

**FACULDADE INDEPENDENTE DO
NORDESTE - FAINOR**

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

*Plano de Recuperação Judicial
(PRJ) elaborado em atendimento ao
art. 53 da Lei 11.101/2005, para
apresentação nos autos do
processo nº 8010540-
12.2020.8.05.0274 em trâmite na 3ª
Vara de Feitos de Relações de
Consumo, Cível e Comerciais da
Comarca de Vitória da Conquista -
Ba.*

Vitória da Conquista/BA, 16 de
Dezembro de 2020.



ÍNDICE

1	- SUMÁRIO EXECUTIVO	4
1.1	- INTRODUÇÃO.....	4
1.2	- CAUSAS E PROPÓSITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	5
1.2.1	- CRISE ECONÔMICA NO PAÍS E SEUS REFLEXOS NO SETOR EDUCACIONAL	5
1.2.2	- DECLÍNIO DO FIES - FUNDO DE FINANCIAMENTO ESTUDANTIL.....	9
1.2.3	- A CRISE CAUSADA PELA PANDEMIA DO COVID 19	12
1.2.4	- CONCLUSÃO.....	15
2	- DESCRIÇÃO DA EMPRESA	17
2.1	- HISTÓRICO	17
2.2	- FUNÇÃO SOCIAL E RECURSOS HUMANOS	24
2.3	- INDICADORES DA FAINOR	27
3	- ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO	32
3.1	- CREDORES CONCURSAIS.....	32
3.1.1	- CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	32
3.1.2	- CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	33
3.1.3	- CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	33
3.1.4	- CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESA E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	33
4	- MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL	35
4.1	- AÇÕES EM ANDAMENTO	35
4.1.1	- REESTRUTURAÇÃO ORGANIZACIONAL	35
4.1.2	- QUALIFICAÇÃO DAS PRÁTICAS DE GOVERNANÇA.....	35
4.1.3	- REVISÃO DAS MATRIZES CURRICULARES	36
4.1.4	- CRIAÇÃO DE EIXOS COMUNS DE DISCIPLINAS.....	36
5	- PLANEJAMENTO ECONÔMICO E FINANCEIRO	37
5.1	- PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES	37
5.1.1	- CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	39
5.1.2	- CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL	40
5.1.3	- CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS	41
5.1.4	- CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	42
5.1.5	- HABILITAÇÕES POSTERIORES	42
6	- CONSIDERAÇÕES FINAIS	43



7 - ANEXOS.....44

7.1 - ANEXO I - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E BENS45



1 - SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 - INTRODUÇÃO

O presente Plano de Recuperação Judicial (PRJ) tem por objetivo apresentar em detalhes os meios de recuperação a serem empregados pela **FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE – FAINOR – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, contendo as premissas desenvolvidas para viabilizar a sua reestruturação econômico-financeira.

O Plano de Recuperação Judicial ora apresentado perante o Juízo da Recuperação atende às disposições legais contidas na Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 (Lei de Falência e Recuperação de Empresas - LFR), notadamente em seu art. 53, pois apresenta a descrição detalhada dos meios a serem empregados na recuperação, a demonstração de seus indicadores de desempenho e os laudos de avaliação dos ativos e bens da **FAINOR**, subscrito pelas empresas **APPORT BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA** e **LEVITA ALMEIDA CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA**.

Ao longo deste Plano de Recuperação serão expostos os fundamentos para o pedido da recuperação judicial e apresentadas as informações fundamentais da **FAINOR**, suas operações, sua estrutura de endividamento e os meios propostos para pagamento aos credores. Assim sendo, apresentamos as ações corretivas planejadas e entendidas como necessárias, com o objetivo de viabilizar, nos termos do art. 47 da Lei 11.101/05, a superação da situação de crise econômico-financeira da **FAINOR**, a fim de permitir a manutenção da atividade econômica, enquanto fonte produtora do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo a preservação da instituição, sua função social e o estímulo à atividade econômica na região.



Todavia, destacamos que a responsabilidade pela efetividade das propostas aqui apresentadas não é apenas da FAINOR, mas de todos os credores sujeitos aos efeitos e devidamente aderentes ao presente Plano de Recuperação Judicial.

1.2 - CAUSAS E PROPÓSITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

1.2.1. CRISE ECONÔMICA NO PAÍS E SEUS REFLEXOS NO SETOR EDUCACIONAL

Nos últimos seis anos, o país alternou momentos de crescimento e aquecimento do mercado de trabalho, com períodos de instabilidade política e econômica que trouxeram impactos significativos para o conjunto da sociedade. Os indicadores econômicos apresentaram expansão, desaceleração e estagnação até 2014, decréscimo no biênio 2015-16 e pequena recuperação em 2017 (Síntese de Indicadores Sociais uma análise das condições de vida da população brasileira – IBGE 2018).

Segundo o IBGE, o conjunto de atividades econômicas de um país retrata um dos principais traços de sua estrutura, pois permite conhecer seu perfil produtivo, identificando aspectos como nível de industrialização, serviços, influência da atividade agropecuária e extensão do setor público. Desta forma, pode-se realizar um diagnóstico da economia, que se traduz em nível de desenvolvimento, dinâmica, desigualdades, potencialidades e carências. Conhecer a estrutura econômica brasileira significa compreender traços fundamentais de seu mercado de trabalho, identificando a distribuição dos trabalhadores nesses segmentos, assim como a diferenciação de suas remunerações.

É nesse contexto que se insere a educação, como sendo responsável, na visão de especialistas e da população brasileira, como a principal variável de acesso às distintas oportunidades das sociedades democráticas, participando de forma ocupação e da mobilidade social.



De acordo com a OECD - Organização Para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (Education at a Glance 2018: OECD Indicators), o Brasil é o país que apresenta as maiores taxas de empregabilidade e o maior retorno salarial para a população que possui ensino superior completo em relação a todos os 36 países da OECD e 10 países parceiros da organização. De acordo com os dados da pesquisa, uma pessoa com o diploma de graduação no Brasil ganhava, de acordo com a publicação, 2,5 vezes mais do que alguém com diploma de ensino médio, sendo que a média na OECD era de 1,6 vezes mais

Nessa linha, ganham relevo no setor educacional as instituições de ensino privadas, com a enorme busca da população por um diploma de ensino superior para sua qualificação e, por consequência, conseguir um espaço no concorrido mercado de trabalho.

Apesar da crescente procura pelo ensino superior nos últimos anos, a crise no setor educacional no Brasil é oriunda, sobretudo, das suas desigualdades sociais e econômicas. Traçando um paralelo entre o Brasil e a Coreia do Sul, Janguê Diniz, Presidente do Grupo SER EDUCACIONAL (Sistema Educacional Brasileiro: uma análise crítica), pontua que, "nos anos 60, ambos os países eram subdesenvolvidos, com índices de analfabetismo praticamente iguais, que chegavam próximo aos 35% da população, sendo que a Coreia do Sul ainda estava em desvantagem por amargar uma sangrenta guerra civil. Passados quase seis décadas, o abismo que separa o Brasil e a Coreia do Sul é assustador. Os coreanos praticamente erradicaram o analfabetismo".

Visando diminuir o abismo social causado pelo modelo em que estava sendo distribuído o acesso ao ensino superior no Brasil, o Governo Federal passou, a partir da década de 90, a implementar uma série de políticas de incentivo à iniciativa privada para a concessão de autorizações de funcionamento e reconhecimento de entidades de ensino.

A FAINOR se estabeleceu justamente no final do que chamamos de Primeira Fase de expansão dessas políticas governamentais, onde o crescimento orgânico espontâneo dessas instituições era uma quase uma consequência



automática das mudanças implementadas pelo Governo Federal no ensino superior do país. Assim, em 2016, a FAINOR passou a ter um corpo discente que alcançou quase 5.000 (cinco mil) alunos nos vários cursos de graduação oferecidos.

Assim, como a FAINOR, diversas instituições passaram a compor o segmento do ensino superior Brasil afora, buscando com isso atender à grande demanda por ensino superior existente no país, isso se traduzindo no grande crescimento verificado no setor.

A partir do ano de 2005, teve início um movimento crescente de concentração empresarial no segmento do ensino superior, quando instituições maiores e mais bem estruturadas, alavancadas por grupos de investimentos internos e externos de Private Equity passaram a buscar oportunidades de aquisições de entidades de ensino que demonstrassem necessitar de recursos para o desenvolvimento de produtos, mercados e governança corporativa para crescimento acelerado e geração de caixa e resultados, dando início a um processo robusto de concentração no setor.

Nesse período, formaram-se no segmento de ensino superior grandes grupos econômicos, bem estruturados, com elevados níveis de governança corporativa e fortemente capitalizados.

Esses grupos, na sua maioria com o suporte de fundos de investimento, passaram a atuar no mercado de forma bastante agressiva na captação de novos alunos, na utilização de inovações tecnológicas, na busca sistemática da redução da relação aluno/custo, tudo isso tendo como alvo a maximização dos seus resultados e a valorização da operação, para uma futura operação de venda ou fusão.

Durante esse período, embora frequentemente abordada com propostas para alienação da sua operação, a FAINOR manteve-se fiel às suas raízes, primando pela qualidade do ensino presencial disponibilizado a seus alunos, capacitando e remunerando melhor seu quadro docente, como forma de



mantê-lo vinculado ao propósito de continuar prestando serviços de excelência à comunidade de Vitória da Conquista e de toda região sob sua influência.

Essa nova estruturação do ambiente de negócios no segmento da educação superior, em que pesem todos os esforços empreendidos pela FAINOR, foi gradualmente reduzindo a sua capacidade de investimento e, até mesmo, de manutenção das suas operações dentro do conceito de busca pela excelência de resultados acadêmicos e empresariais. Assim, a partir do ano de 2018, a FAINOR passou a ter de socorrer-se junto a bancos para saldar os salários de professores e funcionários de seu corpo administrativo, muitas vezes pagos com atraso. Também a partir desse período a quitação de compromissos junto a fornecedores passou a sofrer atrasos sistemáticos. Tal cenário não desaguou na interrupção das atividades da FAINOR, única e exclusivamente, pelo elevado conceito da instituição e dos seus mantenedores.

Podemos afirmar que o cenário descrito acima compõe o fator estrutural que contribuiu para a crise econômico-financeira em que se encontra a FAINOR.



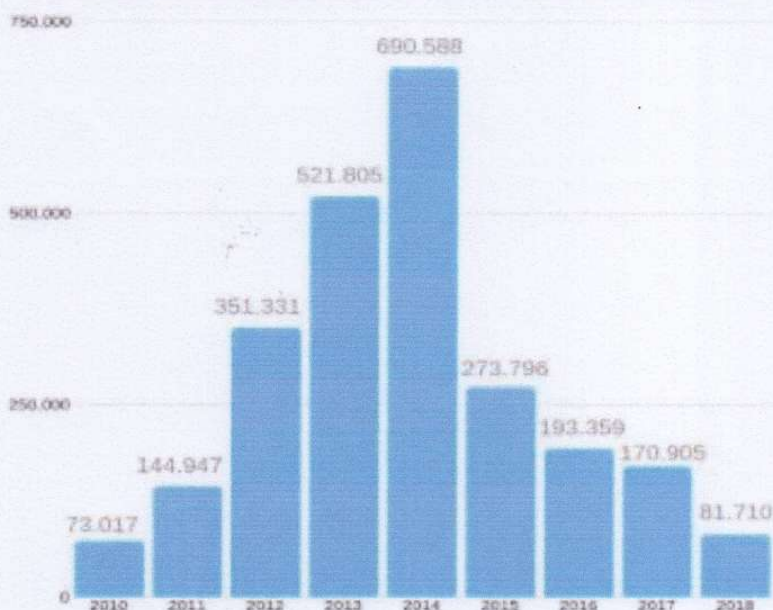
1.2.2. DECLÍNIO DO FIES – FUNDO DE FINANCIAMENTO-ESTUDANTIL

O Fundo de Financiamento Estudantil - FIES é um programa do Ministério da Educação – MEC destinado ao financiamento da graduação de estudantes que, de outra maneira, não teriam condições de arcar com os custos de um curso de graduação em uma instituição de ensino superior. Criado em 1999, o FIES foi uma poderosa ferramenta para a alavancagem do número de faculdades particulares no país, além de possibilitar o acesso ao 3º grau de ensino de uma significativa parcela de estudantes.

Tendo atingido o seu ápice em 2014, quando celebrou 690 mil contratos de financiamento de cursos de graduação, a partir do ano seguinte o FIES experimenta quedas sucessivas e significativas na quantidade de contratos gerados, com impacto direto no atendimento de uma parcela de estudantes que dependiam desse instrumento para a sua permanência nas instituições de ensino superior (Ver gráfico 01).



Novos contratos do Fies



FONTE: FNDE

(GRÁFICO 01)

Ressalte-se que o encolhimento desse programa deve-se não somente às restrições orçamentárias vivenciadas pelo governo federal, principalmente a partir de 2015, como, também, em função da queda de confiança do seu público-alvo no potencial de empregabilidade ao final do curso e, consequentemente, na capacidade de arcar com as parcelas correspondentes para quitação do seu financiamento estudantil. Essa queda no índice de confiança é uma consequência direta da grave crise econômica vivenciada pelo país, com alarmantes índices de desemprego e queda dos investimentos públicos e privados.



Alcançada por todo esse contexto desfavorável na sua capacidade de geração de receitas a FAINOR não conseguiu processar os ajustes na sua estrutura de custos, visando adequá-la ao que a nova realidade lhe impunha. Contribuiu também para tornar essa situação ainda mais deletéria a agressividade dos grupos educacionais atuantes na região, conforme analisamos no item anterior.

Dessa forma, premida por custos que não foram ajustados à sua nova realidade de caixa e por quedas sucessivas no número de alunos (renovações e novas matrículas) a FAINOR experimenta as consequências da combinação da crise econômico-financeira nacional com os efeitos negativos da gestão de um programa de financiamento que acumulava uma inadimplência, segundo o jornal O Globo de 16.04.2019, de R\$13 bilhões.

Esses fatos compõem o fator financeiro a ser acrescido ao fator estrutural descrito no item anterior e que vão contribuir para a situação de risco operacional em que se encontrou a FAINOR e que a levou a demandar o regime especial de Recuperação Judicial.



1.2.3. A CRISE CAUSADA PELA PANDEMIA DO COVID -19

Outro fator que, inevitavelmente, estará atrelado à história empresarial global de 2020 é a Pandemia do COVID – 19. Segundo a Organização Mundial de Saúde – OMS, pandemia é a “disseminação mundial de uma nova doença e o termo passa a ser usado quando uma epidemia, surto que afeta uma região, se espalha por diferentes continentes, com transmissão sustentada de pessoa para pessoa”. De acordo com a Fundação Instituto Osvaldo Cruz – FIOCRUZ, “o termo COVID significa **CO**rona **V**irus **D**isease (Doença do Coronavírus) enquanto “19” se refere a 2019, quando os primeiros casos em Wuhan, na China, foram divulgados publicamente pelo governo chinês, em dezembro daquele ano”.

As medidas de distanciamento e até de isolamento social, com a conseqüente paralisação ou queda substancial das atividades econômicas, não tiveram precedente em nenhum outro momento da história da civilização moderna!

Em que pese todo o aparato tecnológico atualmente à disposição da população, dos governos e das empresas, a rapidez com que se deu a diminuição do ritmo das economias trouxe, inevitavelmente, um preço a ser pago por todos, na forma de queda brutal na geração de riquezas por parte de todas as nações. Esse recuo significará, por algum tempo, desemprego, fechamento de empresas, queda na arrecadação dos governos, queda da confiança dos investidores e consumidores.

É digna de registro a agilidade dos agentes econômicos buscando ajustar suas operações para a nova realidade imposta. Ferramentas e práticas que já vinham sendo testadas antes da pandemia (*home-office*, comércio virtual, *dellivery*, etc) foram testados e potencializados durante a crise e, segundo empresários e consumidores, com amplo sucesso. Aliás, tal sucesso tem credenciado essas práticas a serem incorporadas ao dia-a-dia de organizações e pessoas, naquilo que vem sendo denominado como “Novo Normal”



No segmento da educação superior ganhou ainda mais impulso o Ensino À Distância – EAD. Com os cursos presenciais suspensos, a modalidade de EAD, em que pesem os impeditivos para determinados cursos, notadamente na área de saúde, ganhou ainda mais relevância como alternativa para a total paralização da atividade educacional. Como registro, várias escolas de ensino fundamental e médio também ajustaram suas plataformas de tecnologia para oferecer aulas *on-line* aos seus alunos.

A decretação de Estado de Calamidade Pública pela Presidência da República, em 18 de março de 2020, com duração prevista até 31.12.2020, seguida por ato idêntico, no âmbito municipal, pela Prefeitura de Vitória da Conquista, entre outros efeitos, paralisaram as aulas presenciais em todo o país, e em Vitória da Conquista especificamente.

A FAINOR, por não ter tradição na prestação de serviços educacionais via EAD, foi duplamente prejudicada pela interrupção impositiva das aulas presenciais. A primeira consequência se dá na queda significativa do faturamento da FAINOR, inicialmente em função da inadimplência de alunos do semestre 2020.1 que, dada a insegurança estrutural causada pela pandemia, suspenderam o pagamento das mensalidades do semestre contratado. Em seguida e também em função da insegurança reinante, verifica-se, com a abertura do processo de matrículas para o segundo semestre de 2020, uma queda brutal no número de contratações.

Como ilustração, uma pesquisa realizada pelo Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo - SEMESP mostrou um forte aumento da taxa de inadimplência e evasão nas instituições de ensino superior privadas. Em abril de 2020, a taxa de inadimplência chegou a 25,5%, 71,1% maior se comparada à taxa de inadimplência registrada em abril de 2019, de 14,9%. A evasão também apresentou crescimento, de 3,8% em abril de 2019 para 4,3% em abril de 2020. Outro estudo, esse da consultoria Atmã Educar, apresenta queda nas matrículas de meio de ano nas redes de ensino superior de 70%. De 625.000 novos alunos previstos, apenas 180.000 teriam, de fato efetivado suas



matrículas. Ainda segundo o estudo, no total de novos alunos previstos para o ano, a queda deve ser de 17% — de 2,5 milhões para 2.060 milhões. Somando esse dado com um aumento na inadimplência, a perda de receita no ano para as redes privadas pode chegar a 10%, ou 6 bilhões de reais. (<http://exame.com/exame-in/coronavirus-derrubara-em-70-matriculas-em-faculdades-privadas/>).

Complementando o cenário descrito acima, um estudo da consultoria Educa Insights, junto ao público interessado em iniciar um curso superior presencial, somente 7% (sete por cento) pretendiam começar o curso este ano. Entre os que já estudam em cursos presenciais, 47% (quarenta e sete por cento) reconhecem a possibilidade de desistência do curso em função da pandemia (esse número cai para 36% entre os matriculados em cursos à distância). A mesma pesquisa aponta que 29% (vinte e nove por cento) dos entrevistados *tiveram a sua renda significativamente afetada pela pandemia e que 14% desses mesmos entrevistados não tinham pagado a mensalidade do mês de maio nem sabiam quando pagariam* (<https://exame.com/revista-exame/a-hora-do-plano-/>).

A situação acima foi ainda agravada por demandas de alunos, pleiteando a redução no valor das mensalidades contratadas sob a alegação de redução no escopo dos serviços contratados.

Premida pelas dificuldades já relatadas, o caminho natural da FAINOR foi a busca de adaptação da sua estrutura de apoio tecnológico à atividade de ensino para suportar a oferta de aulas à distância e, dessa forma, minorar as consequências desastrosas da combinação de inadimplência com queda do número de alunos. Para que se avalie a dificuldade de execução de tal opção, por mais que seja o caminho natural, estima-se, no setor, que o investimento inicial para adequação de estrutura tecnológica para a oferta de aulas *on-line* seja de R\$200 mil, além de um custo unitário mensal por aluno de R\$15. Para uma instituição com a geração de receita altamente combatida, como a FAINOR, a disponibilização desses montantes adquire contornos ainda mais desafiadores!



Essa situação, a pandemia do COVID-19, configura-se no terceiro fator, que designaremos de social, e que quando combinado com os demais fatores, estrutural e financeiro, configuram o ambiente que levaram a FAINOR, como única alternativa para garantir a sua sustentabilidade operacional e, dessa forma, preservar os créditos de seus colaboradores, fornecedores e demais parceiros, a requerer o regime especial de Recuperação Judicial.

1.2.4- CONCLUSÃO

Ante o exposto, compreende-se que as razões que levaram à descapitalização e desequilíbrio financeiro da FAINOR são decorrentes da combinação dos fatores descritos (estruturais, financeiros e sociais), que gerou um efeito prejudicial sobre a disponibilidade de recursos no caixa da FAINOR, elevando além do limite suportável o seu endividamento, comprometendo a sua capacidade de honrar compromissos e manter, de forma saudável, a sua operação.

Os recursos gerados atualmente pela FAINOR são insuficientes para a manutenção da operação da instituição no formato anterior ao pedido de RJ e, também, fazer frente ao saldo do seu passivo, dentro da atual estruturação.

Tal situação, se não equacionada, comprometerá a sustentabilidade das operações da FAINOR, razão pela qual a instituição necessita adequar as condições de seu endividamento com seus credores, garantir aderência entre a proposta de equalização do seu passivo e sua nova estrutura de caixa, tudo isso baseado nos resultados decorrentes da execução das ações necessárias para recompor o seu equilíbrio econômico-financeiro.

As condições descritas são pontuais, em especial os fatores financeiro e social, dado que o equilíbrio operacional é factível e permitirá, a partir daí, à FAINOR, o cumprimento dos seus compromissos. Com esse objetivo e pelos motivos já expostos, não restou outra medida à FAINOR, senão ingressar com o presente pedido de recuperação judicial, visando, em face dos princípios que norteiam o



referido instituto (artigo 47 da Lei 11.101/2005)¹, a superação da crise econômico-financeira transitória que enfrenta, permitindo-lhe a busca pela manutenção da fonte geradora do emprego de seus colaboradores e dos interesses dos credores, e ainda contribuindo para o desenvolvimento sustentável do país, através da educação que, em última análise, representa a sua função social.



2 - DESCRIÇÃO DA EMPRESA

2.1 - HISTÓRICO

A FAINOR foi criada em Vitória da Conquista, em 2001, credenciada pela Portaria MEC no.1.393, de 04.07.2001 com publicação no Diário Oficial da União de 09.07.2001.



VISTA PANORÂMICA DE VITÓRIA DA CONQUISTA (FONTE: SITE FAINOR)

Vitória da Conquista, é a terceira maior cidade do Estado da Bahia e quinta maior cidade do interior do Nordeste. Está implantada em região de influência de mais de 2 milhões de pessoas (IBGE 2008), compreendendo 80 municípios entre Bahia e Norte de Minas Gerais, com IDH considerado médio. A cidade é um polo de serviços mais complexos, como saúde e educação superior, além de importante entreposto comercial e industrial. Destaca-se, ainda, por possuir setor educacional privilegiado, formado por excelentes escolas conveniadas com as melhores redes de ensino do país, além de diversas outras instituições privadas e públicas de ensino superior, com mais de 10 mil alunos matriculados.





Campus (Fonte: SITE FAINOR)

O início das suas atividades se deu em 03.09.2001, inicialmente com três cursos de graduação:

- ✓ Ciências Contábeis, autorizado pela Portaria MEC no.1.393 de 04.07.2001 e reconhecido pela Portaria MEC no.804, de 20.09.2007;
- ✓ Administração com habilitação em Agroindústria, autorizado pela Portaria MEC no.1.399, de 04.07.2001 e reconhecido pela Portaria MEC no.685, de 11.05.2009;
- ✓ Engenharia da Computação, autorizada pela Portaria MEC no.1.400, de 04.07.2001 e reconhecido pela Portaria MEC no.804, de 20.09.2007.

No ano seguinte, em 2002, foi autorizado o curso de Direito através da Portaria MEC no.3.355, de 05.12.2002 e reconhecimento renovado pela Portaria MEC 608, de 19.11.2013, publicada no Diário Oficial da União de 20.11.2013.

Embarcada num arrojado plano de expansão, a FAINOR, a partir do ano de 2008, passa a oferecer novos cursos de graduação, atendendo a uma crescente demanda da cidade e região.



- ✓ Engenharia Elétrica, autorizado pela Portaria MEC no.960, de 25.11.2008 e reconhecido pela Portaria MEC no.651, de 10.12.2013 e publicado no Diário Oficial da União de 11.12.2013;
- ✓ Farmácia, autorizado pela Portaria MEC no.991, de 01.12.2008 e reconhecido pela Portaria MEC no.220, de 01.11.2012 e publicado no Diário Oficial da União de 06.11.2012;
- ✓ Enfermagem, autorizado pela Portaria MEC no.135, de 29.01.2009 e reconhecido pela Portaria MEC no.270, de 13.12.2012 e publicado no Diário Oficial da União de 17.12.2012;
- ✓ Fisioterapia, autorizado pela Portaria MEC no.377, de 19.03.2009 e reconhecido pela Portaria MEC no.189, de 01.10.2012 e publicado no Diário Oficial da União de 03.10.2012;
- ✓ Arquitetura e Urbanismo, autorizado pela Portaria MEC no.1.205, de 27.08.2010;
- ✓ Engenharia de Produção, autorizado pela Portaria MEC no.1.150, de 25.08.2010
- ✓ Odontologia, autorizado pela Portaria MEC no.131, de 13.01.2011;
- ✓ Curso Tecnológico Superior de Design de Moda, autorizado pela Portaria MEC no.433, de 21.10.2011;
- ✓ Curso Tecnológico Superior de Estética e Cosmética , autorizado pela Portaria MEC no.433, de 21.10.2011;
- ✓ Curso Superior Tecnológico de Design de Interiores, autorizado pela Portaria MEC no.700, de 18.10.2018 e publicado no Diário Oficial da União de 22.10.2018;
- ✓ Direito (curso 1), autorizado pela Portaria MEC no.3355, de 05.12.2002 e publicado no Diário Oficial da União de 06.12.2002;



- ✓ Direito (curso 2), autorizado pela Portaria MEC no.903, de 24.12.2018 e publicado no Diário Oficial da União de 26.12.2018;
- ✓ Educação Física, autorizado pela Portaria MEC no.155, de 29.03.2019 e publicado no Diário Oficial da União de 01.04.2019;
- ✓ Engenharia Civil, autorizado pela Portaria MEC no.276, de 30.03.2015 e publicado no Diário Oficial da União de 31.03.2015;
- ✓ Nutrição, autorizado pela Portaria MEC no.155, de 29.03.2019 e publicado no Diário Oficial da União de 01.04.2019;
- ✓ Psicologia, autorizado pela Portaria MEC no.570, de 22.08.2018 e publicado no Diário Oficial da União de 23.08.2018;

De acordo com sua crença na relevância do ensino como fator determinante para o crescimento do ser humano e para a geração sustentável de desenvolvimento econômico e social, ao longo desses 19 anos de existência a FAINOR não mediu esforços para a consolidação e qualificação dos seus cursos de graduação e tecnologia, seja através da qualificação e atualização do seu corpo docente, na aquisição de tecnologias de apoio ao processo de produção e transmissão de conhecimento, no continuado investimento para atualização tecnológica dos seus laboratórios e demais instalações, na ampliação e conservação das suas instalações físicas e na construção de parcerias com entidades que pudessem somar qualidade e que comungassem dos mesmos princípios e valores norteadores das ações da instituição de ensino.





Biblioteca (Fonte: SITE FAINOR)

Todos esses esforços permitiram que a FAINOR viesse a se tornar um dos elementos impulsionadores para a posição ostentada por Vitória da Conquista, como o principal polo econômico da região sudoeste do estado.

Dando prosseguimento ao seu projeto acadêmico, a FAINOR passou a oferecer cursos de pós-graduação *lato-sensu*, com o objetivo de criar oportunidades de um processo de educação continuada para a população com título de graduação residente no seu entorno. São exemplos desses cursos:

- ✓ Gestão de Pessoas
- ✓ Nutrição Esportiva com Ênfase em Fisiologia do Exercício;
- ✓ Engenharia Geotécnica com Ênfase em Fundações;
- ✓ Análise Clínicas e Toxicológicas
- ✓ Direito Tributário;
- ✓ Elaboração de Projetos e Análise de Viabilidade Financeira;
- ✓ Nutrição Clínica Funcional e Fitoterápicos;
- ✓ Processos Tecnológicos e Controle de Qualidade de Alimentos;



- ✓ Fisioterapia Cardiorespiratória com Ênfase em UTI
- ✓ Fisioterapia Traumato-Ortopédica e Manipulativa;
- ✓ Enfermagem de Emergência em UTI;
- ✓ Prática Trabalhista e Processual Civil;
- ✓ Enfermagem no Tratamento de Lesões Cutâneas;
- ✓ Gestão de Organizações Aprendentes (em parceria com a Universidade Federal da Paraíba – UFPB)

A terceira etapa projetada pela FAINOR, para se consolidar como instituição preocupada com o desenvolvimento sustentável da comunidade em que se insere, visa a implantação de atividades de extensão e pesquisa com foco na produção e disseminação do conhecimento, não somente no seu ambiente acadêmico (intra-muros) mas também buscando a socialização dessa produção com toda a comunidade. Essas ações também trarão impacto positivo na formação do seu corpo discente e possibilitarão a inserção, no mercado de trabalho, de profissionais melhor preparados para o atendimento das demandas da sociedade.



ATIVIDADES DE PESQUISA (FONTE: SITE FAINOR)

Em 05/2019, a FAINOR firmou convênio com instituição Americana Troy University (Alabama), fomentando o intercambio entre alunos e professores dentro de sua área de conhecimento e aprimoramento da língua inglesa.



FAINOR
FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE



BRASÃO OFICIAL (FONTE: SITE FAINOR)



23



2.2 - FUNÇÃO SOCIAL E RECURSOS HUMANOS

O artigo 47 da Lei 11.101/2005 preceitua:

"A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica."

O objetivo formal do presente processo de Recuperação Judicial é viabilizar a superação da situação da crise econômico-financeira da **FAINOR**, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, o emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo a preservação da atividade econômica. Mais importante, entretanto, é ressaltar a necessidade de preservar e fortalecer uma instituição de ensino superior que, ao longo de seus quase 20 anos de existência, contribuiu de maneira significativa para o desenvolvimento sustentável da região, além de fixar na região jovens egressos do ensino médio que não mais precisaram migrar para a capital ou outras cidades do estado ou, até mesmo, para outros estados.

Sem jamais perder de vista a busca pela excelência dos cursos oferecidos, fossem eles de graduação ou pós-graduação, excelência essa demonstrada nos conceitos dos cursos quando submetidos a avaliações do MEC (ver Tabela 01), a FAINOR proveu a região, nesse período, mais de 6.000 (seis mil) profissionais, graduados em seus cursos de bacharelado, licenciatura e tecnologia.



