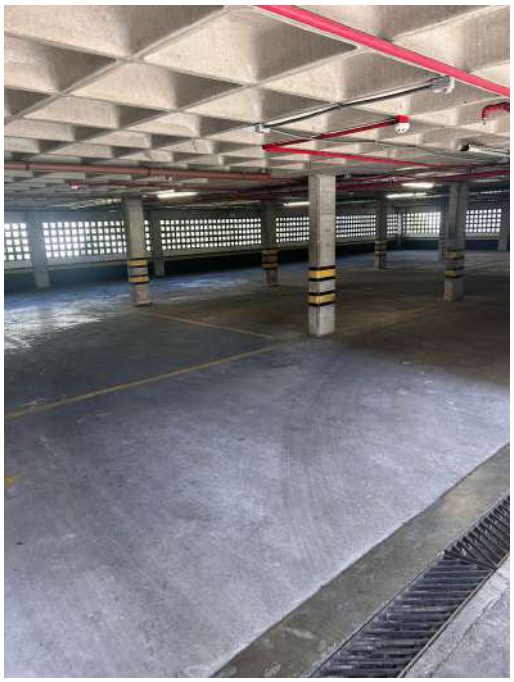
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

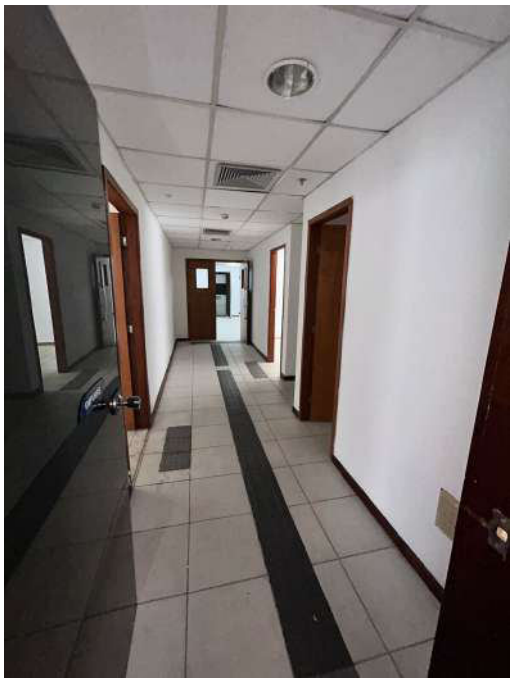


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

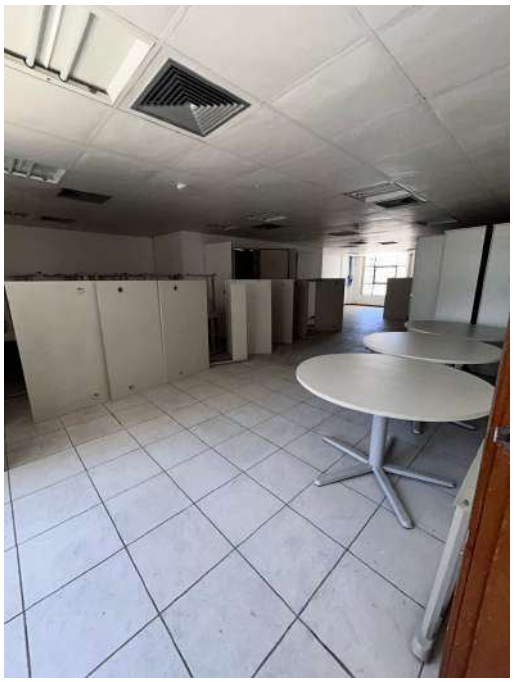
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

VALLE CONSULT
ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

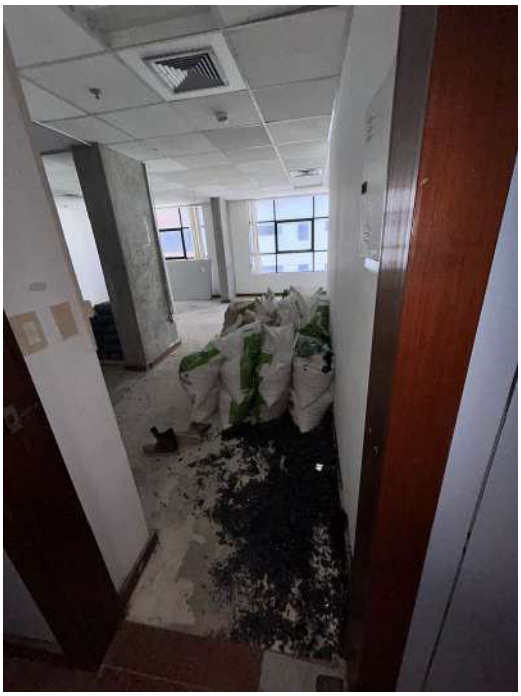


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

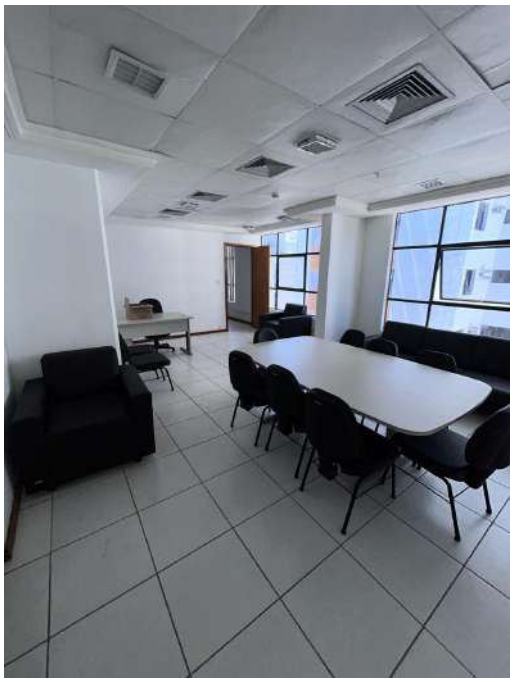


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)



