

# EDIFÍCIO GARAGEM ALIANÇA

Laudo de Engenharia de Avaliação Nº 2023 - 051



**Proprietário:** Companhia de Seguros Aliança da Bahia | **CNPJ:** 15.144.017/0001-90

**Solicitante:** Companhia de Seguros Aliança da Bahia | **CNPJ:** 15.144.017/0001-90

**Tipologia:** Vagas de Garagem | **Área Privativa:** 2.307,42 m<sup>2</sup> - Conf. documentação

**Vocação:** Comercial | **Inscrição Imobiliária Municipal:** Conf. documentação

**Endereço:** Rua Torquato Bahia, 05, Edif. Garagem Aliança da Bahia, Comércio, Salvador (BA)

**Coordenadas (Ponto Central):** -12.969831, -38.509891

**Idade Aparente Estimada:** 27 anos | **Vida Útil Remanescente Estimada:** 40 anos

**Objetivo:** Valor Real de Mercado de Compra e Venda | **Finalidade:** Reavaliação de Ativos

**Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

**Tratamento:** Metodologia Científica – Inferência Estatística

**Enquadramento (NBR 14.653):** Grau de Fundamentação 2 | Grau de Precisão 3

**Data Base da Avaliação:** Janeiro / 2023

**Valor Real de Mercado: R\$ 3.581.400,00**

**Valor de Liquidação Imediata (VLI): R\$ 2.949.000,00**

*Valor apresentado para 87 vagas tipo A com área privativa de 17,09 m<sup>2</sup>, e 54 vagas tipo B com área privativa de 16,09 m<sup>2</sup>, totalizando, desta forma, 141 vagas de garagem. O valor apresentado refere-se ao somatório destas.*



## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>3</b>
<b>II. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b> .....	<b>4</b>
<b>III. METODOLOGIA</b> .....	<b>4</b>
1. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS .....	4
2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	5
<b>IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b> .....	<b>5</b>
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	6
3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....	7
4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	8
<b>V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	<b>12</b>
<b>VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO</b> .....	<b>12</b>
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL .....	16
2. PESQUISA DE VALORES .....	17
3. CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO .....	17
• VERIFICAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS DO MODELO .....	18
• MODELO DE REGRESSÃO .....	18
• FORMAÇÃO DOS VALORES .....	19
4. CÁLCULO DO VALOR LIQUIDAÇÃO IMEDIATA.....	20
<b>VII. CONCLUSÃO</b> .....	<b>22</b>

## ANEXOS

## I. INTRODUÇÃO

A Personal Engenharia Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 18.129.034/0001-46, com sede à Avenida Tancredo Neves, nº 2539, CEO Salvador Shopping, Torre Londres, Sala 2016, Caminho das Árvores, Salvador, Bahia, por solicitação da **Companhia de Seguros Aliança da Bahia**, procedeu avaliação do valor provável de mercado de imóvel acima descrito, para a finalidade de **Reavaliação de Ativos para Teste de Impairment** .

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto, definição da metodologia utilizada e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e recomendações de associações de classe como IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

## **II. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Para a elaboração deste trabalho, nos foi entregue cópia da documentação do imóvel acima descrito, que é, por premissa, considerada boa e válida, e emitida de boa fé. Nesta verificamos que a fração ideal do terreno, para construção destas unidades é 43,7523% da área total de terreno de 1.004,49 m<sup>2</sup>, entanto os somatórios de suas áreas privativas são de 2.307,42 m<sup>2</sup>, e de suas áreas totais é de 3.877,89 m<sup>2</sup>.

A finalidade do presente trabalho é Reavaliação Patrimonial do seu ativo para fins de Teste de Impairment.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Reavaliação de Ativos para Teste de Impairment, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

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

O laudo é considerado pela Personal Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

## **III. METODOLOGIA**

### **1. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

Desta forma, o valor do terreno foi obtido com base no unitário definido considerando-se as devidas correções específicas ponderadas para adequá-lo às características do avaliando. O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: Dá-se preferência a local da mesma situação geo sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

## **2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como **Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão**, conforme a pontuações atingidas na **tabela anexa a este relatório**, conforme a NBR 14.653 – Parte 2.

## **IV. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região do imóvel avaliando trata-se de bairro com vocação comercial, no centro antigo da cidade, em região de grande adensamento, com distribuição de ocupação predominantemente vertical. A região apresenta como principal polo de influência local, o tribunal da justiça do trabalho, apresentando alta intensidade de tráfego.

A infraestrutura urbana do local pode ser considerada completa, com a presença de coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário.

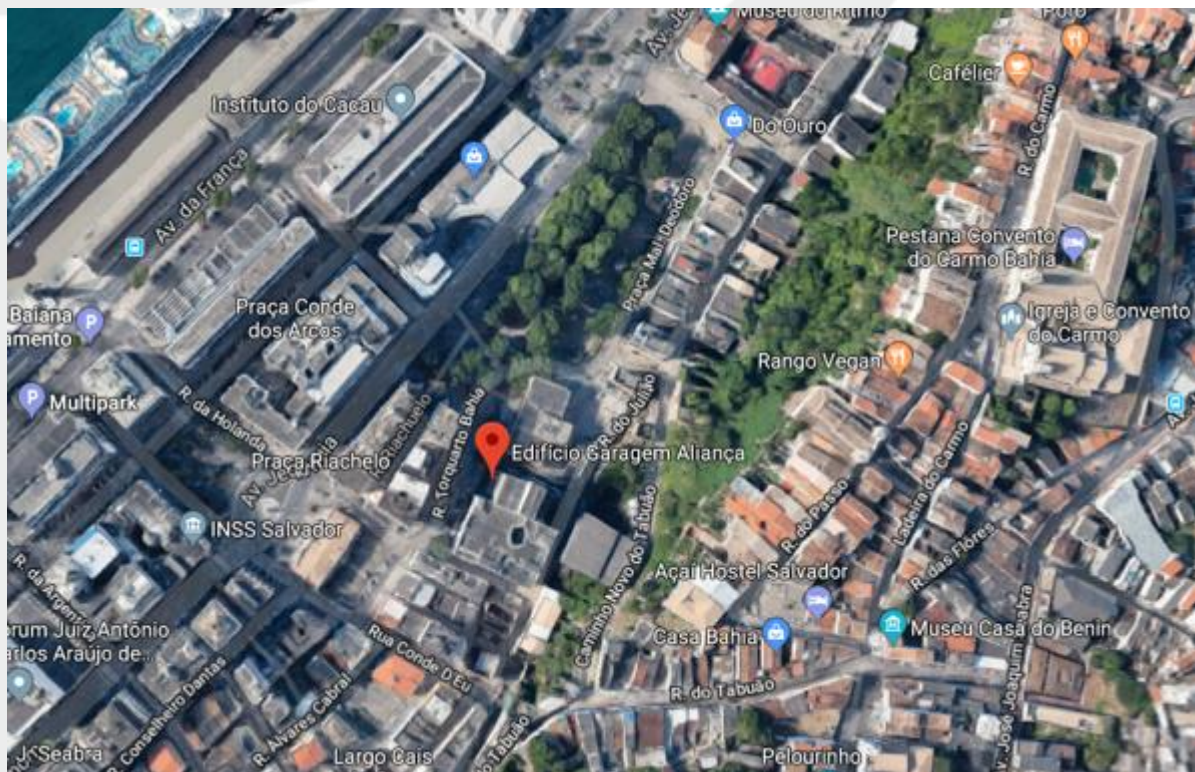
## **2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

No dia 22 de Setembro de 2022, procedeu-se vistoria interna e externa ao imóvel avaliando, na qual verificou-se tratar-se de vagas para estacionamento de veículos, situadas na parte posterior do Edifício Garagem Aliança.

