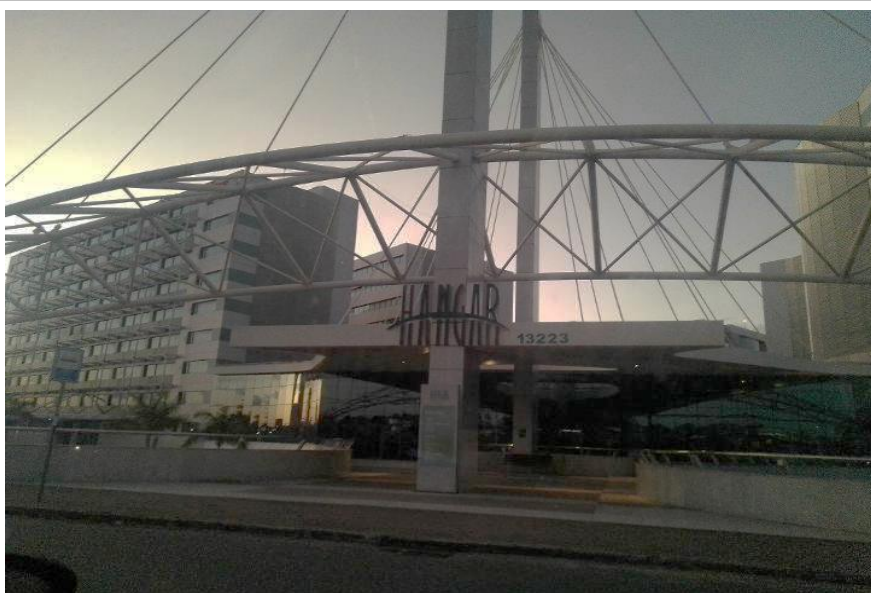


LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Embracon Consórcios		
Grupo/Cota:	0771/263		
Proponente:			
Proprietário/Vendedor:	-		
Logradouro:	Avenida Luís Viana Filho	Nº 13.233	
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\$ 319.600,00	R\$ 255.700,00
(Trezentos e dezenove mil e seiscentos reais)	(Duzentos e sessenta e cinco mil e setecentos 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 (<i>in loco</i>)	26,33m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matrícula</i>)	38,40m ²
Área Total (<i>Matrícula</i>)	64,73m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

*Áreas não averbadas não estão inclusas no valor final da presente avaliação.

São Paulo, 13 de setembro de 2022

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: 8 Anos

Estado de Conservação: Entre novo e regular

Uso: Comercial

Ocupação: -

Tipo: Escritório

Andar: 2º

Padrão Construtivo: Médio-Máx.-Com Elevador

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, trata-se de vistoria externa.

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 722383 -8
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

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 - Caso positivo, informar se há síndico e seu nome e telefone de contato:

Não obtivemos informações do síndico na administração do condomínio.

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.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Vistoria externa					