CONCEITO DOS CURSOS DE GRADUAÇÃO

CURSO	GRAU	CONCEITO
ADMINISTRAÇÃO	BACHARELADO	4
ARQUITETURA E URBANISMO	BACHARELADO	4
CIÊNCIAS CONTÁBEIS	BACHARELADO	5
DESIGN DE INTERIORES	TECNOLÓGICO	4
DESIGN DE MODA	TECNOLÓGICO	4
DIREITO I	BACHARELADO	4
DIREITO II	BACHARELADO	5
ENFERMAGEM	BACHARELADO	4
ENGENHARIA CIVIL	BACHARELADO	4
ENGENHARIA DA COMPUTAÇÃO	BACHARELADO	3
ENGENHARIA DE PRODUÇÃO	BACHARELADO	3
ENGENHARIA ELÉTRICA	BACHARELADO	3
ESTÉTICA E COSMÉTICA	TECNOLÓGICO	4
FARMÁCIA	BACHARELADO	4
FISIOTERAPIA	BACHARELADO	3
ODONTOLOGIA	BACHARELADO	3
PSICOLOGIA	BACHARELADO	4
REDES DE TELECOMUNICAÇÕES	TECNOLÓGICO	3

Tabela 01 (Fonte: Secretaria Acadêmica FAINOR)

Indiscutivelmente, a FAINOR tem se constituído em um dos principais vetores que tem transformado a cidade de Vitória da Conquista, e demais cidades no seu raio de influência, em um dos principais polos de desenvolvimento do estado.

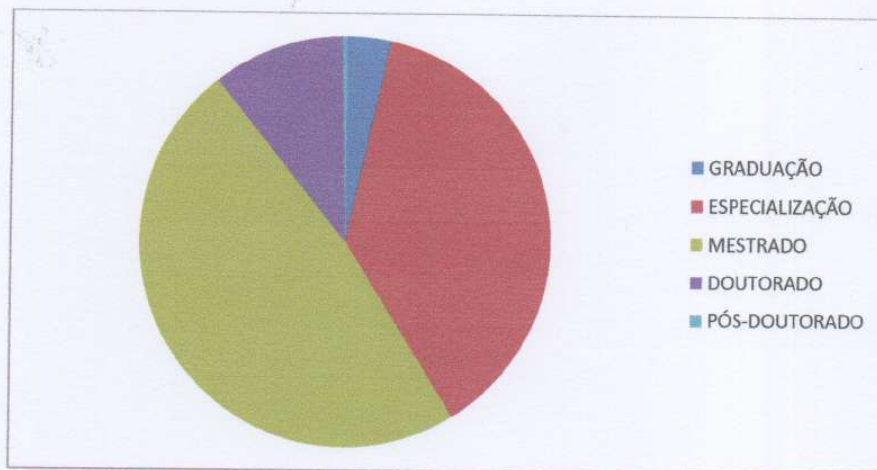
Atualmente, a FAINOR gera 418 empregos diretos, distribuídos em dois grandes grupos: pedagógico e administrativo.

O grupo pedagógico é formado por professores, monitores, coordenadores e demais colaboradores, diretamente envolvidos com as atividades didáticas e correspondem a 260 profissionais. Os colaboradores do grupo administrativo exercem as funções de apoio institucional e operacional e somam 158 profissionais.



De acordo com a sua política de busca permanente pela excelência e atendendo aos critérios de avaliação de cursos do MEC, a **FAINOR** tem o seu corpo docente constituído por mestres, doutores e pós-doutores conforme demonstrado no quadro a seguir:

Gráfico 2 – Distribuição de titularidade no quadro pedagógico da FAINOR (Novembro 2020)



(FONTE: GESTÃO DE PESSOAS FAINOR)

A **FAINOR** disponibiliza, para todo o seu quadro de pessoal, assistência médica e odontológica. Faz parte da política de desenvolvimento e fixação de talentos da instituição, estimular em todo o seu efetivo a busca permanente pelo desenvolvimento profissional e pessoal.



2.3 - INDICADORES DA FAINOR

A reestruturação por que passa o segmento de ensino superior privado no país, com ênfase na consolidação do setor e crescimento do ensino à distância, refletiu-se, como não podia ser diferente, na FAINOR e isso fica refletido claramente quando analisamos seus principais indicadores. É importante registrar que o impacto causado pelo novo ambiente de negócios e já tratado nesse Plano de Recuperação Judicial é potencializado negativamente quando são considerados na série histórica analisada os números relativos ao ano de 2020 e toda a desestruturação econômica e social relacionados à pandemia do COVID 19.

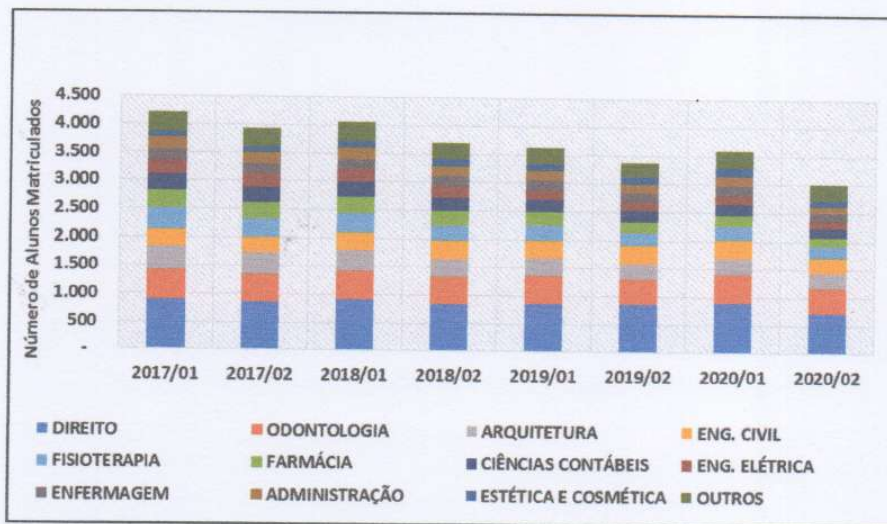
Toda a situação a que já nos referimos, com a chegada de novos *players* com estruturas empresariais e tecnológicas mais atualizadas e grande capacidade financeira, o desaquecimento na oferta de financiamento público (FIES) e o crescimento do ensino à distância, tudo isso agravado de maneira calamitosa com a pandemia do COVID 19, refletem-se na base de sustentabilidade de uma

instituição de ensino, ou seja: no seu corpo discente (alunos que renovam sua matrícula e novos alunos matriculados). Como está demonstrado no gráfico a seguir, a queda persistente na quantidade de matrículas está na origem da queda de faturamento e rentabilidade da operação.

Em síntese, como veremos a seguir, os eventos localizados na origem da fragilização econômico-financeira da FAINOR e que pelo risco que representavam para a sua sustentabilidade operacional a levaram a protocolar o seu pedido de Recuperação Judicial são, todos eles, inibidores de demanda e é essa situação (a queda brutal na quantidade de matrículas), principalmente em 2020, o gatilho para a busca do regime especial de Recuperação Judicial e da reestruturação da instituição como forma de se adequar a uma nova realidade do setor e, em especial, ao ambiente concorrencial local.



Gráfico 3 – Quantidade de alunos matriculados por semestre (2017 a 2020).



(FONTE: SECRETARIA ACADÊMICA FINOR)

Dentro de um contexto de concorrência acirrada com agentes melhor capitalizados, obviamente não foi possível à FAINOR repassar para os valores das mensalidades o que foi perdido com a queda na quantidade de matrículas. Dessa forma estão postas as condições para uma queda significativa na receita operacional da instituição sem a correspondente e proporcional redução dos seus custos e despesas operacionais. Ao contrário, estes apresentam movimentação crescente ao longo do período.



Gráfico 4 – Comparativo entre faturamento e custos e despesas operacionais da FAINOR (2017 a 1º sem.2020).

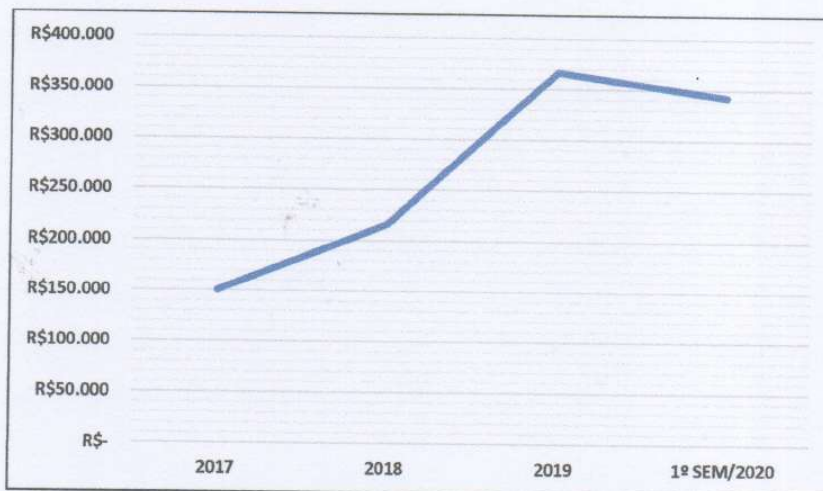


(FONTE DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FAINOR)

A queda no número de matrículas sem a devida contrapartida nos custos e despesas operacionais da FAINOR tem como consequência direta a busca da instituição por financiamento junto ao mercado financeiro, sobrecarregando ainda mais a sua estrutura de custos com o crescimento do serviço dessa dívida.. O crescimento das despesas financeiras está demonstrado no gráfico a seguir:



Gráfico 5 – Evolução das Despesas Financeiras (2017 a 1º sem.2020)

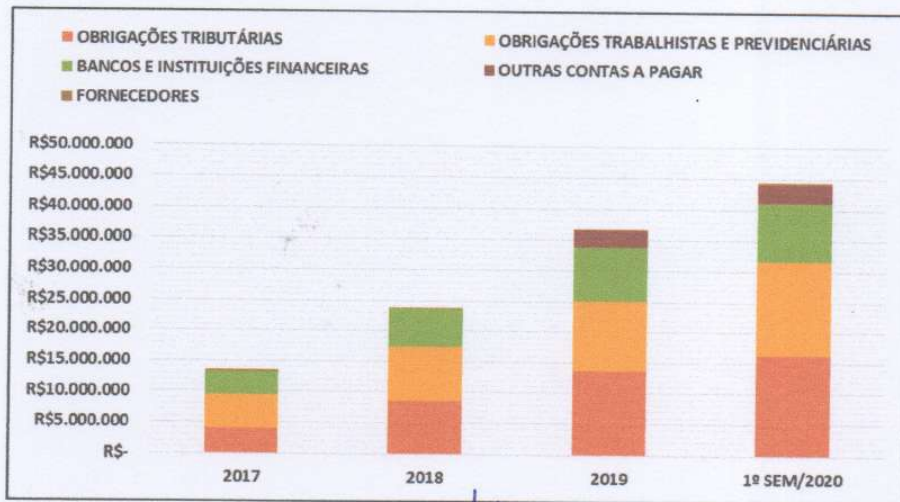


(FONTE: DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FAINOR)

Finalmente, como consequência de todo esse cenário demonstrado pelos indicadores anteriores, verifica-se uma aceleração do endividamento de curto e longo prazos da FAINOR e que, em última análise, representa o desafio a ser superado pela instituição dentro do seu processo de recuperação judicial.



Gráfico 6 – Evolução do endividamento de curto e longo prazos da FAINOR (2017 a 1º sem. 2020)



(FONTE: DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FAINOR)



3 ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

3.1 - CREDORES CONCURSAIS

A **FAINOR** possui, na lista de credores da recuperação judicial, 100 (cem) credores distribuídos entre as classes: Créditos Trabalhistas (Classe I), Créditos com Garantia Real (Classe II), Créditos Quirografários (Classe III) e Créditos Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. O montante dos créditos existentes na data-base da elaboração deste plano de recuperação é de R\$ 16.099.365,12 (dezesseis milhões e noventa e nove mil e trezentos e sessenta e cinco reais e doze centavos),

Entende-se, através da compreensão da Lei, que os credores concursais são aqueles cujos créditos foram constituídos antes do pedido de Recuperação Judicial e sujeitos aos efeitos legais do procedimento, devendo ser pagos na forma do Plano de Recuperação Judicial.

A seguir apresentamos o detalhamento de cada uma das classes de credores:

3.1.1 - CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS

Os créditos trabalhistas são representados por 88 (oitenta e oito) credores que, em conjunto, totalizam R\$ 2.229.617,32 (dois milhões e duzentos e vinte e nove mil e seiscentos e dezessete reais e trinta e dois centavos).



3.1.2 - CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL

Os créditos com garantia real são representados por 01 (hum) credor que totaliza R\$ 1.014.674,62 (hum milhão e quatorze mil e seiscentos e setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos).

3.1.3 - CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Os créditos quirografários são representados por 10 (dez) credores que totalizam R\$ 12.810.694,79 (doze milhões e oitocentos e dez mil e seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e nove centavos).

3.1.4 - CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESA E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Os créditos de microempresas e empresas de pequeno porte são representados por 01 (hum) credor com crédito que totaliza R\$ 44.378,39 (quarenta e quatro mil e trezentos e setenta e oito reais e trinta e nove centavos).



A seguir apresentamos o quadro resumo sobre a posição dos credores apresentados na lista de credores:

RESUMO SOBRE COMPOSIÇÃO DA DÍVIDA UNIFICADA

CLASSE	NÚMERO DE CREDORES	VALOR DO CRÉDITO (em R\$)
CRÉDITOS TRABALHISTAS	88	2.229.617,32
CRÉDITOS COM GARANTIA REAL	01	1.014.674,62
CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	10	12.810.694,79
CRÉDITOS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	01	44.378,39
TOTAL GERAL	100	16.099.365,12



4 - MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

4.1 - AÇÕES EM ANDAMENTO

4.1.1 - REESTRUTURAÇÃO ORGANIZACIONAL

A **FAINOR** deu início a um rigoroso processo de redesenho organizacional, promovendo não somente alterações no seu quadro diretivo, como também tem se empenhado em buscar adequações na sua estrutura de custos (composta prioritariamente por salários do corpo docente e pessoal de apoio).

Esse processo continuará a ter desdobramentos, dentro de um planejamento institucional voltado a garantir a sustentabilidade da instituição e na garantia da geração de condições para a amortização do seu endividamento inscrito na sua Recuperação Judicial.

O êxito dessa reestruturação possibilitará que a **FAINOR** não somente recupere a posição de vanguarda de que sempre foi detentora mas, também, ensejará à instituição a busca de novos patamares para o seu projeto educacional.

4.1.2 - QUALIFICAÇÃO DAS PRÁTICAS DE GOVERNANÇA

A **FAINOR** iniciará um intenso trabalho de revisão e qualificação de todos os seus processos de trabalho. Serão revisados os processos nos níveis gerencial, acadêmico e operacional.

Esse investimento terá como meta a implementação de modelos de governança que fortalecerão o nível de qualidade na gestão da instituição, adequando seus controles, indicadores e ferramentas às novas demandas provenientes do ambiente de negócios em que se encontra inserida. A área Acadêmica, por sua vez, será melhor instrumentalizada para acompanhar e elaborar análises de desempenho dos cursos e demais ações oferecidas pela



FAINOR. As áreas operacionais serão fortalecidas para dar o suporte necessário aos gestores da instituição e, ao mesmo tempo, garantir a integridade das suas rotinas e registros.

4.1.3 - REVISÃO DAS MATRIZES CURRICULARES

Já está em andamento a revisão das cargas horárias de todos os cursos oferecidos pela instituição, para a adequação das mesmas ao estabelecido originalmente e que, com o tempo, foi sendo defasado.

Essa revisão garantirá a manutenção do projeto acadêmico original além de preservar a sustentabilidade de cada curso oferecido pela instituição e surtirá efeitos a partir do 1º semestre de 2021.

4.1.4 - CRIAÇÃO DE EIXOS COMUNS DE DISCIPLINAS

Ação voltada para o 1º semestre de 2021 e que consiste na unificação da nomenclatura de disciplinas, carga horária e período de oferta das mesmas e, por consequência, chega-se na unificação de ementas, referências e professores.

A implementação desses eixos possibilitará o atendimento de demandas por uma mesma disciplina por alunos egressos de diferentes cursos, com manutenção dos objetivos acadêmicos e garantia de sustentabilidade para os respectivos cursos.

5 - PLANEJAMENTO ECONÔMICO E FINANCEIRO

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado de acordo com os artigos 53 e 54 da Lei 11.101/05, visando a manutenção da atividade da



instituição, permitindo à **FAINOR** o exercício de sua função social, possibilitando, assim, a geração de empregos e estimulando a atividade econômica através da educação superior.

A administração da **FAINOR** direcionará todos os esforços para recuperar a instituição como operação econômica mas, também, terá como foco a adequação da faculdade às demandas e mudanças do ambiente educacional como também a recuperação da relevância que a instituição sempre fez por merecer em toda a sua região de atuação..

5.1 - PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

A **FAINOR** elaborou o seu plano de pagamento aos credores com base nas seguintes premissas:

- Cumprimento das determinações da Lei 11.101 de 2005;
- Composição de fórmula que permitisse a readequação das suas atividades e a liquidação dos débitos no menor espaço de tempo possível, a partir da projeção dos resultados da operação.

O presente plano pretende apresentar aos credores as modalidades para pagamento dos créditos contidos na lista de credores, sendo esta a opção mais adequada à preservação das atividades atendendo-se aos princípios do art. 47 da Lei 11.101 de 2005.

O plano apresentado considera como principais fatores críticos de sucesso:

- a) **A superação do quadro de incertezas econômicas atual gerado pelos efeitos produzidos pela pandemia do COVID-19. Apesar da ausência de assertividade (improvável diante de um quadro ainda indefinido), todas as atuais análises econômicas dos especialistas**



apontam para um quadro recessivo à curto prazo para o país. A duração da atual situação, bem como as medidas macroeconômicas a serem adotadas pelo Governo para o enfrentamento da situação, o posicionamento da sociedade quanto ao seu grau de confiança e a capacidade do mercado em retomar o processo de crescimento após essa conjuntura serão fundamentais para que a FAINOR possa aplicar as medidas previstas nesse Plano;

- b) A retomada do crescimento econômico do país, de forma consistente e sustentável, possibilitando aos agentes econômicos um razoável nível de previsibilidade e planejamento de suas atividades e investimentos;
- c) O sucesso na implementação das ações empregadas na Recuperação Judicial e relacionadas nesse Plano.

A seguir apresentamos a proposta de pagamento elaborada por classe de credor. As mesmas regras serão adotadas para aqueles casos que no futuro vierem a integrar qualquer uma das classes de credores aqui tratadas.

Outrossim, fica consignado que poderão ser concedidas condições especiais para Credores Colaboradores, assim entendido qualquer credor sujeito à Recuperação Judicial da FAINOR que, no decorrer do período de processamento da Recuperação Judicial, através de ações concretas, apoiem a RECUPERANDA no seu processo de recuperação empresarial com a manutenção e/ou geração de novos créditos, viabilizando a manutenção da atividade econômica e o processo de reestruturação financeira da Recuperanda.

Fica desde já estabelecido que, quando da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, haverá novação de todos os créditos inscritos na presente recuperação judicial, com manutenção de todas as garantias, de



quaisquer naturezas (pessoais, reais, etc.), que eventualmente incidam sobre os créditos originários, inclusive em relação aos credores ausentes, os que se abstiverem, ou que, eventualmente, tenham votado contra a aprovação do Plano. Outrossim, deverão permanecer suspensas todas as execuções e quaisquer outras ações de cobrança, inclusive em relação aos garantidores, enquanto perdurar o adimplemento do Plano de Recuperação aprovado.

5.1.1 - CLASSE I – CREDITORES TRABALHISTAS

Serão pagos em 12 parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do trânsito em julgado da homologação do plano de recuperação judicial da **FAINOR**, levando-se em conta o valor integral da dívida inscrita na relação de credores da recuperação judicial, sem correção.



5.1.2 - CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL

Os credores caracterizados como Credores com Garantia Real serão pagos em 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais de valor crescente, levando-se em conta um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor integral da dívida inscrita na relação de credores da recuperação judicial, com vencimento a partir do 19º (décimo nono) mês contado da data da certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial à **FAINOR**, conforme demonstrado no quadro a seguir. O valor dessas parcelas será corrigido anualmente pela TR (Taxa Referencial) mais 1% (hum por cento), também a partir da data da certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial à **FAINOR**.

ANO	PARCELAS	VALOR DA PARCELA MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL DO PERÍODO (R\$)
1 a 3	36	507,34	18.264,15
4 a 6	36	1.014,67	36.528,27
7 a 9	36	1.522,01	54.792,42
10 a 12	36	2.029,35	73.056,60
13 a 15	36	2.536,69	91.320,72
16 a 18	36	3.551,36	127.848,99
19	12	7.610,06	91.320,71
20	12	9.132,07	109.584,86
TOTAL			608.804,77

NOTA: O valor demonstrado, de R\$ 608.804,77 (seiscentos e oito mil e oitocentos e quatro reais e setenta e sete centavos) corresponde ao valor original da dívida com os credores com Garantia Real, já com o deságio de 40%.



5.1.3 – CLASSE III – CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Os credores caracterizados como Credores Quirografários serão pagos em 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais de valor crescente, levando-se em conta um deságio de 40% (quarenta por cento) sobre o valor integral da dívida inscrita na relação de credores da recuperação judicial, com vencimento a partir do 19º (décimo nono) mês contado da data da certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial à **FAINOR**, conforme demonstrado no quadro a seguir. O valor dessas parcelas será corrigido anualmente pela TR (Taxa Referencial) mais 1% (hum por cento), também a partir da data da certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial à **FAINOR**.

ANO	PARCELAS	VALOR DA PARCELA MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL DO PERÍODO (R\$)
1 a 3	36	6.405,35	230.592,51
4 A 6	36	12.810,70	461.185,02
7 a 9	36	19.216,04	691.777,53
10 a 12	36	25.621,39	922.370,01
13 a 15	36	32.026,74	1.152.962,52
16 a 18	36	44.837,43	1.614.147,54
19	12	96.080,21	1.155.962,53
20	12	121.701,60	1.460.419,21
TOTAL			7.686.416,87

NOTA: O valor demonstrado, de R\$ 7.686.416,87 (sete milhões e seiscentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e sete centavos) corresponde ao valor original da dívida com os credores quirografários, já com o deságio de 40%



5.1.4 - CLASSE IV – CREDORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Serão pagos em 12 parcelas mensais iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do trânsito em julgado da homologação do plano de recuperação judicial da **FAINOR**, levando-se em conta o valor integral da dívida inscrita na relação de credores da recuperação judicial, sem correção.

5.1.5 - HABILITAÇÕES POSTERIORES

Créditos que sejam reconhecidos no curso da Recuperação Judicial, após o trânsito em julgado das correlatas ações judiciais ou ainda eventuais diferenças existentes nos créditos já inscritos, mas reconhecidas por decisão judicial após a aprovação do PRJ, serão habilitados nas classes correspondentes e seguirão a forma de pagamento pactuada neste Plano.

Caso essas habilitações ocorram após a certificação do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial à **FAINOR**, a contagem dos prazos para início de pagamento, carência e liquidação das parcelas será contado a partir da data de habilitação do respectivo crédito no processo de recuperação judicial.



6 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo do Plano de Recuperação Judicial (PRJ), previsto na Lei 11.101/05, é permitir que a **FAINOR** preserve as suas atividades, cumprindo sua função social, com geração de empregos e renda e contribuindo para a qualificação da mão de obra da região.

É importante destacar que o presente PRJ está embasado em premissas e expectativas futuras, dentro dos parâmetros de mercado válidos até recentemente, sendo essencial ressaltar que, no momento em que a **FAINOR** apresenta o seu Plano, o país passa por um momento de crise econômica decorrente das restrições ocasionadas pela implantação de ações voltadas ao combate ao COVID-19. Nesse cenário, será necessário o acompanhamento da atividade econômica após esse período, ajustando, se necessário, as medidas propostas para que sejam atingidos os objetivos propostos no Plano de Recuperação Judicial (PRJ).



FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE – FAINOR



7 ANEXOS



7.1 Anexo I - Laudos de Avaliação dos Ativos e Bens



Laudo de Avaliação de Ativo Imobilizado
FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA.

Relatório e Laudo de avaliação Contábil
de bens do Ativo Imobilizado para a data base 31/08/2020
para a

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA.
CNPJ 03.262.477/0001-33

Salvador, 05 de dezembro de 2020



ÍNDICE

INFORMAÇÕES SOBRE O CONSULTOR - RESPONSÁVEL TÉCNICO	03
SUMÁRIO	04
I - INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DESTE TRABALHO	05
II - INFORMAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA UTILIZADA	06
III - AMBIENTE DE CONTROLE E GESTÃO CONTÁBIL	08
LAUDO E CONCLUSÃO	09
ANEXO 1 - Composição do Ativo Imobilizado para o período- Ano 2015 a 31/08/2020	11
ANEXO 2 - Laudo de reavaliação ao valor de mercado de Prédios e Terrenos	12 a 15



Informações sobre o consultor

Responsável Técnico

Valdomiro Jacinto de Moraes Júnior, contador, possui mais de 30 anos de experiência na área, sendo 10 deles em trabalhos realizados em empresa de auditoria e consultoria de porte e renome internacional, onde atuou como gerente e encarregado de trabalhos para empresas de diversos segmentos e portes econômicos. Ao longo dos últimos anos é sócio e responsável técnico pelo escritório de contabilidade e consultoria **Apport Brasil Auditores Independentes Ltda.**

Possui Pós-Graduação em Administração de Empresas pela Universidade Federal da Bahia.

O campo de atuação da empresa está alicerçado no tripé Auditoria, Consultoria e Contabilidade; atuando, também, através de equipe própria ou associados, nas seguintes áreas ou serviços:

- ✓ Auditoria de demonstrações financeiras
- ✓ Revisão limitada de demonstrações financeiras
- ✓ Serviços especiais de controles internos e procedimentos contábeis
- ✓ Elaboração de Fluxos de Caixa Descontados a valor presente
- ✓ Laudos e Perícia contábil
- ✓ Planejamento econômico/financeiro
- ✓ Reavaliação de Ativos
- ✓ Gestão contábil e fiscal
- ✓ Etc.



Sumário

O presente Laudo e emissão de Parecer Técnico para a empresa acima identificada têm os seguintes e principais objetivos:

- a) Confirmar a adequada classificação dos bens apresentados como ativos imobilizados, apresentados nos livros e registros contábeis da empresa; para os itens apresentados e classificados nas contas contábeis do Ativo Imobilizado;
- b) Confirmar sua existência física e associá-los à documentação fiscal comprobatória;
- c) Analisar os valores de depreciação apresentados e consequentes valores residuais dos ativos objeto desse trabalho.



I - INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DESTE TRABALHO

A APPORT BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA., empresa que atua em auditoria, consultoria e assessoria financeira, foi contratada pela direção da FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA. para elaborar e apresentar esse Laudo, o qual objetiva a avaliação dos bens do ativo imobilizado da Empresa, no âmbito do Pedido e Plano de Recuperação Judicial (PRJ), em andamento.

Este trabalho foi executado respeitando os parâmetros técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis, do Ibracon - CPC 27, e Normas e Princípios Contábeis e de Auditoria geralmente aplicáveis para avaliação contábil de bens do imobilizado; e busca apresentar todas as condições que afetam a análise e sua conclusão, limitadas às informações constantes nos elementos documentais consultados, vistorias e informações prestadas pela FAINOR.

Este Relatório foi elaborado única e exclusivamente como subsídio à elaboração do PRJ da Recuperanda, não se confunde ou modifica os termos e condições da PRJ e não deve ser desagregado ou utilizado em partes pela Recuperanda, seus representantes ou por quaisquer terceiros. Embora provenientes de fontes confiáveis e em um cenário absolutamente ético, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pelos representantes da FAINOR, seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

Este Laudo é um documento sigiloso e confidencial, ressaltando-se que não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial, como parte da documentação relativa ao Plano de Recuperação. A posse deste Laudo ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste Laudo poderá ser divulgada para o público sem o consentimento por escrito e a aprovação do Consultor.



II - INFORMAÇÕES SOBRE A METODOLOGIA UTILIZADA

Premissas adotadas para a realização do trabalho

Os trabalhos e critérios utilizados para a avaliação e definição do valor contábil do ativo imobilizado da FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA., foram conduzidos com observância das Normas e Procedimentos técnicos de Auditoria, NPA 14, emitido pelo IBRACON – INSTITUTO BRASILEIRO DE CONTADORES, onde se estabelecem parâmetros e padrões técnicos a serem observados por profissionais contadores ou por empresas nomeadas como empresa especializada na emissão de laudo de avaliação a valor contábil, destinados a apoiar processos ou ações específicas previstas em lei; efetuados a partir de técnicas tradicionais de inspeção física e associação direta e individual de itens com documentação de aquisição. Os valores residuais obtidos são base para a comparação com os valores de mercado ou obtenção do preço justo.

A) Determinação do valor contábil e residual

Escopo do trabalho

Para a determinação do efetivo valor residual dos bens constantes em nosso trabalho, nosso escopo observou e atendeu às características normalmente aplicáveis a esse tipo de trabalho:

- 1) Revisão dos itens patrimoniais apresentados pela FAINOR, com consequente entendimento de suas naturezas e classificação contábil, à luz das informações recebidas e documentação fiscal associada;

- 2) Para a seleção da documentação comprobatória, elegemos os maiores valores, buscando alcançar uma proporção relevante em relação ao componente contábil Ativo Imobilizado;



3) Confirmados os dados com a documentação suporte, calculamos e confirmamos a depreciação acumulada do bem, para a data base 31/08/2020, apresentando o valor residual e determinando a data final da cota a ser depreciada, ou vida útil, em meses, pelo **Método linear de depreciação**, que consiste em calcular um valor fixo mensal para a depreciação de um bem, em função de sua vida útil, conforme definido legalmente.

Depreciação significa a perda do valor dos bens do ativo imobilizado pelo decorrer do tempo de uso, desgaste ou obsolescência. Para cada tipo de bem, há que se considerar diferentes taxas de depreciação, conforme quadro abaixo, que reflete a sugestão da legislação fiscal aplicada no Brasil.

Grupo - Conta contábil	Tx. anual de Depreciação	Vida Útil Fiscal - anos
Prédios	4%	25
Aparelhos telefônicos	10%	10
Biblioteca	10%	10
Computadores - Informática	20%	5
Instalações	10%	10
Máquinas e Equipamentos	10%	10
Móveis e Utensílios	10%	10
Veículos	20%	5

B - Reavaliação a valores de mercado - Prédios e Terrenos

Todos os imóveis, Prédios e Terrenos, foram avaliados para a determinação do valor de mercado; laudos esses emitidos pelo Perito qualificado, Sr. Leonardo Levita de Almeida; que gerou Laudos para cada um dos 2 prédios e para os terrenos, para a data de 04/12/2020, cujos quadros sintéticos seguem anexados a nosso trabalho, como Anexo 2.