O Edifício Garagem Aliança, com 18 pavimentos tipo, incluindo um pavimento térreo, é atendido por 03 elevadores para carros e caixa de escada, para circulação vertical das pessoas, sendo que, o pavimento térreo do edifício em questão, possui hall de recepção dos veículos e hall de entrega dos mesmos, além de guarita para controle e sala de espera, a fachada do edifício é confeccionada em pilares de concreto aparente, e o fechamento é feito em elementos vazados pré-moldados, tendo suas laterais e fachada posterior revestidas com argamassa pintada.

O imóvel está situado em região comercial na zona central da cidade, com topografia predominantemente plana, e possui idade estimada de 27 anos com vida útil remanescente de 40 anos (estado de conservação regular).

### 3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Av Tancredo Neves, 2539, SL 2016, CEO Salvador Shopping, Torre Londres, CEP: 41.820-021

tel.: 55 71 -3034-2103 | e-mail: [engenharia@personalengenharia.com](mailto:engenharia@personalengenharia.com) | site: [www.personalengenharia.com](http://www.personalengenharia.com)

#### 4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**Identificação do Imóvel**

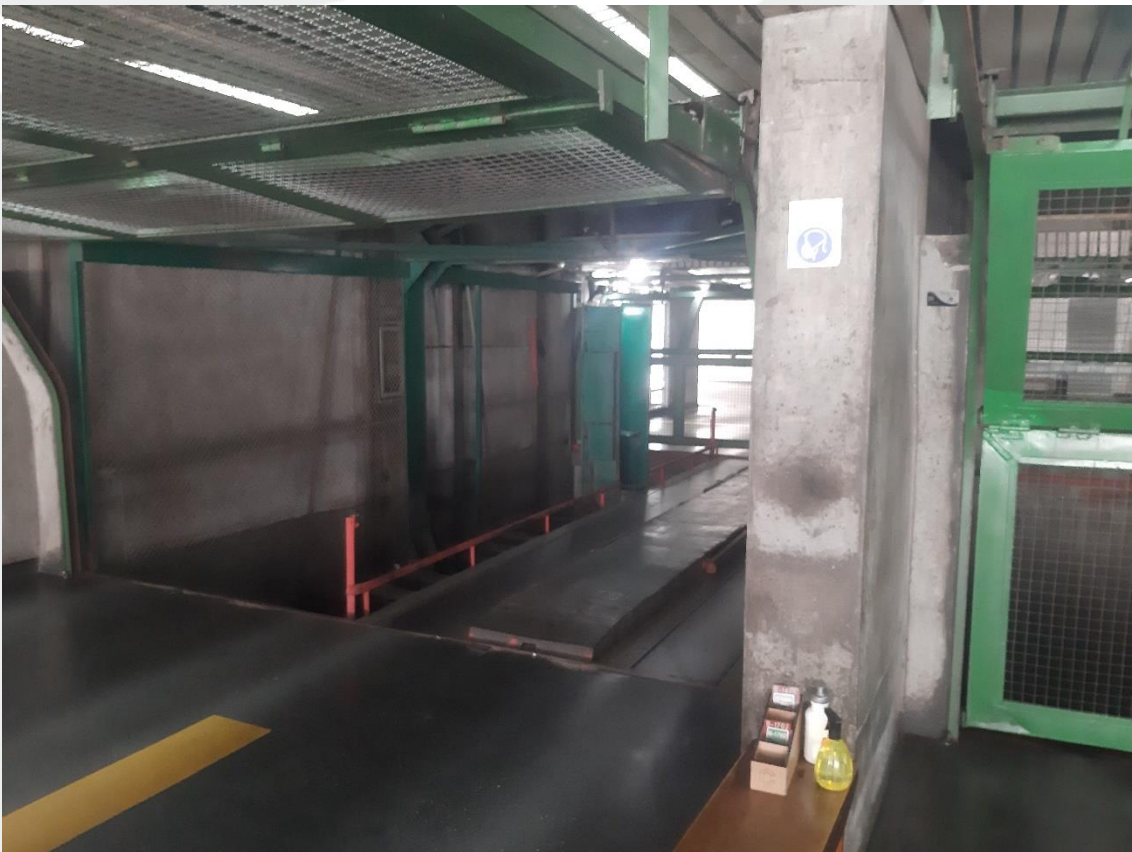


**Vista da entrada para o edifício garagem**





**Vista de entrada para a plataforma de acesso**



**Vista interna da plataforma de acesso**



**Identificação de garagens**



**Vista interna dos box's de garagem**



**Vista interna dos box's de garagem**



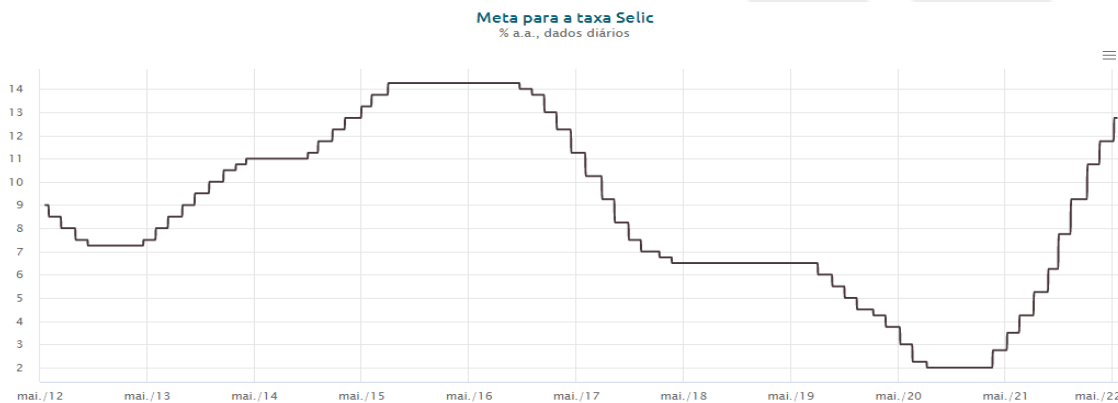
**Vista externa do Imóvel**

Av Tancredo Neves, 2539, SL 2016, CEO Salvador Shopping, Torre Londres, CEP: 41.820-021

tel.: 55 71 -3034-2103 | e-mail: [engenharia@personalengenharia.com](mailto:engenharia@personalengenharia.com) | site: [www.personalengenharia.com](http://www.personalengenharia.com)

