

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

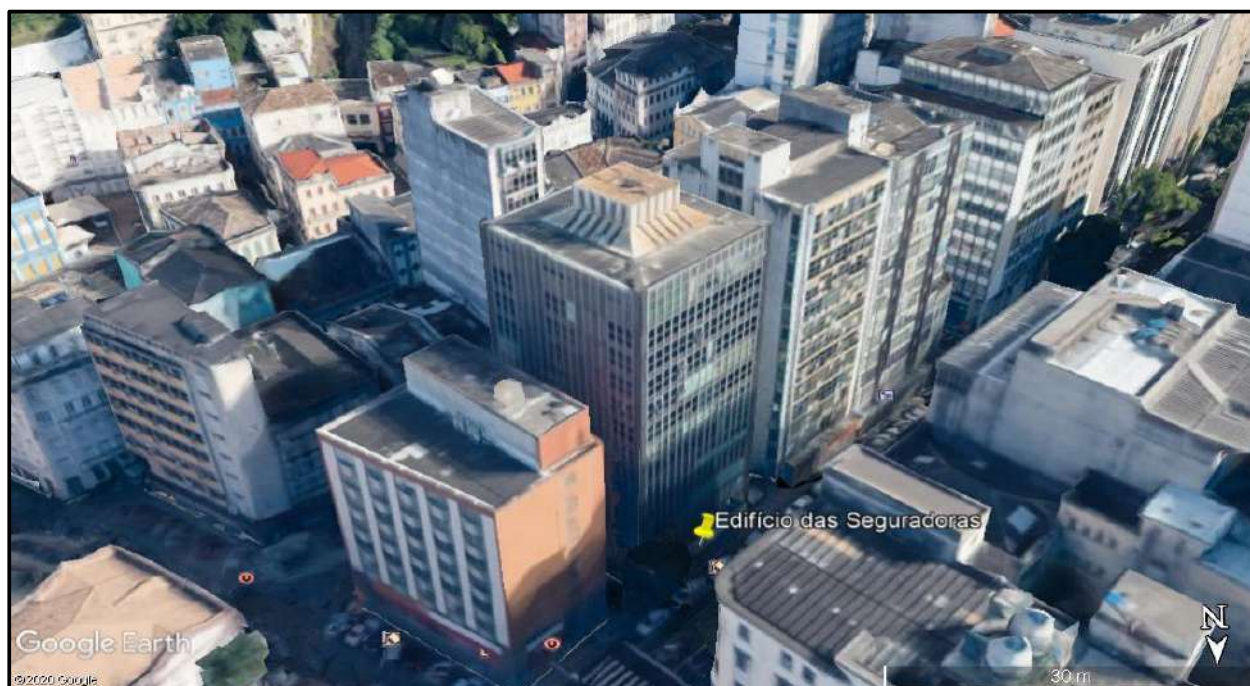
TERMO DE REFERÊNCIA Nº 43/2020/COSEP/CGFOP/DEAFI/SUPERINTENDENTE/SUSEP

IMÓVEL: PAVIMENTO COMERCIAL

ENDEREÇO: RUA PEDRO RODRIGUES BANDEIRA, 143, 9º ANDAR

BAIRRO: COMÉRCIO

MUNICÍPIO: SALVADOR



1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Pavimento comercial, localizado na Rua Pedro Rodrigues Bandeira, 143, 9º andar, Bairro Comércio, Município de Salvador, Estado da Bahia, com área construída de 401,28m².

As medidas estão conforme documentação fornecida pela SUSEP.

TIPO DO IMÓVEL:	PAVIMENTO COMERCIAL
Objetivo:	Valor de mercado do imóvel.
Finalidade:	Atualização cadastral
Endereço:	Rua Pedro Rodrigues Bandeira, 143, 9º andar, Bairro Comércio, Município Salvador, Bahia
Área Construída (m²):	401,28
Área do Terreno (m²) (Fr. Ideal 7,895%):	Fração ideal de 0,0789512
VALOR JUSTO:	R\$ 1.207.858,42
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 1.207.858,42
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:	R\$ 1.035.300,00
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 1.194.706,87
Máximo:	R\$ 1.497.986,27
Médio:	R\$ 1.207.858,42
Adotado:	R\$ 1.207.858,42
Valor do Terreno:	R\$ 668.564,87
Valor das Benfeitorias:	R\$ 539.293,55
Vida Útil Econômica Remanescente:	420 meses
Estimativa de Valor Residual:	R\$ 845.527,48
Grau de Fundamentação (GF):	II
Intervalo de confiança:	80%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	dez/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Pedro Rodrigues Bandeira, 143, 9º andar, Bairro Comércio.

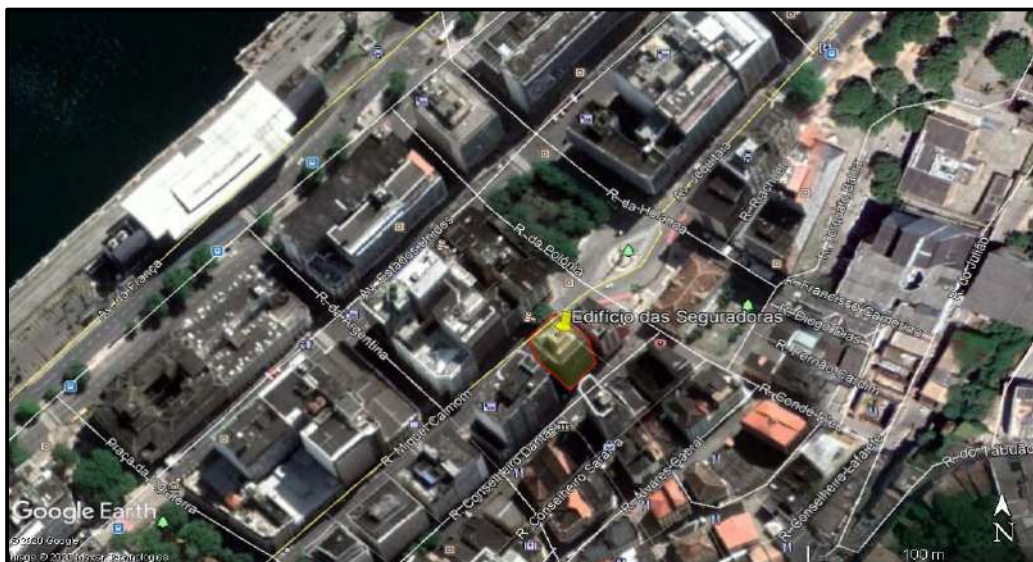


Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 14/12/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada, foram obtidos 29 elementos, dos quais 29 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em dezembro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel, bem como do terreno e da edificação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- b) Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação, está disponível na memória de cálculo.

Para o cálculo do valor de terreno e benfeitorias, separadamente, foi utilizada a equação do Método Evolutivo, conforme contemplado no item 8.2.4.3 da NBR 14.653-2, que diz que o método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação: $VI = (VT + CB) * FC$. Onde VI é o valor do imóvel (calculado conforme metodologia do parágrafo anterior), VT é o valor de terreno, CB é o custo de reedição da benfeitoria e FC é o fator de comercialização (considerado como 1).