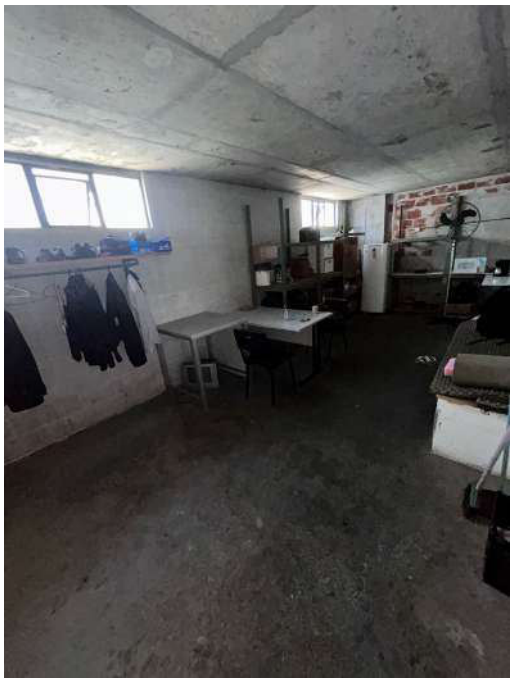
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)



VALLE CONSULT
ENGENHARIA E GESTÃO DE ATIVOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

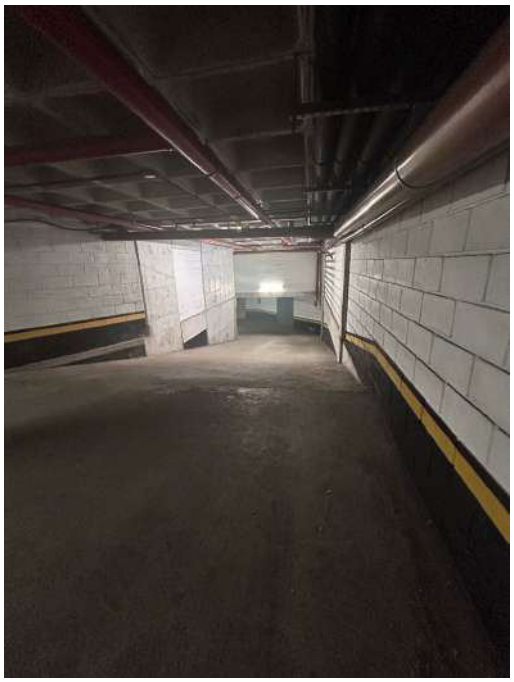
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

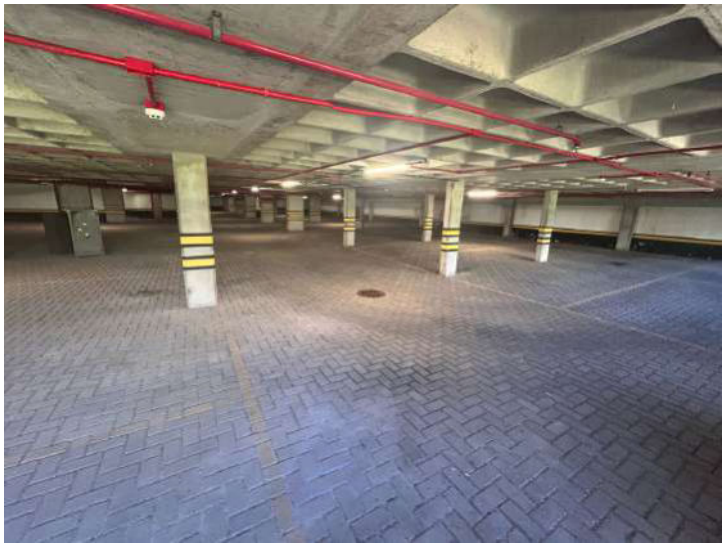


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

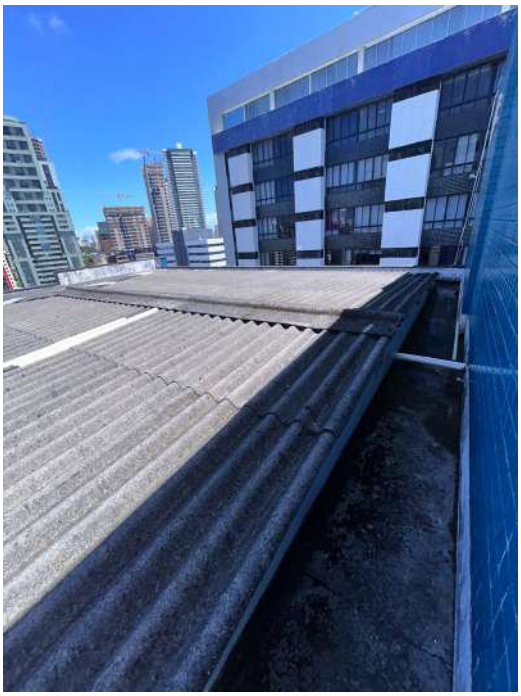
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