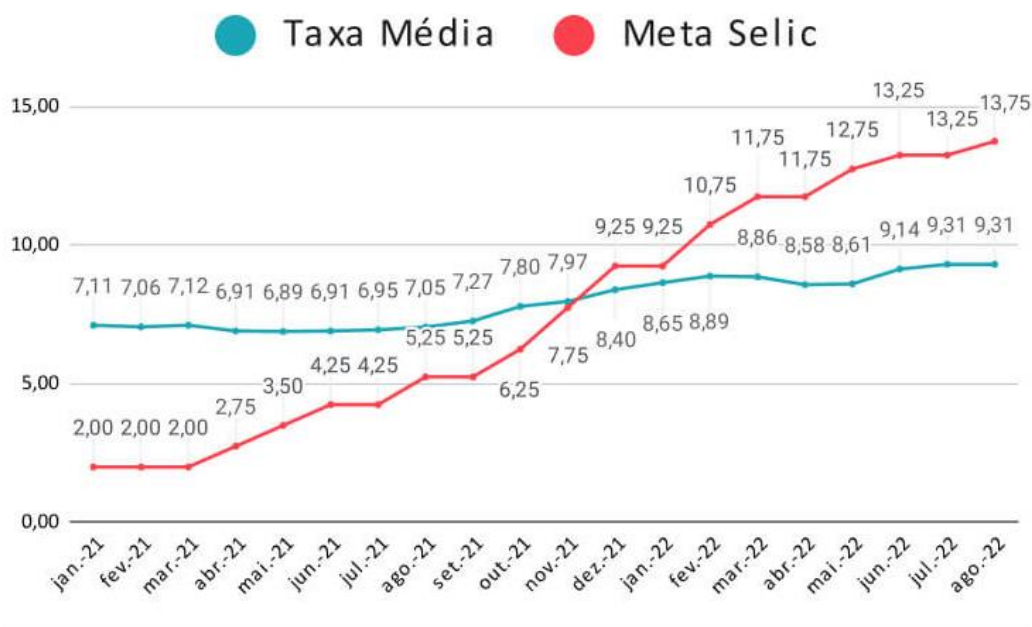
## V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os fundamentos da economia brasileira vinham apresentando discreta recuperação, com tendência de melhora geral dos seus índices, com a o retorno do movimento de redução na taxa de juros, que chegou a ser de 2,00% a.a. em Agosto / 2020, menor patamar histórico, porém, invertendo esta tendência, recentemente, em Março de 2021, estando, atualmente, em 13,75% a.a., conforme demonstrado abaixo:



Fonte: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/grafico/graficoestatistica/metaselic>

Verifica-se abaixo, um gradativo aumento da taxa média de juros do financiamento imobiliário dos principais bancos nos últimos meses, visto que, este, tende em acompanhar a tendência taxa Selic, porém, não é tão rápida e nem na mesma magnitude da subida da Selic:



Fonte: <https://imobles.com/guia-imoveis/taxa-selic-e-financiamento-imobiliario>

## VEJA OS JUROS DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DOS PRINCIPAIS BANCOS DO PAÍS

Levantamento aponta variação da taxa em 6 meses

invest  
news

Bancos	Período Dezembro de 2021		Período Julho de 2022	
	Taxa efetiva (a.a + TR)	Tarifa de avaliação	Taxa efetiva (a.a + TR)	Tarifa de avaliação
Itaú (Personnalité + Private)	8,30%	R\$ 3.420,00	9,50%	R\$ 1.950,00
Itaú (Uniclass)	8,50%	R\$ 3.420,00	9,70%	R\$ 1.950,00
Itaú (Varejo e não correntistas)	8,80%	R\$ 3.420,00	9,99%	R\$ 1.950,00
Santander	8,99%	R\$ 3.300,00	9,49%	R\$ 1.850,00
Bradesco (Prime)	9,50%	R\$ 3.100,00	9,50%	R\$ 2.115,00
Bradesco (Exclusive)	9,70%	R\$ 3.100,00	9,70%	R\$ 2.115,00
Bradesco (Classic)	9,90%	R\$ 3.100,00	9,90%	R\$ 2.115,00
Caixa Econômica (relacionamento Plus)	8,30%	R\$ 3.100,00	8,70%	R\$ 1.893,00
Caixa econômica (sem relacionamento)	8,99%	R\$ 3.100,00	8,99%	R\$ 1.893,00
Banco do Brasil	9,47%	R\$ 3.100,00	10,52%	R\$ 1.963,00

Fonte: Startup Oito Crédito Imobiliário

Arte/PedroScavone-2022

Fonte: <https://investnews.com.br/economia/juros-do-financiamento-imobiliario/>

Entre janeiro de 2021 e agosto de 2022, a taxa Selic saltou de 2% para 13,75%. No mesmo período, a taxa média nominal dos financiamentos imobiliários variou de forma consideravelmente inferior, conforme demonstrado anteriormente.

Com o aumento da taxa de financiamento imobiliário, que tende a acompanhar a taxa de juros, pode-se prever que, caso não ocorra nos anos a partir do ano de 2023, uma retração no consumo, a capacidade de compra deve diminuir, já que a parcela do financiamento não pode comprometer mais do que 30% da renda, reduzindo assim o ticket médio do valor dos imóveis financiados, nos casos em que não for possível ofertar um valor maior de entrada.

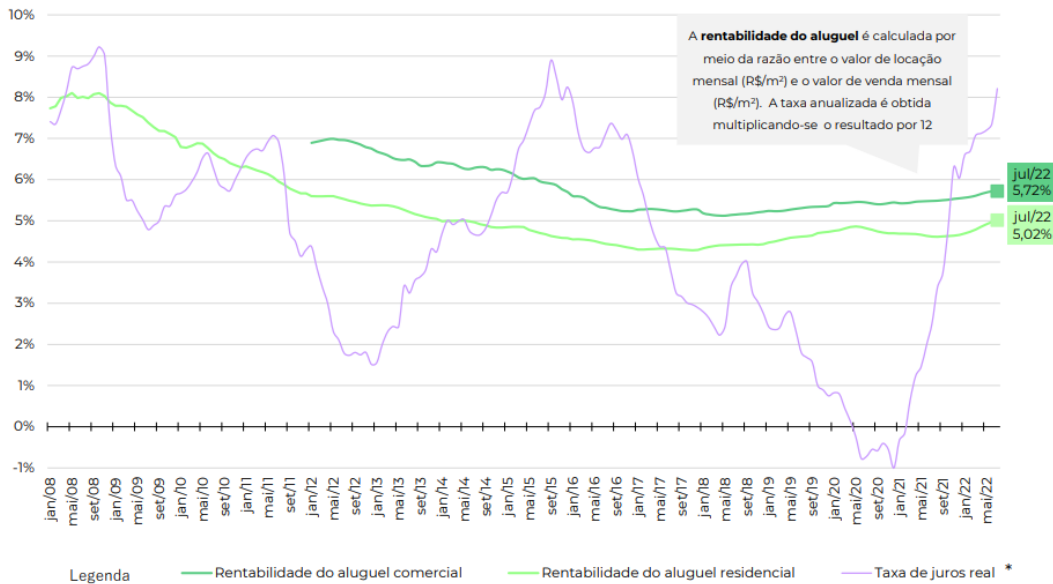
Quanto ao valor de locação de imóveis comerciais e residenciais, que também tendem a acompanhar a taxa de juros, assim como as aplicações financeiras de renda fixa, há uma expectativa de aumento gradual dos valores pagos pelos inquilinos. Verifica-se no mercado que tais valores ainda não foram afetados de forma considerável pelo aumento das taxas, estando os valores locativos ainda apresentando retornos inferiores àqueles referentes às aplicações financeiras de baixo risco como renda fixa, por exemplo. O tempo de resposta nos valores dos aluguéis é bem inferior ao período de elevação da Selic, sendo assim, a previsão, para um curto à médio prazo, de provável aumento nos valores locativos.