III - AMBIENTE DE CONTROLE E GESTÃO CONTÁBIL

Ambiente de gestão de ativos

A empresa mantém um adequado sistema de controles internos e administrativos, que, em seu conjunto, apresentam e proporcionam: a) Proteção ao patrimônio; b) Escrituração financeira e contábeis fidedignas; c) Demonstrações financeiras e contábeis de acordo às práticas contábeis adotadas no Brasil, e d) Guarda, em boa ordem, de toda a documentação base, física e eletrônica.

Em relação à melhoria desse ambiente de controle interno, a empresa avalia e compreende a importância de um sistema de gestão patrimonial, cujo núcleo seja a definição e individualização dos bens e determinação do imobilizado funcional. Seu desenvolvimento e implementação atenderão ao preconizado pela Lei 11.638/2007 e pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC 27 – IBRACON. Através da aplicação dessas normas, a Empresa estará mais atualizada e atenderá as principais demandas legais e de mercado, eliminando-se eventuais insuficiências porventura existentes nos processos de trabalho na área de gestão de ativos.

Admite-se que, após o aprofundamento da identificação e avaliação individualizada de cada item em relação a seu estado de conservação e determinação razoável de tempo de vida útil remanescente, bem como definição de valor de mercado através de laudo específico emitido por profissionais especializados, poderão ocorrer ajustes nos valores de ativos, na depreciação acumulada e no tempo de vida útil restante.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO IMOBILIZADO

Ilmos. Srs. Administradores e Diretores da:

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA., empresa inscrita no CNPJ sob o nº 03.262.477/0001-33, com sede e administração central na Avenida Luís Eduardo Magalhães, 1305, Candeias, Vitória da Conquista/Bahia:

Valdomiro Jacinto de Moraes Júnior, inscrito no CPF sob o nº 857.071.398-34, contador autônomo, registrado no CRC/BA sob o nº 014.302/o-1; estabelecido na cidade de Salvador-BA, com escritório profissional na Avenida Paulo VI, 486, Sala 202, Pituba, Salvador, Bahia; nomeado por V.Sas. para proceder à avaliação do Valor Contábil do ativo imobilizado da FAINOR, apurado por meio de inspeção física e associação de documentação fiscal aos bens; além de procedimentos de revisão analítica dos dados constantes nos livros contábeis; para a data base 31/08/2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil; bem como a determinação do valor de realização ao mercado; para os bens indicados e relacionados pela Empresa; apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos:

CONCLUSÃO

1) Confirmação do Valor Residual Contábil do ativo imobilizado, apurado por meio de procedimentos de revisão analítica, para a data base 31/08/2020, conforme os objetivos e as metodologias explanadas nesse Relatório, para os componentes contábeis constantes do Ativo imobilizado Bens Móveis e Bens Imóveis em operação; constantes e apresentados nos livros contábeis da Empresa; os quais indicam e definem valor residual contábil do ativo imobilizado da FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA., na data base 31/08/2020 em R\$ 22.261.203 (Vinte e dois milhões e duzentos e sessenta e um mil e duzentos e três reais; composto conforme quadro sintético abaixo:



Grupo - Conta contábil	Valor Original Contábil	Depreciação Acumulada	Valor residual Contábil	
Prédios	18.240.136	489.049	17.751.087	
Terrenos	453.919	-	453.919	
Sub total Bens Imóveis	18.694.055	489.049	18.205.006	82%
Sub total Bens Móveis	8.536.655	4.480.458	4.056.197	18%
Geral	27.230.710	4.969.507	22.261.203	100%

2) Conforme e baseados nos trabalhos realizados mediante a aplicação das metodologias, técnicas, premissas e parâmetros indicados; os Laudos de Avaliação para a determinação do valor de realização ao mercado para Prédios e Terrenos foram emitidos na data de 04/12/2020 pelo profissional especializado Sr. Leonardo Levita de Almeida, os quais nos apresentam o valor justo de realização no montante global de R\$ 31.212.000 (Trinta e um milhões e duzentos e doze mil reais); conforme Laudos completos específicos apresentados no processo da PRJ, com resumos juntados a esse trabalho como ANEXO2 - Laudos de Avaliação ao valor de mercado.

Laudo	Valor residual Contábil	Valor reavaliado
Laudo 121 - Prédio Fainor	16.212.604	29.000.000
Laudo 122 - Prédio Vivendas	1.538.483	1.535.000
Laudo 123 - Terrenos	453.919	2.031.000
Total	18.205.006	32.566.000

Salvador, 05 de dezembro de 2020.

Apport Brasil Auditores Independentes Ltda.

CNPJ 05.890.043/0001-03

Valdomiro Jacinto de Moraes Jr.

Sócio

CRC- BA 014.302/O-1



Anexo 1 - Composição do Imobilizado - Ano 2015 a 31/08/2020

Fonte: Livros razão / balancete - Em R\$

Grupo - Conta contábil	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/08/2020
Custo						
Terrenos	84.119	84.119	84.119	84.119	453.919	453.919
Prédios					18.240.136	18.240.136
Construções em andame	7.356.425	8.703.607	17.138.807	8.703.607		
Aparelhos telefônicos	18.935	20.834	20.834	22.568	22.568	22.568
Boblioteca	2.071.620	2.286.140	2.535.369	2.793.469	2.831.193	2.831.193
Computadores e Acess.	1.488.676	1.585.159	1.719.713	2.001.430	2.091.809	2.091.809
Instalações	160.393	212.685	249.723	252.625	257.200	257.200
Máqs. e Equipamentos	301.850	301.850	327.825	427.582	648.924	648.924
Móveis e Utensílios	2.238.925	2.339.103	2.455.646	2.485.441	2.497.945	2.497.945
Veículos			60.655	187.016	187.016	187.016
Tot Custo	13.720.942	15.533.497	24.592.691	16.957.857	27.230.710	27.230.710
Depreciação Acumulada						
Prédios						489.049
Aparelhos telefônicos	3.287	6.256	9.184	11.675	13.968	14.946
Boblioteca	498.357	746.295	975.875	1.233.331	1.501.293	1.641.369
Computadores e Acess.	327.653	483.204	626.137	809.155	1.041.998	1.176.007
Instalações	55.195	72.447	93.773	116.454	138.919	150.459
Máqs. e Equipamentos	40.146	72.520	106.867	149.326	211.360	250.686
Móveis e Utensílios	403.278	581.211	741.099	904.538	1.069.110	1.152.882
Veículos			3.403	31.771	69.174	94.109
Tot Deprec. Acumulada	1.327.916	1.961.933	2.556.338	3.256.250	4.045.822	4.969.507
Total Imobilizado	12.393.026	13.571.564	22.036.353	13.701.607	23.184.888	22.261.203



Anexo 2 - Laudo de Avaliação do valor de realização ao mercado

Laudo	Valor reavaliado
Laudo 121 - Prédio Fainor	29.000.000
Laudo 122 - Prédio Vivendas	1.535.000
Laudo 123 - Terrenos	2.031.000
Total	32.566.000



Anexo 2 - Laudo de Avaliação do valor de mercado - Prédio Fainor

Página 2 de 72

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário do Imóvel

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de um imóvel do tipo comercial, localizado na Avenida Luiz Eduardo Magalhães, 1305, Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida do Imóvel

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 8.470,80m² com área construída total de 11.671,87m², com inscrição imobiliária 01.11.367.0541.001, devidamente registrado sob a matrícula 38.159 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Evolutivo para a determinação do valor de mercado de comercialização do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

Liquidez – Baixa Grau de Fundamentação – II

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel

Valor de mercado do imóvel para venda é de **R\$ 29.000.000,00 (Vinte e nove milhões de reais)**.

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020



Anexo 2 - Laudo de Avaliação do valor de mercado - Prédio Vivendas

Página 2 de 42

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário do Imóvel

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de um imóvel do tipo comercial, localizado na Avenida Luís Eduardo Magalhães, Lote 21, Quadra A do Loteamento Vivendas das Candeias, Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida do Imóvel

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 420,00m2 com área construída total de 777,45m2, com inscrição imobiliária 01.11.367.0385.001, devidamente registrado sob matrícula 37.944 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Evolutivo para a determinação do valor de mercado de comercialização do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

Liquidez – Baixa Grau de Fundamentação – II

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel

Valor de mercado do imóvel para venda é de **R\$ 1.535.000,00** (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020



Anexo 2 - Laudo de Avaliação ao valor de mercado - Terrenos

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário dos Imóveis

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de 06 imóveis do tipo lotes urbanos, sendo 03 localizados na Avenida Luiz Eduardo Magalhães (Lotes 18, 19 e 20) e 03 localizados na Avenida São Luís (Lotes 32, 33 e 34), Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida dos Imóveis

São 06 lotes urbanos, sendo 03 deles com 420,00m² de área cada (Lotes 18, 19 e 20) e os 03 outros com 427,08m² de área cada (Lotes 32, 33 e 34), todos integrantes do Loteamento Vivendas das Candeias e devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA sob as matrículas 38088, 38089, 38090, 38091, 38092 e 38093 respectivamente.

04 – Descrição Resumida dos Imóveis

São 06 lotes urbanos, sendo 03 deles com 420,00m² de área cada (Lotes 18, 19 e 20) e os 03 outros com 427,08m² de área cada (Lotes 32, 33 e 34), todos integrantes do Loteamento Vivendas das Candeias e devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA sob as matrículas 38088, 38089, 38090, 38091, 38092 e 38093 respectivamente.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação do valor de mercado do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos, sendo os imóveis classificados como de Liquidez – Média e Grau de Fundamentação – II.

06 – Valor Final da Avaliação dos Imóveis

Lotes 18, 19 e 20: R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais) cada

Lotes 32, 33 e 34: R\$ 342.000,00 (Trezentos e quarenta e dois mil reais) cada

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020



FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº 121/2020



IMÓVEL COMERCIAL URBANO VITÓRIA DA CONQUISTA/BA

LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA, Engenheiro Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis designado para o desempenho desta função, vem respeitosamente apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário do Imóvel

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de um imóvel do tipo comercial, localizado na Avenida Luís Eduardo Magalhães, 1305, Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida do Imóvel

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 8.470,80m² e área construída total de 11.671,87m², com inscrição imobiliária 01.11.367.0541.001, devidamente registrado sob a matrícula 38.159 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Evolutivo para a determinação do valor de mercado de comercialização do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

Liquidez – Baixa Grau de Fundamentação – II

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel

Valor de mercado do imóvel para venda é de **R\$ 29.000.000,00 (Vinte e nove milhões de reais)**.

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020

08 – Qualificação Legal do Engenheiro Avaliador

Engenheiro Civil (CREA 15.644/BA); Consultor Imobiliário (CRECI 16.221/BA); Membro e Conselheiro Fiscal do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE 399/BA); Engenheiro credenciado no Tribunal de Justiça da Bahia; e Especialista Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias de Imóveis (UNIJORGE/BA).


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



ÍNDICE:

1.0 – SOLICITANTE	04
2.0 – FINALIDADE DO LAUDO	04
3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	04
4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	04
5.0 – VISTORIA	04
6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	04
7.0 – METODOLOGIA UTILIZADA	05
8.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	06
9.0 – PERCEPÇÃO DE MERCADO	11
10.0 – LIQUIDEZ DO IMÓVEL	12
11.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
12.0 – CONCLUSÃO	14
13.0 – ANEXOS	15
13.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	15
13.2 - ANEXO II – FOTOGRAFIAS	16
13.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	45
13.4 - ANEXO IV – PLANTA DO IMÓVEL	50
13.5 - ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO (TERRENO)	52
13.6 - ANEXO VI – MEMÓRIA DE CÁLCULO (CONSTRUÇÕES)	64
13.7 - ANEXO VII – MEMÓRIA DE CÁLCULO (IMÓVEL AVALIANDO)	68
13.8 - ANEXO VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	69
13.9 – ANEXO IX – ART CREA DO AVALIADOR.....	70
14.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	71
15.0 – ENCERRAMENTO	72


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1.0 – SOLICITANTE:

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

2.0 – FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliação para fins de subsidiar Processo de Recuperação Judicial.

3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado mais provável para venda de um imóvel comercial urbano composto de terreno e construções.

4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 8.470,80m2 e área construída total de 11.671,87m2, com inscrição imobiliária 01.11.367.0541.001, devidamente registrado sob a matrícula 38.159 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

5.0 – VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de novembro de 2020.

Na vistoria foram verificadas as características do imóvel avaliando e de sua vizinhança. Também foi levado em consideração o comércio local, localização, acessibilidade e demais infraestruturas nas proximidades, os quais levaram este Engenheiro de Avaliações às conclusões explicitadas no item 12.0 deste Laudo de Avaliação.

6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal. O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de toda documentação apresentada, pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevlta77@gmail.com



Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

Como ressalvas, informamos que não foi fornecido, pelo Contratante, relatório com diagnóstico ambiental da área e pressupomos, com a concordância do contratante, que o imóvel não contém nenhum passivo ambiental que impossibilite a sua utilização.

Não foram observados fatores limitantes à avaliação do imóvel.

7.0 – METODOLOGIA UTILIZADA:

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de terreno e edificações, utilizando uma conjugação de métodos, sendo utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para avaliação do terreno e o **Método de Quantificação de Custo** para determinação do custo de reedição das Edificações, resultando desta conjugação de métodos o **MÉTODO EVOLUTIVO** (NBR 14653-2 item 8.2.4.1).

VI= (VT + VB) * FC, onde:

VI= Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização.

7.1 - Custo de Reedição da Benfeitoria (VB):

Para determinar o Custo de reedição das benfeitorias foram utilizados os Índices de Custos Unitários da Construção Civil fornecidos pela SINDUSCON/BA (outubro 2020) e depreciação das construções aplicando o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, percentual de vida útil e o estado de conservação da construção.

O cálculo mensal dos Custos Unitários SINDUSCON de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão de obra, equipamentos.

Não estão considerados itens que devem ser orçados conforme o projeto: Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas); Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais, ar-condicionado, aquecedores e paisagismo.

Classificamos então as construções existentes de acordo com o seguinte projeto padrão, para utilização do CUB correspondente:


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Projeto Padrão Residencial R1 – Baixo Padrão.
Guaritas

Projeto Padrão Galpão Industrial (GI)
Área de Convivência

Projeto Padrão Comercial Salas e Lojas (CSL-8) – Padrão Normal
Laboratórios de saúde
Colégio Opção Candeias
Prédio Administrativo
Biblioteca e Auditório
Núcleo de Estética e Refeitório Funcionários
Prédio Salas de Aula

7.2 – Valor do Terreno (VT):

Para determinação do valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para tanto, foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares em oferta ou vendidos na mesma região geoeconômica ou circunvizinha na qual se localizam os imóveis da avaliação, visando à determinação do valor de mercado.

Foram coletados 18 dados amostrais no mercado, sendo todos aceitos e utilizados no modelo de inferência estatística para determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando.

7.3 – Fator de Comercialização (FC):

Para adequação do custo de reedição ao valor de mercado foi utilizado o FC (fator de comercialização) através do Método Evolutivo. O fator de comercialização é levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, Lei da Oferta e Demanda. Para o cálculo do FC é necessário coletar amostras semelhantes transacionadas no mercado. Caso não seja possível, o FC pode ser Justificado ou Arbitrado, segundo a NBR 14.653.

8.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

8.1 – Caracterização da Macrorregião:

O imóvel está localizado na Cidade de Vitória da Conquista, do estado da Bahia. Sua população, conforme o IBGE, em 2020 é de 341 128 habitantes, o que faz dela a terceira maior cidade do estado, atrás de Salvador e Feira de Santana.

Possui um dos maiores e que mais crescem PIBs no interior da região Nordeste, sendo o sexto maior PIB baiano, com mais de 6 bilhões de Produto Interno Bruto.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente oitenta municípios na Bahia e dezesseis no norte de Minas Gerais e possui uma área de 3.204,257 km².

O comércio de Vitória da Conquista é forte e dinâmico, contando com grande número de empresas como no ramo atacadista com a presença de grandes grupos, tais como: Atacadão (Grupo Carrefour), Maxxi Atacado (Grupo BIG), BIG Bompreço (Grupo BIG), duas lojas do Hiper GBarbosa (Cencosud), GPA com o Assaí Atacadista. A cidade serve de pólo econômico para inúmeras cidades circunvizinhanças da Região Sudoeste da Bahia e norte do estado de Minas Gerais.

A cidade possui dois grandes shoppings centers, o Shopping Conquista Sul, inaugurado em 2006 e localizado na Zona Sul e o Boulevard Shopping inaugurado em 2018, na Zona Leste; além de vários conjuntos comerciais, com lojas e salas de escritórios.

O pujante comércio abrange todo o centro-sul da Bahia além do norte de Minas Gerais, influenciando uma população aproximada de 2 milhões de pessoas, o que coloca a cidade entre os cem maiores centros urbanos do interior do país. As concessionárias de veículos na cidade são: Coreana (Kia Motors), Atlanta e Atlanta caminhões (Ford) da Indiana, Fiat, Volkswagen, Chevrolet, Honda, Nissan, Citroën, Toyota, Mitsubishi, Jeep, Volvo Caminhões, Renault (Roda Leve), Hyundai, dentre outras.

8.2 – Caracterização da Microrregião:

O imóvel avaliando está inserido no Bairro de Candeias.



Candeias é um bairro situado na Zona Leste de Vitória da Conquista. É um bairro nobre, caracterizado pela intensa verticalização e a oferta de comércio e serviços. A principal avenida é a Olívia Flores, que atravessa o bairro de um extremo a outro. Tem seu início na Avenida Rosa Cruz e seu fim na cidade universitária da UESB.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Estão situadas no bairro os campus da UFBA e UESB, além das faculdades privadas Fainor e Santo Agostinho. Também no bairro está localizado o Boulevard Shopping e os supermercados GBarbosa e Hiper Bompreço. Tem uma população de 14.552 habitantes e 4.985 domicílios.

8.2.1 – Tipo Predominante de Ocupação:

A ocupação da microrregião é predominantemente residencial de média renda do tipo casas em loteamentos e edifícios de apartamentos. Apresenta comércio de rua pouco desenvolvido.

8.2.2 – Infraestrutura Urbana:

A região possui infraestrutura urbana completa, com sistema viário com vias pavimentadas, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e rede de drenagem de águas pluviais.

8.3 – Descrição do Imóvel:

Imóvel comercial urbano localizado na Avenida Luís Eduardo Magalhães, 1305, Candeias, Vitória da Conquista/BA, onde está instalada a FAINOR – Faculdade Independente do Nordeste e o Colégio Opção Candeias, distribuídos em 07 módulos de construções. O imóvel, de propriedade da FAINOR, possui inscrição imobiliária 01.11.367.0541.001 e se encontra devidamente registrado sob a matrícula 38.159 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

8.3.1 – Terreno:

Terreno urbano com frente e fundo medindo 120,00m cada e laterais medindo 70,50m cada, totalizando uma área de 8.470,80m², resultante da unificação dos lotes 08 ao 17 (frente para a Av. Luís Eduardo Magalhães) com os lotes 35 ao 44 (frente para a Av. São Luís), todos integrantes do loteamento Vivendas da Candeias.

8.3.2 - Construções:

O imóvel possui área construída total de 11.671,87m² distribuídas em 03 guaritas e 07 módulos (Laboratórios, Colégio Opção Candeias, Área de Convivência, Prédio Administrativo, Biblioteca/Auditório, Núcleo de Estética / Refeitório e Prédio de Salas de Aula).

8.3.2.1 - Guaritas:

Construções térreas em estrutura convencional de concreto com alvenaria de bloco cerâmico e cobertura mista.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “regular (c)”, ou seja, edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

8.3.2.2 - Laboratórios:

Construção térrea em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída de 1.337,40m², contemplando 02 banheiros e 22 salas (Coordenação de Laboratórios, Laboratório de Química, Laboratório de Anatomia Humana, Laboratório de Análises Clínicas, Laboratório de Bromatologia, dentre outras).

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “entre nova e regular (b)”, ou seja, edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura pra recompor a sua aparência.

8.3.2.3 – Colégio Opção Candeias:

Construção com 03 pavimentos, em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída total de 762,10m². O pavimento térreo, onde funciona a Direção do Colégio Opção Candeias, é composto por recepção, circulação, secretaria, financeiro, banheiro, sala, mecanografia, copa, depósito e 02 cantinas na área externa. O primeiro pavimento, também de uso exclusivo do Colégio Opção Candeias, possui salas e biblioteca. O segundo pavimento possui sala de TI e Almoxarifado, de uso da FAINOR, e um laboratório de uso do Colégio Opção Candeias.

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “entre nova e regular (b)”, ou seja, edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura pra recompor a sua aparência.

8.3.2.4 – Área de Convivência:

Construção térrea em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída de 361,23m² composto de cantina, banheiros masculino e feminino e central de informações, com uma sala na entrada, ouvidoria, sala de reunião e sala da CPA.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “entre nova e regular (b)”, ou seja, edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura pra recompor a sua aparência.

8.3.2.5 – Prédio Administrativo:

Construção com 04 pavimentos, em estrutura convencional de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída de 1.858,09m². O pavimento térreo é composto de recepção, banheiros masculino e feminino e diversas salas (sala de matrícula, protocolo, arquivo, secretaria geral de cursos, atendimento ao docente, financeiro, dentre outras). O primeiro pavimento é composto de recepção, banheiros masculino e feminino e diversas salas (sala da direção, sala do financeiro, procuradoria institucional, gerência financeira, dentre outras). O segundo pavimento é composto de copa, banheiros masculino e feminino e diversas salas (sala de TI, reunião, telefonia, gerência de pessoas, dentre outras). E o terceiro pavimento é composto de um salão, banheiros masculino e feminino, auditório e refeitório.

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “entre nova e regular (b)”, ou seja, edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura pra recompor a sua aparência.

8.3.2.6 – Biblioteca e Auditório:

Construção térrea em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída de 685,72m² composto de auditório e uma biblioteca com balcão de atendimento, copa, coordenação, salas de estudo em grupo, sala de estudo individual, sala de processamento técnico, multimeios, periódicos, restauração, sala de TI e NIAF (Núcleo de Inclusão e Acessibilidade).

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “regular (c)”, ou seja, edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

8.3.2.7 – Núcleo de Estética e Refeitório Funcionários:

Construção de 02 pavimentos em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Imóvel com área construída de 568,63m². No pavimento térreo funciona o refeitório dos funcionários com vestiário masculino e feminino. No primeiro pavimento funciona o Núcleo de estética, composto de recepção, coordenação, 05 salas de aulas práticas, banheiro, vestiário, sala de lavagem de materiais e depósito.

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “entre nova e regular (b)”, ou seja, edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 2 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura pra recompor a sua aparência.

8.3.2.8 – Prédio Salas de Aula:

Construção de 04 pavimentos em estrutura pré-moldada de concreto. Alvenarias em bloco cerâmico e cobertura com telhas metálicas.

Imóvel com área construída de 6.064,95m². O pavimento térreo é composto das salas 01 a 17 e banheiros masculino e feminino. O primeiro pavimento é composto das salas 18 a 34 e banheiros masculino e feminino. O segundo pavimento é composto das salas 35 a 53 e banheiros masculino e feminino. E o terceiro pavimento é composto das salas 54 a 65 e banheiros masculino e feminino.

O imóvel possui idade aparente de 05 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “regular (c)”, ou seja, edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

8.3.3 – Vocação do Imóvel:

Apesar do imóvel está inserido na zona de uso predominantemente residencial, a sua localização e tipologia apresentam vocação comercial.

9.0 – PERCEPÇÃO DE MERCADO:

É de notório conhecimento que o Brasil se encontrava em uma das maiores crises imobiliárias de sua história. Fatores como baixa disponibilidade de crédito, elevada taxa de juros, aumento do desemprego e queda da renda, maior endividamento das famílias, crise política, entre outros, desaceleraram o mercado imobiliário reduzindo a demanda e, portanto, aumentando a oferta, resultado de um processo comum e cíclico da economia.

A mudança do Governo está devolvendo aos poucos a confiança dos brasileiros. A expectativa é de crescimento para o crédito imobiliário na compra e construção de imóveis. As projeções positivas são reflexo da economia estabilizada, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), além de redução do desemprego e melhoria da renda.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



A expansão da oferta imobiliária em Vitória da Conquista, condiciona-se pela urbanização ocorrida em suas extensões. Conforme o desenvolvimento financeiro e, conseqüentemente, urbano, é observado na cidade, torna-se comum a disseminação de comércios, indústrias, fábricas e empresas, instaladas com o objetivo de se beneficiarem do consumo da população e, do mesmo modo, comportamento de toda a demanda de mão de obra da cidade.

Para este ano de 2020, o prognóstico de aceleração era otimista. No entanto, a chegada do COVID-19 em solo brasileiro e, posteriormente, a determinação da quarentena, refletiu no bolso dos cidadãos, apontando a necessidade de corte de custos.

Em virtude disso, a oferta imobiliária moldou-se a atual carência de seu público, levando-se em conta que, em tempos de pandemia e isolamento social, as imobiliárias registraram maior procura por imóveis em Vitória da Conquista confortáveis, amplos e que reforçassem a independência. Além disso, o período significativo que as pessoas têm passado em casa também gerou impacto na forma delas exercerem seus ofícios, visto que o home office virou uma tendência.

Desta maneira, a estruturação de um ambiente mais amplo que, muitas vezes, comporte um escritório, viabiliza a realização das atividades profissionais devidamente, mesmo que em suas residências. Os apartamentos à venda em Vitória da Conquista que, anteriormente, pareciam ser os protagonistas do mercado, fruto do anseio do consumidor em morar em áreas compactas e seguras, já não são condizentes com a prioridade da demanda.

Deparando-se com uma nova perspectiva e se adequando às exigências do momento, 35% das construtoras do nosso mercado já concluíram negócios na pandemia, sinalizando uma sobrevida que, neste momento adverso, não era esperada.

10.0 – LIQUIDEZ DO IMÓVEL:

A liquidez de um imóvel representa a velocidade e grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada. Simples, na verdade – quanto maior a liquidez de um imóvel, mais facilmente ele poderá ser vendido.

*Dadas às características específicas do imóvel avaliando e o fato do mercado imobiliário encontrar-se em um período de incerteza por conta da Pandemia do COVID, principalmente para as instituições de ensino, estimamos uma absorção do mercado acima de 05 anos. Portanto, pode-se afirmar com relação ao imóvel avaliando, que o mesmo pode ser classificado como de **Liquidez Baixa**.*


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para a venda ou locação. Para que seja feita uma boa avaliação, o profissional deve conhecer não só as ferramentas matemáticas envolvidas no cálculo, mas também o funcionamento do mercado onde se situa o imóvel avaliando. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa.

O valor de um imóvel, conceituado pela NBR 14.653, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação.

É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

PROIBIÇÕES: É vedado ao Avaliador aceitar laudos por encomenda para os quais não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda que possa prestar-se a fraudes; e seguintes itens elencados no código de ética profissional.

PENALIDADES: Além da responsabilidade civil e penal a que fica sujeito o Avaliador por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infração ética, fica sujeito ainda às penalidades impostas por infrações cometidas aos preceitos da ética emanados pela legislação vigente e pelas Resoluções dos Conselhos Federais, apurados de forma regulamentar com a gradação que varia de acordo com o enquadramento indicado pelo Código Civil Brasileiro.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



12.0 – CONCLUSÃO:

Em virtude do exposto acima, este Engenheiro Especialista em Avaliações chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para venda no valor de:

R\$ 29.000.000,00 (Vinte e nove milhões de reais)

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, aos 04 de dezembro de 2020.

Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Eng° Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.0 – ANEXOS:

13.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



Microlocalização do Imóvel (Google Earth)



Macrolocalização do Imóvel (Google Earth)


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.2 - ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:




Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vista Aérea Módulo 02 – Laboratórios (Imagem feita com Drone)



Circulação



Coordenação de Laboratórios



Laboratório de Química



Laboratório de Anatomia Humana


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vista Aérea Módulo 03 – Colégio Opção Candeias (Imagem feita com Drone)



Vista Aérea Módulo 03 – Colégio Opção Candeias (Imagem feita com Drone)

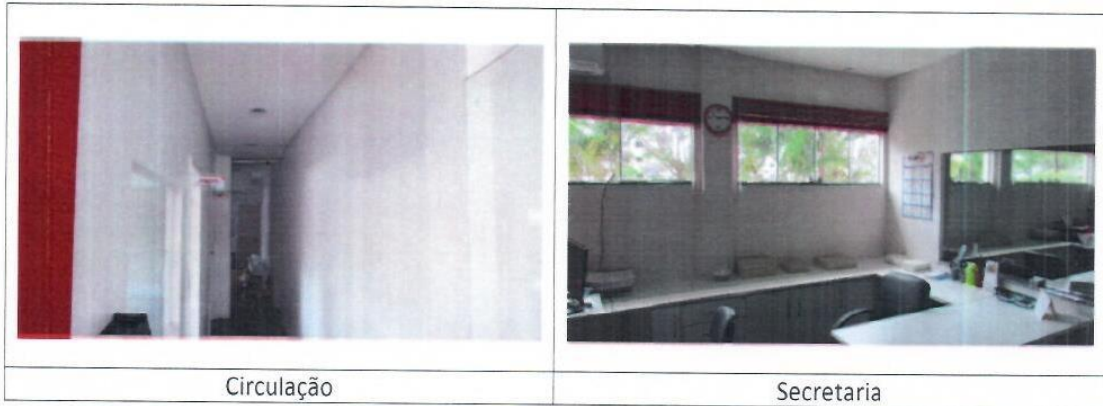

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





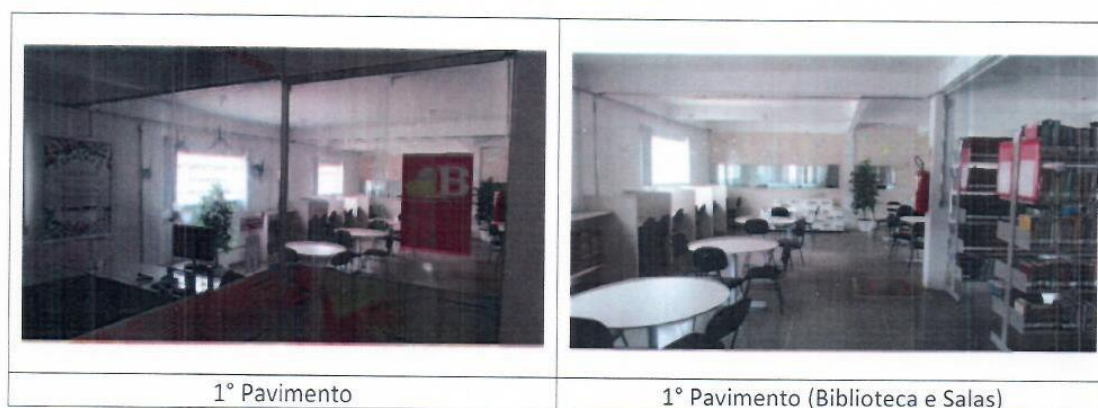

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





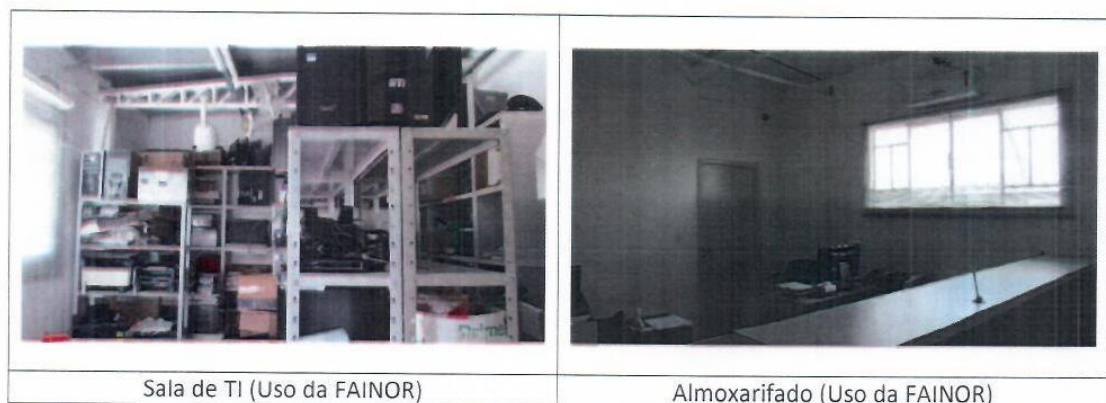

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





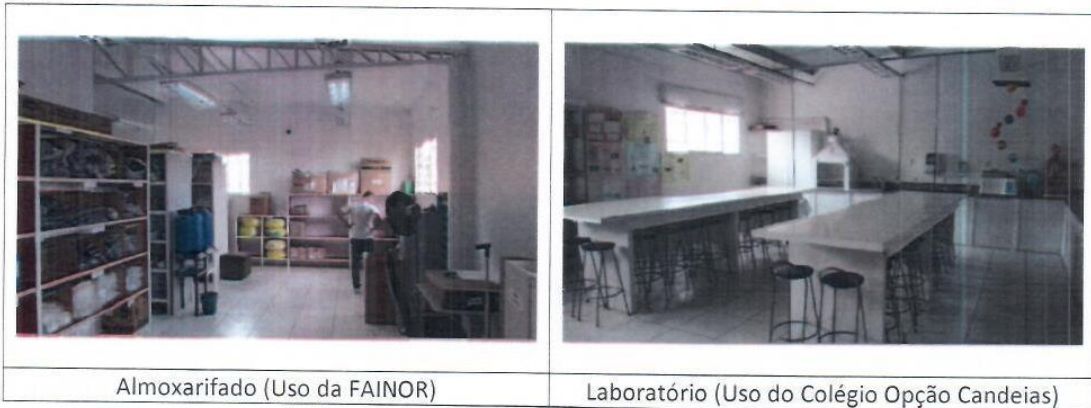

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vista Aérea Módulo 05 – Prédio Administrativo (Imagem feita com Drone)



Vista da Fachada Lateral Direita

Vista da Fachada Lateral Esquerda

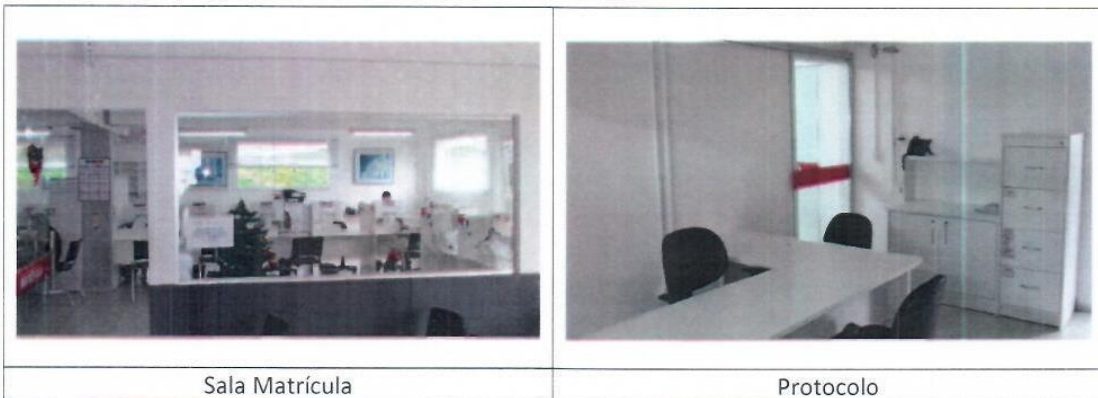
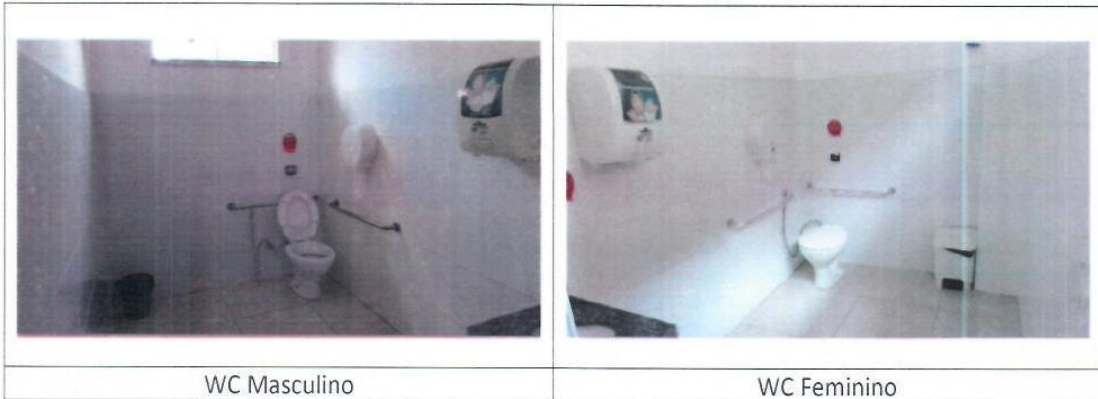


1º Piso (Pavimento Térreo) - Recepção

Recepção

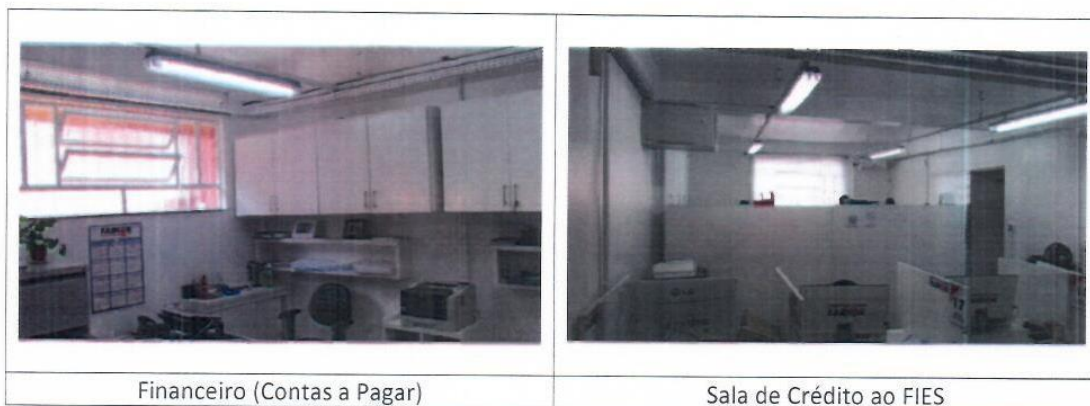

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





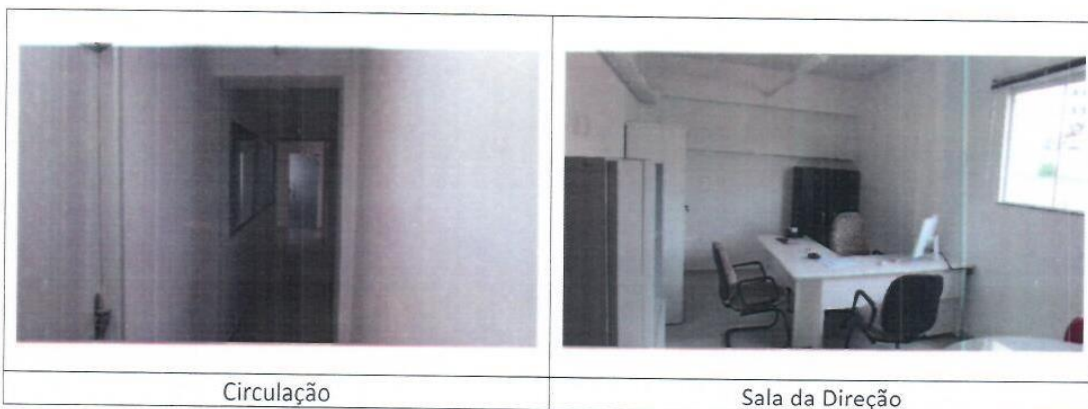

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





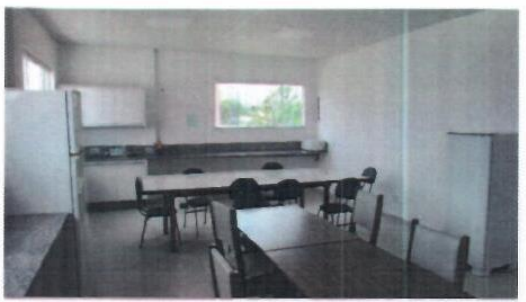
Sala de Gerência de Pessoas (RH)



Escada de acesso ao 4º Piso



Auditório



Refeitório



Módulo 06 – Biblioteca e Auditório



Biblioteca – Vista da Fachada

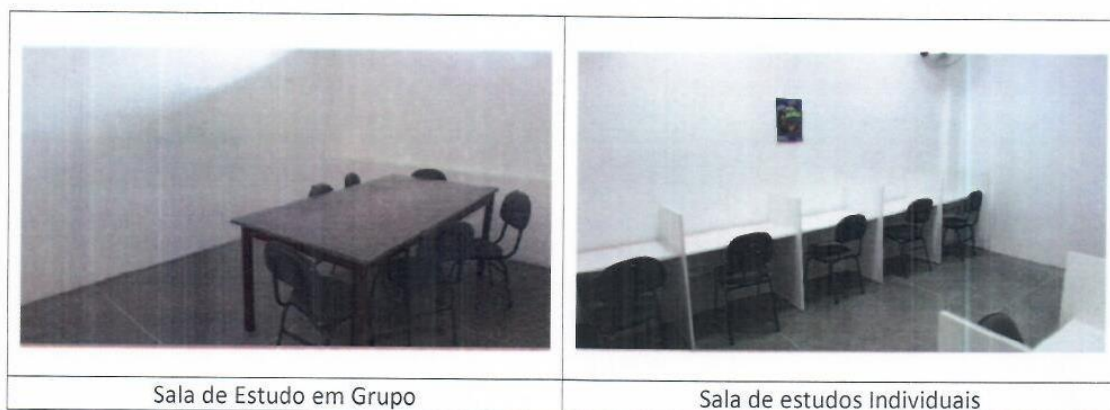

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





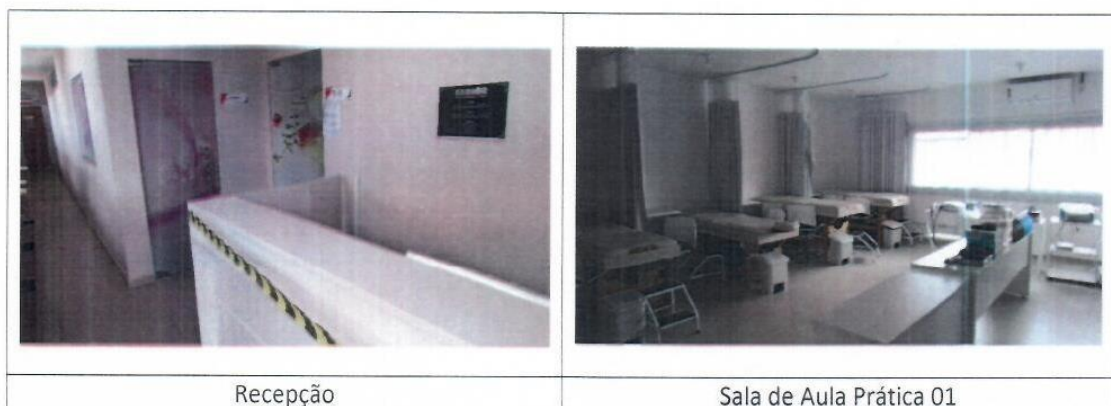

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vista Aérea Módulo 08 – Prédio Salas de Aula (Imagem feita com Drone)



Vista da Fachada Lateral Direita



Vista da Fachada Lateral Esquerda



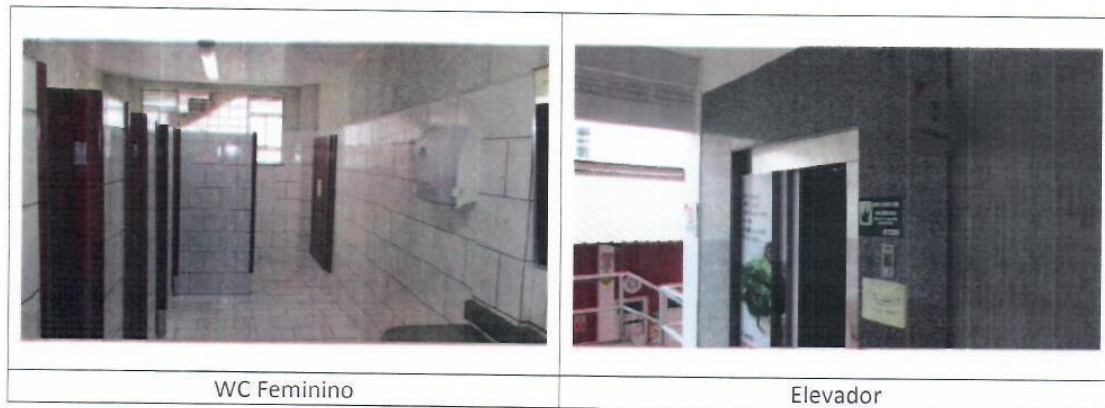
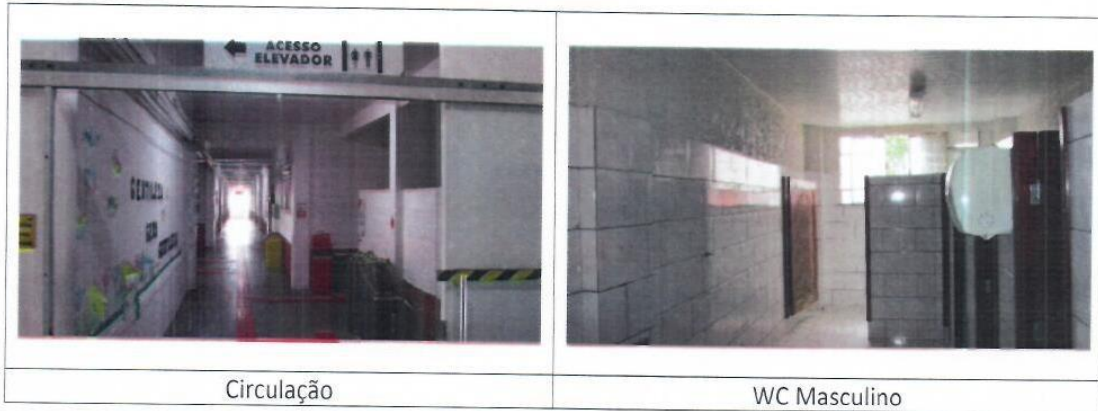
SETEC - Pavimento Térreo (Piso 01) Área Externa



Circulação Interna

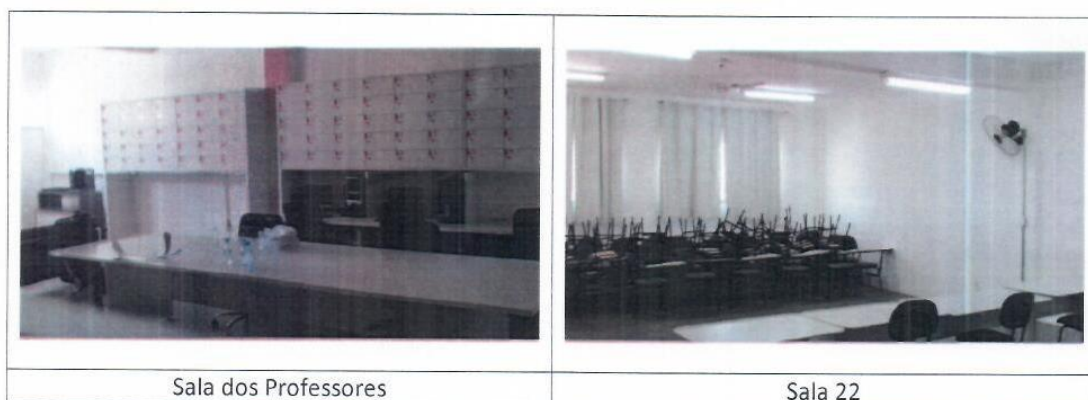

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





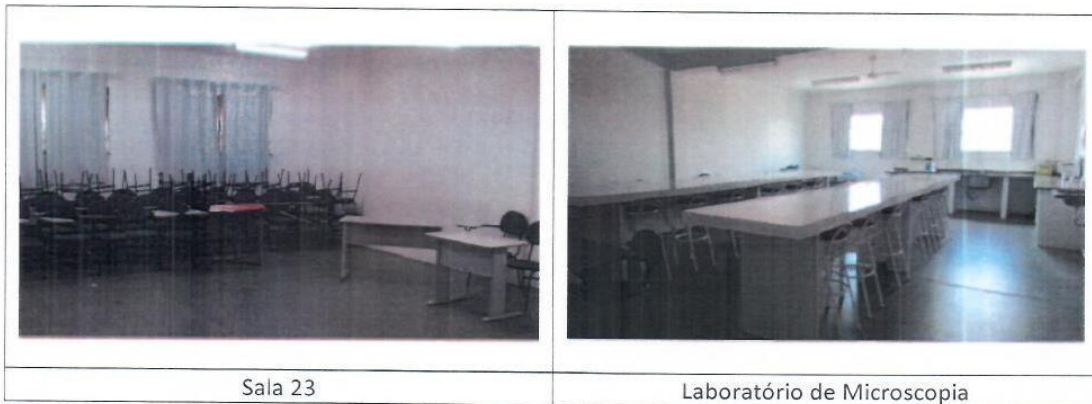

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





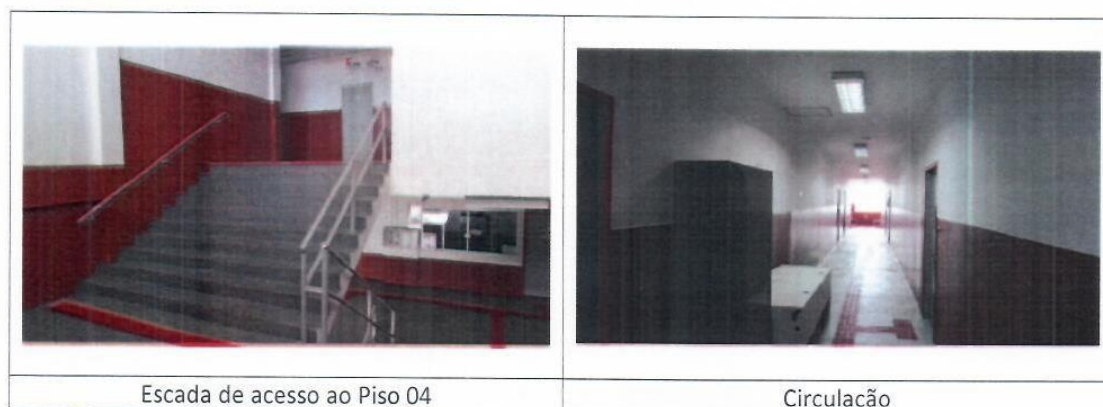
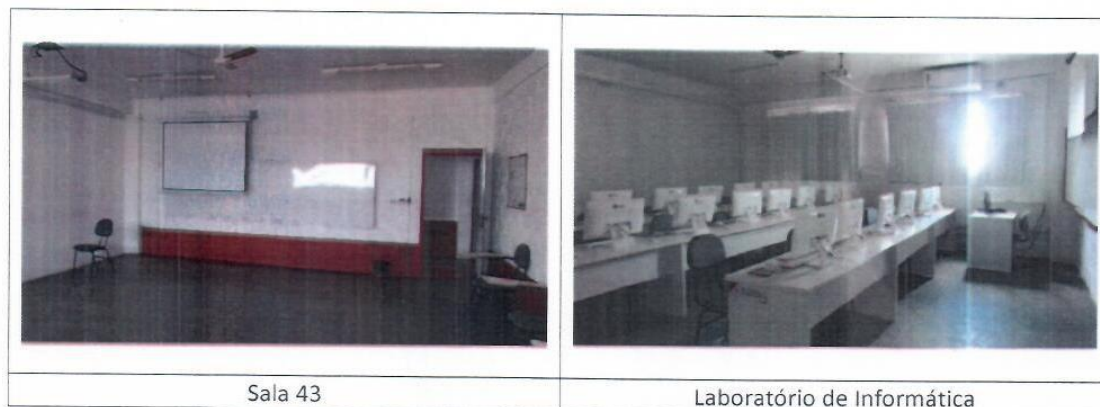
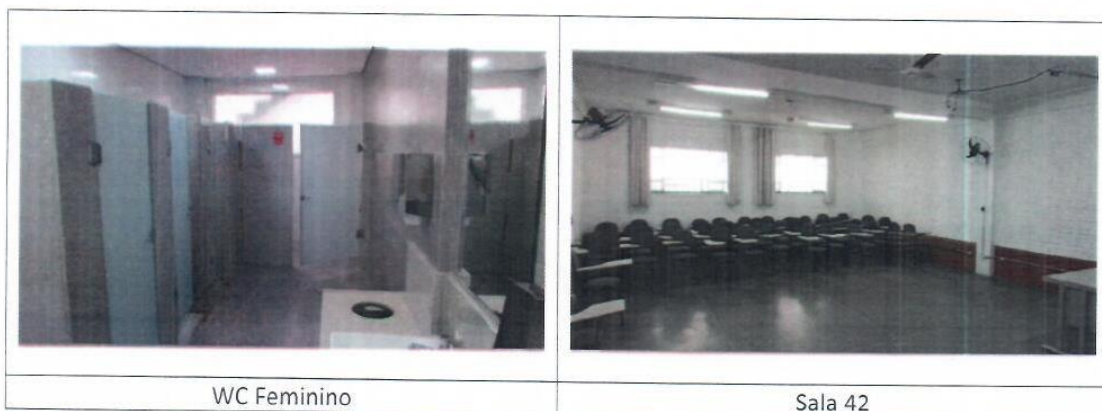

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





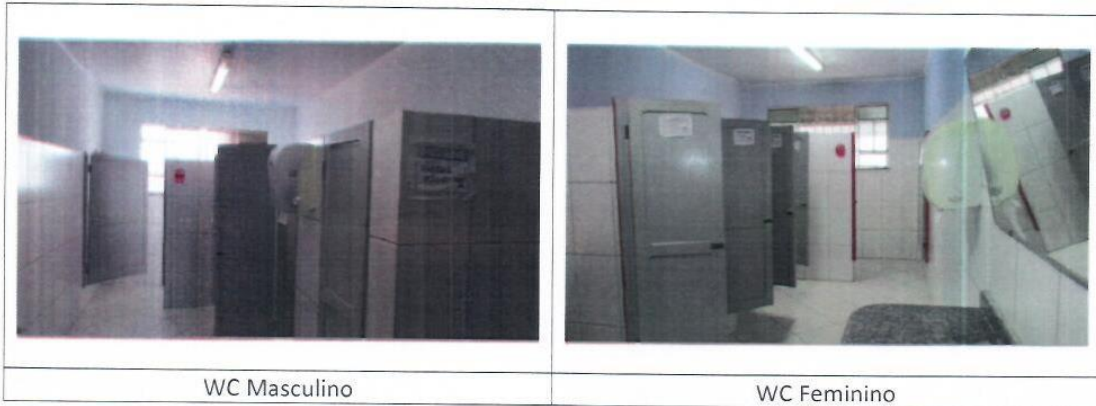

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

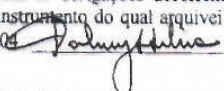
fls. 213

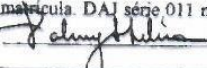
 PODER JUDICIÁRIO	2ª OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO 2000 DALVY SILVEIRA E SILVA Oficial Titular
MATRÍCULA Nº <u>38.159</u> DATA <u>13.07.2000</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
<p><u>FUSÃO DAS MATRÍCULAS N.ºs 37.315, 37.733, 37.734, 37.735, 37.736, 37.737, 37.738, 37.739, 37.740, 37.741, 37.743, neste cartório.</u></p> <p>Uma área de terra, representada pelos lotes de terrenos de n.ºs 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44, da quadra A, situada no Loteamento VIVENDAS DAS CANDEIAS, nesta cidade, medindo 120,00 (cento e vinte) metros de frente, para a Av. Luiz Eduardo Magalhães, igual largura no fundo e 70,59 (setenta metros e cinquenta e nove centímetros) da frente ao fundo, voltado para a Av. São Luiz, com área total de 8.470,80-m2, limitando-se com quem de direito. <u>RE-MATRICULADO, hoje, em nome de: HOTEL SAVILLE - EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS SAVILLE LTDA.,</u> firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.431.534/0001-72. DAJ Nº 995.819. Vitória da Conquista, 13 de julho de 2000. <u>Rita de Cássia dos Santos</u> SUBOFICIALA.</p> <p>R-1/38.159- ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no terceiro Tabelionato desta cidade, pela Tabeliã Maria Eny V. D. Correia Leite, livro 02, fls. 92-v/93, n.º de ord. 2.188, em 12 de maio de 2000, por COMPRA, o imóvel acima descrito, foi transferido para: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA.,</u> firma estabelecida nesta cidade na Av. Lauro de Freitas, n.º 88, 1.º andar, centro, pelo preço de R\$ 84.119,00 (oitenta e quatro reais e dezenove reais). DAJ Nº 995864. Vitória da Conquista, 18 de julho de 2000. <u>Rita de Cássia dos Santos</u> SUBOFICIALA.</p> <p>AV-2/38.159-De acordo com Escritura Pública de Re-Ratificação, lavrada no Terceiro Tabelionato desta cidade, pela Tabeliã Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, livro 002-CD, fls 46v/47, Ordem n.º 1.652, em 13 de fevereiro de 2001. Retiram a data da referida escritura descrita no R-1, pois na realidade a data correta que foi lavrada é do dia 17 de julho de 2000, n.º de Ordem 2.189-A.. DAJ Nº 583400, Vitória da Conquista, 13 de fevereiro de 2001. <u>Dalvy Silveira</u> & OFICIALA.</p> <p>R-3/38.159-Hipotecado, hoje, em primeiro grau, o imóvel objeto desta matrícula. e como Emitente: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA.,</u> com sede na Av. Luiz Eduardo Magalhães, n.º 1.305, Bairro Candéias, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.262.477/001-33, tendo como Credor: <u>BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A - DESENBANCO,</u> CNPJ/MF sob o n.º 15.163.587/0001-27, com sede e foro em Salvador, em garantia do financiamento, no valor de R\$ 1.190.074,00, sendo a valiação deste imóvel R\$ 246.000,00, com vencimento para: 15 de março de 2009. ATRAVÉS de Cédula de Crédito Comercial, n.º 207/2000, datada de 20 de fevereiro de 2001. DAJ Nº 583464. Aux. 7.018. Vitória da Conquista, 21 de fevereiro de 2001. <u>Dalvy Silveira</u> OFICIALA.</p> <p style="text-align: center;">VIDE VERSO</p>	

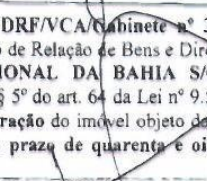
Este documento foi assinado digitalmente por NEZILMA DE OLIVEIRA COELHO. Se impresso, para conferência acesse o site http://esaj.tjba.jus.br/esaj, informe o processo 0002255-26/2007 e o código 090909092020.11.44.26.14



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



AV-4-38.159-DE ACORDO com o ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO À CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL Nº 2000/207. 0705 – BNDS/AUTOMÁTICO/COMPETITIVO/COM. E SERVIÇOS, datado de 22/12/2003, emitido por SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/A LTDA., CNPJ nº 03.262.477/0001-33, com sede e foro na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, Candeias, nesta Cidade, representada pelo Sr. Ricardo Ferraz da Silveira, CPF nº 208.055.605-30. CREDORA: DESENBÁHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A, nova denominação do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A. – DESENBANCO, conforme deliberação da AGE de 31/05/2001, sociedade de economia mista estadual, CNPJ nº 15.163.587/0001-27, com sede e foro nessa Capital, na Avenida Tancredo Neves, nº 776, Pituba, representada por dois dos seus Diretores. Celebrado mediante cláusulas, algumas das quais transcritas integralmente ou mediante extrato, a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Constitui objeto do presente instrumento aditar, para reti-ratificar, na forma das cláusulas a seguir, a CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL nº 2000/207, emitida em 20/02/2001. **CLÁUSULA SEGUNDA:** A EMITENTE reconhece e confessa, como saldo devedor decorrente do título identificado na cláusula anterior, a importância de R\$ 1.484.690,36 (hum milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e noventa reais e seis centavos), sendo R\$ 195.793,05 de saldo vencido e R\$ 1.288.897,33 de saldo vincendo, apurada pela DESENBÁHIA em 15/12/2003, dívida essa que, a pedido da EMITENTE, terá suas condições de pagamento alteradas, conforme o disposto no presente aditivo. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Pelo presente Termo Aditivo, autorizado pela Decisão da Diretoria da Desenbahia nº 415/2003, de 18/11/2003, decisão esta devidamente homologada pelo BNDES em 25/11/2003 através de DIREX, fica o saldo vencido incorporado ao vincendo, resultando o valor total de R\$ 1.484.690,36, que será pago nas seguintes condições: **Parágrafo Primeiro** - Fica concedido novo prazo de carência, de seis meses, entre dezembro de 2003 e maio 2004, período em que serão devidos juros nas datas 15/02/2004 e 15/05/2004. **Parágrafo Segundo** - Foi concedida uma dilatação do prazo de amortização do débito, por mais 36 meses, devendo o principal ser amortizado em 94 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a **Primeira Prestação em 15 de junho de 2004**, comprometendo-se a EMITENTE a liquidar, com a **última prestação**, cujo vencimento ocorrerá em **15 de março de 2012**, todas as obrigações decorrente do referido título. Tudo de acordo com as demais cláusulas contidas no aludido instrumento do qual arqueei uma via em Cartório. DAJ nº 724296, Vitória da Conquista, 14 de janeiro de 2009. 