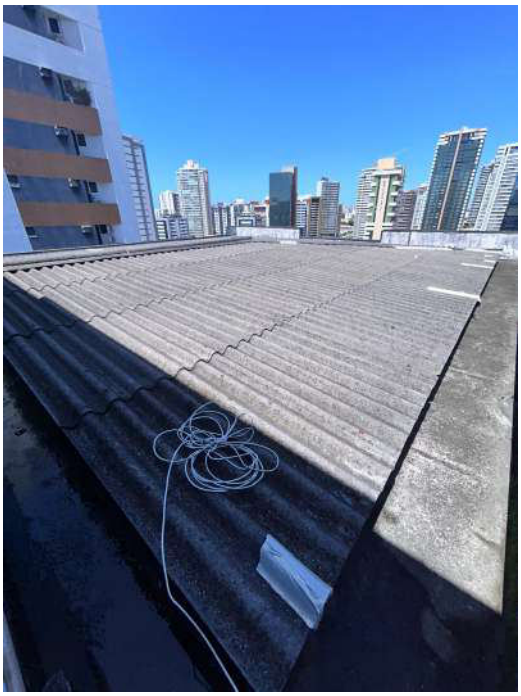




RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)

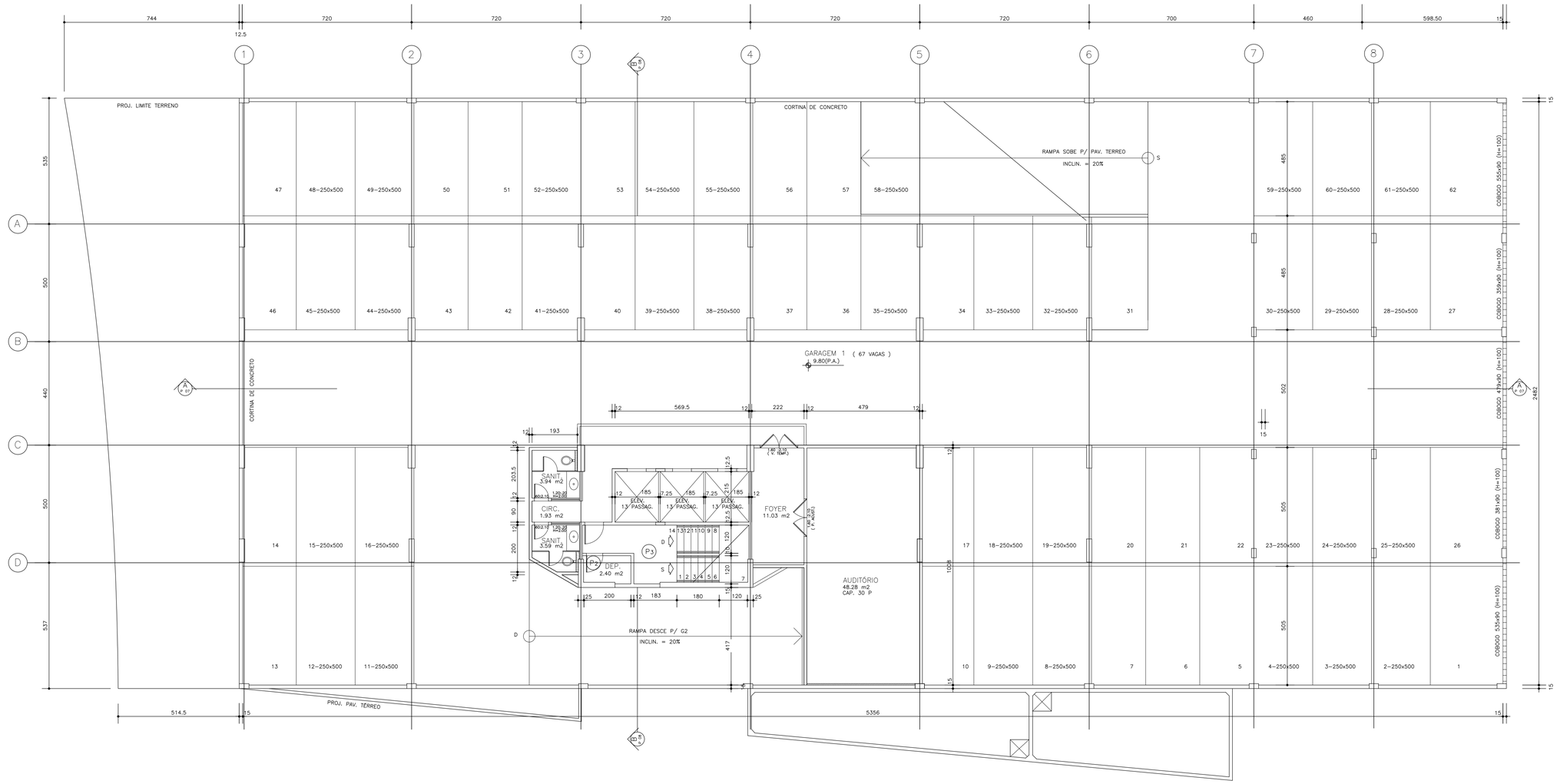


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
(Vista Parcial do Avaliando)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Anexo VII
Projetos do imóvel avaliando



QUADRO DE ESQUADRIAS

P1 – 60x210
P2 – 70x210
P3 – 80x210
P4 – 90x210
P5 –120x210
P6 –150x210
P7 –160x210

E1 – 425x220
E2 – 476x220
E3 – 526x220
E4 – 173.5x220
E5 – 695x220
E6 – 439.5x220
E7 – 288x220
E8 – 150x55 (H=185)
E9 – 600x150 (H=90)
E9A – 410x150 (H=90)
E9B – 440x150 (H=90)
E10 – 240x190 (H=50)