Conforme verifica-se no Informe de Julho de 2022, último publicado, do índice Fipe Zap, o valor médio dos imóveis comerciais no município de Salvador, com cerca de 2.857.000 habitantes não passou por uma redução considerável nos últimos 11 anos, com verificou-se na média considerando 50 cidades no país. Porém, a redução de preços observada em anos anteriores teve sua tendência invertida a partir do ano de 2020, estando a valorização dos seus imóveis em patamar semelhante à média nacional, porém, ainda, bem inferior à inflação.

## EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

fipe zap+

Evolução histórica da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada (em % a.a.)



Fonte: FipeZAP+, Banco Central, IBCE e BM&F. Nota: a taxa de juros real e rendimento real da poupança são calculados utilizando a taxa de Swap Pré x DI (BM&F) de 360 dias (média do período), descontada da expectativa de inflação esperada para o IPCA/IBCE nos próximos 12 meses (Banco Central).

ÍNDICE FIPEZAP+ DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO/2022

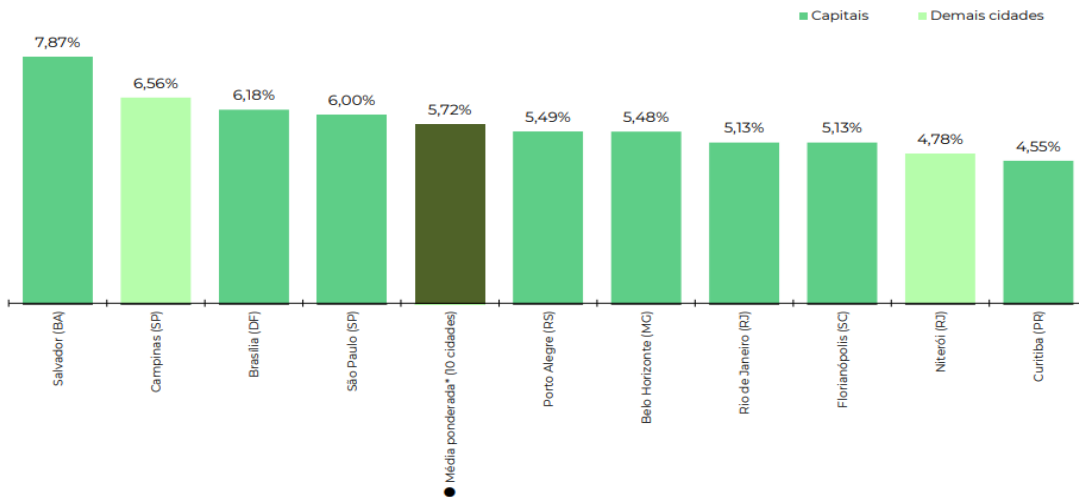
<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202207-comercial.pdf>

Apesar da menor valorização nos valores de locação verificadas no município de Salvador, verifica-se na cidade, em relação às demais capitais no país, que seus imóveis apresentam uma maior taxa de rentabilidade.

## RENTABILIDADE DO ALUGUEL COMERCIAL

fipe zap+

Comparativo da taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada por cidade (em % a.a.)



Fonte: FipeZAP+.

ÍNDICE FIPEZAP+ DE VENDA E LOCAÇÃO COMERCIAL

INFORME DE JULHO/2022

<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202207-comercial.pdf>

### Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Venda Comercial)

Amostra FipeZAP+ (Venda Comercial)	1.675 anúncios
Variação no mês (julho/2022)	+0,68% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	-2,23% ▼
Variação acumulada em 12 meses	-5,04% ▼
Preço médio de Venda Comercial (julho/2022)	R\$ 5.043 / m <sup>2</sup>

Fonte: FipeZAP+.

### Últimos resultados do Índice FipeZAP+ (Locação Comercial)

Amostra FipeZap (Locação Comercial)	1.499 anúncios
Variação no mês (julho/2022)	+0,35% ▲
Variação acumulada no ano (2022)	+0,83% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-1,36% ▼
Preço médio de Locação Comercial (julho/2022)	R\$ 33,04 / m <sup>2</sup>
Rental yield (julho/2022)	0,66% a.m./ 7,87% a.a.

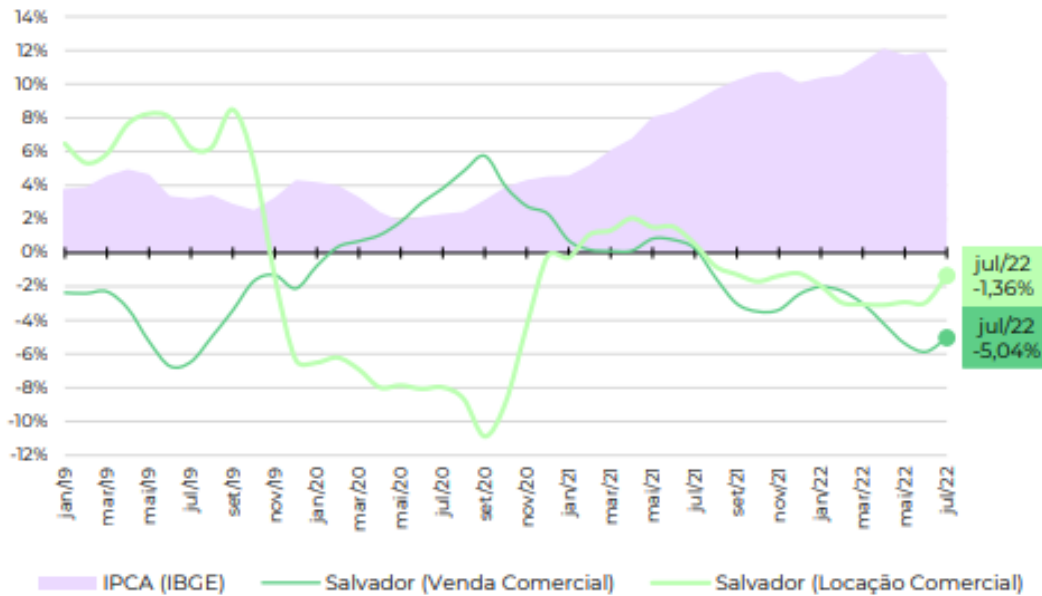
Fonte: FipeZAP+.

<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202207-comercial.pdf>

Verifica-se ainda que a valorização de aluguel e venda na cidade de Salvador, se encontra com tendência à valorização, porém, ainda consideravelmente abaixo do IPCA, conforme detalhado no gráfico abaixo.

### ■ Variação acumulada do Índice FipeZAP+ Comercial em 12 meses

Série histórica do comportamento de preço médio de imóveis comerciais (%)



<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202207-comercial.pdf>

Desta forma, considera-se a liquidez do imóvel como normal, com um tempo de exposição no mercado elevado para negociação/desinvestimento pelo valor real de mercado.