Para obtenção do CB, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, sendo este um dos métodos exigidos na alínea "b" do item 8.2.4 da NBR 14.653-2.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma pavimento comercial, situado em terreno que possui formato irregular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro e superfície aparentemente seca.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

Foi disponibilizado a documentação do imóvel, que possui registro em cartório, de nº 807, de 1977, do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está situado na cidade de Salvador. Segundo o Índice FipeZap, O preço médio da cidade teve alta 1,07% para o período de 12 meses. O estudo Indicadores Imobiliários Nacionais, desenvolvido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em parceria com o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (Senai) e a empresa de consultoria Brain, aponta que 40% dos consumidores pretendem investir em um imóvel nos próximos dois anos. Em Salvador entidades ligadas ao mercado imobiliário apontam para um aumento na demanda pela compra de imóveis. De acordo com o levantamento Datastore Series de agosto, a intenção de compra de um imóvel entre os brasileiros para os próximos 12 meses alcançou o índice de 51% - a melhor marca desde o início da contagem, em 2007. Em face disso, o mercado possui média oferta e média demanda de imóveis comerciais.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.5 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pela SUSEP, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou 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 são colhidas com cuidado, e devem ser verificadas a fim de possibilitar futuras aferições;
- O relatório é dirigido a SUSEP, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;
- Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados;

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Salvador, município no estado do Bahia. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2020, sua população era estimada em 2886698 habitantes, com área territorial de 692,82 km², sendo as Rodovias BR-324 e BA-528 as principais vias de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no bairro Comércio. Glória, Centro e Saúde são bairros próximos.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Pedro Rodrigues Bandeira. Outras vias importantes: Av. da França, Rua Miguel Calmon e Rua Conselheiro Dantas.

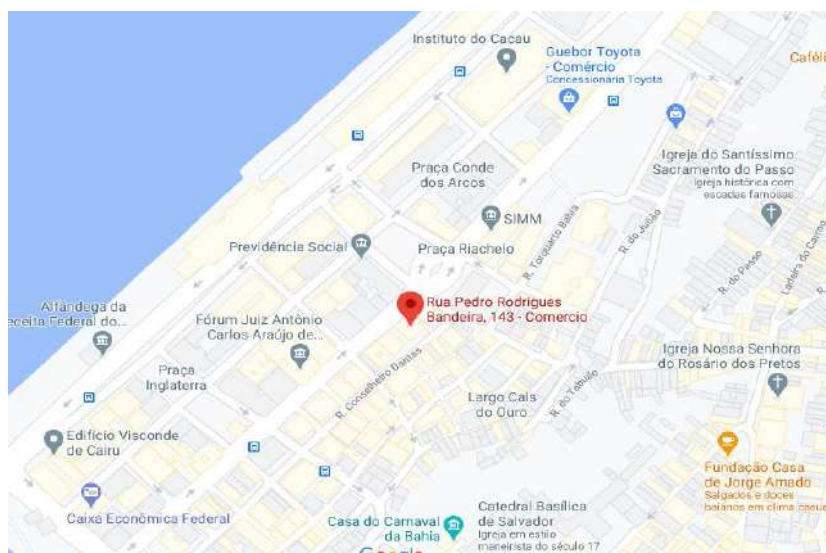


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 14/12/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial.

Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer.

A região do imóvel, possui ativo mercado imobiliário, atrações turísticas, ótima gastronomia e excelentes opções para quem gosta de comprar, seja em lojas de rua ou em centros comerciais para este fim.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 23/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de um pavimento comercial, situado em edifício cujo terreno é de formato irregular, com fração ideal de 7,895%, estando localizado em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado pela Susep.

O imóvel corresponde ao 9º pavimento, com área construída de 401,28m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, revestimento cerâmico na fachada, pintura interna tipo látex, piso cimentado polido, revestimento parte em reboco emassado com pintura látex PVA e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas internas de madeira, pastilhas cerâmicas no banheiro, divisórias internas do tipo eucatex e janelas de alumínio e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e médio volume de oferta de imóveis, existindo concentração normal de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade e investidores de outras cidades ou estados.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma indireta, através de corretores e imobiliária, podendo também se darem de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui uma média atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo média liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Média
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Média
Nível de demanda	Média

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.4.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8659936
Coefficiente de determinação:	0,7499448
Fisher - Snedecor:	24,99
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles:

- Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), de acordo com o item "a" do tópico A2, da norma NBR 14.653-2 - Anexo A. O número de dados mínimos a serem utilizados é de 15, conforme cálculo a seguir:

$n \geq 3*(k+1)$, sendo "n" o número mínimo de dados efetivamente utilizados no modelo e "k" o número de variáveis

independentes. Como temos "Renda", "Padrão de Acabamento", "Estado de Conservação" e "Área" como variáveis independentes, $n = 15$.

O critério foi atendido, pois o modelo possui 20 dados efetivamente utilizados.

Não há variáveis do tipo códigos alocados no modelo.

- Linearidade, observando a linearidade entre as variáveis independentes e a variável dependente.
- Normalidade, observada pela semelhança do histograma dos resíduos amostrais padronizados com a curva normal, pelo gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que contém todos os pontos situados entre 2 e -2, dentre outros indicadores, de acordo com a norma NBR 14.653-2, Anexo A, Tópico A.2.1.2.
- Homocedasticidade e não-autocorrelação, observada pelo gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que contém pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.
- Não-multicolinearidade, observada pela matriz de correlações entre as variáveis independentes, que não apresentam índices maiores que 0,80.
- Inexistência de pontos atípicos fortes, não tendo outliers no modelo estatístico.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando corretamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área (m ²)	401,28	Valor Unitário	a definir
Conservação (1-2)	2		

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.977,24	R\$ 1.194.706,87	-10,98%
Adotado	3.010,01	R\$ 1.207.858,42	-
Máximo	3.733,02	R\$ 1.497.986,27	11,62%
Valor adotado	R\$	1.207.858,42	

* Devido ao fato de todas as amostras de mercado serem ofertas, foi adotado um desconto de 10% sobre o valor unitário calculado no modelo estatístico.

3.5. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 1.207.858,42 (um milhão, duzentos e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.6 VALOR DE VENDA FORÇADA

. Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Portanto, quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para venda forçada, em uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados. Segue anexo com simulação de liquidação forçada, para um prazo de 6 meses, com índices gerais do mercado.

Valor do imóvel* = R\$ 1.035.300,00 (um milhão, trinta e cinco mil, trezentos reais).

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão II. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado	3		
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	18		
Grau de Fundamentação	II		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. VALOR DE TERRENO E DE BENFEITORIAS

Para o cálculo do valor de benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação de Custo, conforme NBR 14.653-2, item 8.3.1. A planilha a seguir tem como procedimento o cálculo do valor das benfeitorias realizadas no terreno pelo Critério de Ross-Heidecke, que calcula o valor do metro quadrado depreciado em função da vida útil, da idade, do estado de conservação e do valor do metro quadrado novo da benfeitoria, chegando a um valor estimado de mercado.

A idade utilizada no cálculo é a idade aparente, atribuída pela aparência atual do imóvel, pois considera eventuais reformas que ocorreram desde a construção do imóvel. Não necessariamente é igual à idade real do imóvel.

Item	Área (m²)	Idade (anos)	V. útil (anos)	Coef. De Heidecke	Valor/m2 (novo)	valor/m2.	Vr. final (R\$) (deprec.)
1	401,28	35	70	18,10%	R\$2.204,98	R\$1.343,93	R\$ 539.293,55
						TOTAL	R\$ 539.293,55

Ross: $a = 0,5 \cdot (35/70 + 35^2/70^2) = 0,38$

Heidecke: $c = 18,10\%$

Valor residual = 20%

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$[0,38 + (1 - 0,38) \cdot 0,181] \cdot (1 - 0,2) = 0,391$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por: $1 - 0,391 = 0,610$.