REVISAO		CODIGO DE EMISSÃO	DATA	APROV.
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2	ALTERAÇÕES GERAIS SOLICITADAS	LC	19/09/2001	
1	INDICAÇÃO JUNTAS DE MOVIMENTAÇÃO NAS FACHADAS	LC	30/07/2001	
0	EMISSÃO ORIGINAL	AP	DEZ./1999	

CÓDIGOS DE EMISSÃO
AP – PARA APROVAÇÃO
CO – PARA COMENTÁRIOS
LC – LIBERADO PARA CONSTRUÇÃO
IN – PARA INFORMAÇÃO
LCR – LIBERADO COM RESSALVAS

OBSERVACOES :

– TODOS OS SANITARIOS DEVERAO TER EXAUSTAO MECANICA
– AS PAREDES DA ESCADA SERAO EM BLOCOS DE CONCRETO MACICOS
– AS VAGAS NAO DIMENSIONADAS TERAO 230x450

PROP.

PROJ.

CONST.

EMPREENDIMENTO
EDIFÍCIO COMERCIAL

LOCALIZACAO
RUA DR. JOSÉ PEROBA , S/N , STIEP

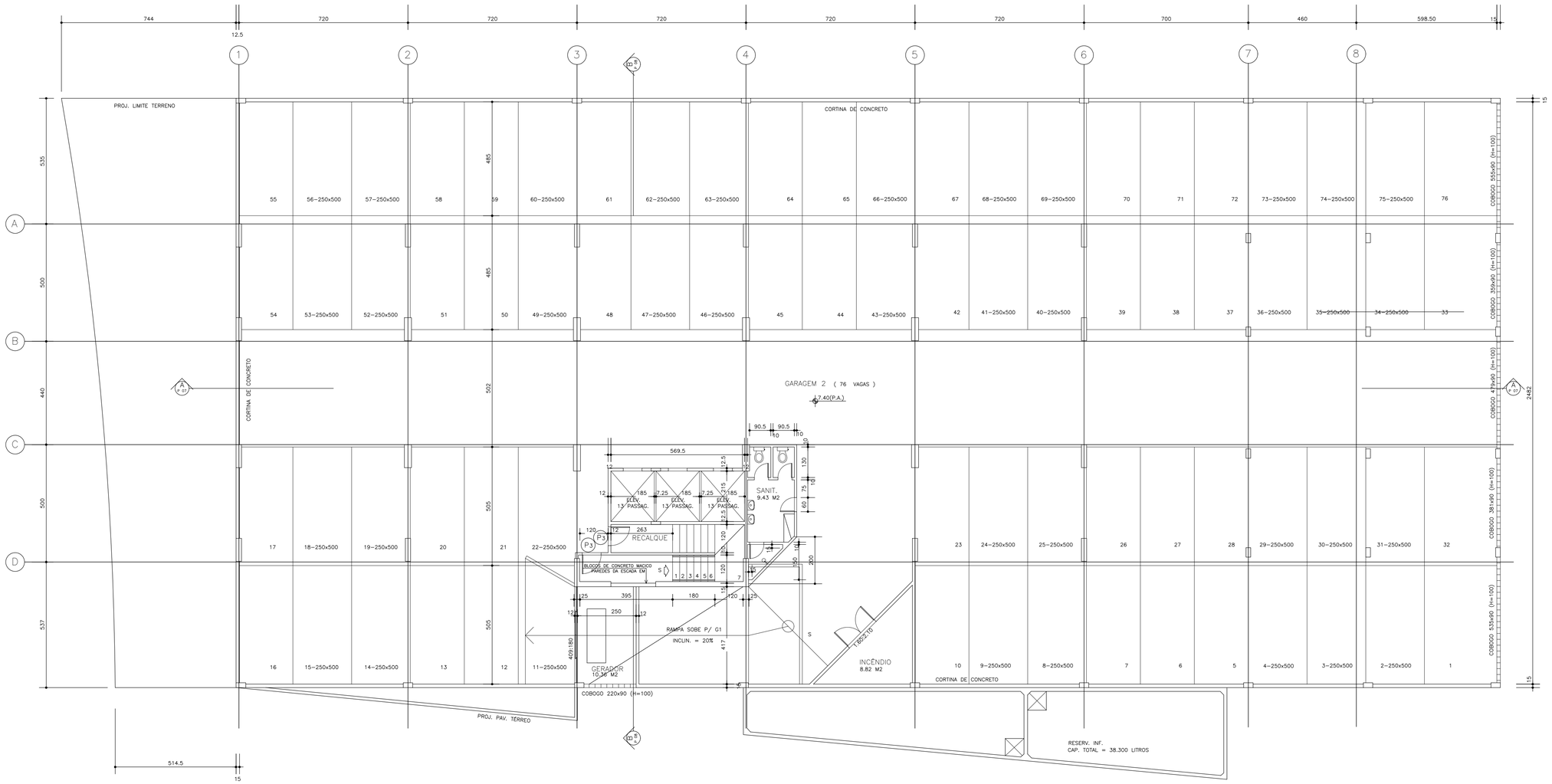
PROPRIETARIO
CIVIL CONSTRUTORA LTDA

DESENHO	ESCALA	DATA
VANIA LOBO	1/100	DEZEMBRO / 99

PLANTA
PLANTA BAIXA – GARAGEM 1

PLANTA Nº
ARQ. P.L. 04

PROJETO
RICARDO D'ALBUQUERQUE/MONICA GONCALVES ARQUITETOS ASS.
Rua Lucaia 281, Edifício WM, Conjunto 304 – Rio Vermelho – Salvador – BA – 41.930
Telefone/Fax – (071) 334-5614