## VI. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

### 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Utilizamos o tratamento científico para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que tem características similares às unidades disponíveis no mercado para comparação direta.

Definido o objeto da avaliação e suas características, partiu-se para a determinação de seu valor de mercado com base no **Método Comparativo de Dados de Mercado**, utilizando-se dos critérios de **Inferência Estatística** para a análise e tratamento da amostra de mercado.

O referido critério consiste em determinar uma equação de regressão que demonstre e explique a variação do valor de imóveis em função das principais variáveis que o influenciam, determinando uma equação cujo formato básico é o seguinte:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_{1j} + \beta_2 * X_{2j} + ..... + \beta_k * X_{kj} + \epsilon_i$$



## **2. PESQUISA DE VALORES**

Para a formação da base de dados que será utilizada para os estudos de regressão, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, devendo obedecer aos seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Após a coleta de dados (amostra da população) são definidas as variáveis significativas para a definição do modelo de regressão, sendo as macro variáveis ou aquelas menos expressivas agregadas e unificadas.

## **3. CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO**

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 13 elementos, dos quais 9 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a terrenos na região do avaliando, no período de referencia deste trabalho.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

(X1) Atratividade Local: variável independente dicotômica, que informa a atratividade local de cada elemento, sendo: 0 = vaga situada em região apresentando maior facilidade de estacionamento; 1 = vaga situada em região apresentando menor facilidade de estacionamento. Amplitude da amostra: 0 à 1;

(Y) Valor Locação (R\$): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 18.000,00 à R\$ 24.000,00.

Não adotou-se a variável oferta, visto que a amostra passou por tratamento prévio, conforme elasticidade verificada no mercado local.

- **Verificação dos Pressupostos do Modelo**

**Linearidade**

A linearidade do modelo é realizada pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, analisando o comportamento gráfico da variável dependente com cada variável independente, ou seja, analisa o comportamento do mercado com o comportamento atribuído para cada variável.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado nos gráficos gerados pelo programa.

**Normalidade**

A verificação da normalidade foi realizada pelos seguintes instrumentos:

a) Análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, com os pontos dispostos aleatoriamente.

b) Exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada,

que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante.

O presente laudo atende a este pressuposto, verificado no gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, pela aproximação da reta dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, ambos constantes dos anexos e pela distribuição da probabilidade normal do modelo se aproximando da distribuição normal padrão.

**Homocedasticidade**

A verificação da homocedasticidade é realizada pela análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

No presente laudo o diagrama de resíduos constantes nos anexos não apresenta mancha definida, indicando que o modelo é homocedástico.

**Multicolinearidade**

A verificação da multicolinearidade é realizada pela análise da matriz das correlações que retrata as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção para os resultados superiores a 0,80.

No presente laudo não há resultados superiores a 0,80 na correlação entre as variáveis independentes, indicando a ausência de multicolinearidade.

**Outliers e Pontos de Influência**

No presente laudo não há outliers, ou pontos influenciantes.

- **Modelo de Regressão**

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

- **Formação dos Valores**

Após a determinação do valor unitário para a unidade em análise, calculamos o valor para esta, objeto da avaliação, com base no modelo de regressão.

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre os dados, considerando basicamente as mesmas variáveis abordadas no modelo de regressão.

Para a formação dos valores, consideramos a projeção do imóvel, conforme segue:

**Projeção:**

**Modelo:**

Vaga Estacionamento Salvador (BA) Venda

**Data de Referência:**

sexta-feira, 28 de outubro de 2022

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- Atratividade Local = 1,00

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
- Mínimo (3,90%) = 21.189,93
- Médio = 22.049,88
- Máximo (4,42%) = 23.023,82
  
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 18.742,40
- RL Máximo = 25.357,36

Para efeito de cálculo, adotamos o valor referente a 1 vaga de garagem, e em seguida, calculamos o valor referente às 138 vagas. Conforme demonstrado na projeção apresentada, adotamos o valor unitário fornecido pelo campo de arbítrio superior, conforme segue:

**Valor Provável de Mercado – 1 Vaga = R\$ 25.400,00**

Valor Provável de Mercado – 141 Vagas = R\$ 25.400,00 x 141 Vagas

**Valor Provável de Mercado – 141 Vagas = R\$ 3.581.400,00**

• **Decomposição do Valor de Mercado de Terreno e Edificação:**

Conforme verifica-se, o imóvel apresenta uma área privativa de 2.307,42 m<sup>2</sup>, área comum de 1.570,57 m<sup>2</sup>. De acordo com a NBR 12.721, estima-se a área construída equivalente utilizada na reedição do custo de construção, para desmembramento dos valores de terreno e construção, conforme normativo.

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Edificações	CUB Sinduscon (Dezembro / 2021)
	1.574,50
Despesas Iniciais e Serviços Gerais	1,00%
Fundações Profundas e Contenções	1,00%
Instalações Especiais	1,00%
BDI	22,12%
Sn	25,12%
<b>Custo Unitário</b>	<b>R\$ 2.102,70</b>

Considerando o custo unitário básico, composto pelos itens não contemplados no projeto padrão, pode-se calcular o custo de reprodução, este, como sendo o produto deste pela área construída total equivalente estimada conforme NBR 12.721. O valor adotado para as edificações, consiste no valor de reprodução devidamente depreciado pelo método de Ross-Heidecke. Sendo assim, calcula-se o valor da construção, conforme segue:

Denominação	Área Equiv. (m2)	Unit. R\$	Idade Aparente	Est. Conserv.	Deprec. Ross - Heidecke	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Edificações</b>							
Imóvel	2.169,74	R\$ 2.102,70	28	c	0,69	R\$ 4.562.307,00	R\$ 3.147.992,00
<b>Total Edificações</b>						<b>R\$ 4.562.307,00</b>	<b>R\$ 3.147.992,00</b>

**Desta forma, temos:**

**Valor de Mercado (Avaliação) = R\$ 3.581.400,00**

**Valor da Construção (Reedição) = R\$ 3.148.000,00**

Valor do Terreno (fração ideal) = Valor de Mercado (Avaliação) - Valor da Construção (Reedição)

Valor do Terreno (fração ideal) = R\$ 3.581.400,00 - R\$ 3.148.000,00

**Valor do Terreno (fração ideal) = R\$ 433.400,00**

#### 4. CÁLCULO DO VALOR LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

Admitindo-se a liquidação imediata de um imóvel, aqui conceituada como a de sua rápida e imediata comercialização, nos termos da NBR 14653, deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente, o ganho e a perda de juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro durante o período de absorção pelo mercado

imobiliário local, período este, denominado como sendo *tempo de exposição*, expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando.