R-5-38.159-ATRAVÉS de AUTO DE PENHORA datado de 30 de outubro de 2007, lavrado pela Oficiala de Justiça desta Comarca, Sr.^a Telma Viana Dias, em cumprimento ao mandado da MM.^a Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca local, nos autos de Ação de Execução nº 1413682-8/2007, requerida por DESENBÁHIA – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DA BAHIA S.A. contra SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA., RICARDO FERRAZ DA SILVEIRA E OUTROS, mediante o qual foi **PENHORADO** o imóvel objeto da presente matrícula. DAJ série 011 nº 565537, no valor de R\$ 2.678,00. Vitória da Conquista, 20 de novembro de 2007.  OFICIALA.

AV-6-38.159-DE ACORDO com o Ofício nº DRF/VCA/Cabinete nº 31/2009, datado de 26 de janeiro de 2009, do qual arqueei uma via, acompanhado de Relação de Bens e Direitos para Arrolamento em nome do sujeito passivo SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA.. CNPJ-MF nº 03.262.477/0001-33; em cumprimento ao que estatui o § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997; a ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel objeto da presente matrícula deverá ser comunicada à Secretaria da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. IMUNE a Taxa Cartorária. Vitória da Conquista, 30 de janeiro de 2009.  OFICIAL SUBSTITUTO


R-7-38.159-ATRAVÉS de MANDADO DE PENHORA, datado de 14 de fevereiro de 2012, expedido pela 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária desta cidade, do processo nº 2008.33.07.484-6, em que é exequente FAZENDA NACIONAL, e executado COLÉGIO PARTICULAR OPÇÃO DE ENSINO LTDA e outro; através do qual ficou **PENHORADO** o imóvel objeto da presente matrícula. INSENTO DE DAJE. Vitória da Conquista, 20 de julho de 2012.  OFICIAL DESIGNADO.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAEL COLAVOLPE BRITTO SOUZA em 16/12/2020 às 18:37:07. Se impresso, para conferência acesse o site http://esaj.tjba.jus.br/esaj, informe o processo 0002255-26.2007.8.05.0274 e o código 6408246402020.11.44.26.24



 PODER JUDICIÁRIO	3 - REGISTRO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA	ANO _____
	RUBENS ARAÚJO	
Nº DE ORDEM: <u>38.159</u> DATA: <u>11/09/2015</u> REF. AOS DEMAIS LIVROS: _____		
REGISTRO: <p> AV-8/38.159- DE ACORDO com requerimento assinado por FAINOR-FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE, CNPJ.03.262.477/0001-33 representada por JOSELIO SOUZA ANDRADE, brasileiro, empresário, portador do CPF nº277.164.305.72, residente nesta cidade, acompanhado com CERTIDÃO da prefeitura municipal de Vitória da Conquista, datada de 10 de Julho de 2015, assinada pelo funcionário responsável DANILLO SILVA, para fins de constar na presente matrícula o seguinte número de inscrição imobiliária: Inscrição imobiliária nº 01.11.367.0541-001. DAJE:013/343894 R\$45,08 Vitória da Conquista, 11 de Setembro de 2015. <i>[Assinatura]</i> OFICIAL DESIGNADO. O último gravame realizado nesta matrícula foi o R-7/38.159 datado de 20 de Julho de 2012. Vitória da Conquista, 11 de Setembro de 2015. <i>[Assinatura]</i> OFICIAL DESIGNADO. </p> <p> AV-9/38.159-DE ACORDO com Ofício expedido pelo Juízo de Direito Federal da 2ª Vara Federal desta Subseção Judiciária Dr. João Batista de Castro Júnior, datado de 06 de abril de 2016, extraído dos Autos nº 2008.33.07.000484-6, Emqte: UNIÃO (FAZENDA NACIONAL), Exco: COLÉGIO PARTICULAR OPCÇÃO DE ENSINO LTDA e outros, a PENHORA, objeto do R-7 desta matrícula, foi CANCELADA. INSENTO DE DAJE. Vitória da Conquista, 20 de abril de 2016. <i>[Assinatura]</i> OFICIAL DESIGNADO. </p> <p> AV-10/38.159 – Protocolo 296827, datado de 14/09/2018. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO Por meio de requerimento da Fainor Faculdade Independente do Nordeste LTDA, pessoa jurídica, portador do CNPJ nº 03.262.477/0001-33, neste ato representada por seu socio Josélio de Souza Andrade, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF nº277.164.305.72. Proceda-se esta averbação de construção, datada de 23 de julho de 2018, acompanhado de Alvará nº 94/01, Certidão Positiva com efeito de Negativa nº 0031368/2018, emitida em 24/06/2018, com validade em 90 dias, pela Secretaria Municipal de Finanças e Execução Orçamentaria, Edificação para fins Comerciais, com área construída total de 6.316,08 m², (seis mil, trezentos e dezesseis metros quadrados e oito centímetros quadrados), com estrutura de alvenaria, HABITE-SE de nº 121/10, datado de 05 de junho 2010, expedido pela Prefeitura desta Cidade, acompanhados de planta aprovada pela prefeitura desta cidade de Vitória da Conquista- Bahia, responsável técnico Milton Moreira Borba, Engenheiro Civil-CREA/BA nº 13.734/D/BA, que ficam arquivados neste </p>		

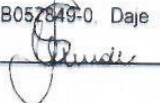
C 20.06.0/88

VIDE TCR 50

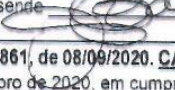
Este documento foi assinado eletronicamente por NEZILIA DE OLIVEIRA COELHO JUNIOR, em data 16/12/2020 às 18:37:07. Se impresso, para conferência acesse o site http://esaj.tjba.jus.br/esaj, informe o processo 0002255-26.2007.8.05.0274 e o código 9988164/2020 11 44 26 34



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Cartório, de acordo com o Memorial Descritivo- Descrição Geral: O empreendimento é construído de 7 módulos assim distribuídos: MÓDULO DA BIBLIOTECA, MÓDULO DO LABORATÓRIO E SALAS DE AULA, MÓDULO ADMINISTRATIVO, MÓDULO DE SALAS DE AULA, MÓDULO DE CONVIVÊNCIA, MÓDULO DE NÚCLEO DE PRÁTICAS, MÓDULO DE REFEITÓRIO ALMOXARIFADO E EMPRESA JÚNIOR. Quadro de áreas: Área do Terreno: 8.470,80m², Área Construída total: 6.316,08m². Pelo Valor de R\$ 1.677.593,40 (um milhão e seiscentos e setenta e sete mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta centavos). Selo de autenticidade nº 1252.AB057849-0. Daje nº9999.021.477527, Vitória da Conquista-Bahia, 14 de setembro de 2018.  Elisabeth de Paula Resende, OFICIALA SUBSTITUTA.

AV.8/38.159 - Prenotação nº 308.175, de 08/01/2020. **CANCELAMENTO**. Fica cancelada a hipoteca constituída pelo registro nº R-3 desta matrícula, em virtude da autorização do credor **DESENBAHIA**, já qualificada, datado de 28 de maio de 2019. Selo de Autenticidade: 1252.AB104985-8. DAJE 9999 024.959611. Emolumentos: R\$ 35,09. Taxa Fiscal: R\$ 24,92. FECOM: R\$ 9,59. PGE: R\$ 1,39. FMMPBA: R\$ 0,73. Def. Pública: R\$ 0,93. TOTAL: R\$ 72,66. Eu, Denise A. F. da Silva Portugal, escrevente, digitei. Eu, Thalita Santos Rocha, escrevente, conferi. Vitória da Conquista - BA, 15 de janeiro de 2020. Dou fé. Carlos Alberto Resende , Oficial.

AV.12/38.159 - Prenotação nº 311.861, de 08/09/2020. **AVERBAÇÃO RETIFICATÓRIA DE OFÍCIO**. Procede-se a esta averbação retificatória para fazer constar a ordem correta da Averbação de Cancelamento, prenotada sob o nº 308.175, de 08/01/2020, sendo correta: AV-11. Selo de Autenticidade nº1252.AB122291-6. Daje 1252.002.040260. Vitória da Conquista/BA, 14 de setembro de 2020. Dou fé. Carlos Alberto Resende , Oficial.

AV.13/38.159 - Prenotação nº 311.861, de 08/09/2020. **CANCELAMENTO**. Nos termos do Ofício nº 0158/2020, datado de 02 de setembro de 2020, em cumprimento a determinação de ordem da Dra. Elke Beatriz Carneiro Pinto Rocha, Juíza de Direito da 3ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e Comerciais da comarca de Vitória da Conquista/BA, extraído dos autos do processo nº 0002255-26/2007 8.05.0274, tendo como Autor (a): Desenbahia – Agencia de Fomento do Estado da Bahia S.A. e como Reu: Nilton Porto Cheles e outros, fica **CANCELADA** a penhora que recai sobre o imóvel objeto desta matrícula. Selo de Autenticidade nº1252.AB122291-6. Daje 1252.002.040259. Vitória da Conquista/BA, 14 de setembro de 2020. Dou fé. Carlos Alberto Resende , Oficial.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

Este documento foi assinado digitalmente por NEZILIA DE OLIVEIRA COLAVOLPE. Para maiores detalhes, acesse o site http://www.tjba.jus.br/portal/assinado_registroimoveis.org.br/validar/VSDZA.DV0KKB.MZEG0W.XC0RFE. Se impresso, para conferência acesse o site <http://esaj.tjba.jus.br/esaj>, informe o processo 0002255/26/2007 8.05.0274 e o código 6090086/2020.11.44.26.414.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



matrícula	ficha
38159	03

2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA

Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 38159 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que esta matrícula está **LIVRE DE ÔNUS** reais, convencionais e pessoais reipersecutórios como hipotecas, penhoras, indisponibilidades, bloqueios, gravames, compromissos, cláusulas de intransferibilidade, incomunicabilidade, impenhorabilidade, patrimônio de afetação, arrestos, sequestros, caucões, usufruto, ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros. **VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013.** . . **ATENÇÃO:** Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, **deverá antes ser regularizado** para prática de qualquer ato posterior (artigo 929 a 931 do CN/TJBA). Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, conten e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 15 de setembro de 2020. Protocolo nº 9793. DAJE 1252.002.040263

EMOLUMENTOS: R\$ 0,00 TAXA FISCAL: R\$ 0,00 FECCM: R\$ 0,00 RGE: R\$ 0,00 #MMPBA: R\$ 0,00 DFF: PÚBLICA: R\$ 0,00 TOTAL: R\$ 0,00	Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado de Bahia Alfo Notarial do de Registro 1252.AB122425-0 8CP1MVU4D2 Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade	
---	--	---

Este documento foi assinado digitalmente por NEZILIA DE OLIVEIRA SOUZA JUNHO. Para mais acesso, clique em: www.tjba.jus.br/autenticidade ou acesse o site <http://escaj.tjba.jus.br/escaj>, informe o processo 00102255-26/2007 e o código 65D2064.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.4 - ANEXO VI – PLANTA DO IMÓVEL:



PLANTA DE SITUAÇÃO


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	8.470,80m ²
ÁREA CONSTRUÍDA - GUARITA 01	15,72m ²
ÁREA CONSTRUÍDA - GUARITA 02	13,50m ²
ÁREA CONSTRUÍDA - GUARITA 03	4,60m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA GUARITAS	33,74m ²
ÁREA BLOCO 01 ADMINISTRAÇÃO TÉRREO	551,37m ²
ÁREA BLOCO 01 ADMINISTRAÇÃO 1º ANDAR	533,69m ²
ÁREA BLOCO 01 ADMINISTRAÇÃO 2º ANDAR	533,69m ²
ÁREA BLOCO 01 ADMINISTRAÇÃO 3º ANDAR	239,34m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 01 ADMINISTRAÇÃO	1.858,09m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 02 LANCHONETE, ÁREA DE CONVIVÊNCIA	361,23m ²
ÁREA BLOCO 03 ESTÉTICA E COSMÉTICA TÉRREO	263,20m ²
ÁREA BLOCO 03 ESTÉTICA E COSMÉTICA 1º ANDAR	305,43m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 03 ESTÉTICA E COSMÉTICA	568,63m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 04 ESTUDO, ACERVO, REUNIÕES	685,72m ²
ÁREA BLOCO 05 OUVIDORIA, SALAS DE AULA TÉRREO	293,18m ²
ÁREA BLOCO 05 OUVIDORIA, SALAS DE AULA 1º ANDAR	216,92m ²
ÁREA BLOCO 05 OUVIDORIA, SALAS DE AULA 2º ANDAR	252,00m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 05 OUVIDORIA, SALAS DE AULA	762,10m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 06 LABORATORIOS	1.337,41m ²
ÁREA BLOCO 07 MÓDULO SALAS DE AULA TÉRREO	1.541,45m ²
ÁREA BLOCO 07 MÓDULO SALAS DE AULA 1º ANDAR	1.541,45m ²
ÁREA BLOCO 07 MÓDULO SALAS DE AULA 2º ANDAR	1.541,45m ²
ÁREA BLOCO 07 MÓDULO SALAS DE AULA 3º ANDAR	1.440,60m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA BLOCO 07 MÓDULO SALAS DE AULA	6.064,95m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - TÉRREO (OCUPADA)	5.067,30m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 1.º ANDAR	2.597,49m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 2.º ANDAR	2.327,14m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 3.º ANDAR	1.679,94m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	11.671,87m²
ÁREA VERDE "PERMEÁVEL"	970,57m ²
COEFICIENTE DE PERMEABILIZAÇÃO	0,115
ÁREA CONSTRUÍDA PARA EFEITO DE C.A.	10.447,66m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,233
COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO	0,598
ÁREA LIVRE	3.403,50m ²
QUANTIDADE DE UNIDADE COMERCIAL / EDUCACIONAL	01
GABARITO DE ALTURA DA EDIFICAÇÃO	BLOCO COM ÁREA MAIS ALTA 20,15m
NÚMERO DE PAVIMENTOS	04
ÁREA CONSTRUÍDA LEGALIZADA ALVARÁ Nº 94/01, REGISTRO Nº 84/01, DEFERIDO EM 09/02/01	8.681,40m ²
ÁREA A LEGALIZAR	2.990,47m ²


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.5 – ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TERRENO:

“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”

Pesquisa de Mercado (Dados Amostrais):

Nº	ÁREA (m2)	ENDEREÇO	Bairro	PREÇO	R\$/M2	R\$/m2 (FC0,90)
1	1.720,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.337,21	R\$ 1.203,49
2	1.485,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 1.440.000,00	R\$ 969,70	R\$ 872,73
3	360,00	Rua B (Esquina Av. Luís Eduardo)	Candeias	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	R\$ 375,00
4	396,00	Av. Brasil	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.136,36	R\$ 1.022,73
5	2.500,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 900,00
6	972,00	Av. Braulino Santos	Candeias	R\$ 1.944.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
7	1.681,00	Rua Pastor Valdomiro de Oliveira	Candeias	R\$ 1.500.000,00	R\$ 892,33	R\$ 803,09
8	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 195.000,00	R\$ 541,67	R\$ 487,50
9	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	R\$ 450,00
10	450,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	R\$ 400,00
11	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
12	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
13	280,00	Rua B	Candeias	R\$ 300.000,00	R\$ 1.071,43	R\$ 964,29
14	864,00	Rua Vinte	Candeias	R\$ 760.000,00	R\$ 879,63	R\$ 791,67
15	432,00	Av. Bráulio Santos	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.041,67	R\$ 937,50
16	6.761,00	Av. Larissa Cavalcante	Boa Vista	R\$ 1.690.000,00	R\$ 249,96	R\$ 224,97
17	5.543,00	Rua Genésio Porto	Recreio	R\$ 5.000.000,00	R\$ 902,04	R\$ 811,83
18	20.000,00	Anel Rodoviário Jádriel Matos	Chácara Sta Teresa	R\$ 2.000.000,00	R\$ 100,00	R\$ 90,00

Nº	ÁREA (m2)	Valorização	DATA Cap	Captação	Contatos	Telefone
1	1.720,00	3,00	30/11/20	Placa	Marcelo Santana	77 99135-8700
2	1.485,00	3,00	30/11/20	Placa	Eber	77 3421-1439 / 98873-0037
3	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Valdek Sandes	77 98804-3970
4	396,00	2,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
5	2.500,00	3,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
6	972,00	3,00	30/11/20	Placa	Neto	77 98802-0232
7	1.681,00	2,00	30/11/20	Placa	Ricardo Fontes	77 98862-4015
8	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
9	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
10	450,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
11	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
12	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
13	280,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
14	864,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
15	432,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
16	6.761,00	1,00	04/12/20	Zap Imóveis	Locar Imóvel	77 98822-1450
17	5.543,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Antônio Carlos	71 99906-2108
18	20.000,00	1,00	04/12/20	Viva Real	REMAX	77 3425-5748 / 99990-1330

Dados do Imóvel Avaliando:

- A = 8.470,80m²
- Microlocalização: Valorização Alta = 3


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Identificação das variáveis do modelo:

A identificação e escolha das variáveis representa uma das fases mais importantes da avaliação de bens. As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação do seu valor. Na análise de regressão múltipla, as variáveis se dividem em dependentes (ou explicada) e independentes (ou explicativas).

Considerando as características do imóvel avaliando e dos dados referenciais no contexto individual e urbano, inicialmente foram definidas as seguintes variáveis, num total de 03 (cinco), para explicar o comportamento do valor unitário básico de comercialização da região.

Dependente:

- Valor unitário: Expresso em R\$/m², correspondendo ao valor por metro quadrado dos imóveis pesquisados.

Independentes:

- Área do imóvel: Variável quantitativa, expressa em metros quadrados.
- Microlocalização: Variável Qualitativa Códigos Alocados (Valorização Baixa = 1, Média = 2 e Alta = 3).

Conforme item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2 é permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitando a um único fator de homogeneização. Com base na experiência de mercado em transação de imóveis, aplicamos então um fator já consagrado de 0,90 nos preços de oferta para transformação em preços de transação (venda).

Tratamento de dados:

Para o presente trabalho, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.4 da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos, com aplicação de Inferência estatística.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

Constatação do nº de dados utilizados:

Para a classificação quanto ao grau de fundamentação, n (número de dados) deverá ser igual ou superior a $3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes adotadas no modelo. Assim temos:

$$3(k + 1) = 3(2 + 1) = 09 \quad \text{Número de dados utilizados} = 18 \geq 09.$$

No caso do modelo utilizado com 18 amostras (n): $n \leq 30 \rightarrow n_i \geq 3$


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



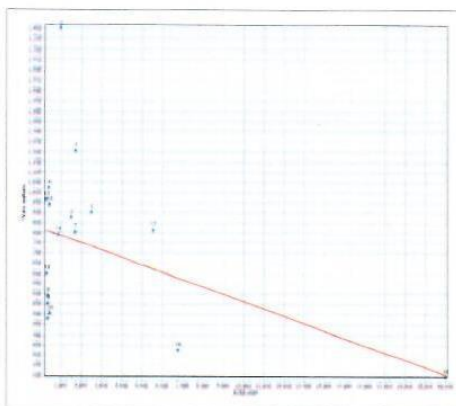
n_i = nº de imóveis por características (dicotômicas ou qualitativas por códigos alocados ou códigos ajustados).

Normativamente considerando-se o número de variáveis independentes adotadas no modelo, igual a 02 (duas), e a quantidade de dados do modelo, atende-se plenamente à condição de quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados, não havendo assim a Micronumerosidade no modelo.

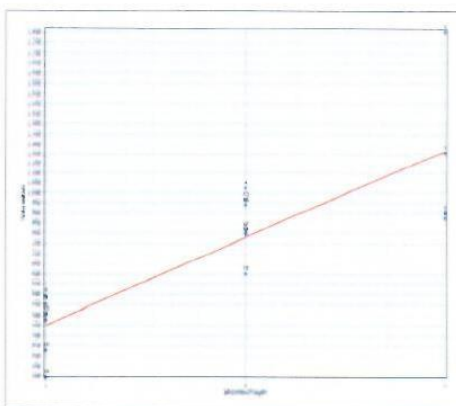
Verificação da coerência do modelo:

Houve coerência entre o relacionamento das variáveis explicadas perante o valor avaliado pela equação e respectivo comportamento do mercado imobiliário. Isto é, os sinais dos coeficientes de regressão (b_1, b_2, \dots, b_k) estão de acordo com o esperado.

Isso foi constatado observando o mercado e suas variáveis em relação aos preços praticados através dos eixos cartesianos (Y,X). Esta observação é importante para se tirar conclusões do comportamento do mercado em relação a cada uma das variáveis que se supõe participar da variação de preço.



A variável **Área** explica a variação do **Valor Unitário** de forma decrescente (quanto maior a área menor o valor unitário).



A variável **Microlocalização** explica a variação do **Valor Unitário** de forma crescente (se a valorização é alta, maior é o valor unitário).

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Coefficiente de Determinação:

Coefficiente de determinação = 0,9036

O coeficiente de determinação, indicado por "R²", deve ser interpretado como a proporção de variação total da variável dependente que é explicada pela variação das variáveis independentes adotadas na equação.

Quanto maior a variação a ser explicada, maior o coeficiente e vice-versa. Embora desejável o mais próximo de 1 (100% da variação explicada), não se pode definir o valor mínimo aceitável, pois dependerá do tamanho da variação da amostra e das variáveis colhidas para explicar esta variação.

Em função das variáveis independentes utilizadas, consideradas como as mais representativas para a amostra em estudo, o coeficiente calculado indica o potencial explicativo dessas sobre a variável dependente de 90,36%, restando um percentual de 9,64% não explicado, causado por outras variáveis e pela aleatoriedade amostral.

Significância das variáveis e Testes de hipóteses "t" e "F":

Para avaliar a confiabilidade estatística da estimativa do modelo, utilizamos os testes *t* (que testa a significância de cada um dos regressores isoladamente) e *F* (que testa a significância do modelo como um todo).

Através dos testes de hipóteses é possível verificar se variáveis independentes (explicativas) são ou não importantes, perante o modelo adotado, para explicar as variações do valor investigado.

Teste dos coeficientes individuais da regressão (Distribuição *t* de Student):

O teste da importância das variáveis para o modelo é realizado pela comparação da estatística *t* (*t* calculado) para cada variável com o parâmetro obtido na tabela de distribuição "**t de Student**", correspondendo ao nível de significância desejado (no caso 10%, 20% ou 30%, para garantir Grau de Fundamentação do Laudo III, II ou I, item 5 da tabela 1 da Norma).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

$n = n^{\circ}$ de amostras utilizadas $k = n^{\circ}$ de variáveis independentes utilizadas.

Para teste de hipóteses de 10% e Grau de liberdade = 15 → *t* tabelado = 1,7531

t calculado (área) = 6,24 > *t* tabelado = 1,7531

t calculado (microlocalização) = 7,71 > *t* tabelado = 1,7531

Então pelo teste da hipótese *t* o modelo está correto.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Teste de Significância do Modelo de Regressão (Distribuição F de Fisher):

O processo de verificação é similar ao teste t , utilizando, porém, a distribuição de Fischer-Snedecor F , com intuito de testes do efeito conjunto das variáveis explicativas e permitir concluir sobre a significância ou incerteza do modelo de regressão na presença de todos os regressores.

Pelas estipulações da Norma podem ser examinados ao nível de significância de 1% (para classificar Grau III), 2% (Grau II) e 5% (Grau I).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

$n = n^{\circ}$ de amostras utilizadas $k = n^{\circ}$ de variáveis independentes utilizadas.

Para nível de significância = 0,01 (1,0%) e Grau de liberdade = 15 → F tabelado = 6,359

F calculado = 70,33 > F tabelado = 6,359

Então pelo teste da hipótese F o modelo está correto.

Linearidade:

A suposição de um relacionamento linear entre a variável dependente e as variáveis independentes é o ponto de partida usual em um estudo de análise de regressão.

Para essa análise observamos, primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original e constatamos que existe linearidade, pois à medida que aumenta a área, diminui o valor unitário; e se a microlocalização tem valorização alta, maior é o valor unitário.

Normalidade dos Resíduos:

Para pesquisas com quantidades de dados amostrais inferiores a 30, a Norma nos permite variar a distribuição dos resíduos em um intervalo de $\pm 5,00\%$ (65% a 72%; 85% a 95% e 95% a 100%).

No modelo em análise, os resíduos estão distribuídos da seguinte forma: 72% estão no intervalo $[-1;+1]$ desvios padrão; 94% estão no intervalo $[-1,64;+1,64]$ desvios padrão; 100% estão no intervalo $[-1,96;+1,96]$ desvios padrão. Portanto, a distribuição dos resíduos do modelo demonstra certa coerência e normalidade na distribuição.

Homocedasticidade:

Para a verificação do modelo quanto à homocedasticidade, utilizamos, segundo a Norma 14.653-2, o processo de análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que apresentaram pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, confirmando assim a existência de homocedasticidade, indicador favorável à aceitação da hipótese de variância constante para o erro.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Auto regressão ou auto correlação:

Essa análise somente é utilizada quando o modelo apresenta a variável data e/ou tempo. Portanto a análise deste item não cabe ao modelo em estudo.

Colinearidade ou multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Conforme análise dos gráficos de Correlações Isoladas e de Correlações com observou-se que as variáveis independentes “Área” e “Microlocalização” apresentaram correlações abaixo do recomendado pela Norma, não havendo assim colinearidade entre as variáveis independentes, ou seja, são linearmente independentes.

Pontos influenciantes e/ou discrepantes (outliers):

O mercado imobiliário é, por natureza, heterogêneo, surgindo frequentemente observações cujo comportamento pode ser razoavelmente diferenciado das demais e, dependendo da amplitude do seu afastamento, podem ocasionar conclusões errôneas e distorções nos parâmetros do modelo.

Essas observações, quando extremas, produzem resíduos que, em valor absoluto, são consideravelmente maiores que os dos restantes da massa de dados e são denominados *outliers*.

A identificação das observações que têm fortes possibilidades de virem a ser designadas por *outliers* foi feita através da análise gráfica utilizando os Resíduos Padronizados, disponível no programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, onde se constatou a ausência de outliers no modelo.

Extrapolação do Imóvel avaliando:

No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolção em relação às características da amostra.

Para as variáveis quantitativas, no Grau de Fundamentação III, não é permitida a extrapolção.

Para o Grau II é admitida a extrapolção para apenas uma variável, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Para o Grau I é admitida a extrapolação, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e 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.

No modelo utilizado não existe extrapolação para as variáveis independentes.

Validação do Modelo - Gráfico da Bissetriz:

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Pela observação da disposição dos pontos do gráfico da Bissetriz do modelo, e a proximidade das duas retas, podemos afirmar que o modelo está válido. Quanto mais próximas estiverem as duas retas, mais ajustado estará o modelo.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação - III.

A pontuação obtida na tabela 4 da Norma para o grau de fundamentação foi de 17 pontos e o Laudo foi enquadrado no grau de fundamentação III.

Grau de Precisão – II.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 34,84%, valor que é menor ou igual a 40%. Portanto o Laudo foi enquadrado em grau II quanto à precisão.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



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

- Terreno Vitória da Conquista - FAINOR

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 4 de dezembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9505987 / 0,8575475
Coefficiente de determinação:	0,9036378
Fisher - Snedecor:	70,33
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,236	2	3,618	70,331
Não Explicada	0,772	15	0,051	
Total	8,007	17		



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$$
• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +404,3343956 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +425,6772805 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor unitário} = +436,7675489 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-6,24	0,01
Microlocalização	ln(x)	7,71	0,01
Valor unitário	ln(y)	58,91	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0,30	0,69
Valor unitário	-0,72	0,85

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,81	0,89



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

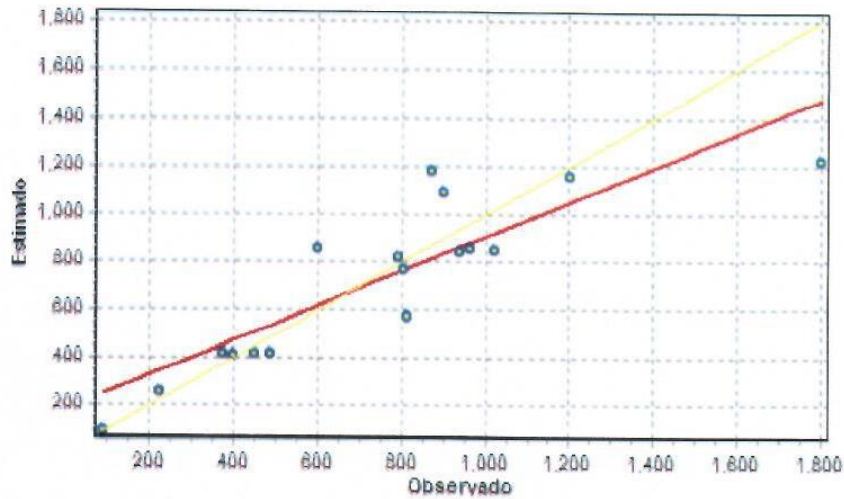
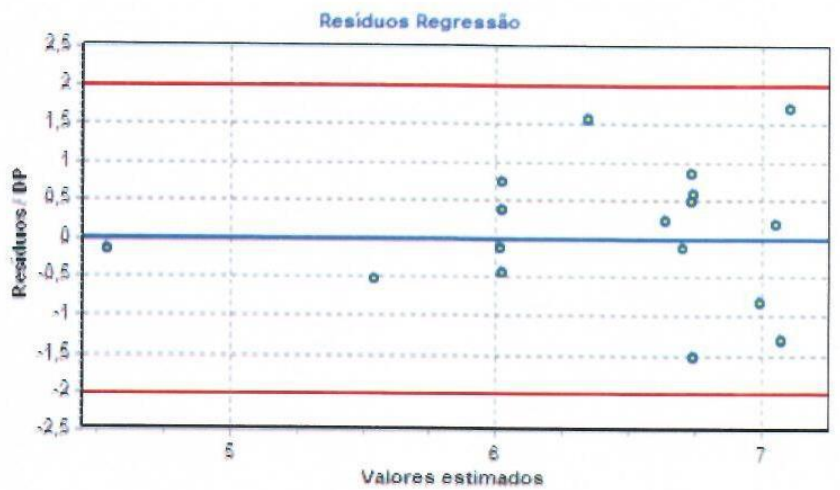


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Grau de Fundamentação:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Grau de Precisão:

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Amplitude encontrada no Modelo de Inferência	34,84%		

Nota:
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação de resultado quanto à precisão e é necessária a justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Determinação do valor do terreno:

Utilizando o resultado encontrado através do tratamento científico dos dados do modelo por inferência estatística, adotamos, de acordo com a Norma, o valor médio por m² para determinação do valor do terreno.

$$VT = \text{Área} \times R\$/m^2 = 8.470,80m^2 \times R\ \$ 658,14/m^2 = R\ \$ 5.574.972,31$$

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

$$VT = R\ \$ 5.600.000,00 \text{ (Cinco milhões e seiscentos mil reais)}$$



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.6 – ANEXO VI – MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALOR DAS BENFEITORIAS:

“Método da Quantificação de Custo”

Determinação do BDI:

Para o cálculo do BDI adotamos os seguintes parâmetros:

- Empresa enquadrada no Lucro Presumido
- Obra a ser executada em Salvador, através de Empreitada Global.

$$BDI(\%) = \left\{ \left[\frac{(1 + AC + CF + MI)}{1 - (TM + TE + TF + L)} \right] - 1 \right\} \times 100$$

AC = Administração Central

CF = Custos Financeiros

TE = Tributos Estaduais

MI = Margem de Incerteza (entre 5% e 10%)

TF = Tributos Federais

TM = Tributos Municipais

L = Lucro

Para obra de Empreitada Global, os Tributos Estaduais e a Margem de Incerteza são excluídos do cálculo do BDI. Então temos:

BDI = $\left\{ \left[\frac{(1 + AC + CF)}{1 - (TM + TF + L)} \right] - 1 \right\} \times 100$		%
AC	Administração Central	3,00%
CF	Custos Financeiros (SELIC)	0,26%
TM	Tributos Municipais (ISS)	2,00%
TF	Tributos Federais (PIS, CPFINS, CSLL, IRPJ e INSS)	11,25%
L	Lucro do Construtor (Obra porte médio)	12,00%
BDI (%)		38,14

→ **Determinação do Custo da Construção Nova:**

$$C = \left\{ CUB + \left[\frac{(OE + OI + (OFe - OFd))}{S} \right] \right\} \times BDI$$

onde:

C = Custo unitário de construção/m² de área equivalente de construção;

CUB = custos unitários de edificação nova (índices SINDUSCON/BA);


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



OE = Orçamento de Elevadores;

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos e etc;

OFe = é o orçamento de fundações especiais;

OFd = é o orçamento de fundações diretas;

S = é a área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721;

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, expresso em percentual.