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

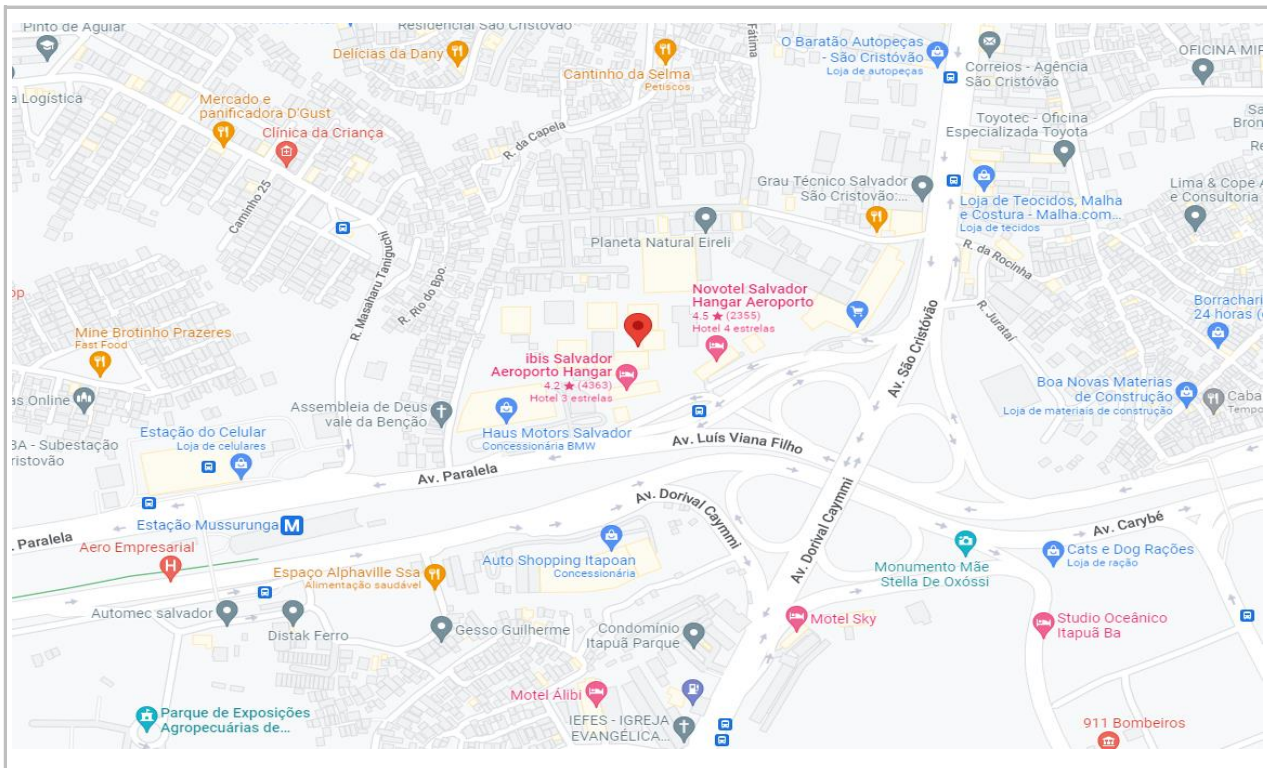
LAUDO DE AVALIAÇÃO | Embracon Consórcios

Grupo/Cota: 0771/263

Proponente: Jessica Pereira de Melo

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	13/09/2022
Cidade:	Salvador			UF:	BA	Fonte:	Etico imoveis	(71) 3019-9799
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
26,33m ²	0,00m ²	0,00	26,33m ²	Médio-Mín.-Com Elevador		8	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
0	0	1	0	5º	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	13/09/2022
Cidade:	Salvador			UF:	BA	Fonte:	Lucas Terra Showroom do imóvel	(71) 99662- 3926
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
67,00m ²	0,00m ²	0,00	67,00m ²	Médio-Máx.-Com Elevador		8	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
0	0	1	0	2º	Ofertado	R\$ 680.000,00	R\$ 10.149,25	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 03				Tipo: Escritório		Uso: Comercial		
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park			Nº:	13.233	Bairro:	São Cristóvão	13/09/2022
Cidade:	Salvador			UF:	BA	Fonte:	Kasa Nove Imóveis	(71) 3019-8070
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
26,33m ²	0,00m ²	0,00	26,33m ²	Médio-Máx.-Com Elevador		8	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
0	0	1	0	1º	Ofertado	R\$ 330.000,00	R\$ 12.533,23	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 04				Tipo: Escritório		Uso: Comercial		
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park			Nº:	13.233	Bairro:	São Cristóvão	13/09/2022
Cidade:	Salvador			UF:	BA	Fonte:	Terezinha Consultora imobiliária	(71) 99989-3909
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
26,33m ²	0,00m ²	0,00	26,33m ²	Médio-Máx.-Com Elevador		8	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
0	0	1	0	5º	Ofertado	R\$ 456.420,00	R\$ 17.334,60	
Observações:	-							