Para o cálculo do valor de liquidação imediata, consideramos um período de exposição de 24 meses, conforme conjuntura atual do mercado imobiliário na microrregião, com uma taxa de desconto de 14,89% a.a. ou 1,16% a.m., esta, composta por 13,75% a.a. (Selic em Janeiro/2023), adicionada à juma taxa de risco de 1,00% a.a., conforme tabela abaixo:

Taxa de Desconto	
<b>Taxa Selic</b>	
taxa selic	13,75% a.a.
taxa selic	<b>1,08% a.m.</b>
<b>Taxa de risco adotada</b>	
taxa de risco	1,00% a.a.
taxa de risco	<b>0,08% a.m.</b>
<b>Taxa de Desconto Adotada</b>	
Taxa de Desconto	14,89% a.a.
<b>Taxa de Desconto</b>	<b>1,16% a.m.</b>

Vale ressaltar que imóveis a venda, em geral, oneram seus proprietários em custos fixos como IPTU, energia, taxas, custos de manutenção, custos de vigilância, etc, além de outros custos como depreciação do imóvel, desvalorização monetária no tempo do valor imobilizado, dentre outros. Desta forma, consideramos no fluxo de caixa abaixo, os principais custos, além da taxa de desconto adotada:

	Período (Meses)			
	0	1	...	12
Receita da Venda	-	R\$ 0,00	...	R\$ 3.581.400,00
Condomínio	-	(R\$ 12.260,87)	...	(R\$ 12.260,87)
IPTU	-	(R\$ 2.860,87)	...	(R\$ 2.860,87)
Despesas Diversas, Vigilância, Limpeza e Manutenção	-	R\$ 0,00	...	R\$ 0,00
<b>Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>(R\$ 15.121,74)</b>	...	R\$ 3.566.278,26
<b>VPL</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>(R\$ 14.947,86)</b>	...	<b>R\$ 3.104.148,20</b>
<b>VPL (Somatório)</b>	<b>R\$ 2.948.856,42</b>			

**Valor de Liquidação Imediata = R\$ 2.949.000,00**

## VII. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de Janeiro de 2023:

### Valor Provável de Mercado

**VM = R\$ 3.581.400,00 (três milhões, quinhentos e oitenta e um mil, e quatrocentos reais)**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

### Anexos:

- 1) *Documentação;*
- 2) *Relatórios do Modelo Científico;*
- 3) *Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o Grau de Fundamentação e para o Grau de Precisão.*

**Pelo Departamento Técnico da  
Personal Engenharia**

**Danilo Fernandes Ribeiro**  
**Eng.º Civil - CREA N.º40.591 / D**  
**IBAPE / BA N.º0258**  
**Engenheiro Certificado pelo Instituto Brasileiro  
de Avaliações e Perícias como Avaliador Nível “AAA”**



Salvador, 11 de Janeiro de 2023

**Anexo 1 – Documentação do Imóvel**



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.335, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÓMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 305, com Inscrição Municipal 293.318, localizado no 3º andar do Bloco A do Edif. Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 17,09m², área comum 11,75m², área total de 28,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/308,257669 ou 0,32440 do terreno forçiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO mais que sob o nº 02 da citada matrícula em data de 17 de dezembro de 1985, foi registrado o Contrato de Locação datado de 26 de novembro de 1985 e Aditamento de 04.11.85, pelo qual a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, deu em locação ao BANCO REAL S/A, pelo prazo de 05 anos, a começar no dia 01 de novembro de 1985, e a terminar no dia 31 de outubro de 1990, CERTIFICO ainda que, sob o nº 03 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser os já citados gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*Katia Maria K. Martins de Andrade*  
T. J. Bahia

PODER JUDICIÁRIO	
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ	
Valor da Taxa R\$: 15,00	
22/04/02	<i>M. J. Bahia</i>
Data	Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS Desta Capital
Processo Extraído de
<i>M. J. Bahia</i>
Data de 17/04/02





PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.336, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 306, com Inscrição Municipal 293.319, localizado no 3º andar do Bloco A do Edifício Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 17,09m², área comum 11,75m², área total de 28,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/308,257669 ou 0,32440 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO mais que sob o nº 02 da citada matrícula em data de 17 de dezembro de 1985, foi registrado o Contrato de Locação datado de 26 de novembro de 1985 e Aditamento de 04.11.85, pelo qual a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, deu em locação ao BANCO REAL S/A, pelo prazo de 05 anos, a começar no dia 01 de novembro de 1985, e a terminar no dia 31 de outubro de 1990, CERTIFICO ainda que, sob o nº 03 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 2ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser os já citados gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*Katia Maria K. Martins de Andrade*  
*Complero*

PODER JUDICIÁRIO  
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ

Valor da Taxa R\$: 55100

22/04/02 *Katia Maria*  
Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE  
IMÓVEIS Desta Capital

Processo Extraído por:  
Katia Maria

Em data de 17/04/02



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.337, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 401, com Inscrição Municipal nº 293.320, localizado no 4º andar do Bloco A do Edifício Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m², área comum 10,92m², área total de 27,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO mais que sob o nº 02 da citada matrícula em data de 17 de dezembro de 1985, foi registrado o Contrato de Locação datado de 26 de novembro de 1985 e Aditamento de 04.11.85, pelo qual a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, deu em locação ao BANCO REAL S/A, pelo prazo de 05 anos, a começar no dia 01 de novembro de 1985, e a terminar no dia 31 de outubro de 1990, CERTIFICO ainda que, sob o nº 03 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 2ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser os já citados gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*pro Gebora  
Ribeiro*

PODER JUDICIÁRIO  
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ  
Valor da Taxa R\$: 15100  
22/04/02 Ribeiro

OFÍCIO REGISTRAL DE IMÓVEIS  
Desta Capital  
Processo Extraído nº  
11.337



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.338, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 402, com Inscrição Municipal 293.321, localizado no 4º andar do Bloco A do Edifício Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-districto do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m<sup>2</sup>, área comum 10,92m<sup>2</sup>, área total de 27,01m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m<sup>2</sup>, cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO mais que sob o nº 02 da citada matrícula em data de 17 de dezembro de 1985, foi registrado o Contrato de Locação datado de 26 de novembro de 1985 e Aditamento de 04.11.85, pelo qual a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, deu em locação ao BANCO REAL S/A, pelo prazo de 05 anos, a começar no dia 01 de novembro de 1985, e a terminar no dia 31 de outubro de 1990, CERTIFICO ainda que, sob o nº 03 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser os já citados gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial

*Katia Maria K. Martins de Andrade*  
Certificada

PODER JUDICIÁRIO	
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ	
Valor da Taxa R\$: 55,00	
22/04/02	<i>M. Almeida</i>
Data	Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
Desta Capital
Buena extraído por
<i>M. Almeida</i>
em data de 17/04/02



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.339, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 403, com Inscrição Municipal 293.322, localizado no 4º andar do Bloco A do Edifício Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m², área comum 10,92m², área total de 27,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO mais que sob o nº 02 da citada matrícula em data de 17 de dezembro de 1985, foi registrado o Contrato de Locação datado de 26 de novembro de 1985 e Aditamento de 04.11.85, pelo qual a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, deu em locação ao BANCO REAL S/A, pelo prazo de 05 anos, a começar no dia 01 de novembro de 1985, e a terminar no dia 31 de outubro de 1990. CERTIFICO ainda que, sob o nº 03 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 2ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser os já citados gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*Katia Maria K. Martins de Andrade*  
Caraculadas

PODER JUDICIÁRIO  
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ  
Valor da Taxa R\$: 15,00  
22/04/02 *Katia Maria*  
Data Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE  
IMÓVEIS Desta Capital  
Banco extraído por  
*Katia Maria*  
Em data de 17/04/02