De acordo com o Eng° José Fiker, no livro Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos (4ª Edição PINI), em caso de utilização do CUB (custo unitário básico), deverá ser acrescentado ao preço os seguintes percentuais:

- Instalações especiais 5%
- Elevadores 5% por elevador

Construção	Projeto Padrão	CUB	CUB Ajustado	CUB +BDI
Guaritas 01, 02 e 03	R-1 Baixo Padrão	R\$ 1.509,76	R\$ 1.509,76	R\$ 2.085,66
Laboratórios de Saúde	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.546,76	R\$ 2.136,76
Colégio Opção Candeias	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.473,10	R\$ 2.035,01
Área de Convivência	GI - Galpão Industrial	R\$ 833,35	R\$ 833,35	R\$ 1.151,23
Prédio Administrativo	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.546,76	R\$ 2.136,76
Biblioteca e Auditório	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.473,10	R\$ 2.035,01
Núcleo de Estética e Refeitório	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.473,10	R\$ 2.035,01
Prédio Salas de Aula	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.546,76	R\$ 2.136,76

Construção	Área	A equiv.	A equiv.	C + BDI	Valor Construção
Guaritas 01, 02 e 03	33,74	1,00	33,74	R\$ 2.085,66	R\$ 70.370,04
Laboratórios de Saúde	1.337,41	1,00	1.337,41	R\$ 2.136,76	R\$ 2.857.728,05
Colégio Opção Candeias	762,10	1,00	762,10	R\$ 2.035,01	R\$ 1.550.882,85
Área de Convivência	361,23	1,00	361,23	R\$ 1.151,23	R\$ 415.858,95
Prédio Administrativo	1.858,09	1,00	1.858,09	R\$ 2.136,76	R\$ 3.970.297,75
Biblioteca e Auditório	685,72	1,00	685,72	R\$ 2.035,01	R\$ 1.395.448,61
Núcleo de Estética e Refeitório	568,63	1,00	568,63	R\$ 2.035,01	R\$ 1.157.169,03
Prédio Salas de Aula	6.064,95	1,00	6.064,95	R\$ 2.136,76	R\$ 12.959.360,05
	11.671,87		11.671,87		R\$ 24.377.115,33



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Depreciação (Método de Ross-Heideck)

Considerando cada estado de conservação para cada construção e sua idade aparente x percentual de vida útil, aplicamos o Método de Depreciação de Imóveis de ROSS-HEIDECKE para determinação do custo da construção depreciada.

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K/100$ onde K é determinado em uma tabela elaborada a partir da vida útil do tipo de edificação e seu estado de conservação.

Levando em consideração a vida útil, o estado de conservação de cada imóvel e tabela de ROOS-HEIDECKE, temos:

Construção	Idade Aparente	Vida Útil	% Vida	Tabela	Residual	Estado	d
Guaritas 01, 02 e 03	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	c	0,933
Laboratórios de Saúde	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	b	0,954
Colégio Opção Candeias	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	b	0,954
Área de Convivência	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	b	0,954
Prédio Administrativo	5,00	70,00	7,14%	8,00	20%	b	0,954
Biblioteca e Auditório	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	c	0,933
Núcleo de Estética e Refeitório	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	b	0,954
Prédio Salas de Aula	5,00	80,00	6,25%	8,00	20%	c	0,933

Construção	Reprodução	Residual 20%	Depreciável	Depreciado	Reedição
Guaritas 01, 02 e 03	R\$ 70.370,04	R\$ 14.074,01	R\$ 56.296,03	R\$ 52.524,20	R\$ 66.598,21
Laboratórios de Saúde	R\$ 2.857.728,05	R\$ 571.545,61	R\$ 2.286.182,44	R\$ 2.181.018,05	R\$ 2.752.563,66
Colégio Opção Candeias	R\$ 1.550.882,85	R\$ 310.176,57	R\$ 1.240.706,28	R\$ 1.183.633,79	R\$ 1.493.810,36
Área de Convivência	R\$ 415.858,95	R\$ 83.171,79	R\$ 332.687,16	R\$ 317.383,55	R\$ 400.555,34
Prédio Administrativo	R\$ 3.970.297,75	R\$ 794.059,55	R\$ 3.176.238,20	R\$ 3.030.131,24	R\$ 3.824.190,79
Biblioteca e Auditório	R\$ 1.395.448,61	R\$ 279.089,72	R\$ 1.116.358,89	R\$ 1.041.562,85	R\$ 1.320.652,57
Núcleo de Estética e Refeitório	R\$ 1.157.169,03	R\$ 231.433,81	R\$ 925.735,22	R\$ 883.151,40	R\$ 1.114.585,21
Prédio Salas de Aula	R\$ 12.959.360,05	R\$ 2.591.872,01	R\$ 10.367.488,04	R\$ 9.672.866,34	R\$ 12.264.738,36
					R\$ 23.237.694,49

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

VB = R\$ 23.400.000,00 (Vinte e três milhões e quatrocentos mil reais)



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	7
Itens obrigatórios	1 no grau III com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.7 – ANEXO VII – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO:

“Método Evolutivo”

O fator de comercialização é levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e está diretamente relacionado com a liquidez do imóvel.

Pela falta de dados de mercado comparáveis para o cálculo do FC, fixou-se deterministicamente o FC = 1.00, já consagrado no mercado de avaliações.

Com base nas pesquisas de mercado e nos cálculos realizados nesse Laudo de Avaliação, podemos determinar o valor de comercialização do imóvel avaliando como sendo:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

$$VI = (R\$ 5.600.000,00 + R\$ 23.400.000,00) * 1.00$$

$$VI = R\$ 29.000.000,00 \text{ (Vinte e nove milhões de reais)}$$



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.8 - ANEXO VIII – TABELA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios	1 e 2 no grau III com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.9 - ANEXO X – ART CREA DO AVALIADOR:

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20200410389

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico
LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 0501011137
Registro: 35844/O BA

2. Dados do Contrato
Contratante: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA
AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES
Complemento:
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA
Bairro: CANDEIAS
UF: BA
CPF/CNPJ: 03.262.477/0001-33
Nº: 1365
CNP: 45028135
Contrato: 1213820
Celebrado em: 18/11/2020
Valor: R\$ 23.905,00
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: NENHUMA - NAD OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço
AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES
Complemento:
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA
Data de Início: 22/11/2020
Previsão de término: 18/12/2020
Bairro: CANDEIAS
UF: BA
CNP: 45028135
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Finalidade: Outra
Código: Não Especificado
Proprietário: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA
CPF/CNPJ: 03.262.477/0001-33

12 - Execução	Quantidade	Unidade
85 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #801 - LOTE (9)	420,00	m2
85 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #814 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	420,00	m2
86 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #901 - LOTE (8)	427,08	m2
86 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #914 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	427,08	m2
88 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #909 - IMÓVEL URBANO	11.671,87	m2
88 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #914 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	11.671,87	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #909 - IMÓVEL URBANO	648,57	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #914 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	648,57	m2

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

4. Observações
Laudo Técnico de Avaliação de Mercado de 08 imóveis localizados no bairro de Candéias, Vitória da Conquista/BA

5. Declarações
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 6286/2004.

6. Empresa de Classe
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

7. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
SLA de RA de 18/11/2020 de 2020
Leonardo Levita de Almeida
LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA - CPF: 932.969.305-00
FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA - CNPJ: 03.262.477/0001-33

8. Informações
* A ART é válida somente quanto emitida, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conformidade no site do CREA.

9. Valor
Valor da ART: R\$ 233,84 Registrada em: 23/11/2020 Valor pago: R\$ 233,94 Número Número: 62173827

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://informes-da-ufba.com.br/informes>, com o código: 2020C
Impressa em: 26/11/2020 às 10:50:25 por: 177.158.217.118

www.crea.ba.org.br crea@crea.ba.org.br
Tel: (71) 3483-8000 Fax: (71) 3483-8088



Leonardo Levita de Almeida

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



14.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Aprendendo a Avaliar Imóveis: Fábio Gomes Aguiar (Editora Agbook, 2014 1ª Edição);
- Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais: Francisco Maia Neto (Editora Del Rey 4ª Edição);
- Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos: Engº José Finker (Editora PINI 4ª Edição);
- Princípios de Engenharia de Avaliações: Engº Alberto Lélío Moreira (Editora PINI 2ª Edição);
- Engenharia de Avaliações: Rubens Dantas (Editora PINI 3ª Edição);
- Manual de Redação de Laudos: Engº José Finker (Editora PINI 2ª Edição);
- NBR 14.653-1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos;
- NBR 12.721: Área Equivalente;
- Lei nº 9.069/2016 (PDDU Salvador);
- Lei nº 9.148/2016 (LOUOS Salvador);
- Materiais e consultas via internet.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



15.0 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto de 72 (setenta e duas) páginas todas de um lado só, rubricadas pelo Engenheiro Especialista em Avaliações, que subscreve esta última.

Salvador, 04 de dezembro de 2020.

Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Engº Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº 122/2020



IMÓVEL COMERCIAL URBANO VITÓRIA DA CONQUISTA/BA

LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA, Engenheiro Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis designado para o desempenho desta função, vem respeitosamente apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário do Imóvel

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de um imóvel do tipo comercial, localizado na Avenida Luís Eduardo Magalhães, Lote 21, Quadra A do Loteamento Vivendas das Candeias, Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida do Imóvel

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 420,00m² com área construída total de 777,45m², com inscrição imobiliária 01.11.367.0385.001, devidamente registrado sob matrícula 37.944 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Evolutivo para a determinação do valor de mercado de comercialização do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

Liquidez – Baixa Grau de Fundamentação – II

06 – Valor Final da Avaliação do Imóvel

Valor de mercado do imóvel para venda é de **R\$ 1.535.000,00** (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020

08 – Qualificação Legal do Engenheiro Avaliador

Engenheiro Civil (CREA 15.644/BA); Consultor Imobiliário (CRECI 16.221/BA); Membro e Conselheiro Fiscal do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE 399/BA); Engenheiro credenciado no Tribunal de Justiça da Bahia; e Especialista Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias de Imóveis (UNIJORGE/BA).


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



ÍNDICE:

1.0 – SOLICITANTE	04
2.0 – FINALIDADE DO LAUDO	04
3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	04
4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	04
5.0 – VISTORIA	04
6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	04
7.0 – METODOLOGIA UTILIZADA	05
8.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	06
9.0 – PERCEPÇÃO DE MERCADO	09
10.0 – LIQUIDEZ DO IMÓVEL	10
11.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
12.0 – CONCLUSÃO	12
13.0 – ANEXOS	123
13.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	13
13.2 - ANEXO II – FOTOGRAFIAS	14
13.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	21
13.4 - ANEXO IV – PLANTA DO IMÓVEL	22
13.5 - ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO (TERRENO)	23
13.6 - ANEXO VI – MEMÓRIA DE CÁLCULO (CONSTRUÇÕES)	35
13.7 - ANEXO VII – MEMÓRIA DE CÁLCULO (IMÓVEL AVALIANDO)	38
13.8 - ANEXO VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	39
13.9 – ANEXO IX – ART CREA DO AVALIADOR.....	40
14.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	41
15.0 – ENCERRAMENTO	42



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1.0 – SOLICITANTE:

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

2.0 – FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliação para fins de subsidiar processo de Recuperação Judicial.

3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado mais provável para venda e locação de um imóvel comercial urbano composto de terreno e construções.

4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel comercial urbano composto de terreno medindo 420,00m² com área construída total de 777,45m², com inscrição imobiliária 01.11.367.0385.001, devidamente registrado sob matrícula 37.944 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

5.0 – VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de novembro de 2020.

Na vistoria foram verificadas as características do imóvel avaliando e de sua vizinhança. Também foi levado em consideração o comércio local, localização, acessibilidade e demais infraestruturas nas proximidades, os quais levaram este Engenheiro de Avaliações às conclusões explicitadas no item 12.0 deste Laudo de Avaliação.

6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal. O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de toda documentação apresentada, pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

Como ressalvas, informamos que não foi fornecido, pelo Contratante, relatório com diagnóstico ambiental da área e pressupomos, com a concordância do contratante, que o imóvel não contém nenhum passivo ambiental que impossibilite a sua utilização.

Não foram observados fatores limitantes à avaliação do imóvel.

7.0 – METODOLOGIA UTILIZADA:

Esta avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel urbano constituído de terreno e edificações, utilizando uma conjugação de métodos, sendo utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para avaliação do terreno e o **Método de Quantificação de Custo** para determinação do custo de reedição das Edificações, resultando desta conjugação de métodos o **MÉTODO EVOLUTIVO** (NBR 14653-2 item 8.2.4.1).

$VI = (VT + VB) * FC$, onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização.

7.1 - Custo de Reedição da Benfeitoria (VB):

Para determinar o Custo de reedição das benfeitorias foram utilizados os Índices de Custos Unitários da Construção Civil fornecidos pela SINDUSCON/BA (outubro 2020) e depreciação das construções aplicando o Método de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, percentual de vida útil e o estado de conservação da construção.

O cálculo mensal dos Custos Unitários SINDUSCON de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão de obra, equipamentos.

Não estão considerados itens que devem ser orçados conforme o projeto: Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas); Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais, ar-condicionado, aquecedores e paisagismo.

Classificamos então as construções existentes de acordo com o seguinte projeto padrão, para utilização do CUB correspondente:


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Prédio Pós-Graduação - Projeto Padrão Comercial Salas e Lojas (CSL-8) – Padrão Normal
Construção Anexa - Projeto Padrão Residencial R1 – Baixo Padrão.

7.2 – Valor do Terreno (VT):

Para determinação do valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Para tanto, foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares em oferta ou vendidos na mesma região geoeconômica ou circunvizinha na qual se localizam os imóveis da avaliação, visando à determinação do valor der mercado.

Foram coletados 18 dados amostrais no mercado, sendo todos aceitos e utilizados no modelo de inferência estatística para determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando.

7.3 – Fator de Comercialização (FC):

Para adequação do custo de reedição ao valor de mercado foi utilizado o FC (fator de comercialização) através do Método Evolutivo. O fator de comercialização é levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação, Lei da Oferta e Demanda. Para o cálculo do FC é necessário coletar amostras semelhantes transacionadas no mercado. Caso não seja possível, o FC pode ser Justificado ou Arbitrado, segundo a NBR 14.653.

8.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

8.1 – Caracterização da Macrorregião:

O imóvel está localizado na Cidade de Vitória da Conquista, do estado da Bahia. Sua população, conforme o IBGE, em 2020 é de 341 128 habitantes, o que faz dela a terceira maior cidade do estado, atrás de Salvador e Feira de Santana.

Possui um dos maiores e que mais crescem PIBs no interior da região Nordeste, sendo o sexto maior PIB baiano, com mais de 6 bilhões de Produto Interno Bruto.

É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente oitenta municípios na Bahia e dezesseis no norte de Minas Gerais e possui uma área de 3.204,257 km².

O comércio de Vitória da Conquista é forte e dinâmico, contando com grande número de empresas como no ramo atacadista com a presença de grandes grupos, tais como: Atacadão (Grupo Carrefour), Maxxi Atacado (Grupo BIG), BIG Bompreço (Grupo BIG), duas lojas do Hiper GBarbosa (Cencosud), GPA com o Assaí Atacadista. A cidade serve de pólo econômico para inúmeras cidades circunvizinhanças da Região Sudoeste da Bahia e norte do estado de Minas Gerais.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



A cidade possui dois grandes shoppings centers, o Shopping Conquista Sul, inaugurado em 2006 e localizado na Zona Sul e o Boulevard Shopping inaugurado em 2018, na Zona Leste; além de vários conjuntos comerciais, com lojas e salas de escritórios.

O pujante comércio abrange todo o centro-sul da Bahia além do norte de Minas Gerais, influenciando uma população aproximada de 2 milhões de pessoas, o que coloca a cidade entre os cem maiores centros urbanos do interior do país. As concessionárias de veículos na cidade são: Coreana (Kia Motors), Atlanta e Atlanta caminhões (Ford) da Indiana, Fiat, Volkswagen, Chevrolet, Honda, Nissan, Citroën, Toyota, Mitsubishi, Jeep, Volvo Caminhões, Renault (Roda Leve), Hyundai, dentre outras.

8.2 – Caracterização da Microrregião:

O imóvel avaliando está inserido no Bairro de Candeias.



Candeias é um bairro situado na Zona Leste de Vitória da Conquista. É um bairro nobre, caracterizado pela intensa verticalização e a oferta de comércio e serviços. A principal avenida é a Olívia Flores, que atravessa o bairro de um extremo a outro. Tem seu início na Avenida Rosa Cruz e seu fim na cidade universitária da UESB.

Estão situadas no bairro os campus da UFBA e UESB, além das faculdades privadas Fainor e Santo Agostinho. Também no bairro está localizado o Boulevard Shopping e os supermercados GBarbosa e Hiper Bompreço. Tem uma população de 14.552 habitantes e 4.985 domicílios.

8.2.1 – Tipo Predominante de Ocupação:

A ocupação da microrregião é predominantemente residencial de média renda do tipo casas em loteamentos e edifícios de apartamentos. Apresenta comércio de rua pouco desenvolvido.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



8.2.2 – Infraestrutura Urbana:

A região possui infraestrutura urbana completa, com sistema viário com vias pavimentadas, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e rede de drenagem de águas pluviais.

8.3 – Descrição do Imóvel:

Imóvel comercial urbano localizado na Avenida Luís Eduardo Magalhães, Candeias, Vitória da Conquista/BA. O imóvel, de propriedade da FAINOR Faculdade Independente do Nordeste Ltda., possui inscrição imobiliária 01.11.367.0385.001 e se encontra devidamente registrado sob a matrícula 37.944 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

8.3.1 – Terreno:

Terreno urbano com topografia plana e formato retangular, medindo 12,00m de frente e fundo e 35,00m de frente ao fundo, com área total de 420,00m². Encontra-se delimitado por muros de bloco cerâmico.

8.3.2 - Construções:

O imóvel possui área construída de 777,45m² distribuída em 02 construções.

8.3.2.1 – Prédio Pós-Graduação:

O prédio da Pós-Graduação é uma construção de 03 pavimentos, com obras iniciadas em 2017 e atualmente em fase final de construção. O pavimento térreo se encontra na fase de acabamentos de pintura e instalações elétricas e hidráulicas. O primeiro pavimento encontra-se na fase que antecede a instalação dos pisos e revestimentos, divisórias das salas e banheiros, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias e pintura. O segundo pavimento está em fase de menos avançada, com sua estrutura aparente sem os revestimentos e instalações.

O imóvel possui idade aparente de 02 anos e estados de conservação diferentes para cada pavimento.

O pavimento térreo foi classificado, de acordo a Norma, como “entre regular e necessitando de reparos simples (d)”, ou seja, edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

O primeiro pavimento foi classificado, de acordo a Norma, como “necessitando de reparos simples (e)”, ou seja, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema elétrico e hidráulico.

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



O segundo pavimento foi classificado, de acordo a Norma, como “necessitando de reparos de simples a importantes (f)”, ou seja, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição das telhas da cobertura.

8.3.2.1 – Construção Anexa:

Casa com 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo composto de sala de estar, banheiro e cozinha e o pavimento superior composto de hall íntimo, 03 quartos e 01 banheiro.

O imóvel possui idade aparente de 25 anos e estado de conservação classificado, de acordo a Norma, como “necessitando de reparos importantes (g)”, ou seja, edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparo de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

8.3.3 – Vocação do Imóvel:

Apesar do imóvel está inserido na zona de uso predominantemente residencial, a sua localiza o e tipologia apresentam voca o comercial.

9.0 – PERCEP O DE MERCADO:

  de not rio conhecimento que o Brasil se encontrava em uma das maiores crises imobiliárias de sua história. Fatores como baixa disponibilidade de crédito, elevada taxa de juros, aumento do desemprego e queda da renda, maior endividamento das famílias, crise política, entre outros, desaceleraram o mercado imobiliário reduzindo a demanda e, portanto, aumentando a oferta, resultado de um processo comum e cíclico da economia.

A mudança do Governo está devolvendo aos poucos a confiança dos brasileiros. A expectativa   de crescimento para o crédito imobiliário na compra e constru o de imóveis. As proje oes positivas são reflexo da economia estabilizada, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), além de redu o do desemprego e melhoria da renda.

A expansão da oferta imobiliária em Vitória da Conquista, condiciona-se pela urbaniza o ocorrida em suas extensões. Conforme o desenvolvimento financeiro e, conseqüentemente, urbano,   observado na cidade, torna-se comum a dissemina o de comércios, indústrias, fábricas e empresas, instaladas com o objetivo de se beneficiarem



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avalia o de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



do consumo da população e, do mesmo modo, comportamento de toda a demanda de mão de obra da cidade.

Para este ano de 2020, o prognóstico de aceleração era otimista. No entanto, a chegada do COVID-19 em solo brasileiro e, posteriormente, a determinação da quarentena, refletiu no bolso dos cidadãos, apontando a necessidade de corte de custos.

Em virtude disso, a oferta imobiliária moldou-se a atual carência de seu público, levando-se em conta que, em tempos de pandemia e isolamento social, as imobiliárias registraram maior procura por imóveis em Vitória da Conquista confortáveis, amplos e que reforçassem a independência. Além disso, o período significativo que as pessoas têm passado em casa também gerou impacto na forma delas exercerem seus ofícios, visto que o home office virou uma tendência.

Desta maneira, a estruturação de um ambiente mais amplo que, muitas vezes, comporte um escritório, viabiliza a realização das atividades profissionais devidamente, mesmo que em suas residências. Os apartamentos à venda em Vitória da Conquista que, anteriormente, pareciam ser os protagonistas do mercado, fruto do anseio do consumidor em morar em áreas compactas e seguras, já não são condizentes com a prioridade da demanda.

Deparando-se com uma nova perspectiva e se adequando às exigências do momento, 35% das construtoras do nosso mercado já concluíram negócios na pandemia, sinalizando uma sobrevida que, neste momento adverso, não era esperada.

10.0 – LIQUIDEZ DO IMÓVEL:

A liquidez de um imóvel representa a velocidade e grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada. Simples, na verdade – quanto maior a liquidez de um imóvel, mais facilmente ele poderá ser vendido.

*Dadas às características específicas do imóvel avaliando e o fato do mercado imobiliário encontrar-se em um período de incerteza por conta da Pandemia do COVID, principalmente para as instituições de ensino, estimamos uma absorção do mercado acima de 05 anos. Portanto, pode-se afirmar com relação ao imóvel avaliando, que o mesmo pode ser classificado como de **Liquidez Baixa**.*


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para a venda ou locação. Para que seja feita uma boa avaliação, o profissional deve conhecer não só as ferramentas matemáticas envolvidas no cálculo, mas também o funcionamento do mercado onde se situa o imóvel avaliando. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa.

O valor de um imóvel, conceituado pela NBR 14.653, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Salvo referência em contrário, esse valor é para pagamento à vista, considerando-se o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive locação.

É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

PROIBIÇÕES: É vedado ao Avaliador aceitar laudos por encomenda para os quais não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda que possa prestar-se a fraudes; e seguintes itens elencados no código de ética profissional.

PENALIDADES: Além da responsabilidade civil e penal a que fica sujeito o Avaliador por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infração ética, fica sujeito ainda às penalidades impostas por infrações cometidas aos preceitos da ética emanados pela legislação vigente e pelas Resoluções dos Conselhos Federais, apurados de forma regulamentar com a gradação que varia de acordo com o enquadramento indicado pelo Código Civil Brasileiro.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



12.0 – CONCLUSÃO:

Em virtude do exposto acima, este Engenheiro Especialista em Avaliações chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para venda no valor de:

R\$ 1.535.000,00 (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, aos 04 de dezembro de 2020.



Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Engº Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.0 – ANEXOS:

13.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:



Microlocalização do Imóvel (Google Earth)



Macrolocalização do Imóvel (Google Earth)

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.2 - ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Vista Aérea do Imóvel Avaliando (Imagem feita com Drone)



Vista Aérea do Imóvel Avaliando (Imagem feita com Drone)


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vista Aérea do Imóvel Avaliando (Imagem feita com Drone)



Av. Luís Eduardo Magalhães – Acesso ao Imóvel



Av. Luís Eduardo Magalhães – Acesso ao Imóvel



Vista da Fachada do Imóvel



Entrada do Imóvel


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





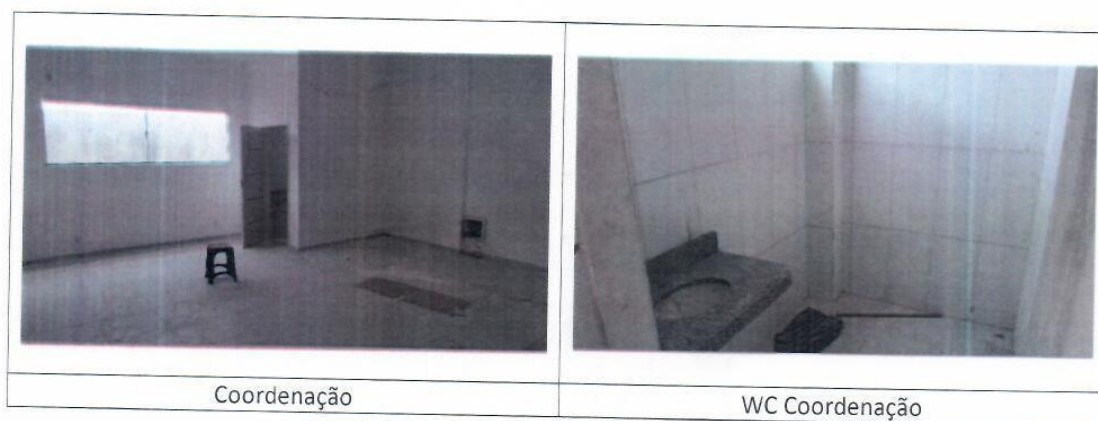
Área externa do Imóvel

Pavimento Térreo - Recepção



Banheiros Masculino e Feminino

Secretaria



Coordenação

WC Coordenação


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vizinhança ao Imóvel – Edifícios Residenciais



Vizinhança ao Imóvel – Edifícios Residenciais



Vizinhança ao Imóvel – Edifícios Residenciais



Vizinhança ao Imóvel – Restaurantes



Vizinhança ao Imóvel – Posto de Combustível



Vizinhança ao Imóvel - Imobiliária



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:



Para verificar a autenticidade, acesse <https://certidao.registroimobiliario.org.br/validacao> Informe o código: A36D968D.D60E.4A31.9CB4.06360300AF6A

