

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	771/771 - 263/501		
Proponente:	Jessica Pereira de Melo		
Logradouro:	Avenida Luís Viana Filho	Nº 13223	
Complemento:	Apto 212 Hotel 02	Empreendimento: Condomínio Hangar Business Park	
CEP:	41500-300	Bairro: São Cristóvão	
Cidade:	Salvador	UF: BA	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 328.000,00	R\$ 262.400,00
(Trezentos e vinte e oito mil reais)	(Duzentos e sessenta e dois mil e quatrocentos reais)

Prazo de venda:
24 meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	0,00m ²
Terreno	0,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (in loco)	26,33m ²
Priv. Descob. (in loco)	0,00m ²
Área Comum (Matrícula)	38,40m ²
Área Total (Matrícula)	64,73m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 07 de março de 2024.

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Comercial

Infraestrutura urbana

☒ Água	☒ Esgoto sanitário	☒ Energia elétrica	☒ Iluminação Pública	☐ Fossa
☒ Pavimentação	☒ Esgoto pluvial	☒ Telefone	☐ Gás canalizado	☐ Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

☒ Metrô	☒ Rede bancária	☒ Lazer	☐ Aeroporto	☒ Clínicas/Hospitais
☒ Escola	☒ Centro comercial	☒ Parque	☒ Segurança	☒ Coleta de lixo
☒ Ônibus	☒ Shopping			

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Condomínio

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: -

Testada: -

Fração Ideal: 11,2494m²

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 10 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Comercial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Apartamento

Andar: 2º

Padrão Construtivo: Médio-Máx.-Com Elevador

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

☐ Academia	☒ Espaço gourmet	☒ Lavanderia	☐ Playground	☒ Salão de festas
☒ Brinquedoteca	☒ Interfone	☐ Piscina	☒ Quadra	☒ Sauna
☐ Churrasqueira	☐ Jardins	☒ Pista de cooper	☒ Salão de jogos	☒ Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 158.656 do 2º Oficial de Registo de Imóveis e Hipotecas de Salvador - BA
Inscrição imobiliária	nº 722.383 -8
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Avaliação válida para o Apartamento 212, Porta do Hotel 02, situado 2º andar do Condomínio Hangar Business Park, situado na Avenida Luís Viana Filho, nº 1.233, São Cristóvão, Município de Salvador - BA.

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

9.2 - Existe condomínio formal?

Sim

9.3 - Nome do síndico/administradora e telefone de contato:

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não, trata-se de vistoria externa.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