ELEMENTO COMPARATIVO 05				Tipo: Escritório		Uso: Comercial		
Endereço:	Condomínio Hangar Business Park			Nº:	13.233	Bairro:	São Cristóvão	13/09/2022
Cidade:	Salvador			UF:	BA	Fonte:	Bahia & Sale Imobiliária	(71)3043-1509
Área Privativa	Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
26,33m ²	0,00m ²	0,00	26,33m ²	Médio-Máx.-Com Elevador		8	Entre novo e regular	
Dormitórios	Suítes	Banheiros	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda	Valor/m ²	
0	0	1	0	4º	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/m ²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 13.596,66	0,9000	1,0000	1,0000	1,2500	1,0000	0,9000	1,0000	R\$ 13.766,62
2	R\$ 10.149,25	0,9000	1,0000	1,1238	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 10.265,49
3	R\$ 12.533,23	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 11.279,91
4	R\$ 17.334,60	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9000	1,0000	R\$ 14.041,03
5	R\$ 13.292,82	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9474	1,0000	R\$ 11.333,88

Legenda:

F.f. = Fator Oferta Somatório = R\$ 60.686,93

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 12.137,39

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência Limite Inferior (-30%) = R\$ 8.496,17

F.i.c. = Fator Idade e Conservação Limite Superior (+30%) = R\$ 15.778,60

F.v. = Fator Vaga de Garagem

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área privativa ponderada	Valor/m ²	Total - Área privativa
26,33m ²	1,00	26,33m ²	R\$ 12.137,39	R\$ 319.600,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 319.600,00 (Trezentos e dezenove mil e seiscentos reais)

*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.

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	18,87%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III
*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)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 12.137,39
Limite superior	R\$ 15.778,60
Limite inferior	R\$ 8.496,17
Desvio Padrão	1.670,56
Coefficiente de Variação	13,76%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	9,44% R\$ 13.282,69
Limite Inferior	-9,44% R\$ 10.992,08

São Paulo, 13 de setembro de 2022

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 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.

Dados extraídos da Matrícula nº 158.656 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador - BA, IPTU, com inscrição nº 722383 -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, 13 de setembro de 2022

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 metropolitano;
- 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 deslizamentos, 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



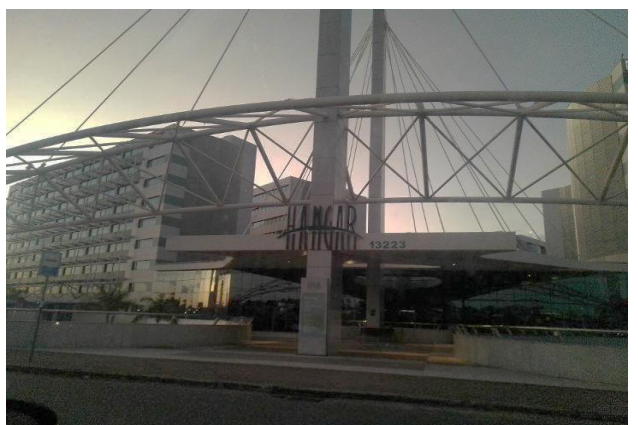
Avenida Luís Viana Filho, vista 01



Avenida Luís Viana Filho, vista 02



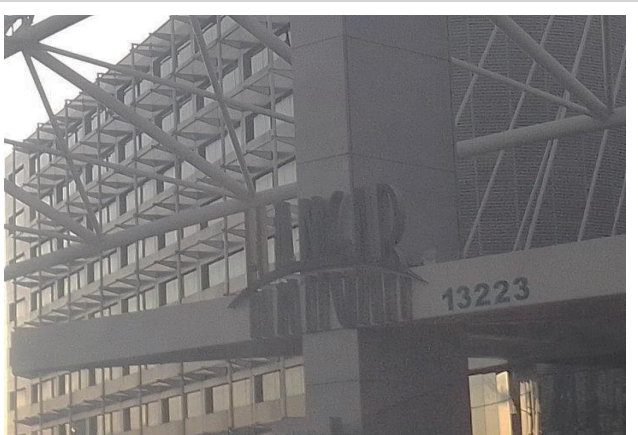
Identificação do logradouro



Condomínio Hangar Business Park, vista 01 - Fachada



Condomínio Hangar Business Park, vista 02 - Fachada



Condomínio Hangar Business Park - Identificações