REVISAO		CODIGO DE EMISSÃO	DATA	APROV.
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2	ALTERAÇÕES GERAIS SOLICITADAS	LC	19/09/2001	
1	INDICAÇÃO JUNTAS DE MOVIMENTAÇÃO NAS FACHADAS	LC	30/07/2001	
0	EMISSÃO ORIGINAL	AP	DEZ./1999	

CÓDIGOS DE EMISSÃO
AP – PARA APROVAÇÃO
CO – PARA COMENTÁRIOS
LC – LIBERADO PARA CONSTRUÇÃO
IN – PARA INFORMAÇÃO
LCR – LIBERADO COM RESSALVAS

OBSERVACOES :

– TODOS OS SANITARIOS DEVERAO TER EXAUSTAO MECANICA
– AS PAREDES DA ESCADA SERAO EM BLOCOS DE CONCRETO MACICOS
– AS VAGAS NAO DIMENSIONADAS TERAO 230x450

QUADRO DE ESQUADRIAS

P1 – 60x210
P2 – 70x210
P3 – 80x210
P4 – 90x210
P5 –120x210
P6 –150x210
P7 –160x210

E1 – 425x220
E2 – 476x220
E3 – 526x220
E4 – 173.5x220
E5 – 695x220
E6 – 439.5x220
E7 – 288x220
E8 – 150x55 (H=185)
E9 – 600x150 (H=90)
E9A – 410x150 (H=90)
E9B – 440x150 (H=90)
E10 – 240x190 (H=50)

PROP.

PROJ.

CONST.