 PODER JUDICIÁRIO	<input type="checkbox"/> OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA			
	REGISTRO GERAL - ANO <u>2000</u> <u>DALVY SILVEIRA E SILVA</u> Oficial Titular			
MATRÍCULA Nº <u>37.944</u> DATA <u>07.02.2000</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
<p>Um lote de terreno, de nº 21, quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze metros) de frente, igual largura no fundo, e 35,00 (trinta e cinco metros) da frente ao fundo, com área total de 420,00-m2, limitando-se com quem de direito e com a vendedora. <u>MATRICULADO</u>, hoje, em nome de: <u>ECOSANE - ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDUSTRIA LTDA</u>, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 07 de fevereiro de 2000</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> OFICIAL.</p> <p>R-1/37.944 - ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato desta Cidade, pela Tabeliã Maria Eny Vargens D. C. Leite, livro 03, fls.144, nº de ordem 6.274, em 30 de dezembro de 1999, por COMPRA, o imóvel acima descrito, foi transferido para: <u>EDFRAN SILVA COSTA</u>, brasileiro, solteiro, CPF Nº 526.371.665-68, residente NA Rua Brulino Santos, nº 885, Bairro Candeias, nesta cidade, pelo preço de <u>R\$ 3.780,00</u> (três mil, setecentos e oitenta reais). DAJ nº 159844. Vitória da Conquista, 07 de fevereiro de 2000.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> OFICIAL.</p> <p>R-2/ 37.944 - ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 140, do livro 0005-B, Prot. nº 000675, em 29 de agosto de 2012, no 3º Tabelionato local, pela tabeliã Maria Eny V. D. Correia Leite; o imóvel desta matrícula em nome de: <u>EDFRAN SILVA COSTA</u>, brasileiro, agente penitenciário CPF nº 526.371.665-68 e sua esposa: <u>CRISTIANE MARIA RIBEIRO COSTA</u>, brasileira, CPF nº 669.908.585-91, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade, por COMPRA, foi transferido para: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA</u> nesta cidade. CNPJ nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por: <u>RAYMUNDO BARBOZA VIANNA</u>, brasileiro, casado, professor, CPF nº 053.126.985-04, residente nesta cidade, pelo preço de <u>R\$ 67.140,00</u>. DAJE série 003 nº 183002, valor de <u>R\$ 459,10</u>. Vitória da Conquista 10 de dezembro de 2012</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> OFICIAL DESIGNADO.</p>				
<p style="text-align: center;">2º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista - BA</p> <p>Certifico e dou fé que a presente certidão é cópia autêntica da matrícula nº 37944, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. VALIDADE 30 DIAS CONFORME PROVIMENTO CONJUNTO CCJ N. 09/2013. . . ATENÇÃO: Fica advertido o interessado que, caso não conste a informação dos imóveis confrontantes de forma objetiva nesta matrícula, <u>devera antes ser regularizado</u> para prática de qualquer ato posterior (artigo 926 a 931 do CN/TJBA) Eu, Carlos Alberto Resende, Oficial, cunhei e assino digitalmente. Vitória da Conquista, 11 de setembro de 2020. Protocolo nº 9626. DA.E 9999.026.124824</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> EMOLUMENTOS: R\$ 40,86 TAXA FISCAL R\$ 29,06 REGOM R\$ 11,18 RGE: R\$ 1,83 FMMRBA: R\$ 0,86 DEF. PÚBLICA: R\$ 1,28 TOTAL: R\$ 84,72 </td> <td> Site de Autenticidade Titular de Juízo de Estado de Bahia Alô Notário ou de Registro 1252.AB122140-5 7LNE0HENLI Consulta www.tjba.jus.br/autenticidade </td> <td> </td> </tr> </table>		EMOLUMENTOS: R\$ 40,86 TAXA FISCAL R\$ 29,06 REGOM R\$ 11,18 RGE: R\$ 1,83 FMMRBA: R\$ 0,86 DEF. PÚBLICA: R\$ 1,28 TOTAL: R\$ 84,72	Site de Autenticidade Titular de Juízo de Estado de Bahia Alô Notário ou de Registro 1252.AB122140-5 7LNE0HENLI Consulta www.tjba.jus.br/autenticidade	
EMOLUMENTOS: R\$ 40,86 TAXA FISCAL R\$ 29,06 REGOM R\$ 11,18 RGE: R\$ 1,83 FMMRBA: R\$ 0,86 DEF. PÚBLICA: R\$ 1,28 TOTAL: R\$ 84,72	Site de Autenticidade Titular de Juízo de Estado de Bahia Alô Notário ou de Registro 1252.AB122140-5 7LNE0HENLI Consulta www.tjba.jus.br/autenticidade			

9626 11/09/2020 11:30:34 1/1

6.20 16.0/00

[Assinatura]
Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.5 – ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TERRENO:

“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”

Pesquisa de Mercado (Dados Amostrais):

Nº	ÁREA (m2)	ENDEREÇO	Bairro	PREÇO	R\$/M2	R\$/m2 (FC0,90)
1	1.720,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.337,21	R\$ 1.203,49
2	1.485,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 1.440.000,00	R\$ 969,70	R\$ 872,73
3	360,00	Rua B (Esquina Av. Luís Eduardo)	Candeias	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	R\$ 375,00
4	396,00	Av. Brasil	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.136,36	R\$ 1.022,73
5	2.500,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 900,00
6	972,00	Av. Bráulio Santos	Candeias	R\$ 1.944.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
7	1.681,00	Rua Pastor Valdomiro de Oliveira	Candeias	R\$ 1.500.000,00	R\$ 892,33	R\$ 803,09
8	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 195.000,00	R\$ 541,67	R\$ 487,50
9	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	R\$ 450,00
10	450,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	R\$ 400,00
11	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
12	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
13	280,00	Rua B	Candeias	R\$ 300.000,00	R\$ 1.071,43	R\$ 964,29
14	864,00	Rua Vinte	Candeias	R\$ 760.000,00	R\$ 879,63	R\$ 791,67
15	432,00	Av. Bráulio Santos	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.041,67	R\$ 937,50
16	6.761,00	Av. Larissa Cavalcante	Boa Vista	R\$ 1.690.000,00	R\$ 249,96	R\$ 224,97
17	5.543,00	Rua Genésio Porto	Recreio	R\$ 5.000.000,00	R\$ 902,04	R\$ 811,83
18	20.000,00	Anel Rodoviário Jádriel Matos	Chácara Sta Teresa	R\$ 2.000.000,00	R\$ 100,00	R\$ 90,00

Nº	ÁREA (m2)	Valorização	DATA Cap	Captação	Contatos	Telefone
1	1.720,00	3,00	30/11/20	Placa	Marcelo Santana	77 99135-8700
2	1.485,00	3,00	30/11/20	Placa	Eber	77 3421-1439 / 98873-0037
3	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Valdek Sandes	77 98804-3970
4	396,00	2,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
5	2.500,00	3,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
6	972,00	3,00	30/11/20	Placa	Neto	77 98802-0232
7	1.681,00	2,00	30/11/20	Placa	Ricardo Fontes	77 98862-4015
8	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
9	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
10	450,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
11	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
12	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
13	280,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
14	864,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
15	432,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
16	6.761,00	1,00	04/12/20	Zap Imóveis	Locar Imóvel	77 98822-1450
17	5.543,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Antônio Carlos	71 99906-2108
18	20.000,00	1,00	04/12/20	Viva Real	REMAX	77 3425-5748 / 99990-1330

Dados do Imóvel Avaliando:

- Lote 21: A = 420,00m2
- Microlocalização: Valorização Média = 2


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Identificação das variáveis do modelo:

A identificação e escolha das variáveis representa uma das fases mais importantes da avaliação de bens. As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação do seu valor. Na análise de regressão múltipla, as variáveis se dividem em dependentes (ou explicada) e independentes (ou explicativas).

Considerando as características do imóvel avaliando e dos dados referenciais no contexto individual e urbano, inicialmente foram definidas as seguintes variáveis, num total de 03 (cinco), para explicar o comportamento do valor unitário básico de comercialização da região.

Dependente:

- Valor unitário: Expresso em R\$/m², correspondendo ao valor por metro quadrado dos imóveis pesquisados.

Independentes:

- Área do imóvel: Variável quantitativa, expressa em metros quadrados.
- Microlocalização: Variável Qualitativa Códigos Alocados (Valorização Baixa = 1, Média = 2 e Alta = 3).

Conforme item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2 é permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitando a um único fator de homogeneização. Com base na experiência de mercado em transação de imóveis, aplicamos então um fator já consagrado de 0,90 nos preços de oferta para transformação em preços de transação (venda).

Tratamento de dados:

Para o presente trabalho, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.4 da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos, com aplicação de Inferência estatística.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

Constatação do nº de dados utilizados:

Para a classificação quanto ao grau de fundamentação, n (número de dados) deverá ser igual ou superior a $3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes adotadas no modelo. Assim temos:

$$3(k + 1) = 3(2 + 1) = 09$$

Número de dados utilizados = $18 \geq 09$.

No caso do modelo utilizado com 18 amostras (n): $n \leq 30 \rightarrow n_i \geq 3$


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



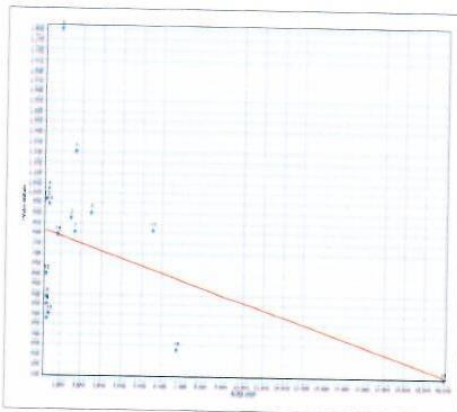
n_i = nº de imóveis por características (dicotômicas ou qualitativas por códigos alocados ou códigos ajustados).

Normativamente considerando-se o número de variáveis independentes adotadas no modelo, igual a 02 (duas), e a quantidade de dados do modelo, atende-se plenamente à condição de quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados, não havendo assim a Micronumerosidade no modelo.

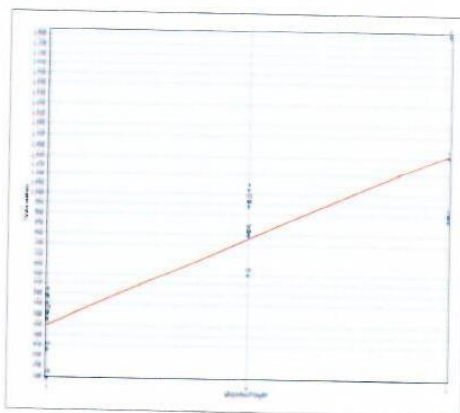
Verificação da coerência do modelo:

Houve coerência entre o relacionamento das variáveis explicadas perante o valor avaliado pela equação e respectivo comportamento do mercado imobiliário. Isto é, os sinais dos coeficientes de regressão (b_1, b_2, \dots, b_k) estão de acordo com o esperado.

Isso foi constatado observando o mercado e suas variáveis em relação aos preços praticados através dos eixos cartesianos (Y,X). Esta observação é importante para se tirar conclusões do comportamento do mercado em relação a cada uma das variáveis que se supõe participar da variação de preço.



A variável **Área** explica a variação do **Valor Unitário** de forma decrescente (quanto maior a área menor o valor unitário).



A variável **Microlocalização** explica a variação do **Valor Unitário** de forma crescente (se a valorização é alta, maior é o valor unitário).


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Coefficiente de Determinação:

Coefficiente de determinação = 0,9036

O coeficiente de determinação, indicado por " R^2 ", deve ser interpretado como a proporção de variação total da variável dependente que é explicada pela variação das variáveis independentes adotadas na equação.

Quanto maior a variação a ser explicada, maior o coeficiente e vice-versa. Embora desejável o mais próximo de 1 (100% da variação explicada), não se pode definir o valor mínimo aceitável, pois dependerá do tamanho da variação da amostra e das variáveis colhidas para explicar esta variação.

Em função das variáveis independentes utilizadas, consideradas como as mais representativas para a amostra em estudo, o coeficiente calculado indica o potencial explicativo dessas sobre a variável dependente de 90,36%, restando um percentual de 9,64% não explicado, causado por outras variáveis e pela aleatoriedade amostral.

Significância das variáveis e Testes de hipóteses "t" e "F":

Para avaliar a confiabilidade estatística da estimativa do modelo, utilizamos os testes t (que testa a significância de cada um dos regressores isoladamente) e F (que testa a significância do modelo como um todo).

Através dos testes de hipóteses é possível verificar se variáveis independentes (explicativas) são ou não importantes, perante o modelo adotado, para explicar as variações do valor investigado.

Teste dos coeficientes individuais da regressão (Distribuição t de Student):

O teste da importância das variáveis para o modelo é realizado pela comparação da estatística t (t calculado) para cada variável com o parâmetro obtido na tabela de distribuição "**t de Student**", correspondendo ao nível de significância desejado (no caso 10%, 20% ou 30%, para garantir Grau de Fundamentação do Laudo III, II ou I, item 5 da tabela 1 da Norma).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

n = nº de amostras utilizadas k = nº de variáveis independentes utilizadas.

Para teste de hipóteses de 10% e Grau de liberdade = 15 → t tabelado = 1,7531

t calculado (área) = 6,24 > t tabelado = 1,7531

t calculado (microlocalização) = 7,71 > t tabelado = 1,7531

Então pelo teste da hipótese t o modelo está correto.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Teste de Significância do Modelo de Regressão (Distribuição F de Fisher):

O processo de verificação é similar ao teste t , utilizando, porém, a distribuição de Fischer-Snedecor F , com intuito de testes do efeito conjunto das variáveis explicativas e permitir concluir sobre a significância ou incerteza do modelo de regressão na presença de todos os regressores.

Pelas estipulações da Norma podem ser examinados ao nível de significância de 1% (para classificar Grau III), 2% (Grau II) e 5% (Grau I).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

n = nº de amostras utilizadas k = nº de variáveis independentes utilizadas.

Para nível de significância = 0,01 (1,0%) e Grau de liberdade = 15 → F tabelado = 6,359

F calculado = 70,33 > F tabelado = 6,359

Então pelo teste da hipótese F o modelo está correto.

Linearidade:

A suposição de um relacionamento linear entre a variável dependente e as variáveis independentes é o ponto de partida usual em um estudo de análise de regressão.

Para essa análise observamos, primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original e constatamos que existe linearidade, pois à medida que aumenta a área, diminui o valor unitário; e se a microlocalização tem valorização alta, maior é o valor unitário.

Normalidade dos Resíduos:

Para pesquisas com quantidades de dados amostrais inferiores a 30, a Norma nos permite variar a distribuição dos resíduos em um intervalo de $\pm 5,00\%$ (65% a 72%; 85% a 95% e 95% a 100%).

No modelo em análise, os resíduos estão distribuídos da seguinte forma: 72% estão no intervalo $[-1;+1]$ desvios padrão; 94% estão no intervalo $[-1,64;+1,64]$ desvios padrão; 100% estão no intervalo $[-1,96;+1,96]$ desvios padrão. Portanto, a distribuição dos resíduos do modelo demonstra certa coerência e normalidade na distribuição.

Homocedasticidade:

Para a verificação do modelo quanto à homocedasticidade, utilizamos, segundo a Norma 14.653-2, o processo de análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que apresentaram pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, confirmando assim a existência de homocedasticidade, indicador favorável à aceitação da hipótese de variância constante para o erro.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Auto regressão ou auto correlação:

Essa análise somente é utilizada quando o modelo apresenta a variável data e/ou tempo. Portanto a análise deste item não cabe ao modelo em estudo.

Colinearidade ou multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Conforme análise dos gráficos de Correlações Isoladas e de Correlações com observou-se que as variáveis independentes “Área” e “Microlocalização” apresentaram correlações abaixo do recomendado pela Norma, não havendo assim colinearidade entre as variáveis independentes, ou seja, são linearmente independentes.

Pontos influenciantes e/ou discrepantes (outliers):

O mercado imobiliário é, por natureza, heterogêneo, surgindo frequentemente observações cujo comportamento pode ser razoavelmente diferenciado das demais e, dependendo da amplitude do seu afastamento, podem ocasionar conclusões errôneas e distorções nos parâmetros do modelo.

Essas observações, quando extremas, produzem resíduos que, em valor absoluto, são consideravelmente maiores que os dos restantes da massa de dados e são denominados *outliers*.

A identificação das observações que têm fortes possibilidades de virem a ser designadas por *outliers* foi feita através da análise gráfica utilizando os Resíduos Padronizados, disponível no programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, onde se constatou a ausência de outliers no modelo.

Extrapolação do Imóvel avaliando:

No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolção em relação às características da amostra.

Para as variáveis quantitativas, no Grau de Fundamentação III, não é permitida a extrapolção.

Para o Grau II é admitida a extrapolção para apenas uma variável, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Para o Grau I é admitida a extrapolação, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e 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.

No modelo utilizado não existe extrapolação para as variáveis independentes.

Validação do Modelo - Gráfico da Bissetriz:

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Pela observação da disposição dos pontos do gráfico da Bissetriz do modelo, e a proximidade das duas retas, podemos afirmar que o modelo está válido. Quanto mais próximas estiverem as duas retas, mais ajustado estará o modelo.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação - III.

A pontuação obtida na tabela 4 da Norma para o grau de fundamentação foi de 17 pontos e o Laudo foi enquadrado no grau de fundamentação III.

Grau de Precisão – III.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 16,01%, valor que é menor ou igual a 30%. Portanto o Laudo foi enquadrado em grau III quanto à precisão.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



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

- Terreno Prédio Pós-Graduação - Vitória da Conquista

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 4 de dezembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9505987 / 0,8575475
Coefficiente de determinação:	0,9036378
Fisher - Snedecor:	70,33
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,236	2	3,618	70,331
Não Explicada	0,772	15	0,051	
Total	8,007	17		


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +404,3343956 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +425,6772805 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor unitário} = +436,7675489 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-6,24	0,01
Microlocalização	ln(x)	7,71	0,01
Valor unitário	ln(y)	58,91	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0,30	0,69
Valor unitário	-0,72	0,85

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,81	0,89



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

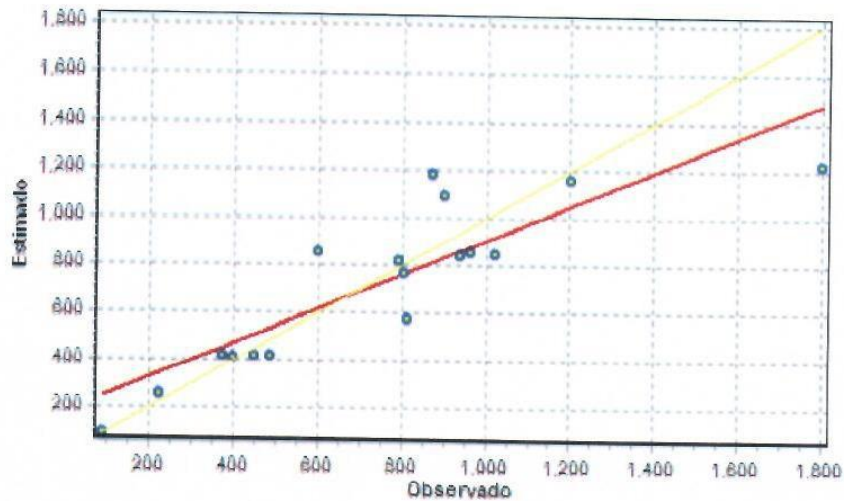
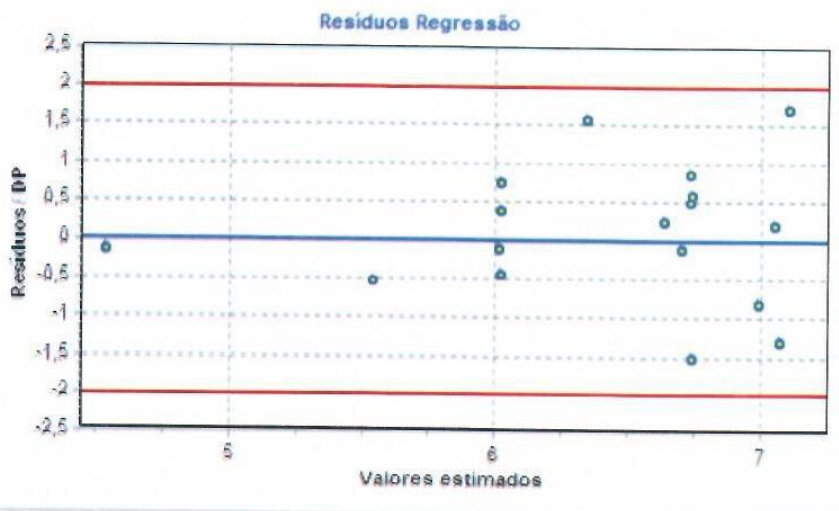


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Grau de Fundamentação:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Grau de Precisão:

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

Amplitude encontrada no Modelo de Inferência **16,01%**

Nota:

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação de resultado quanto à precisão e é necessária a justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Determinação do valor do terreno:

Utilizando o resultado encontrado através do tratamento científico dos dados do modelo por inferência estatística, adotamos, de acordo com a Norma, o valor médio por m² para determinação do valor do terreno.

$$VT = \text{Área} \times R\$/m^2 = 420,00m^2 \times R\$ 799,34/m^2 = R\$ 335.722,80$$

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

$$VT = R\$ 335.000,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil reais)}$$



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.6 – ANEXO VI – MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALOR DAS BENFEITORIAS:

“Método da Quantificação de Custo”

Determinação do BDI:

Para o cálculo do BDI adotamos os seguintes parâmetros:

- Empresa enquadrada no Lucro Presumido
- Obra a ser executada em Salvador, através de Empreitada Global.

$$BDI(\%) = \left\{ \left[\frac{(1 + AC + CF + MI)}{1 - (TM + TE + TF + L)} \right] - 1 \right\} \times 100$$

AC = Administração Central

CF = Custos Financeiros

TE = Tributos Estaduais

MI = Margem de Incerteza (entre 5% e 10%)

TF = Tributos Federais

TM = Tributos Municipais

L = Lucro

Para obra de Empreitada Global, os Tributos Estaduais e a Margem de Incerteza são excluídos do cálculo do BDI. Então temos:

BDI = $\left\{ \left[\frac{(1 + AC + CF)}{1 - (TM + TF + L)} \right] - 1 \right\} \times 100$		%
AC	Administração Central	3,00%
CF	Custos Financeiros (SELIC)	0,26%
TM	Tributos Municipais (ISS)	2,00%
TF	Tributos Federais (PIS, CPFINS, CSLL, IRPJ e INSS)	11,25%
L	Lucro do Construtor (Obra porte médio)	10,00%
BDI (%)		34,55

→ **Determinação do Custo da Construção Nova:**

$$C = \left\{ CUB + \left[\frac{(OE + OI + (OFe - OFd))}{S} \right] \right\} \times BDI$$

onde:

C = Custo unitário de construção/m² de área equivalente de construção;

CUB = custos unitários de edificação nova (índices SINDUSCON/BA);

OE = Orçamento de Elevadores;


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos, etc;

OFe = é o orçamento de fundações especiais;

OFe = é o orçamento de fundações diretas;

S = é a área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721;

BDI = Bonificação e Despesas Indiretas, expresso em percentual.

Construção	Projeto Padrão	CUB	CUB +BDI
Pavimento Térreo	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.981,98
1° Pavimento	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.981,98
2° Pavimento	CSL-8 Padrão Normal	R\$ 1.473,10	R\$ 1.981,98
Construção Anexa	Residencial R1 - Padrão Baixo	R\$ 1.509,76	R\$ 2.031,31

Construção	Área	A equiv.	A equiv.	C + BDI	Valor Construção
Pavimento Térreo	218,75	1,00	218,75	R\$ 1.981,98	R\$ 433.558,70
1° Pavimento	218,75	1,00	218,75	R\$ 1.981,98	R\$ 433.558,70
2° Pavimento	218,75	1,00	218,75	R\$ 1.981,98	R\$ 433.558,70
Construção Anexa	121,20	1,00	121,20	R\$ 2.031,31	R\$ 246.194,39
	777,45				R\$ 1.546.870,49

Depreciação (Método de Ross-Heideck)

Considerando cada estado de conservação para cada construção e sua idade aparente x percentual de vida útil, aplicamos o Método de Depreciação de Imóveis de ROSS-HEIDECHE para determinação do custo da construção depreciada.

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K / 100$ onde K é determinado em uma tabela elaborada a partir da vida útil do tipo de edificação e seu estado de conservação.

Levando em consideração a vida útil, o estado de conservação de cada imóvel e tabela de ROSS-HEIDECHE, temos:

Construção	Idade Aparente	Vida Útil	% Vida	Tabela	Residual	Estado	d
Pavimento Térreo	2,00	60,00	3,33%	4,00	20%	d	0,900
1° Pavimento	2,00	60,00	3,33%	4,00	20%	e	0,802
2° Pavimento	2,00	60,00	3,33%	4,00	20%	f	0,654
Construção Anexa	25,00	70,00	35,71%	36,00	20%	g	0,358



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Construção	Reprodução	Residual 20%	Depreciável	Depreciado	Reedição
Pavimento Térreo	R\$ 433.558,70	R\$ 86.711,74	R\$ 346.846,96	R\$ 312.162,26	R\$ 398.874,01
1º Pavimento	R\$ 433.558,70	R\$ 86.711,74	R\$ 346.846,96	R\$ 278.171,26	R\$ 364.883,00
2º Pavimento	R\$ 433.558,70	R\$ 86.711,74	R\$ 346.846,96	R\$ 226.837,91	R\$ 313.549,65
Construção Anexa	R\$ 246.194,39	R\$ 49.238,88	R\$ 196.955,51	R\$ 70.510,07	R\$ 119.748,95
	R\$ 1.546.870,49	R\$ 309.374,10	R\$ 1.237.496,39	R\$ 887.681,51	R\$ 1.197.055,61

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

VB = R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais)

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo de Benefitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	3
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do Método da quantificação de Custo de Benefitorias

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	7
Itens obrigatórios	1 no grau III com os demais no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.7 – ANEXO VII – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO:

“Método Evolutivo”

O fator de comercialização é levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação e está diretamente relacionado com a liquidez do imóvel.

Pela falta de dados de mercado comparáveis para o cálculo do FC, fixou-se deterministicamente o FC = 1.00, já consagrado no mercado de avaliações.

Com base nas pesquisas de mercado e nos cálculos realizados nesse Laudo de Avaliação, podemos determinar o valor de comercialização do imóvel avaliando como sendo:

$$VI = (VT + VB) * FC$$

VT = Valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

$$VI = (R\$ 335.000,00 + R\$ 1.200.000,00) * 1.00$$

$$VI = R\$ 1.535.000,00 \text{ (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil reais)}$$



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.8 - ANEXO VIII –TABELA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	3
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios	1 e 2 no grau III com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.9 - ANEXO X – ART CREA DO AVALIADOR:

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº 8A20200410389

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico
LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 0881011137
Registro: 35844/D BA

2. Dados do Contratante
Contratante: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA CPF/CNPJ: 03.262.4770001-33
AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES Nº: 1305
Complemento: Bairro: CANDEIAS
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA UF: BA CEP: 45628135
Código: 45628135
Contrato: 1219920 Celebrado em: 18/11/2020
Valor: R\$ 20.068,99 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço
AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES Nº: 1305
Complemento: Bairro: CANDEIAS
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA UF: BA CEP: 45628135
Data de início: 28/11/2020 Previsão de término: 10/12/2020 Coordenadas Geográficas: 0, 0
Finalidade: Outra Código: Não Especificado
Responsável: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA CPF/CNPJ: 03.262.4770001-33

4. Atividades Técnicas

12 - Execução	Quantidade	Unidade
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #801 - LOTE (S)	420,00	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	420,00	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #801 - LOTE (S)	427,08	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	427,08	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #809 - IMÓVEL URBANO	11.671,87	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	11.671,87	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #809 - IMÓVEL URBANO	648,57	m2
89 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	648,57	m2

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

5. Observações
Laudo Técnico de Avaliação de Mercado de 08 Imóveis localizados no bairro de Candéias, Vitória da Conquista/BA

6. Declarações
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 9299/2004

7. Entidade de Classes
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
SA de 28/11/2020
LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA - CPF: 932.868.365-60
FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA - CNPJ: 03.262.4770001-33

9. Informações
* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor
Valor da ART: R\$ 233,94 Registrada em: 23/11/2020 Valor pago: R\$ 233,94 Número Número: 82173627

A autenticação desta ART pode ser verificada em: <http://baconrea-ba.sites.com.br/publico/>, com o envio: (03:50) Impresso em: 04/11/2020 às 10:50:25 por: ip: 177.158.217.118

Site: crea-ba.org.br | crea@crea-ba.org.br
Tel: (71) 3453-8090 | Fax: (71) 3453-8955



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



14.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Aprendendo a Avaliar Imóveis: Fábio Gomes Aguiar (Editora Agbook, 2014 1ª Edição);
- Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais: Francisco Maia Neto (Editora Del Rey 4ª Edição);
- Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos: Engº José Finker (Editora PINI 4ª Edição);
- Princípios de Engenharia de Avaliações: Engº Alberto Lélío Moreira (Editora PINI 2ª Edição);
- Engenharia de Avaliações: Rubens Dantas (Editora PINI 3ª Edição);
- Manual de Redação de Laudos: Engº José Finker (Editora PINI 2ª Edição);
- NBR 14.653-1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos;
- NBR 12.721: Área Equivalente;
- Lei nº 9.069/2016 (PDDU Salvador);
- Lei nº 9.148/2016 (LOUOS Salvador);
- Materiais e consultas via internet.



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



15.0 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto de 42 (quarenta e duas) páginas todas de um lado só, rubricadas pelo Engenheiro Especialista em Avaliações, que subscreve esta última.

Salvador, 04 de dezembro de 2020.

Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Engº Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Perícia e Avaliação de Imóveis Urbanos.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº 123/2020



LOTES URBANOS VITÓRIA DA CONQUISTA/BA

LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA, Engenheiro Especialista em Avaliação de Imóveis designado para o desempenho desta função, vem respeitosamente apresentar o Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL – FICHA RESUMO

01 – Proprietário dos Imóveis

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

02 – Solicitante do Laudo

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

03 – Objetivo Resumido da Avaliação

Determinação do valor de mercado para venda de 06 imóveis do tipo lotes urbanos, sendo 03 localizados na Avenida Luís Eduardo Magalhães (Lotes 18, 19 e 20) e 03 localizados na Avenida São Luís (Lotes 32, 33 e 34), Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

04 – Descrição Resumida dos Imóveis

São 06 lotes urbanos, sendo 03 deles com 420,00m² de área cada (Lotes 18, 19 e 20) e os outros 03 com 427,08m² de área cada (Lotes 32, 33 e 34), todos integrantes do Loteamento Vivendas das Candeias e devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA sob as matrículas 38.088, 38.089, 38.090, 38.091, 38.092 e 38.093 respectivamente.

05 – Metodologia, Grau de Fundamentação e Liquidez

Utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação do valor de mercado do imóvel, conforme definição no item 8.2.4 da NBR 14653-2: Imóveis Urbanos, sendo os imóveis classificados como de Liquidez – Média e Grau de Fundamentação – II.

06 – Valor Final da Avaliação dos Imóveis

Lotes 18, 19 e 20: **R\$ 335.000,00** (Trezentos e trinta e cinco mil reais) cada

Lotes 32, 33 e 34: **R\$ 342.000,00** (Trezentos e quarenta e dois mil reais) cada

07 – Data da Vistoria do Imóvel e Data do Laudo

Vistoria: 30/11/2020

Laudo: 04/12/2020

08 – Qualificação Legal do Engenheiro Avaliador

Engenheiro Civil (CREA 15.644/BA); Consultor Imobiliário (CRECI 16.221/BA); Membro e Conselheiro Fiscal do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE 399/BA); Engenheiro credenciado no Tribunal de Justiça da Bahia; e Especialista Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias de Imóveis (UNIJORGE/BA).


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



ÍNDICE:

1.0 – SOLICITANTE	04
2.0 – FINALIDADE DO LAUDO	04
3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	04
4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO	04
5.0 – VISTORIA	04
6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	04
7.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO	05
8.0 – PERCEPÇÃO DE MERCADO	07
9.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	08
10.0 – CONCLUSÃO	09
11.0 – ANEXOS	10
11.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	10
11.2 - ANEXO II – FOTOGRAFIAS	11
11.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS	16
11.4 - ANEXO IV – DADOS AMOSTRAIS.....	22
11.5 - ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	23
11.6 - ANEXO VI – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....	30
11.7 - ANEXO VII – GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO.....	31
11.8 - ANEXO VIII – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR.....	32
11.9 - ANEXO IX – ART CREA DO AVALIADOR	35
12.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36
13.0 – ENCERRAMENTO	37



Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1.0 – SOLICITANTE:

FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA

2.0 – FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliação para fins de subsidiar Processo de Recuperação Judicial.