Obs: O valor do m² construído novo das benfeitorias (C) foi obtido conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2, utilizando os seguintes valores:

Custo Unitário Básico (CUB)¹ = R\$ 1.417,80

Orçamento de Elevadores (OE)² = 0,0%

Orçamento de Instalações Especiais (OI)² = 12,2%

Orçamento de Fundações (OF)² = 3,5%

Taxa de BDI adotada³ = 25,0%.

$C = (CUB + OE + OI + OF) * (1 + BDI)$

$C = (1417,8 + 0 * C + 0,122 * C + 0,035 * C) * (1 + 0,25)$

Substituindo os valores e resolvendo a equação, temos que:

C = R\$ 2.204,98

¹ Custos Unitários de Edificações SINDUSCON BA (R\$/m²). CSL-8, padrão normal. Referência nov/20.

² PINI. Estimativas de Gastos por Etapa - Obras Típicas. Prédio sem elevador médio. Referência fev/20. Para orçamento de Instalações Especiais, utilizou-se a soma dos percentuais relativos às Instalações Hidráulicas e Instalações Elétricas.

³ Taxa de BDI adotada dentro dos limites informados no Acórdão n. 2369/2011 - TCU - Tribunal de Contas da União - Tabela 16 - BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES

Diante disso, o valor de terreno foi calculado a partir da dedução do valor de benfeitorias do valor total do imóvel, conforme equação do item 8.2.4 da NBR 14.653-2. Logo:

$R\$ 1.207.858,42 - R\$ 539.293,55 = R\$ 668.564,87.$

4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS:

Os detalhes da pontuação para a Fundamentação do Método de Quantificação de Custo de Benfeitorias são apresentados na tabela a seguir, onde se obteve Grau de Fundamentação II.

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Estimativa do custo direto		2	
2 - BDI		2	
3 - Depreciação física		2	
Total pontuação atingida	6		
Grau de Fundamentação	II		

5. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 8 páginas, e são de utilização restrita e exclusiva da SUSEP, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando a SUSEP e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 14 de dezembro de 2020.

RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

5.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias. Rio de Janeiro, 2017.

6. ANEXOS

6.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Fachada



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área Interna

6.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Banheiro



Área Interna

6.2. ANEXO III - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS - CRITÉRIO DE HEIDECKE

Obs: Segue abaixo Tabela de Heidecke utilizada nesta avaliação.

1	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5	Sem valor	100,00%

6.3. DEMAIS ANEXOS:

- 6.3.1 RELATÓRIO DO MODELO ESTATÍSTICO COMPLETO COM RELAÇÃO DAS AMOSTRAS UTILIZADAS**
- 6.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E/OU PROJETOS FORNECIDOS**
- 6.3.3 TABELA BASE BENFEITORIAS**

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

- Salas comerciais em Salvador/BA

2) Data de referência:

- segunda-feira, 14 de dezembro de 2020

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	29

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8659936 / 0,8836265
Coeficiente de determinação:	0,7499448
Fisher - Snedecor:	24,99
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,45%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2238,701	3	746,234	24,993
Não Explicada	746,453	25	29,858	
Total	2985,154	28		

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

Valor unitário% = +13,39198997 +1,565629007E-005 * Área privativa² +9,527042399 * Estado de conservação +11,43207147 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x ²	2,70	1,24
Estado de conservação	x	4,18	0,03
Localização	x	3,78	0,09
Valor unitário	y½	3,04	0,54

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,23	0,22
Localização	0,39	0,05
Valor unitário	0,56	0,47

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Localização	0,33	0,22
Valor unitário	0,66	0,64

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,69	0,60

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

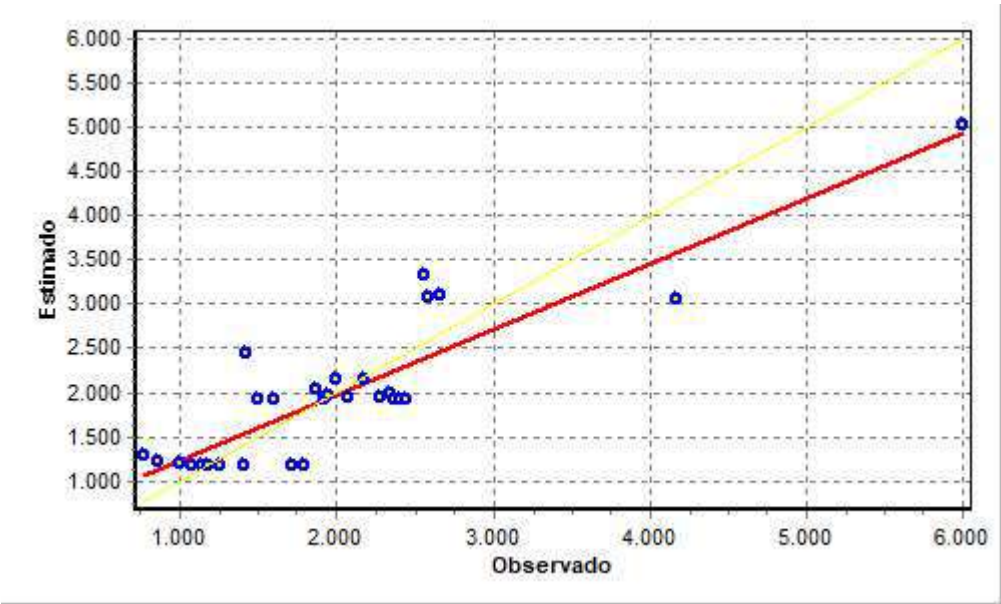
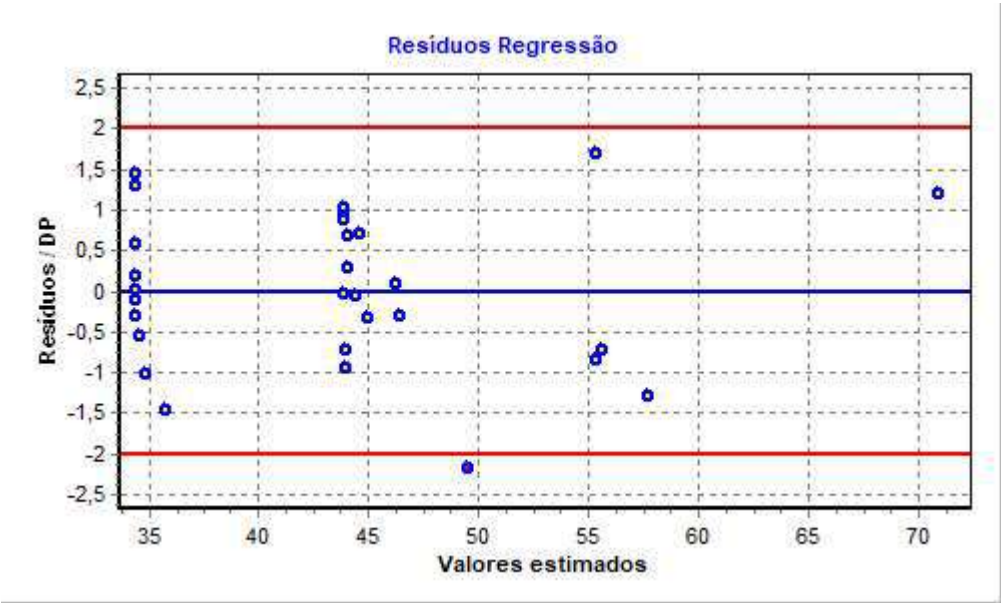