EMPREENDIMENTO
EDIFÍCIO COMERCIAL

LOCALIZACAO
RUA DR. JOSÉ PEROBA , S/N , STIEP

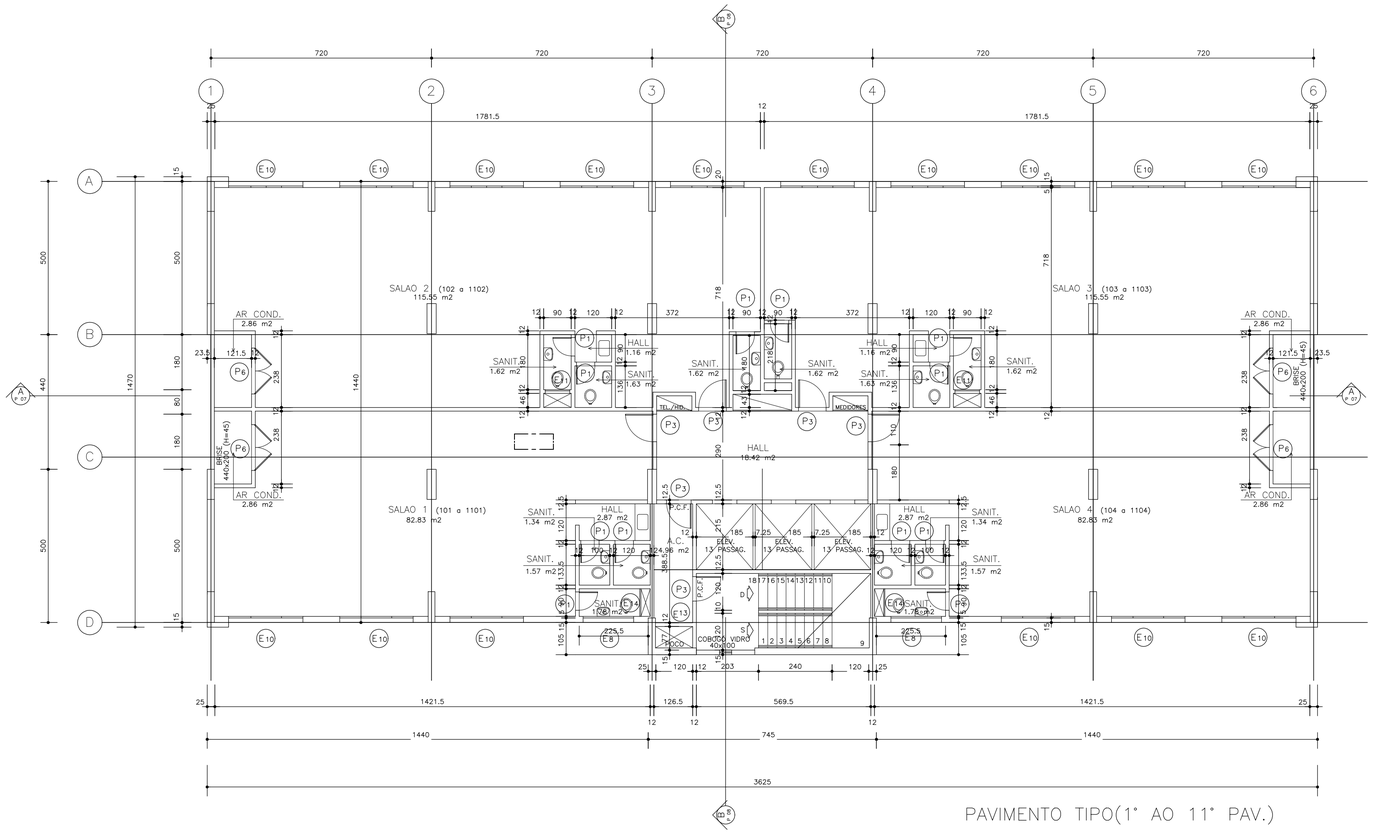
PROPRIETARIO
CIVIL CONSTRUTORA LTDA

DESENHO	ESCALA	DATA
VANIA LOBO	1/100	DEZEMBRO / 99

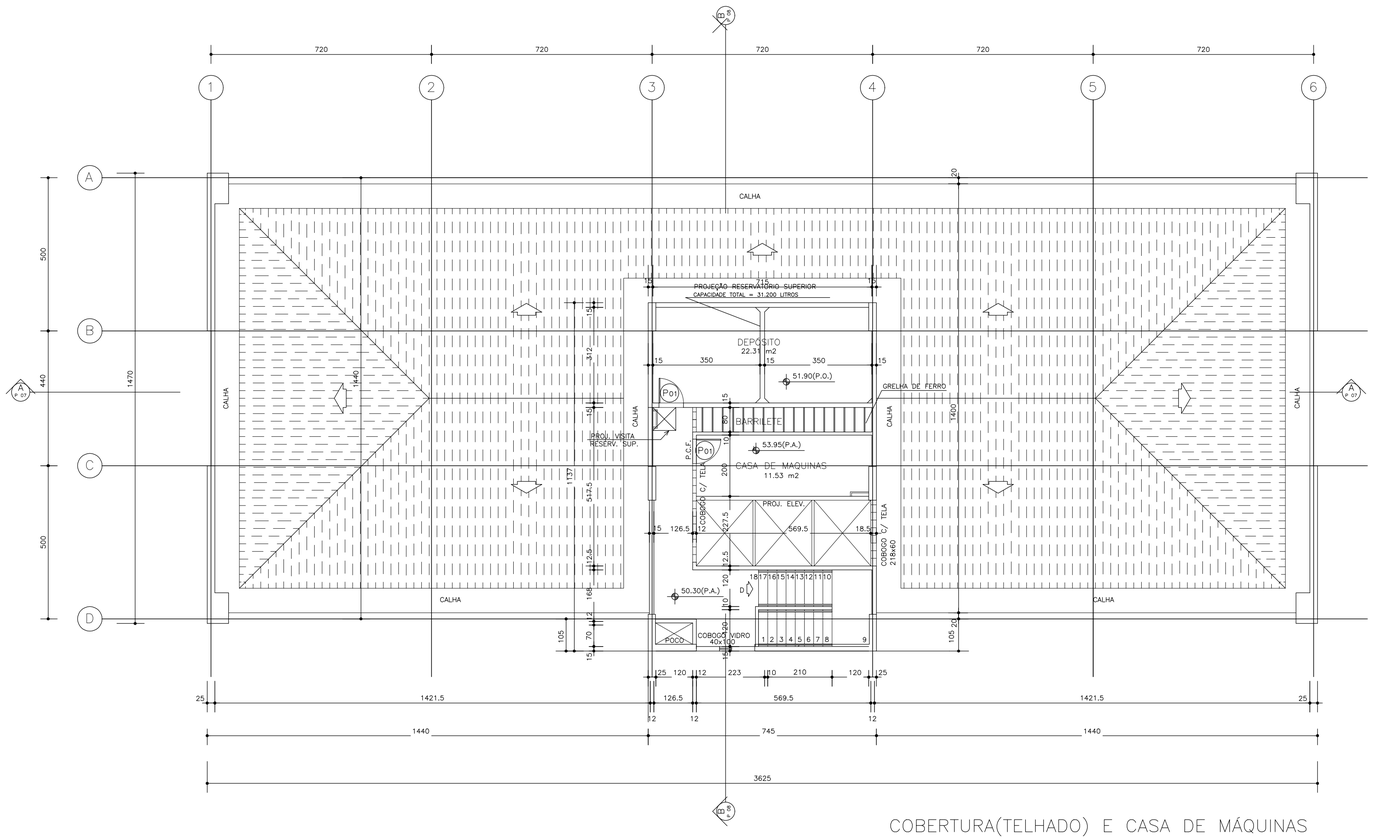
PLANTA
PLANTA BAIXA – GARAGEM 2

PLANTA Nº
ARQ. P.L. 03

PROJETO
RICARDO D'ALBUQUERQUE/MONICA GONCALVES ARQUITETOS ASS.
Rua Lucaia 281, Edifício WM, Conjunto 304 – Rio Vermelho – Salvador – BA – 41.930
Telefone/Fax – (071) 334–5614



PAVIMENTO TIPO(1° AO 11° PAV.)



COBERTURA(TELHADO) E CASA DE MÁQUINAS

QUADRO DE ESQUADRIAS

P1 – 60x210
P2 – 70x210
P3 – 80x210
P4 – 90x210
P5 –120x210
P6 –150x210
P7 –160x210

E1 – 425x220
E2 – 476x220
E3 – 526x220
E4 – 173.5x220
E5 – 695x220
E6 – 439.5x220
E7 – 288x220
E8 – 150x55 (H=185)
E9 – 600x150 (H=90)
E9A – 410x150 (H=90)
E9B – 440x150 (H=90)
E10 – 240x190 (H=50)

REVISAO		CODIGO DE EMISSÃO	DATA	APROV.
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2	ALTERAÇÕES GERAIS SOLICITADAS	LC	19/09/2001	
1	INDICAÇÃO JUNTAS DE MOVIMENTAÇÃO NAS FACHADAS	LC	30/07/2001	
0	EMISSÃO ORIGINAL	AP	DEZ./1999	

CODIGOS DE EMISSÃO
AP – PARA APROVAÇÃO
CO – PARA COMENTARIOS
LC – LIBERADO PARA CONSTRUÇÃO
IN – PARA INFORMAÇÃO
LCR – LIBERADO COM RESSALVAS

OBSERVACOES :

– TODOS OS SANITARIOS DEVERAO TER EXAUSTAO MECANICA
– AS PAREDES DA ESCADA SERAO EM BLOCOS DE CONCRETO MACICOS

PROP.