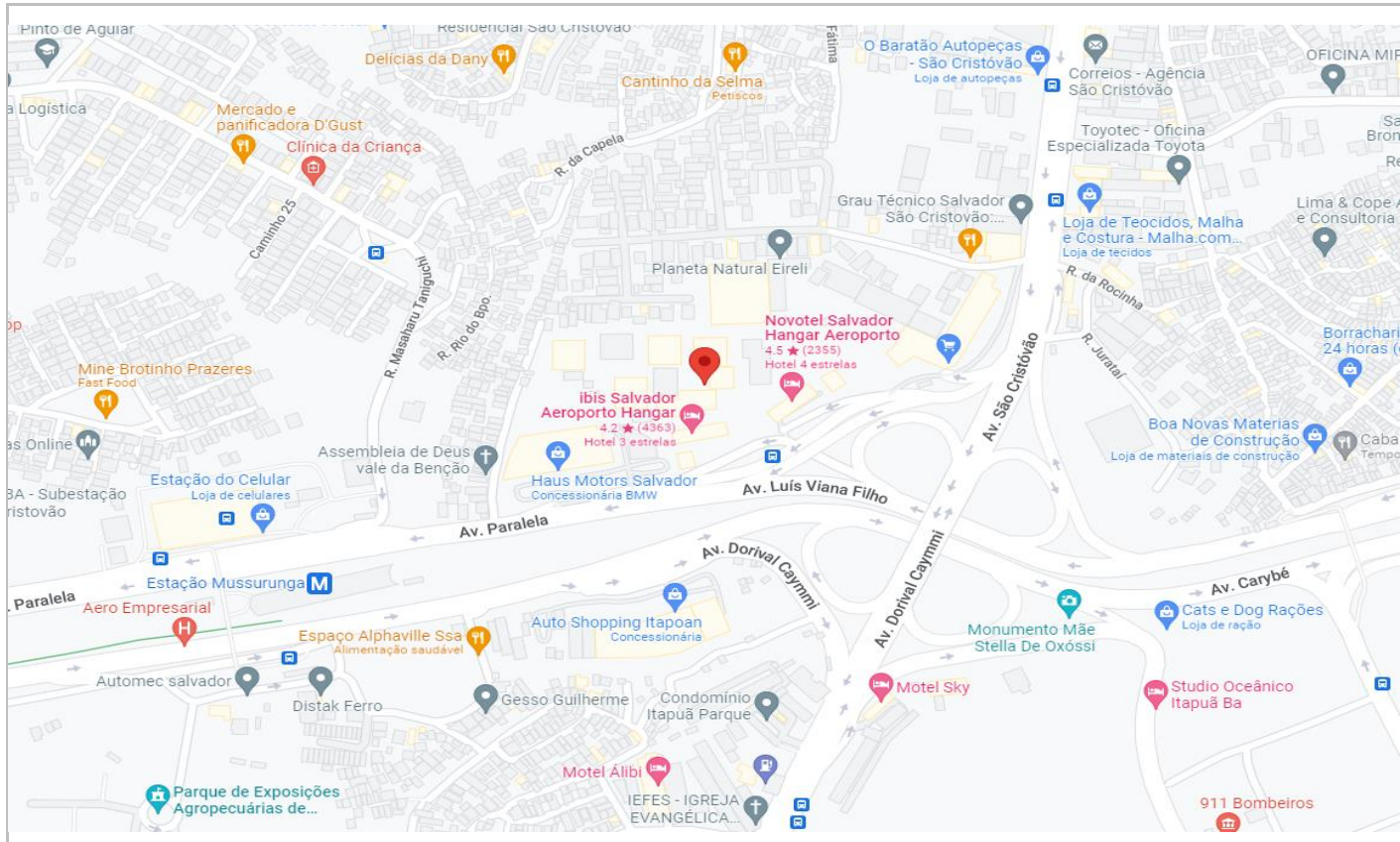
Sim

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa					

12 - LOCALIZAÇÃO

12°55'10.2"S 38°21'20.3"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ABA DE MÉTODO EVOLUTIVO

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Escritório	Uso: Comercial
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park				Nº: 13.233	Bairro: São Cristóvão	07/03/2024
Cidade:	Salvador				UF: BA	Fonte: Etico imóveis	(71) 3019-9799
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
26,33m²	0,00m²	1,00	26,33m²	Médio-Máx.-Com Elevador		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
0	0	1	0	2º	Ofertado	R\$ 358.000,00	R\$ 13.596,66
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Escritório	Uso: Comercial
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park				Nº: 13.233	Bairro: São Cristóvão	07/03/2024
Cidade:	Salvador				UF: BA	Fonte: Exclusive Reality Imobiliária	(71) 99996-8300
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
38,00m²	0,00m²	1,00	38,00m²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
0	0	1	0	2º	Ofertado	R\$ 472.000,00	R\$ 12.421,05
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Escritório	Uso: Comercial
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park				Nº: 13.233	Bairro: São Cristóvão	07/03/2024
Cidade:	Salvador				UF: BA	Fonte: Marinalva Pires	(71) 9 9294-0570
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
33,57m²	0,00m²	1,00	33,57m²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
0	0	0	0	1º	Vendido	R\$ 300.000,00	R\$ 8.936,55
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Escritório	Uso: Comercial
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park				Nº: 13.233	Bairro: São Cristóvão	07/03/2024
Cidade:	Salvador				UF: BA	Fonte: kasa Nove Imóveis	(71) 3019-8070
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
73,00m²	0,00m²	1,00	73,00m²	Médio - Com Elevador		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
0	0	1	0	2º	Vendido	R\$ 640.000,00	R\$ 8.767,12
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Escritório	Uso: Comercial
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park				Nº: 13.233	Bairro: São Cristóvão	07/03/2024
Cidade:	Salvador				UF: BA	Fonte: Bahia & Sale Imobiliária	(71)3043-1509
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Pond.	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
26,33m²	0,00m²	1,00	26,33m²	Médio-Máx.-Com Elevador		10	Entre novo e regular
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m²
0	0	0	0	1º	Ofertado	R\$ 350.000,00	R\$ 13.292,82
Observações:	-						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R\$ 13.596,66	0,9000	1,0000	1,0000	1,0588	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 12.956,82
2	R\$ 12.421,05	0,9000	1,0000	1,0469	1,1765	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 13.768,88
3	R\$ 8.936,55	1,0000	1,0000	1,0626	1,1765	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 11.171,88
4	R\$ 8.767,12	1,0000	1,0000	1,1359	1,1765	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 11.716,48
5	R\$ 13.292,82	0,9000	1,0000	1,0000	1,0588	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 12.667,28