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	766,67	1.278,79	-512,12	-66,80%	-0,99	-1,48
2	852,27	1.213,55	-361,28	-42,39%	-0,70	-1,03
3	1.000,00	1.198,25	-198,25	-19,82%	-0,38	-0,55
4	1.071,43	1.180,84	-109,41	-10,21%	-0,21	-0,30
5	1.136,36	1.182,08	-45,72	-4,02%	-0,09	-0,12
6	1.181,82	1.181,17	0,65	0,06%	0,00	0,00
7	1.250,00	1.183,37	66,63	5,33%	0,13	0,17
8	1.405,41	1.181,47	223,94	15,93%	0,43	0,57
9	1.416,67	2.451,68	-1.035,01	-73,06%	-2,00	-2,17
10	1.500,00	1.930,24	-430,24	-28,68%	-0,83	-0,95
11	1.600,00	1.933,03	-333,03	-20,81%	-0,64	-0,73
12	1.714,29	1.181,32	532,97	31,09%	1,03	1,29
13	1.785,71	1.180,84	604,87	33,87%	1,17	1,44
14	1.865,67	2.025,24	-159,57	-8,55%	-0,31	-0,33
15	1.914,89	1.928,33	-13,44	-0,70%	-0,03	-0,03
16	1.947,37	1.975,21	-27,84	-1,43%	-0,05	-0,06
17	2.000,00	2.151,40	-151,40	-7,57%	-0,29	-0,30
18	2.074,47	1.937,45	137,02	6,61%	0,27	0,28
19	2.179,49	2.139,94	39,55	1,81%	0,08	0,08
20	2.277,23	1.939,33	337,90	14,84%	0,65	0,67
21	2.343,01	1.988,37	354,64	15,14%	0,69	0,70
22	2.368,42	1.927,28	441,14	18,63%	0,85	0,87
23	2.409,09	1.925,96	483,13	20,05%	0,93	0,95
24	2.448,98	1.928,59	520,39	21,25%	1,01	1,02
25	2.564,10	3.328,31	-764,21	-29,80%	-1,48	-1,29
26	2.578,13	3.066,32	-488,19	-18,94%	-0,94	-0,84
27	2.666,67	3.098,31	-431,64	-16,19%	-0,84	-0,74
28	4.166,67	3.065,46	1.101,21	26,43%	2,13	1,68
29	6.000,00	5.036,25	963,75	16,06%	1,86	1,19

Gráfico de Valores Estimados x Observados

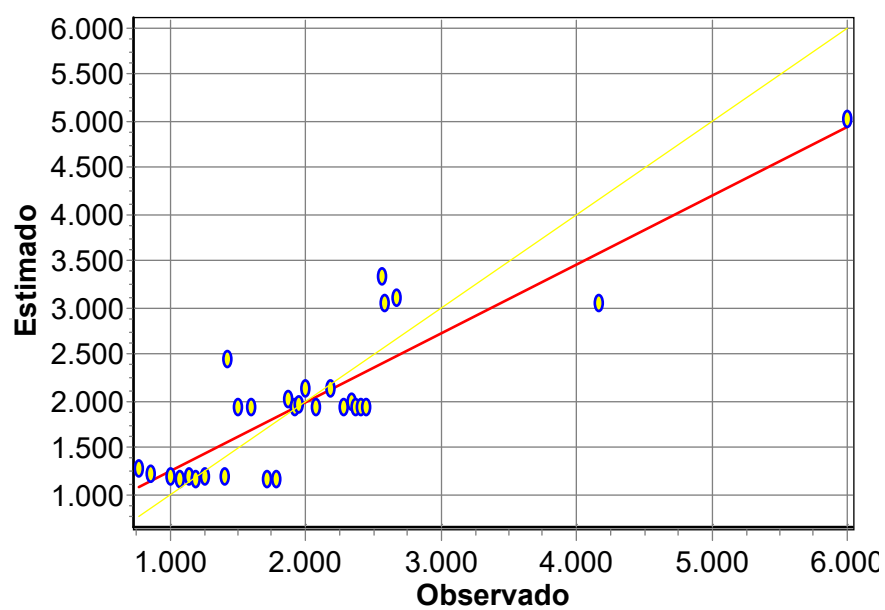
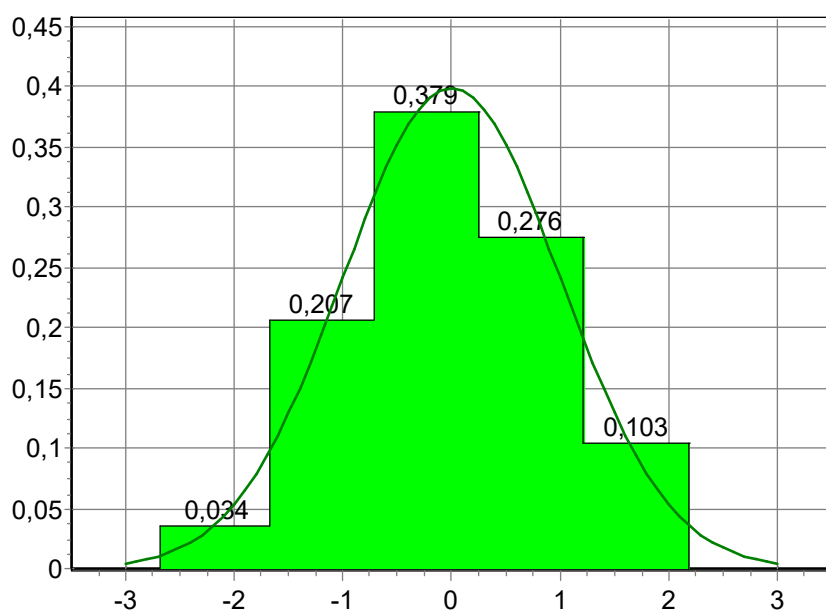


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida







T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área ...	175,1172	2,70	0,000016	x^2	3,98%
	Estado...	1,0000	4,18	9,527042	x	62,19%
	Localiz...	1,0000	3,78	11,432071	x	76,42%
	Valor u...	1.213,2139	3,04	13,391990	$y^{1/2}$	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