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.373, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 1.001, com Inscrição Municipal 293.356, localizado no 10º andar do Bloco A do Edº Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-districto do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m², área comum 10,92m², área total de 27,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO ainda que, sob o nº 02 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser o já citado gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial

*Katia Maria K. Martins de Andrade*

PODER JUDICIÁRIO	
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ	
Valor da Taxa R\$: 15,00	
23/04/02	<i>Madureira</i>
Data	Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS Desta Capital
Banco extraídas por:
<i>Madureira</i>
em data de 17/04/02



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.374, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 1.002, com Inscrição Municipal 293.357, localizado no 10º andar do Bloco A do Edº Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m2, área comum 10,92m2, área total de 27,01m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m2, cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO ainda que, sob o nº 02 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser o já citado gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

PODER JUDICIÁRIO	
INST. PE. RO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ	
Valor da Taxa R\$: 15,00	
23/04/02	<i>[Handwritten Signature]</i>
Data	Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS Desta Capital
Buques extraídas por:
<i>[Handwritten Signature]</i>
Em data de: 17/04/02



**PODER JUDICIÁRIO**

**REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA**

**CERTIDÃO**

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.375, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 1.003, com Inscrição Municipal 293.358, localizado no 10º andar do Bloco A do Edif. Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m², área comum 10,92m², área total de 27,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m², cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO ainda que, sob o nº 02 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser o já citado gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*Katia Maria K. Martins de Andrade*

PODER JUDICIÁRIO	
INST. PEDRO RIBEIRO DE ADM. JUDIC. - IPRAJ	
Valor da Taxa R\$:	15,00
Data:	23/04/02
Assinatura do Responsável:	<i>M. Almeida</i>

OFÍCIO REGISTRO DE
IMÓVEIS Desta Capital
Processo extraído por:
<i>M. Almeida</i>
Em data de:
17/04/02



PODER JUDICIÁRIO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
QUARTO OFÍCIO  
SALVADOR BAHIA

CERTIDÃO

Passada a pedido verbal da pessoa interessada, na forma abaixo declarada:

EU, KATIA MARIA K. MARTINS DE ANDRADE, Oficial do 4º Ofício de Registro de Imóveis e hipotecas desta Comarca, certifico que revendo os livros e fichas deste Cartório, acerca do que me foi solicitado, verifiquei constar registrado sob o nº 01 da matrícula 11.376, em data de 01 de novembro de 1984, o Instrumento Particular de 30 de outubro de 1984, pelo qual em virtude de divisão de condomínio celebrado entre o BANCO ECONÔMICO S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, ficou pertencendo a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA CGC nº 15.144.017/0001-90, com sede nesta Capital, o BOX nº 1.004, com Inscrição Municipal 293.359, localizado no 10º andar do Bloco A do Edifício Garagem Aliança, sito a rua Torquato Bahia nº 05, no sub-distrito do Pilar, zona urbana desta Cidade, com área privativa de 16,09m2, área comum 10,92m2, área total de 27,01m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 1/328,405229 ou 0,0030450 do terreno foreiro ao Domínio da União, com a área total de 1.004,49m2, cujo terreno se acha devidamente descrito e delimitado na matrícula matriz de nº 1.181 do Registro Geral deste Cartório, CERTIFICO ainda que, sob o nº 02 da citada matrícula foi registrada a penhora de acordo com os termos do mandado judicial de registro de penhora e do Ofício de nº 77/99 e do Ofício de nº 866/01 SECVA-T de 30 de outubro de 2001, expedidos pela 20ª VJF, extraídos dos autos do processo nº 96.8441-6, execução movida pela Fazenda Nacional, contra Cia de Seguros Aliança da Bahia, ficando o imóvel objeto da presente penhorado para garantia do pagamento da dívida do referido processo, CERTIFICO finalmente que, a não ser o já citado gravames o imóvel de que trata a presente certidão encontra-se livre e desembarcado de outros ônus reais, inclusive compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, arrestos, seqüestros, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba., 17 de abril de 2002. A Oficial:

*Katia Maria K. Martins de Andrade*

PODER JUDICIÁRIO  
DESAI. PEDRO RABELO IN. ADM. JUDIC. - IPRAJ  
Valor da Taxa R\$ 15,00  
23/04/02 *M. Helena*  
Data Assinatura do Responsável

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS  
Desto Capitc  
Banco extraído p  
*M. Helena*  
em data de 17/04/02



**Anexo 2 – Relatórios do Modelo Científico**

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Danilo F. Ribeiro
Modelo:	Vaga Estacionamento Salvador (BA) Venda
Data do modelo:	sexta-feira, 28 de outubro de 2022
Tipologia:	Escritórios

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	9

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
R\$	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Vagas	Numérica	Quantitativa		Não
Atratividade Local	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	Numérica	Dependente		Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Atratividade Local	0,00	1,00	1,00	0,56
Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	18.000,00	24.000,00	6.000,00	20.556,43

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8758676 / 0,8530715
Coefficiente de determinação:	0,7671441
Fisher - Snedecor:	23,06
Significância do modelo (%):	0,20

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	23,062
Não Explicada	0,000	7	0,000	
Total	0,000	8		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário (R\$ / m<sup>2</sup>)<sup>2</sup> = +2,923920275E-09 -8,671421861E-10 \* Atratividade Local

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Atratividade Local	x	-4,80	0,20
Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	1/y <sup>2</sup>	21,72	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	y
Atratividade Local	x1	0,00	-0,88
Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	y	-0,88	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	y
Atratividade Local	x1	0,00	0,88
Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )	y	0,88	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
------	-----------	----------	---------	-------------	--------------	-------

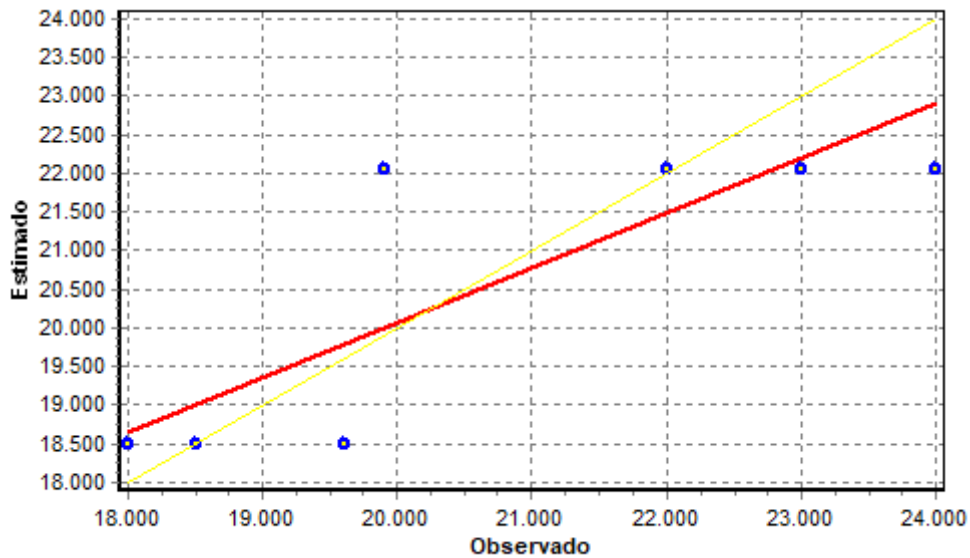
4	0,00	0,00	0,00	-12,4152%	-1,199649	0,31981300
6	0,00	0,00	0,00	18,5495%	1,740150	0,47314400
7	0,00	0,00	0,00	0,4519%	0,034689	0,00018800
8	0,00	0,00	0,00	5,2650%	0,603687	0,08098600
9	0,00	0,00	0,00	5,2650%	0,603687	0,08098600
10	0,00	0,00	0,00	-0,0712%	-0,007725	0,00001300
11	0,00	0,00	0,00	0,4519%	0,034689	0,00018800
12	0,00	0,00	0,00	-8,8036%	-0,618248	0,05972300
13	0,00	0,00	0,00	-18,4704%	-1,191281	0,22174200