PROJ.

CONST.

EMPREENDIMENTO
EDIFÍCIO COMERCIAL

LOCALIZACAO
RUA DR. JOSÉ PEROBA , S/N , STIEP

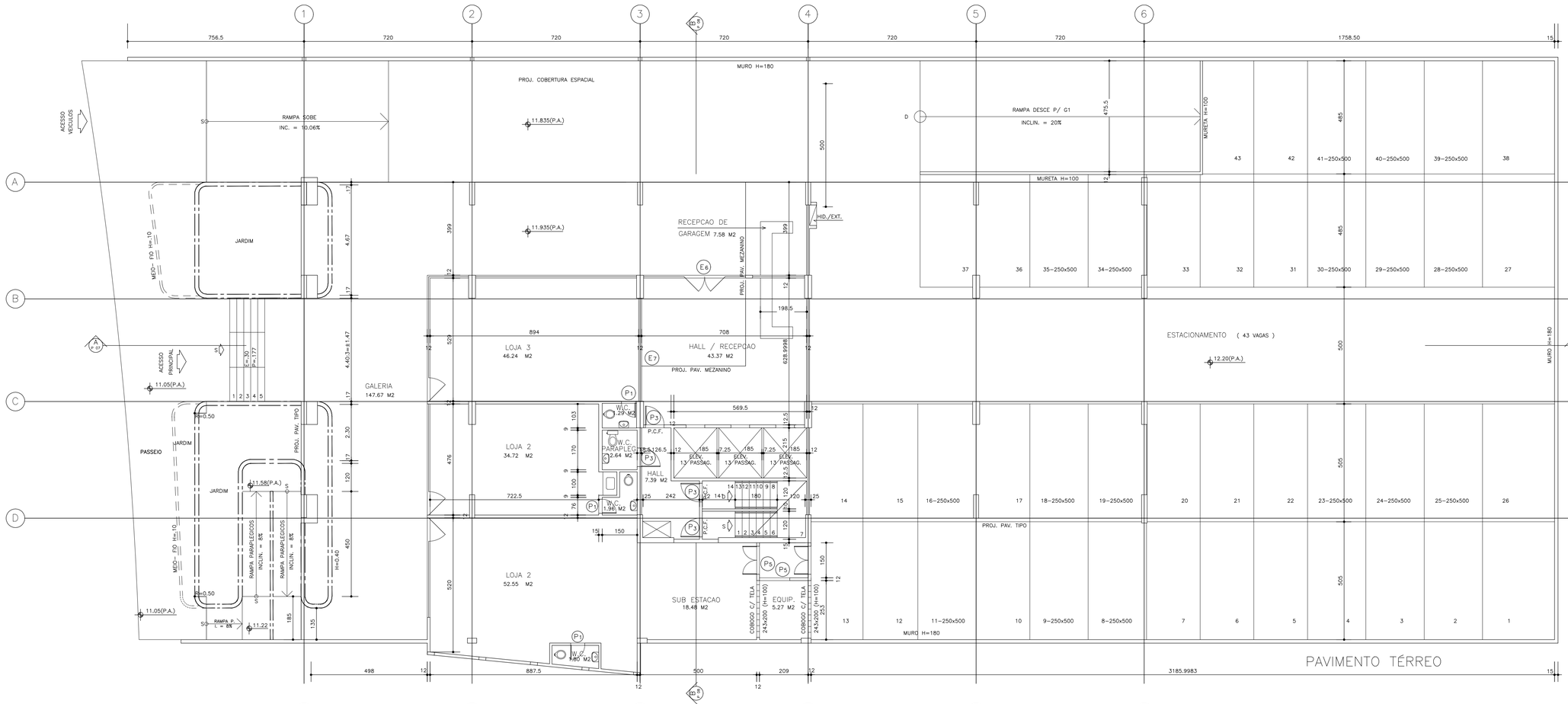
PROPRIETARIO
CIVIL CONSTRUTORA LTDA

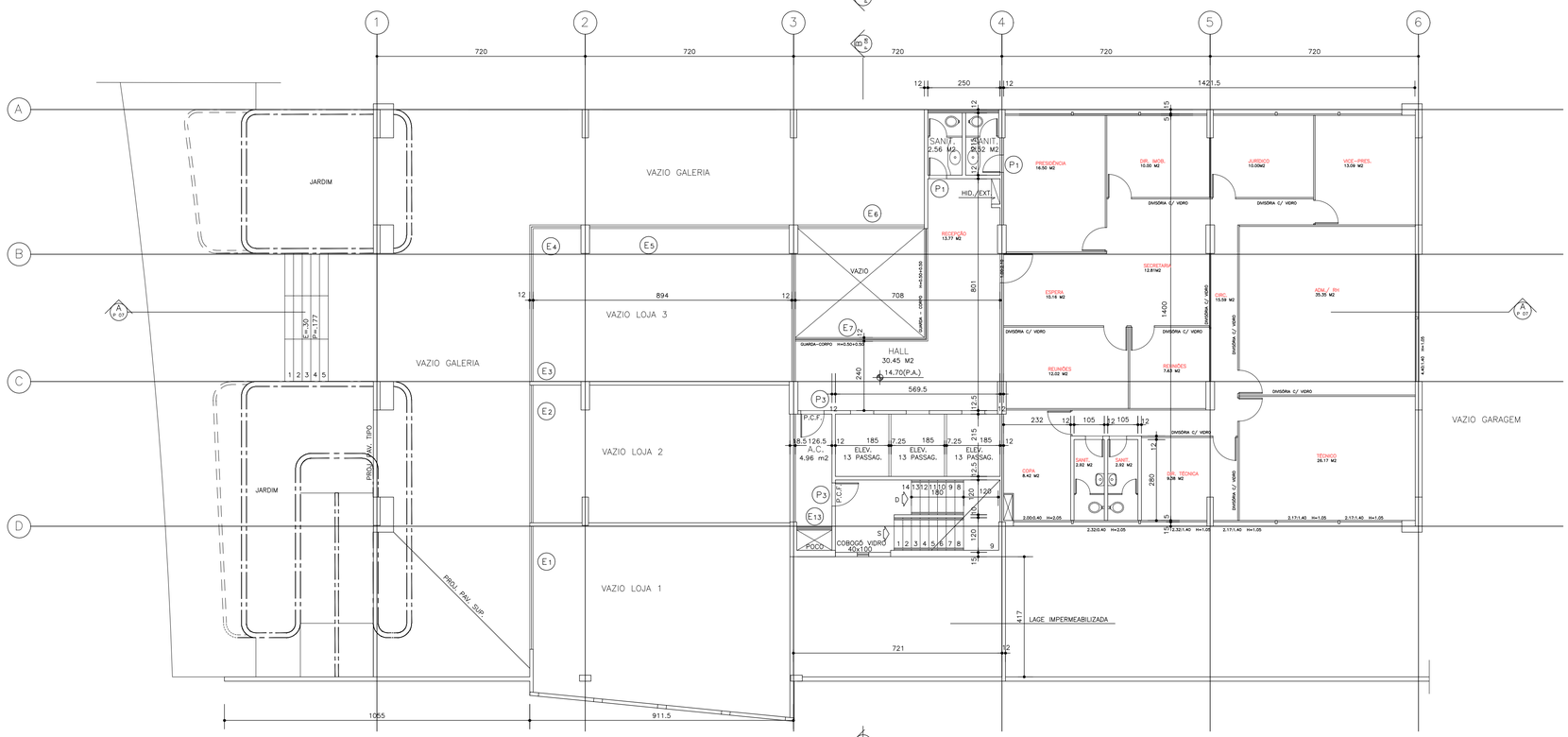
DESENHO	ESCALA	DATA
VANIA LOBO	1/100	DEZEMBRO / 99

PLANTA
P. BAIXAS– PAV. TIPO / CASA MÁQ.

PLANTA Nº
ARQ. P.L. 06

PROJETO
RICARDO D'ALBUQUERQUE/MONICA GONCALVES ARQUITETOS ASS.
Rua Lucaia 281, Edifício WM, Conjunto 304 – Rio Vermelho – Salvador – BA – 41.930
Telefone/Fax – (071) 334-5614





QUADRO DE ESQUADRIAS

P1 – 60x210
P2 – 70x210
P3 – 80x210
P4 – 90x210
P5 – 120x210
P6 – 150x210
P7 – 160x210

E1 – 425x220
E2 – 476x220
E3 – 526x220
E4 – 173.5x220
E5 – 695x220
E6 – 439.5x220
E7 – 288x220
E8 – 150x55 (H=185)
E9 – 600x150 (H=90)
E9A – 410x150 (H=90)
E9B – 440x150 (H=90)
E10 – 240x190 (H=50)

REVISAO		CODIGO DE EMISSÃO	DATA	APROV.
10				
9				
8				
7				
6				
5				