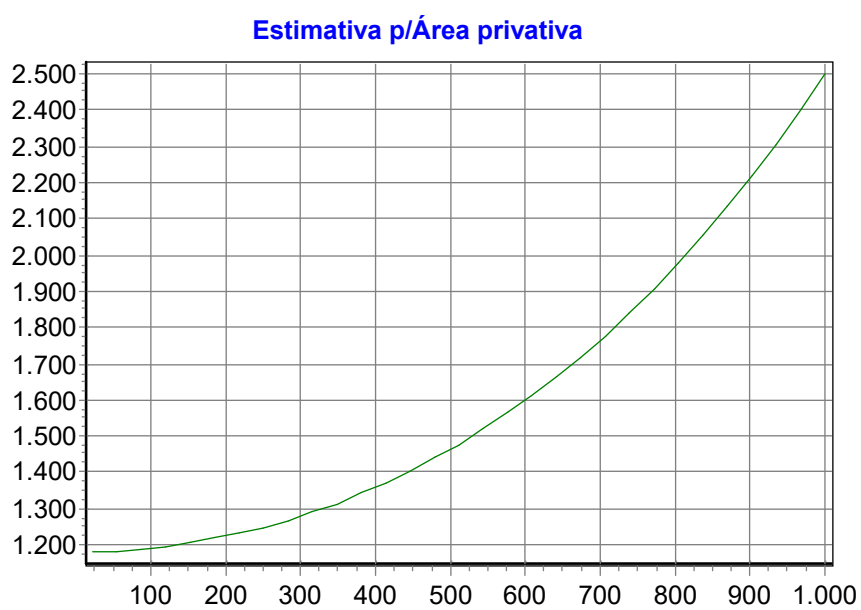


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

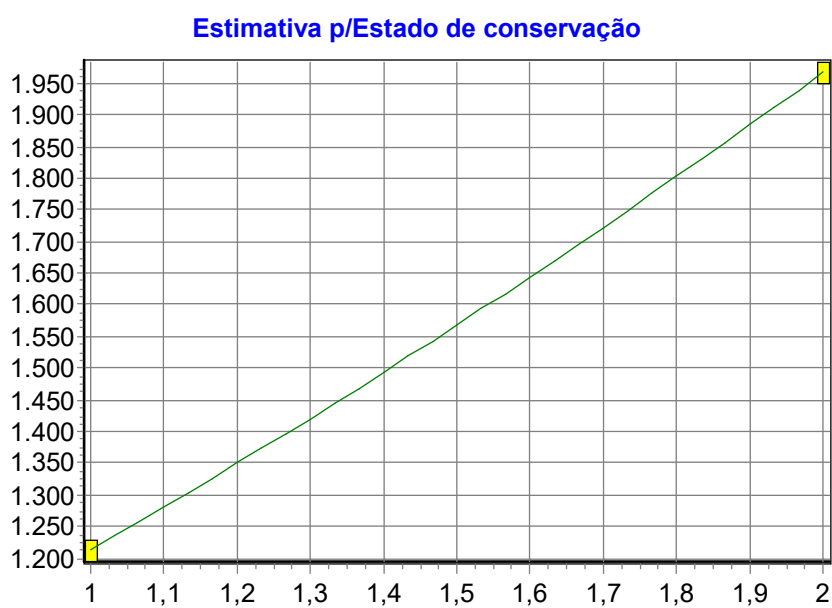
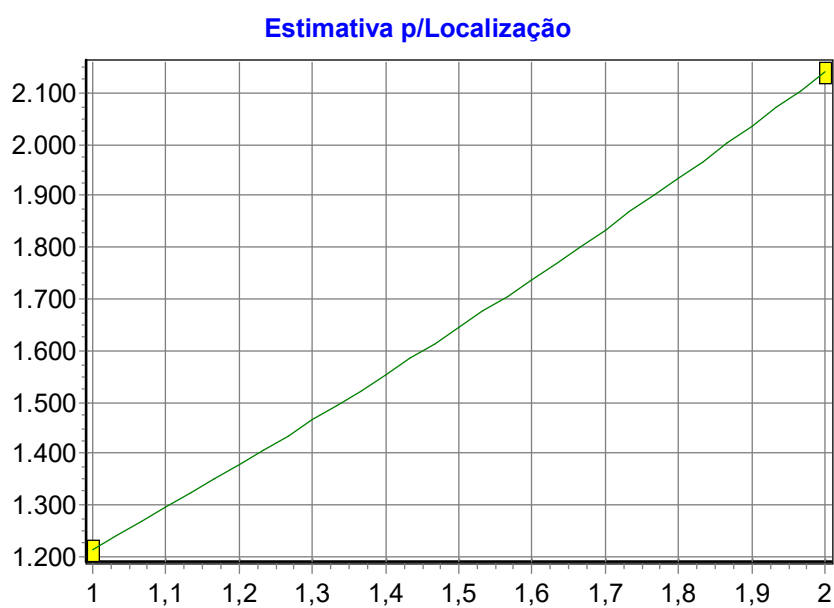


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Modelo:

Salas comerciais em Salvador/BA

Data de Referência:

segunda-feira, 14 de dezembro de 2020

Informações Complementares: Amostra composta por salas comerciais localizadas no bairro comércio, em Salvador/BA.


Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 401,28
- Estado de conservação = 2
- Localização = 2

- Endereço = Rua Pedro Rodrigues Bandeira, 143, 9º Andar
- Bairro = Comércio
- Município = Salvador
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (10,98%) = 2.977,24
 - Médio = 3.344,46
 - Máximo (11,62%) = 3.733,02
- Valor Total
 - Mínimo = 1.194.708,59
 - Médio = 1.342.063,77
 - Máximo = 1.497.985,69
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 1.000.509,67
 - Máximo = 1.733.684,98
 - Mínimo (25,45%) = 2.493,30
 - Máximo (29,18%) = 4.320,39
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 2.842,79
 - RL Máximo = 3.846,13

 Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calcula...	Sig.(%)	Coef. RL	Coef. RNL	Média	Mínimo	Máximo
<input checked="" type="checkbox"/> Área privativa <i>Area privativa da unidade medida em m²</i>	x ²	3,98%	2,70	1,24%	0.000016		175,12	22,00	1.000,00
<input checked="" type="checkbox"/> Estado de conservação <i>Estado de conservação do imóvel (Carecendo de reparos em pontos distintos do imóvel = 1, Estado de conservação regular ou</i>	x	62,19...	4,18	0,03%	9.527042		1,66	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/> Localização <i>Localização (Principais ruas e avenidas do bairro Comércio = 2, Demais localizações = 1).</i>	x	76,42...	3,78	0,09%	11.432071		1,17	1,00	2,00
<input checked="" type="checkbox"/> Valor unitário <i>Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)</i>	y ^{1/2}		3,04	0,54%	13.391990		2.016,72	766,67	6.000,00