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

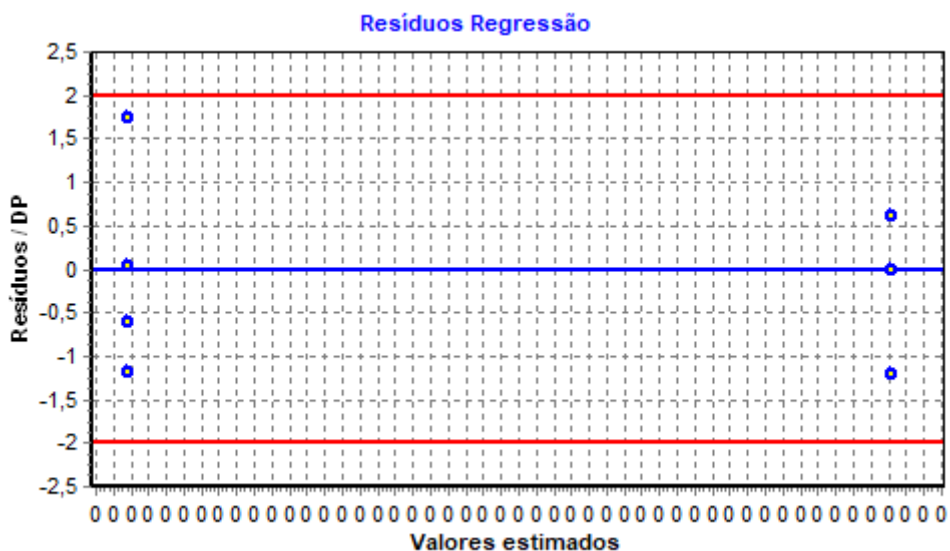
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	Nível de significância (somatório 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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

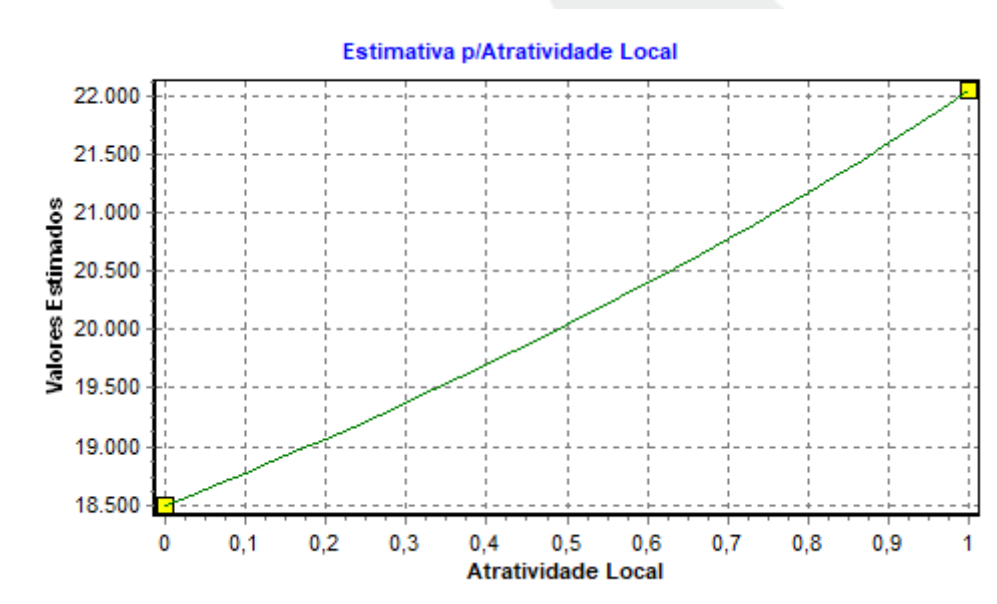
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	R\$
1	*	Rua Torquato Bahia, 5, Comércio	Romeu Lobo	R\$ 35.900,00
2	*	Rua Torquato Bahia, 5, Comércio	Lorenzo / (71) 99977-5154	R\$ 32.000,00
3	*	Rua Torquato Bahia, 5, Comércio	Lorenzo / (71) 99977-5154	R\$ 32.000,00
4		Rua Alceu Amoroso Lima, 172, Caminho das Árvores	Central Negócios	R\$ 1.000.000,00
5	*	Av Euclides da Cunha, Graça	Lorenzo / (71) 99977-5154	R\$ 80.000,00
6		Av. da França, Edif Otis, Comércio	Consultimóveis / (71) 99165-3657	R\$ 19.900,00
7		Av. da França, Edif Otis, Comércio	Consultimóveis / (71) 99165-3658	R\$ 22.000,00
8		Ed. Garagem Auto Park, Centro Histórico	MGI / (31) 99990-1127	R\$ 18.000,00
9		Ed. Garagem Auto Park, Centro Histórico	MGI / (31) 99990-1128	R\$ 18.000,00
10		Ed. Garagem Auto Park, Centro Histórico	MGI / (31) 99990-1129	R\$ 18.500,00
11		Avenida da França, Comércio	Anderson / (71) 3321-0470	R\$ 22.000,00
12		Avenida da França, Comércio	Anderson / (71) 3321-0470	R\$ 23.000,00
13		Avenida da França, Comércio	Anderson / (71) 3321-0470	R\$ 24.000,00

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Vagas	Atratividade Local	Valor Unitário (R\$ / m <sup>2</sup> )
1	*	1,00	1,00	35.900,00
2	*	1,00	1,00	32.000,00
3	*	1,00	1,00	32.000,00
4		51,00	0,00	19.607,84
5	*	2,00	1,00	40.000,00
6		1,00	1,00	19.900,00
7		1,00	1,00	22.000,00
8		1,00	0,00	18.000,00
9		1,00	0,00	18.000,00
10		1,00	0,00	18.500,00



11		1,00	1,00	22.000,00
12		1,00	1,00	23.000,00
13		1,00	1,00	24.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	21.189,93	3,90%	
Valor Médio	22.049,88	-	III
Valor Máximo	23.023,82	4,42%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Informante		-
R\$		-
Atratividade Local	1,00	Não

**Anexo 3 - Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o Grau de Fundamentação e para o Grau de Precisão**

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** quanto à precisão, conforme a pontuações atingidas na tabela abaixo, conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2:

Grau de Fundamentação:

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		16			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Grau de Fundamentação: 2**

Grau de Precisão:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

**Grau de Precisão: 3**