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 62.281,34

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 12.456,27

Limite Inferior (-30%) = R\$ 8.719,39

Limite Superior (+30%) = R\$ 16.193,15

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m²	Total - Área privativa
26,33m²	1,00	26,33m²	R\$ 12.456,27	R\$ 328.000,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 328.000,00 (Trezentos e vinte e oito mil reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		11,30%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO		III	
<i>*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)</i>			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 12.456,27
Limite superior	R\$ 16.193,15
Limite inferior	R\$ 8.719,39
Desvio Padrão	1.026,52
Coefficiente de Variação	8,24%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	5,65% R\$ 13.160,03
Limite Inferior	-5,65% R\$ 11.752,51

São Paulo, 07 de março de 2024.

*F.c. → Fator de comercialização

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

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

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

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

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

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o Apartamento nº 212, Porta do Hotel 02, situado 2º pavimento, integrante do Condomínio Hangar Business Park, situado na Avenida Luís Viana Filho, nº 1.233, São Cristóvão, Município de Salvador - BA.

Dados extraídos da Matrícula nº 158.656 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador - BA, IPTU, com inscrição nº 722.383-8 e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

O avaliando possui área privativa de 26,33m², área comum de 38,40m², área total de 64,73m² e fração ideal de 11,2494m².

Foi realizada apenas a vistoria externa, sendo assim, não é possível descrever a divisão interna do imóvel ou analisar as condições de habitabilidade. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos do imóvel.

Não existe menção à vaga de garagem na matrícula, o condomínio possui estacionamento pago, com vagas rotativas.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 07 de março de 2024.

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	1	1
B) Comércio e Serviços Gerais	1	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	1	
E) Aparência externa / interna	1	
F) Ocupado	3	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO

A - Fatores analisados na características do local:

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

F - Fatores analisados na ocupação:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis desocupados, pois são mais vendáveis em relação aos ocupados;
- b) Aos ocupados, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Pode ser atribuída a Nota 3 dependendo do tipo de ocupação (invasão, próprio devedor e etc.)
- d) Notas intermediárias poderão ser atribuídas se identificado se o imóvel sofre alto risco de invasão.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



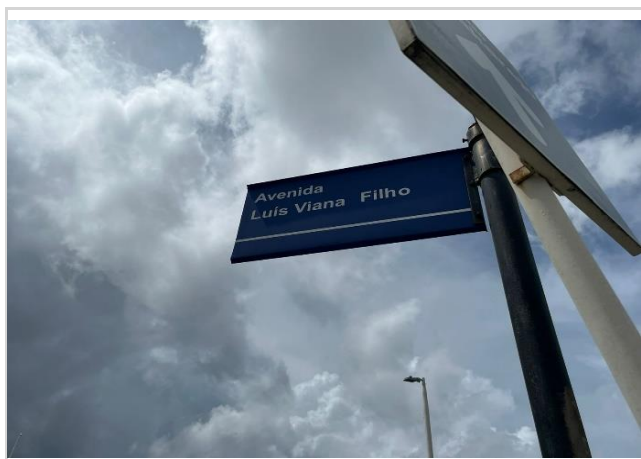
Avenida Luís Viana Filho, vista 01



Avenida Luís Viana Filho, vista 02



Acesso ao empreendimento



Identificação do logradouro



Fachada do empreendimento



Identificação do empreendimento

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista do empreendimento



Vista do empreendimento