	Dado		Endereço	Bairro	Município	Área privativa	Estado de conservação	Informante	Telefone do informante	Localização	Valor unitário
	1	✓	Rua da Espanha	Comércio	Salvador	300,00	1	Borges Reality	(71) 99985-5335	1	766,67
	2	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	176,00	1	Romilson	(77) 99199-5799	1	852,27
	3	✓	Rua Conselheiro Dantas 22/24	Comércio	Salvador	130,00	1	Mais Imob.	(71) 3043-3802	1	1.000,00
	4	✓	Rua da Grécia	Comércio	Salvador	28,00	1	CN Imóveis	(71) 98787-4022	1	1.071,43
	5	✓	R. Miguel Calmom, 146	Comércio	Salvador	44,00	1	Lorenzo Corretora	(71) 98167-4715	1	1.136,36
	6	✓	Rua Visconde do Rosário	Comércio	Salvador	33,00	1	IM Corretores As...	(71) 99985-5335	1	1.181,82
	7	✓	Rua Pinto Matins	Comércio	Salvador	56,00	1	Magali Ventura	(71) 9332-0901	1	1.250,00
	8	✓	Rua Pinto Matins	Comércio	Salvador	37,00	1	OLX	(71) 98876-4432	1	1.405,41
	9	✓	Rua da Grécia	Comércio	Salvador	600,00	2	Eleven Imóveis	(71) 99102-8970	1	1.416,67
	10	✓	Rua Portugal	Comércio	Salvador	60,00	2	Marival	(71) 98690-7275	1	1.500,00
	11	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	75,00	2	Paulo Arouca	(71) 9903-9959	1	1.600,00
	12	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	35,00	1	Guimarães Imob.	(71) 99979-6618	1	1.714,29
	13	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	28,00	1	Carlos	(71)99236-7140	1	1.785,71
	14	✓	Rua Pedro Rodrigues Bandeira	Comércio	Salvador	268,00	2	José Alberto	(71) 3205-0000	1	1.865,67
	15	✓	Rua Portugal	Comércio	Salvador	47,00	2	Ariane Lima	OLX - 816210211	1	1.914,89
	16	✓	Avenida França	Comércio	Salvador	190,00	2	Porto Uno	(71) 8199-4229	1	1.947,37
	17	✓	Rua da Bélgica	Comércio	Salvador	400,00	2	Borges Reality	(71) 99985-5335	1	2.000,00
	18	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	94,00	2	João Inácio	(71) 99124-1000	1	2.074,47
	19	✓	R. Miguel Calmom, 506	Comércio	Salvador	390,00	2	Nélia Campos	(71) 99987-5274	1	2.179,49
	20	✓	Rua Conselheiro Dantas	Comércio	Salvador	101,00	2	A.Santhos Imob.	(71) 99152-9999	1	2.277,23
	21	✓	Travessa Santa Barbara, 04	Comércio	Salvador	213,40	2	Eva	(71) 98767-4613	1	2.343,01
	22	✓	Rua da Grécia	Comércio	Salvador	38,00	2	Jessi S	(71) 99609-7851	1	2.368,42
	23	✓	Rua Visconde do Rosário	Comércio	Salvador	22,00	2	Cleber	(71) 99266-8366	1	2.409,09
	24	✓	Avenida França	Comércio	Salvador	49,00	2	Paulo Arouca	(71) 9903-9959	1	2.448,98
	25	✓	Rua Miguel Calmon	Comércio	Salvador	390,00	2	José Alberto	(71) 3205-0000	2	2.564,10
	26	✓	Rua Conselheiro Dantas, 8	Comércio	Salvador	64,00	2	Vidal Imob.	(71) 98813-9003	2	2.578,13
	27	✓	Rua da Grécia	Comércio	Salvador	150,00	2	Eleven Imóveis	(71) 99102-8970	2	2.666,67
	28	✓	R. Miguel Calmom, 604	Comércio	Salvador	60,00	2	Unilmoveis	(71) 98880-9101	2	4.166,67
	29	✓	Avenida Estados Unidos	Comércio	Salvador	1.000,00	2	Lopes Bahia	(71) 3111-6951	2	6.000,00

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"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."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.464,59	2,52%
PP-4	1.327,28	2,38%
R-8	1.259,85	2,44%
PIS	982,49	2,09%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.730,51	2,50%
PP-4	1.640,77	2,61%
R-8	1.421,12	2,45%
R-16	1.372,95	2,55%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.114,28	2,62%
R-8	1.709,09	2,66%
R-16	1.789,85	2,31%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.647,84	2,46%
CSL-8	1.417,80	2,38%
CSL-16	1.894,64	2,43%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.748,81	2,60%
CSL-8	1.529,32	2,59%
CSL-16	2.042,95	2,65%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.459,38	1,65%
GI	800,39	2,06%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	2,8 a 4	2,6 a 4,2	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,2 a 2,3	0 a 1	0,5 a 0,9	1,1 a 2,1
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	7 a 7,6	3,3 a 3,8	2,3 a 4,1	1,7 a 2,3	1,7 a 2,3	3,8 a 4,3	2,7 a 3,2	3,8 a 4,7	2,7 a 3,5
Superestrutura	16,1 a 18,9	12,2 a 16,9	10,3 a 13,1	27,3 a 33,3	27,3 a 33,3	20 a 25	22,8 a 27,3	20,2 a 24,2	5,3 a 7
Vedação	4,8 a 8	7,7 a 12,1	7,2 a 12,9	3,4 a 4,8	3,4 a 4,8	7,6 a 13	3,2 a 4,5	5,1 a 8	1,7 a 3
Esquadrias	2,5 a 4,9	6,7 a 12,5	7,7 a 12,8	5 a 9,4	5 a 9,4	3,6 a 6,2	4,4 a 8,8	6,2 a 11,6	6 a 11,4
Cobertura	0 a 0,8	3,8 a 8,2	10,9 a 21,6	-	-	-	-	-	16,6 - 24,9
Instalações Hidráulicas	11,1 a 13	11,1 a 13,1	11 a 11,9	10,6 a 12,5	10,6 a 12,5	9,4 a 10,3	9,4 a 10,4	7,5 a 8,4	4,5 a 5,3
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10,6 a 13,8	0,3 a 0,7	0,4 a 0,7	1,2 a 2,3	1,2 a 2,3	4,8 a 6,1	1,7 a 2,3	5,7 a 6,9	0,8 a 1,2
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	18,8 a 25,5	24,7 a 30,8	20,4 a 28,2	21,9 a 28,5	21,9 a 28,5	23,8 a 33,6	16,8 a 23,7	19,5 a 24,5	6,7 a 9,3
Vidros	2 a 3,8	0,5 a 1	0,9 a 1,9	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 0,9	1,9 a 3,5	1,6 a 3,3	0 a 0,4
Pintura	3,8 a 5,5	5,7 a 7,4	3,8 a 4,7	3,5 a 4,5	3,5 a 4,5	2,5 a 3,3	7,9 a 11,8	6,3 a 8	4,5 a 6,7
Serviços Complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,7	0,5 a 1	0,3 a 0,9	0,3 a 0,9	0,5 a 1	0 a 1	0 a 8	22,2 a 31,9
Elevadores	-	-	-	1,8 a 2,2	1,8 a 2,2	-	7,2 a 8,7	-	-

Observações:

- (1) residência térrea, área total 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone sobre concreto aparente. Cobertura com laje impermeabilizada sem telhado.
- (2) residência assobradada, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.
- (3) residência térrea, área 63 m²: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento.
- (4) Edifício residencial com 29 pavimentos, 18.900 m²: estrutura de concreto, alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1662,50 m²: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento.
- (6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (7) Edifício comercial 13 pavimentos, área 5.800 m²: estrutura de conscreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica.
- (9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.

Fonte: Pini

Veículos para Fiscalização de Obras

Comercial Leve fevereiro, 2020

até 0,5 t (gasolina)	1,40
até 1,2 t (gasolina)	2,62
até 1,2 t (diesel)	2,65

Passeio

Pequeno (gasolina)	1,25
Médio (gasolina)	1,26
Grande (gasolina)	1,42

Observações:

- Os custos acima referem-se ao valor para reembolso de quilometragem rodada em serviços de fiscalização de obras, com a utilização de propriedade do profissional. Estão inclusos os Custos de Propriedade (depreciação, juros de capital, Licenciamento, IPVA, seguro obrigatório e facultativo) e Custos de Operação (combustível, lubrificantes, pneus, filtros e lavagens).
- Veículos Comercial leve até 0,5 t (Saveiro 1.6 Trendline cab. estendida, Strada Working 1.4 e Montana LS 1.4)
- Veículos Comercial leve até 1,2 t - gasolina (S10 LS 2.4 cab. dupla, S10 2.8 CTDi 4x4 LS, Kombi Standard 1.6)
- Veículos Comercial leve até 1,2 t - diesel (Ranger 2.5 Sport CS, S10 LT 2.5 flex Cab Dupla- 4x4, Hilux 2.7 4x4 CD STD)
- Veículos de passeio pequenos - gasolina (Classic LS VHC E 1.0, Gol 1.0 TEC Confortline e Palio Attractive 1.0 Evo)
- Veículos de passeio médios - gasolina (Ford New Fiesta Sedan, Palio Weekend Adventure 1.8 16V e SpaceFox 1.6 VHT Confortline)
- Veículos de passeio graandes - gasolina (Fiat Linea 1.8 16V Absolute Dualogi, Linea 1.8 16V Essence e SpaceFox 1.6 VHT Highline)