4				
3				
2	ALTERAÇÕES GERAIS SOLICITADAS	LC	19/09/2001	
1	INDICAÇÃO JUNTAS DE MOVIMENTAÇÃO NAS FACHADAS	LC	30/07/2001	
0	EMISSÃO ORIGINAL	AP	DEZ./1999	

OBSERVACOES :

– TODOS OS SANITARIOS DEVERAO TER EXAUSTAO MECANICA
– AS PAREDES DA ESCADA SERAO EM BLOCOS DE CONCRETO MACICOS
– AS VAGAS NAO DIMENSIONADAS TERAO 230x450

CODIGOS DE EMISSÃO
AP – PARA APROVAÇÃO
CO – PARA COMENTÁRIOS
LC – LIBERADO PARA CONSTRUÇÃO
IN – PARA INFORMAÇÃO
LCR – LIBERADO COM RESSALVAS

PROP.

PROJ.

CONST.

EMPREENDIMENTO
EDIFICIO COMERCIAL

LOCALIZACAO
RUA DR. JOSÉ PEROBA , S/N , STIEP

PROPRIETARIO
CIVIL CONSTRUTORA LTDA

DESENHO	ESCALA	DATA
VANIA LOBO	1/100	DEZEMBRO / 99

PLANTA
P. BAIXAS – PAV. TÉRREO/MEZANINO

PLANTA Nº
ARQ. P.L. 05

PROJETO
RICARDO D'ALBUQUERQUE/MONICA GONCALVES ARQUITETOS ASS.
Rua Lucaia 281, Edifício WM, Conjunto 304 – Rio Vermelho – Salvador – BA – 41.930
Telefone/Fax – (071) 334–5614