42

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

SALVADOR - BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1977

Raíza Tereza de Fátima Marques
Oficial Titular

MATRÍCULA N.º 807 DATA 19 julho de 1977 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
UNIDADE AUTONOMA a ser construída, constituindo-se do 9º andar do Edifício das Seguradoras, situado na quadra entre as ruas Pedro Bandeira, Conselheiro Dantas Francisco Gonçalves e Miguel Calmon, no sub-distrito da Conceição da Praia, zona urbana desta Capital, que terá 401,287m² de área total, sendo 336,52m² de área exclusiva e 64,767m² de área total comum, correspondendo a Fração Ideal de 0,0789512, do todo do terreno. A área exclusiva compreende um salão, passagem, depósito de materiais, sanitários e ar condicionado. O terreno onde está sendo construído o dito Edifício se acha inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob n.ºs 32.276 e 9.370 o Dominio Direto é da União Federal com área total de 413,42m², medindo de frente 19,50m para a rua Miguel Calmon, do lado direito 21,30m para a rua Pedro Bandeira; do lado esquerdo 21,10m para a rua Francisco Gonçalves, 19,70m entestando com a rua Conselheiro Dantas. PROPRIETARIA: COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, sediada nesta Capital, à rua Pinto Martins n.º 11, CGC n.º 15.144.017/0001-90. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º R.1/M. 658, neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba: 19 de julho de 1977. A Oficial: *Raíza Tereza de Fátima Marques*.

R.1-M. 807-Nos termos da Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda, irrevogável e irretratável, lavrada em data de 15 de junho de 1977, as fls. 81 do livro 017 e sob n.º de ordem 1.570, no Tabelionato do 10º Ofício de Notas desta Comarca, o imóvel constante da presente matrícula, foi prometido vender ao INSTITUTO DE SEGUROS DO BRASIL, sociedade de economia mista, com sede na Cidade do Rio de Janeiro a Av. Marechal Camara n.º 171, CGC 33.376.989/0001-91, representada na forma do art. 15, letra G n.º 2 dos seus Estatutos, por seu Presidente Dr. José Lopes de Oliveira e por seu Diretor Administrativo e Financeiro Dr. Ruy Edeuvalde de Andrade Freitas e estes por seu bastante procurador, Sr. Edgardo Ernesto Hermelino das Chagas, brasileiro, casado, Delegado Regional do Instituto de Resseguros do Brasil, nesta Cidade, portador da Carteira de Identidade de n.º 248.5741 e CPF n.º 022.917.897-91, nos termos da Procuração de 07/06/77, lavrada as fls. 46 do livro 2651 do 3º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, pela COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, acima identificada, representada na forma do art. 16 de seus Estatutos, por dois de seus Diretores, pelo preço de Cr\$ 9.000.000,00, juntamente com ou na Unidade, matriculada sob n.º 806 neste Cartório, cujo o pagamento será efetuado da seguinte maneira: a título de sinal e princípio de pagamento 50% do preço ou seja Cr\$ 4.500.000,00, recebidos no ato da Escritura de Promessa pelo cheque n.º 418398 contra o Banco do Brasil S/A. O saldo restante em 02, duas parcelas no valor individual de Cr\$ 2.250.000,00 vencendo-se a primeira ao ser concluída a Estru-

(continua no verso)

tura do Predio e a segunda ao ser entregue o Edificio com o respectivo Habite -
se. Após o pagamento da última parcela, terá que ser outorgada a respectiva escri-
tura definitiva, ainda que por adjudicação compulsoria, tal como previsto na Lei
nº 649 de 11/03/49, obrigando-se a outorgante promitente vendedora a transmitir
ao outorgado promissario comprador todo o dominio, posse, direito e ação que ti-
ver sobre o imovel da promessa, bem como responder pela validade da venda e pe-
la avicção de direito. Correção por conta do outorgado promissario comprador as
despesas decorrentes da alienação, seja da promessa seja da Escritura definitiva
de transferencia de dominio e posse, incluídas entre tais despesas, as decorren-
tes de tributos de qualquer especie, laudemio, Tabelionaro e registro de Carto-
rio Imobiliario. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba. 19 de julho de 1977. A
Oficial: *João Souza Marques*

AV.2-M. 807-O 9º andar do Edificio das Seguradoras, já se encontra averbado em
nome da COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, conforme AV.3/M. 658 de 16 de
março de 1978 neste Cartorio. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba. 09 de
fevereiro de 1979. A Oficial: *João Souza Marques*

AV.3-M. 807-Fica cancelado o compromisso mencionado no R.1 da matricula acima
por ter sido outorgada a escritura definitiva conforme R.4 abaixo. O referido é
verdade e dou fé. Salvador, Ba. 09 de fevereiro de 1979. A Oficial: *João Souza Marques*

R.4-M. 807-Nos termos da Escritura pública de compra e venda, lavrada em data
de 24 de janeiro de 1979, as fls. 59 do livro 668 no Tabelionato do 5º Ofício
de Notas desta Comarca, o imovel constante da presente matricula retro, com
Inscrição Municipal sob nº 256.834, fração ideal de 32,64m2, percentual de ///
7.89512, foi adquirido pelo INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL, identificada no
R.1/M. 807, representado por seu procurador Ernesto Hermelino das Chagas, confor-
me procuração lavrada nas notas do Tabelião do 3º Ofício do Rio de Janeiro, as f
fls. 186 do livro 2.690, em 22.3.78, por compra feita a COMPANHIA DE SEGUROS
ALIANÇA DA BAHIA, já identificada, representada por seus Diretores, pelo preço
de Cr\$ 2.000.000,00 incluindo neste valor o da venda do imovel objeto do R.4/M.
806. O referido é verdade e dou fé. Salvador, Ba. 09 de fevereiro de 1979. A Oficial: *João Souza Marques*

Av.5/807|DATA: 17 de dezembro de 1999-ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL-
De acordo com os termos do requerimento datado de 13 de outubro de 1999, devida-
mente instruído e formalizado e do qual uma via arquivada, averbo, nesta data, a
alteração da razão social do proprietario do imovel objeto desta matricula de
INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL para IRB-BRASIL RESSEGUROS S/A, sede na ci-
dade do Rio de Janeiro-RJ, CGC Nº 33.376.989/0001-91. Dou Fé. OFICIAL:

DAJ Nº 253116 R\$10,00 de 17.12.99

Certifico e dou fé que a Av.5 datada de 17.12.99, fica sem efeito uma vez que
foi efetivada nesta matricula erradamente quando deveria ser lançada na matricu-
la relativo ao 9º andar do Ed. D. João VI. Dou Fé. OFICIAL. 31 de agosto de
2000. OFICIAL: *João Souza Marques*

REGISTRO GERAL

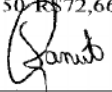
4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

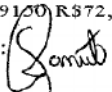
SALVADOR – BA



MATRÍCULA
-807-

FICHA
2-Frente

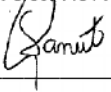
Av.06/807 - Protocolo 62.519 de 17 de março de 2020 – **QUALIFICAÇÃO OBJETIVA** – Nos termos de requerimento, conforme a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30 de dezembro de 1997, às fls.197, do Livro nº 5620 e Escritura Pública de Aditamento lavrada em 05 de março de 2020, às fls.159/160, do Livro nº 7782, ato nº 066 do 10º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ, faz-se a presente averbação para constar que o imóvel descrito na presente matrícula está cadastrado na municipalidade sob a Inscrição Imobiliária nº **256834-9**, e se encontra atualmente situada na **Rua Conselheiro Dantas, nº 171, Comércio, Salvador/BA – CEP: 40.015-070**. DAJE 1570.002.039150-R\$72,66 - **SELO ELETRÔNICO 1570.AB068229-8**. Dou fé. Salvador-BA, 14 de abril de 2020. O Oficial:  **Diogo O. Canuto**

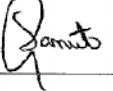
Av.07/807 - Protocolo 62.519 de 17 de março de 2020 – **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL** – Nos termos de requerimento, conforme a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30 de dezembro de 1997, às fls.197, do Livro nº 5620 e Escritura Pública de Aditamento lavrada em 05 de março de 2020, às fls.159/160, do Livro nº 7782, ato nº 066 do 10º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ, e conforme Ata da 1ª Assembleia Geral de Acionistas do IRB, realizada em 30 de junho de 1997, arquivada na JUCERJA (Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro) sob o nº 00000881221, o **INSTITUTO DE RESSEGUROS DO BRASIL**, já qualificado, alterou sua denominação social em razão da transformação social, passando a ser denominado **IRB – BRASIL RESSEGUROS S.A.**, mantendo o mesmo CNPJ, qual seja, nº 33.376.989/0001-91. DAJE 1570.002.039150-R\$72,66 - **SELO ELETRÔNICO 1570.AB068229-8**. Dou fé. Salvador-BA, 14 de abril de 2020. O Oficial:  **Diogo O. Canuto**

R.08/807 - Protocolo 62.519 de 17 de março de 2020 - **COMPRA E VENDA** – Conforme a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30 de dezembro de 1997, às fls.197, do Livro nº 5620 e Escritura Pública de Aditamento lavrada em 05 de março de 2020, às fls.159/160, do Livro nº 7782, ato nº 066 do 10º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ, o **IRB BRASIL RESSEGUROS S.A.**, já qualificado, representado por seu bastante procurador Ricardo de Sá Acatauassu, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade do M.Mar. RG nº 274.097 e inscrito no CPF sob nº 728.150.517-53, residente e domiciliado na Rua Sá Ferreira, 159, apto 1003, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, nos termos da procuração lavrada no 10º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 30/12/1996, no Livro nº 5539, fls. 095/098, **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula a **SUPERINTENDÊNCIA DE SEGUROS PRIVADOS - SUSEP**, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 42.354.068/0001-19, com sede na Rua Buenos Aires, nº 256, Centro, Rio de

continua no verso

-2vº-

Janeiro/RJ, representada por seu Superintendente Dr. Hélio Oliveira Portocarrero de Castro, brasileiro, economista, solteiro, portador da carteira de identidade do IFP RG nº 2.005.002, inscrito no CPF sob o nº 265.021.517-87, residente e domiciliado na Rua Ludolf, 90, apto 801, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, nomeado em 18/11/1996, conforme publicação do Diário Oficial da União nº 223, Seção 02, pág. 224; pelo preço de R\$194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais). Consta na referida Escritura Pública concessão de isenção com relação ao recolhimento do imposto sobre a transmissão inter vivos – ITIV, através do processo nº 74731/2019, publicado no D.O.M. nº 7562, de 31/01/2020, bem como está transcrita na Escritura Pública a Certidão de Autorização para Transferência - CAT nº 004221436-00 RIP nº 3849 0100026-42, expedida em 15/01/2020. DAJE 9999.025.317151-R\$8.175,02 - **SELO ELETRÔNICO 1570.AB068229-8**. Dou fé. Salvador-BA, 14 de abril de 2020. O Oficial:  Diogo O. Canuto

Av.09/807 - Protocolo 62.675 de 24 de Julho de 2020 - **QUALIFICAÇÃO OBJETIVA** - Nos termos de requerimento e conforme documento apresentado, especificamente a Certidão de Dados Cadastrais, expedida pela Prefeitura Municipal de Salvador/BA, que fica arquivada nesta serventia fazendo parte integrante deste protocolo, faz-se a presente averbação para constar que o imóvel descrito e caracterizado na presente matrícula está cadastrada na municipalidade sob a Inscrição Imobiliária nº **256.834-9**, e se encontra atualmente situado na **Rua Pedro Rodrigues Bandeira, nº 143, 9º Andar, Comércio, CEP: 40.015-080, Salvador/BA**. DAJE 9999.025.878299 R\$72,66 - **SELO ELETRÔNICO 1570.AB070432-1**. Dou fé. Salvador-BA, 29 de Julho de 2020. O Oficial:  Diogo O. Canuto

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SALVADOR-BA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 807, tendo sido extraída nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 (LRP), onde constam todos os atos registrares e averbatórios na mesma praticados, pertinentes ao imóvel seu objeto, inclusive quanto às alienações, incidências de ônus reais, constringências e registros de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias. Até a presente data, não se encontram tramitando nesta serventia, quaisquer títulos públicos ou particulares pretendendo registro, averbação ou cumprimento de Ordens Judiciais, inclusive relativas à disponibilidade do indicado imóvel. O prazo desta certidão é de trinta (30) dias, nos termos do art. 829 do CNP-BA. Dou fé. SALVADOR-BA

RENATO RODRIGUES DOS SANTOS - ESCRIVENTE SUBSTITUTO

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1570.AB070715-0
POFAED7QJM
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA - VLI

VLI MÍNIMO - R\$ 1.035.300,00

Redução sobre o valor de avaliação: R\$ 172.600,00 -14,29%

VLI MÁXIMO - R\$ 1.077.900,00

Redução sobre o valor de avaliação: R\$ 130.000,00 -10,76%

VALORES DE ENTRADA (mercado)	terreno e edificações	máquinas e equipamentos	valor total da avaliação
	1.207.858,42	-	R\$ 1.207.900,00

PARÂMETROS

Mês ZERO - referente data do laudo de avaliação	<input checked="" type="checkbox"/>	dez-20
Prazos previstos para alienação	Prazo mínimo - vli máximo 6 meses	Prazo máximo - vli mínimo 12 meses
Registre o nº 1 no campo F26		1 mes(es)
Mês da venda	jun-21	dez-21
Mês final das vendas	jun-21	dez-21
ITBI, sobre valor de mercado do imóvel		2,00%
Imóvel Ocupado?	NÃO	R\$0,00
Despesas cartorárias (em Reais)		R\$4.500,00
IR e CS, sobre ganho de capital		40,00%
IPTU / ITR (anual - em Reais)		R\$0,00
Custo anual com avaliação/reavaliação		R\$2.500,00
Mês de pagamento de IPTU (de 1 a 12)		1

DESPESAS MENSAS COM O IMÓVEL

Discriminação	valor	incidência
Custos jurídicos residuais	-	mensal
Manutenção/Conservação	-	mensal
Vigilância	-	mensal
Taxa mínima de Energia e Água	-	mensal
Condomínio	2.000,00	mensal
outros	500,00	mensal
Soma	2.500,00	