3.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado mais provável para venda de 06 imóveis do tipo lotes urbanos, sendo 03 localizados na Avenida Luís Eduardo Magalhães (Lotes 18, 19 e 20) e 03 localizados na Avenida São Luís (Lotes 32, 33 e 34), Candeias, Vitória da Conquista – Bahia.

4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

São 06 lotes urbanos, sendo 03 deles com 420,00m² de área cada (Lotes 18, 19 e 20) e os 03 outros com 427,08m² de área cada (Lotes 32, 33 e 34), todos integrantes do Loteamento Vivendas das Candeias e devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA sob as matrículas 38.088, 38.089, 38.090, 38.091, 38.092 e 38.093 respectivamente.

5.0 – VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de novembro de 2020.

Na vistoria foram verificadas as características do imóvel avaliando e de sua vizinhança. Também foi levado em consideração o comércio local, localização, acessibilidade e demais infraestruturas nas proximidades, os quais levaram este Engenheiro de Avaliações às conclusões explicitadas no item 10.0 deste Laudo de Avaliação.

6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal. O Avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de toda documentação apresentada, pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

Como ressalvas, informamos que não foi fornecido, pelo Contratante, relatório com diagnóstico ambiental da área e pressupomos, com a concordância do contratante, que o imóvel não contém nenhum passivo ambiental que impossibilite a sua utilização.

Não foi levado em consideração o valor do barracão e uma pequena construção nas frentes dos terrenos.

Não foram observados fatores limitantes à avaliação do imóvel.

7.0 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO:

7.1 – Caracterização da Macrorregião:

O imóvel está localizado na Cidade de Vitória da Conquista, do estado da Bahia. Sua população, conforme o IBGE, em 2020 é de 341 128 habitantes, o que faz dela a terceira maior cidade do estado, atrás de Salvador e Feira de Santana.

Possui um dos maiores e que mais crescem PIBs no interior da região Nordeste, sendo o sexto maior PIB baiano, com mais de 6 bilhões de Produto Interno Bruto.

É a capital regional de uma área que abrange aproximadamente oitenta municípios na Bahia e dezesseis no norte de Minas Gerais e possui uma área de 3.204,257 km².

O comércio de Vitória da Conquista é forte e dinâmico, contando com grande número de empresas como no ramo atacadista com a presença de grandes grupos, tais como: Atacadão (Grupo Carrefour), Maxxi Atacado (Grupo BIG), BIG Bompreço (Grupo BIG), duas lojas do Hiper GBarbosa (Cencosud), GPA com o Assaí Atacadista. A cidade serve de pólo econômico para inúmeras cidades circunvizinhanças da Região Sudoeste da Bahia e norte do estado de Minas Gerais.

A cidade possui dois grandes shoppings centers, o Shopping Conquista Sul, inaugurado em 2006 e localizado na Zona Sul e o Boulevard Shopping inaugurado em 2018, na Zona Leste; além de vários conjuntos comerciais, com lojas e salas de escritórios.

O pujante comércio abrange todo o centro-sul da Bahia além do norte de Minas Gerais, influenciando uma população aproximada de 2 milhões de pessoas, o que coloca a cidade entre os cem maiores centros urbanos do interior do país. As concessionárias de veículos na cidade são: Coreana (Kia Motors), Fiat, Volkswagen, Chevrolet, Honda, Nissan, Citroën, Toyota, Mitsubishi, Jeep, Volvo Caminhões, Renault (Roda Leve), Hyundai, dentre outras.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



7.2 – Caracterização da Microrregião:

O imóvel avaliando está inserido no Bairro de Candeias.



Candeias é um bairro situado na Zona Leste de Vitória da Conquista. É um bairro nobre, caracterizado pela intensa verticalização e a oferta de comércio e serviços. A principal avenida é a Olívia Flores, que atravessa o bairro de um extremo a outro. Tem seu início na Avenida Rosa Cruz e seu fim na cidade universitária da UESB.

Estão situadas no bairro os campus da UFBA e UESB, além das faculdades privadas Fainor e Santo Agostinho. Também no bairro está localizado o Boulevard Shopping e os supermercados GBarbosa e Hiper Bompreço. Tem uma população de 14.552 habitantes e 4.985 domicílios.

7.2.1 – Tipo Predominante de Ocupação:

A ocupação da microrregião é predominantemente residencial de média renda do tipo casas em loteamentos e edifícios de apartamentos. Apresenta comércio de rua pouco desenvolvido.

7.2.1 – Infraestrutura Urbana:

A região possui infraestrutura urbana completa, com sistema viário com vias pavimentadas, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e rede de drenagem de águas pluviais.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



7.3 – Descrição dos Imóveis:

Os imóveis são 06 lotes integrantes do Loteamento Vivendas das Candeias, sendo 03 deles com 420,00m² de área cada (Lotes 18, 19 e 20) e os outros 03 com 427,08m² de área cada (Lotes 32, 33 e 34), todos devidamente registrados no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

Possuem formato retangular, topografia plana e se encontram devidamente cercados por cerca com tela e paredes das construções vizinhas.

Os lotes 18, 19 e 20 possuem acesso pela Avenida Luís Eduardo Magalhães, enquanto que os lotes 32, 33 e 34 possuem acesso pela Avenida São Luís.

7.3.4 – Vocação dos Imóveis:

Os imóveis estão inseridos na zona de uso predominantemente residencial e, portanto, apresentam vocação residencial para empreendimentos do tipo edifício de apartamentos.

8.0 – PERCEPÇÃO DE MERCADO:

É de notório conhecimento que o Brasil se encontrava em uma das maiores crises imobiliárias de sua história. Fatores como baixa disponibilidade de crédito, elevada taxa de juros, aumento do desemprego e queda da renda, maior endividamento das famílias, crise política, entre outros, desaceleraram o mercado imobiliário reduzindo a demanda e, portanto, aumentando a oferta, resultado de um processo comum e cíclico da economia.

A mudança do Governo está devolvendo aos poucos a confiança dos brasileiros. A expectativa é de crescimento para o crédito imobiliário na compra e construção de imóveis. As projeções positivas é um reflexo da economia estabilizada, crescimento do Produto Interno Bruto (PIB), além de redução do desemprego e melhoria da renda.

A expansão da oferta imobiliária em Vitória da Conquista, condiciona-se pela urbanização ocorrida em suas extensões. Conforme o desenvolvimento financeiro e, consequentemente, urbano, é observado na cidade, torna-se comum a disseminação de comércios, indústrias, fábricas e empresas, instaladas com o objetivo de se beneficiarem do consumo da população e, do mesmo modo, comportamento de toda a demanda de mão de obra da cidade.

Para este ano de 2020, o prognóstico de aceleração era otimista. No entanto, a chegada do COVID-19 em solo brasileiro e, posteriormente, a determinação da quarentena, refletiu no bolso dos cidadãos, apontando a necessidade de corte de custos.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Em virtude disso, a oferta imobiliária moldou-se a atual carência de seu público, levando-se em conta que, em tempos de pandemia e isolamento social, as imobiliárias registraram maior procura por imóveis em Vitória da Conquista confortáveis, amplos e que reforçassem a independência. Além disso, o período significativo que as pessoas têm passado em casa também gerou impacto na forma delas exercerem seus ofícios, visto que o home office virou uma tendência.

Desta maneira, a estruturação de um ambiente mais amplo que, muitas vezes, comporte um escritório, viabiliza a realização das atividades profissionais devidamente, mesmo que em suas residências. Os apartamentos à venda em Vitória da Conquista que, anteriormente, pareciam ser os protagonistas do mercado, fruto do anseio do consumidor em morar em áreas compactas e seguras, já não são condizentes com a prioridade da demanda.

Deparando-se com uma nova perspectiva e se adequando às exigências do momento, 35% das construtoras do nosso mercado já concluíram negócios na pandemia, sinalizando uma sobrevida que, neste momento adverso, não era esperada.

8.1 – Liquidez do Imóvel

A liquidez de um imóvel representa a velocidade e grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada. Simples, na verdade – quanto maior a liquidez de um imóvel, mais facilmente ele poderá ser vendido.

*Dadas às características dos imóveis avaliando e o contexto do bairro onde estão inseridos, estimamos uma absorção do mercado entre 03 e 05 anos. Portanto, pode-se afirmar com relação aos imóveis avaliando, que os mesmos podem ser classificados como de **Liquidez Média**.*

9.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor de mercado imobiliário para a venda ou locação. Para que seja feita uma boa avaliação, o profissional deve conhecer não só as ferramentas matemáticas envolvidas no cálculo, mas também o funcionamento do mercado onde se situa o imóvel avaliando. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa.

É importante observar as condições físicas exatas do imóvel, as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



PROIBIÇÕES: É vedado ao Avaliador aceitar laudos por encomenda para os quais não se ajustem às disposições vigentes, ou ainda que possa prestar-se a fraudes; e seguintes itens elencados no código de ética profissional.

PENALIDADES: Além da responsabilidade civil e penal a que fica sujeito o Perito Avaliador por atos profissionais danosos ao cliente, a que tenha dado causa por imperícia, imprudência, negligência ou infração ética, fica sujeito ainda às penalidades impostas por infrações cometidas aos preceitos da ética emanados pela legislação vigente e pelas Resoluções dos Conselhos Federais, apurados de forma regulamentar com a gradação que varia de acordo com o enquadramento indicado pelo Código Civil Brasileiro.

10.0 – CONCLUSÃO:

Em virtude do exposto acima, este Engenheiro Especialista em Avaliações chega à conclusão de que os presentes imóveis estão avaliados dentro do mercado imobiliário para venda nos valores de:

Lotes 18: R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)

Lotes 19: R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)

Lotes 20: R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)

Lotes 32: R\$ 342.000,00 (Trezentos e quarenta e dois mil reais)

Lotes 33: R\$ 342.000,00 (Trezentos e quarenta e dois mil reais)

Lotes 34: R\$ 342.000,00 (Trezentos e quarenta e dois mil reais)

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, aos 04 de dezembro de 2020.



Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Engº Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.0 – ANEXOS:

11.1 - ANEXO I – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:



Microlocalização dos Imóveis (Google Earth)



Macrolocalização dos Imóveis (Google Earth)


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.2 - ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Vista Aérea dos 06 Lotes (Imagem feita com Drone)



Vista Aérea dos 06 Lotes (Imagem feita com Drone)


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com






Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





Vizinhança ao Imóvel – Edifícios Residenciais



Vizinhança ao Imóvel – Edifício Residencial



Vizinhança ao Imóvel – Edifícios Residenciais



Vizinhança ao Imóvel – Restaurantes



Vizinhança ao Imóvel – Posto de Combustível




Vizinhança ao Imóvel - Imobiliária


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com




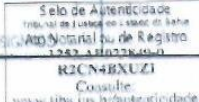


11.3 - ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

 PODER JUDICIÁRIO	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO 2.000 DALVY SILVEIRA E SILVA Oficial Titular
MATRÍCULA Nº <u>38.088</u> DATA <u>23.05.2000</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
<p>Um lote de terreno, de nº 18, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,00 (trinta e cinco) metros da frente ao fundo, com área total de 420-m2, limitando-se com quem de direito. <u>MATRICULADO, hoje, em nome de: - ECOSANE – ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDÚSTRIA LTDA</u>, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL.</p>	
<p>R-1/ 38.088-<u>ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, pela <u>Tabellã Designada</u> Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por <u>COMPRA</u>, o imóvel acima descrito, foi transferido para: <u>CLODOALDO FERNANDES COSTA</u>, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, pelo preço de <u>R\$ 3.811,50</u> (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos). DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL.</p>	
<p>AV-2/38.088 – <u>ATRAVÉS</u> de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias; o nome correto e o CPF do mesmo são: <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, CPF nº 171.910.255-49. DAJE nº 438485, série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL DESIGNADO.</p>	
<p>R-3/38.088 - <u>ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabellã Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 0006/B, Fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de: <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, acima qualificado; e sua esposa <u>ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA</u>, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por <u>COMPRA</u>, foi transferido para: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA</u>, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por <u>Raymundo Barboza Vianna</u>, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNH, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: <u>R\$ 50.400,00</u>; ITBI: <u>R\$ 1.260,00</u>; DAJE nº 185212; série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL DESIGNADO.</p>	
<p>Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Apo Nacional ou de Registro 1252.A1022628-4 NS0GG3FVE6 Consulte www.tjba.jus.br/autenticidade</p>	<p>CONFERE COM O ORIGINAL De acordo com o Art. 2º do Dec. Le. Estadual nº 19 de 1991 20 ABR 2016 Vitória da Conquista</p>
<p>CERTIDÃO Certifico e dou fé, que o imóvel supra mencionado encontra-se em nome de <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, brasileiro, casado, maior, médico, residente e domiciliado em Vitória da Conquista, Bahia, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, e que o mesmo encontra-se livre e desembaraçado para ser vendido, arrendado ou locado. 20 ABR 2016 Vitória da Conquista</p>	

Leonardo Levita
Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



 PODER JUDICIÁRIO	<input type="checkbox"/> OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO <u>2000</u> <u>DALVY SILVEIRA E SILVA</u> Oficial Titular
MATRÍCULA Nº <u>38.089</u> DATA <u>23.05.2000</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
<p>Um lote de terreno, de nº 19, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,00 (trinta e cinco) metros da frente ao fundo, com área total de 420-m², limitando-se com quem de direito. <u>MATRICULADO</u>, hoje, em nome de: - <u>ECOSANE – ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDÚSTRIA LTDA</u>, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL.</p> <p>R-1/ 38.089-<u>ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, <u>pela Tabela Designada</u> Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por <u>COMPRA</u>, o imóvel acima descrito, <u>foi transferido para: CLODOALDO FERNANDES COSTA</u>, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, <u>pelo preço de R\$ 3.811,50</u> (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos). DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL.</p> <p><u>AV-2/38.089 – ATRAVÉS</u> de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias; o nome correto e o CPF do mesmo são: <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, CPF nº <u>176.910.255-49</u>, DAJE nº 521867, série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Dalvy Silveira</i> OFICIAL DESIGNADO.</p> <p><u>R-3/38.089 - ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabelião Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 0006-B, Fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de:- <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, acima qualificado; e sua esposa <u>ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA</u>, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por <u>COMPRA</u>, foi transferido para: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA</u>, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por <u>Raymundo Barboza Vianna</u>, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNH, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: R\$ 50.400,00; ITBI: R\$ 1.260,00; DAJE nº 298786; série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Raymundo Barboza Vianna</i> OFICIAL DESIGNADO.</p>	
	
	


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



 PODER JUDICIÁRIO	24 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO <u>2000</u> <u>DALVY SILVEIRA E SILVA</u> Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 38.090 DATA 23.05.2000 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno, de nº 20, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,00 (trinta e cinco) metros da frente ao fundo, com área total de 420-m², limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - ECOSANE - ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDÚSTRIA LTDA, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Dalvy Silveira* OFICIAL.

R-1/38.090-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, pela Tabeliã Designada Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por COMPRA, o imóvel acima descrito, foi transferido para: CLODOALDO FERNANDES COSTA, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 3.811,50 (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos). DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Dalvy Silveira* OFICIAL.

AV-2/38.090 - ATRAVÉS de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias; o nome correto e o CPF do mesmo são: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, CPE nº 174.910.255-49, DAJE nº 521912, série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Rubens Araújo* OFICIAL DESIGNADO.

R-3/38.090 - ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabeliã Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 9006-B, Fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, acima qualificado; e sua esposa ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por COMPRA, foi transferido para: SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por Raymundo Barboza Vianna, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNII, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: R\$ 50.400,00; ITBI: R\$ 1.260,00; DAJE nº 298558; série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Rubens Araújo* OFICIAL DESIGNADO.

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
 VITÓRIA DA CONQUISTA - BAHIA
CONFERE COM O ORIGINAL
 De acordo com a Lei 2º de Dec. Lei 6016/72 Art. 10 e 11
 Rubens Araújo
 23/05/2000

CERTIDÃO
 Certifico a dor fi. que o imóvel supra mencionado encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, inscritos em matrícula, seja pelo cartório ou em outra forma, inclusive hipotecas, ônus reais ou pessoais, inclusive hipotecas, inscritos em matrícula.
 Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000.
 RUBENS ARAÚJO OFICIAL DESIGNADO

Selo de Autenticidade
 Inscrição nº. 1252.A/B03347-1
 HJHT0812F
 consulte
 www.tjba.jus.br/autenticidade

Leonardo Levita
Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



 **PODER JUDICIÁRIO**

2º **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2000 DALVY SILVEIRA E SILVA
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 38.091 DATA 23.05.2000 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno, de nº 32, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,59 (trinta e cinco metros e cinquenta e nove centímetros) da frente ao fundo, com área total de 427,08-m2, limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - ECOSANE - ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDÚSTRIA LTDA, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório, Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Johny John* OFICIAL.

R-1/38.091-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, pela Tabelliã Designada Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por COMPRA, o imóvel acima descrito, foi transferido para: CLODOALDO FERNANDES COSTA, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, pelo preço de RS 3.811,50 (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos), DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Johny John* OFICIAL.

AV-2/38.091 - ATRAVÉS de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias; o nome correto e o CPF do mesmo são: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, CPF nº 177910.255-49. DAJE nº 521841, série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Johny John* OFICIAL DESIGNADO.

R-3/38.091 - ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabelliã Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 0006-B, Fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, acima qualificado; e sua esposa ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por COMPRA, foi transferido para: SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por Raymundo Barboza Vianna, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNH, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: RS 50.400,00; ITBI: RS 1.260,00; DAJE nº 208614; série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Johny John* OFICIAL DESIGNADO.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que o imóvel acima mencionado encontra-se livre e sem ônus reais e jurídicos, conforme consta nos livros e folhas matriciadas, e que não há pendências de registro, nem de pagamento de taxas, nem de qualquer natureza, inscritas no presente Cartório, e que a matrícula é verdadeira e pertencente ao interessado.


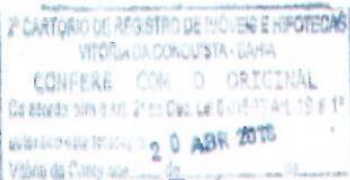
Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000.

Johny John OFICIAL DESIGNADO

Selo de Autenticidade
República Federativa do Brasil
Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1252 AB022844-9
X0JT6J0N1Z
Cartório

Leonardo Levita
Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com




 PODER JUDICIÁRIO	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO 2000 DALVA SILVEIRA F. SILVA Oficial Titular
MATRÍCULA Nº <u>38.092</u> DATA <u>23.05.2000</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
<p>Um lote de terreno, de nº 33, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,59 (trinta e cinco metros e cinquenta e nove centímetros) da frente ao fundo, com área total de 427,08-m², limitando-se com quem de direito. <u>MATRICULADO, hoje, em nome de: - ECOSANE - ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANEAMENTO E INDÚSTRIA LIDA</u>, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.373/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalva Silva</i> OFICIAL.</p> <p>R-1/ 38.092-<u>ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, pela Tabela Designada Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por <u>COMPRA</u>, o imóvel acima descrito, foi transferido para: <u>CLODOALDO FERNANDES COSTA</u>, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 3.811,50 (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos). DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. <i>Dalva Silva</i> OFICIAL.</p> <p>AV-2/38.092 - <u>ATRAVÉS</u> de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias: o nome correto e o CPF do mesmo são: <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, CPF nº 171.910.255-49. DAJE nº 521889, série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Rubens Araújo</i> OFICIAL DESIGNADO.</p> <p>R-3/38.092 - <u>ATRAVÉS</u> de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabela Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 0006-B, Fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de: <u>CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA</u>, acima qualificado; e sua esposa <u>ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA</u>, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por <u>COMPRA</u>, foi transferido para: <u>SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA</u>, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhães, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por <u>Raymundo Barboza Vianna</u>, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNII, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: R\$ 50.400,00; ITBI: R\$ 1.260,00; DAJE nº 298688; série 003. Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. <i>Rubens Araújo</i> OFICIAL DESIGNADO.</p>	
	
6.09.10098 RUBENS ARAÚJO OFICIAL DESIGNADO	Ofício de Autenticação e Tabelionato de Notas do Estado da Bahia Atº Notarial ou de Registro 1252-AB022842-2 3M4NJVST01 Consulta: www.tjba.jus.br/autenticidade

Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



 PODER JUDICIÁRIO	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA
	REGISTRO GERAL - ANO <u>2000</u> <u>DALVY SILVEIRA R. SILVA</u> Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 38.093 DATA 23.05.2000 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno, de nº 34, da quadra A, situado no Loteamento Vivendas das Candeias, nesta cidade, medindo 12,00 (doze) metros de frente, igual largura no fundo, e 35,59 (trinta e cinco metros e cinquenta e nove centímetros) da frente ao fundo, com área total de 427,08-m², limitando-se com quem de direito. MATRICULADO, hoje, em nome de: - ECOSANE - ENGENHARIA CONSTRUÇÃO, SANFAMENTO E INDÚSTRIA LTDA, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 13.303.375/0001-72, que lhe foi havido pela Matrícula nº 37.176, neste Cartório. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Dalvy Silveira* OFICIAL.

R-1/38.093-ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no primeiro Tabelionato desta Cidade, pela Tabela Designada Dalva Ney dos Santos, livro 322, fls. 101, em 14 de fevereiro de 2000, por COMPRA, o imóvel acima descrito, foi transferido para: CLODOALDO FERNANDES COSTA, brasileiro, casado, maior, médico, CIC Nº 175.210.955-49, Residente na Rua Siqueira Campos, nº 211, Bairro Recreio, nesta cidade, pelo preço de R\$ 3.811,50 (três mil, oitocentos e onze reais e cinquenta centavos), DAJ Nº 854887. Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000. *Dalvy Silveira* OFICIAL.

AV-2/38.093 - ATRAVÉS de Requerimento do proprietário, acompanhado das devidas certidões comprobatórias: o nome correto e o CPF do mesmo são: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, CPF nº 171.910.255-49, DAJE nº 521940, série 003, Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Dalvy Silveira* OFICIAL DESIGNADO.

R-3/38.093 - ATRAVÉS de Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 2012, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas, pela Tabela Maria Eny Vargens Diniz Correia Leite, Livro 0006-B, fls. 098; o imóvel objeto desta matrícula, em nome de: CLODOALDO CADETE FERNANDES COSTA, acima qualificado; e sua esposa ANA LUIZA SALDANHA CALDEIRA, portadora do CPF nº 369.596.775-72; por COMPRA, foi transferido para: SOCIEDADE EDUCACIONAL DA BAHIA S/C LTDA, com sede na Avenida Luis Eduardo Magalhaes, nº 1305, bairro Candeias, nesta cidade, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 03.262.477/0001-33, neste ato representado por Raymundo Barboza Vianna, brasileiro, casado, professor, portador do CPF nº 053.126.985-04, residente e domiciliado no Conjunto Habitacional BNH, 21 - Quadra G, bairro Candeias, nesta cidade. Valor: R\$ 50.400,00; ITBI: R\$ 1.260,00; DAJE nº 298729; série 003, Vitória da Conquista, 27 de dezembro de 2012. *Raymundo Barboza Vianna* OFICIAL DESIGNADO.

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
 VITÓRIA DA CONQUISTA - BAHIA
CONFERE COM O ORIGINAL
 De acordo com o Art. 2º do Dec. LEI Nº 10.000 de 1999 e nº 12 de 1998
 em 20 de ABR 2016
 Vitória da Conquista

Certifico e dou fé que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e jurídicos, ressalvadas as hipotecas e penhoras em vigor, e que os documentos aqui apresentados são verdadeiros e autênticos, e que os dados aqui registrados são os reais e não os simulados.
 Vitória da Conquista, 23 de maio de 2000.
Murilo Araujo OFICIAL DESIGNADO

2012-1618371862000000083495721
 Protocolo do Juízo de Direito de Vitória da Conquista
 Atto Notarial do Juízo de Registro
 1252-AB022N40-6
 PCZB5R1163S
 Consulte:
www.tjba.us.br/autenticidade

Leonardo Levita
Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.4 – ANEXO IV – DADOS AMOSTRAIS

Nº	ÁREA (m2)	ENDEREÇO	Bairro	PREÇO	R\$/M2	R\$/m2 (FCO,90)
1	1.720,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.337,21	R\$ 1.203,49
2	1.485,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 1.440.000,00	R\$ 969,70	R\$ 872,73
3	360,00	Rua B (Esquina Av. Luís Eduardo)	Candeias	R\$ 150.000,00	R\$ 416,67	R\$ 375,00
4	396,00	Av. Brasil	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.136,36	R\$ 1.022,73
5	2.500,00	Av. Luís Eduardo Magalhães	Candeias	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.000,00	R\$ 900,00
6	972,00	Av. Braulino Santos	Candeias	R\$ 1.944.000,00	R\$ 2.000,00	R\$ 1.800,00
7	1.681,00	Rua Pastor Valdomiro de Oliveira	Candeias	R\$ 1.500.000,00	R\$ 892,33	R\$ 803,09
8	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 195.000,00	R\$ 541,67	R\$ 487,50
9	360,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	R\$ 450,00
10	450,00	Rua São Francisco de Assis	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 444,44	R\$ 400,00
11	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
12	300,00	Rua Cinco	Candeias	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67	R\$ 600,00
13	280,00	Rua B	Candeias	R\$ 300.000,00	R\$ 1.071,43	R\$ 964,29
14	864,00	Rua Vinte	Candeias	R\$ 760.000,00	R\$ 879,63	R\$ 791,67
15	432,00	Av. Bráulio Santos	Candeias	R\$ 450.000,00	R\$ 1.041,67	R\$ 937,50
16	6.761,00	Av. Larissa Cavalcante	Boa Vista	R\$ 1.690.000,00	R\$ 249,96	R\$ 224,97
17	5.543,00	Rua Genésio Porto	Recreio	R\$ 5.000.000,00	R\$ 902,04	R\$ 811,83
18	20.000,00	Anel Rodoviário Jádriel Matos	Chácara Sta Teresa	R\$ 2.000.000,00	R\$ 100,00	R\$ 90,00

Nº	ÁREA (m2)	Valorização	DATA Cap	Captação	Contatos	Telefone
1	1.720,00	3,00	30/11/20	Placa	Marcelo Santana	77 99135-8700
2	1.485,00	3,00	30/11/20	Placa	Eber	77 3421-1439 / 98873-0037
3	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Valdek Sandes	77 98804-3970
4	396,00	2,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
5	2.500,00	3,00	30/11/20	Placa	Edinaldo	77 999999-2064
6	972,00	3,00	30/11/20	Placa	Neto	77 98802-0232
7	1.681,00	2,00	30/11/20	Placa	Ricardo Fontes	77 98862-4015
8	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
9	360,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
10	450,00	1,00	30/11/20	Placa	Junior	77 98822-0541
11	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
12	300,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
13	280,00	2,00	02/12/20	Corretor	Edinaldo	77 999999-2064
14	864,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
15	432,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Bira Imóveis	77 3424-0405 / 99135-5819
16	6.761,00	1,00	04/12/20	Zap Imóveis	Locar Imóvel	77 98822-1450
17	5.543,00	2,00	04/12/20	Zap Imóveis	Antônio Carlos	71 99906-2108
18	20.000,00	1,00	04/12/20	Viva Real	REMAX	77 3425-5748 / 99990-1330

Dados dos Imóveis Avaliando:

- Lotes 18, 19 e 20: A = 420,00m2
- Lotes 32, 33 e 34: A = 427,08m2
- Microlocalização: Todos com Valorização Média = 2


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.5 - ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO:

MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” com Tratamento Científico por Inferência Estatística para a determinação do valor de mercado de comercialização do imóvel avaliando, conforme NBR 14653 Parte 1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653 Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Pesquisa de Mercado:

O levantamento de dados de mercado constitui a base do processo avaliatório.

Nesta etapa investigamos o mercado com a coleta de dados e informações confiáveis a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação. Para tanto, foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares em oferta ou vendidos na mesma região geoeconômica ou circunvizinha na qual se localiza o imóvel da avaliação, visando à determinação do valor do mercado.

Foram coletados 18 dados amostrais no mercado, sendo todos aceitos e utilizados no modelo de inferência estatística para determinação do valor de mercado do terreno do imóvel avaliando.

Identificação das variáveis do modelo:

A identificação e escolha das variáveis representa uma das fases mais importantes da avaliação de bens. As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação do seu valor. Na análise de regressão múltipla, as variáveis se dividem em dependentes (ou explicadas) e independentes (ou explicativas).

Considerando as características do imóvel avaliando e dos dados referenciais no contexto individual e urbano, inicialmente foram definidas as seguintes variáveis, num total de 03 (três), para explicar o comportamento do valor unitário básico de comercialização da região.

Dependente:

- Valor unitário: Expresso em R\$/m², correspondendo ao valor por metro quadrado dos imóveis pesquisados.

Independentes:

- Área do imóvel: Variável quantitativa, expressa em metros quadrados.
- Microlocalização: Variável Qualitativa Códigos Alocados (Valorização Baixa = 1, Média = 2 e Alta = 3).


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.

Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Conforme item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2 é permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitando a um único fator de homogeneização. Com base na experiência de mercado em transação de imóveis, aplicamos então um fator já consagrado de 0,90 nos preços de oferta para transformação em preços de transação (venda).

Tratamento de dados:

Para o presente trabalho, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 8.2.1.4 da ABNT – NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos, com aplicação de Inferência estatística.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

Constatação do nº de dados utilizados:

Para a classificação quanto ao grau de fundamentação, n (número de dados) deverá ser igual ou superior a $3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes adotadas no modelo. Assim temos:

$$3(k + 1) = 3(2 + 1) = 09$$

Número de dados utilizados = $18 \geq 09$.

No caso do modelo utilizado com 18 amostras (n): $n \leq 30 \rightarrow n_i \geq 3$

n_i = nº de imóveis por características (dicotômicas ou qualitativas por códigos alocados ou códigos ajustados).

Normativamente considerando-se o número de variáveis independentes adotadas no modelo, igual a 02 (duas), e a quantidade de dados do modelo, atende-se plenamente à condição de quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados, não havendo assim a Micronumerosidade no modelo.

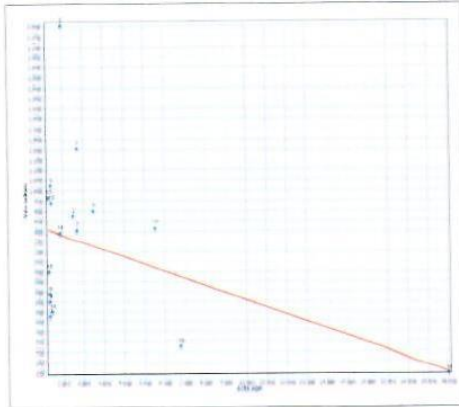
Verificação da coerência do modelo:

Houve coerência entre o relacionamento das variáveis explicadas perante o valor avaliado pela equação e respectivo comportamento do mercado imobiliário. Isto é, os sinais dos coeficientes de regressão (b_1, b_2, \dots, b_k) estão de acordo com o esperado.

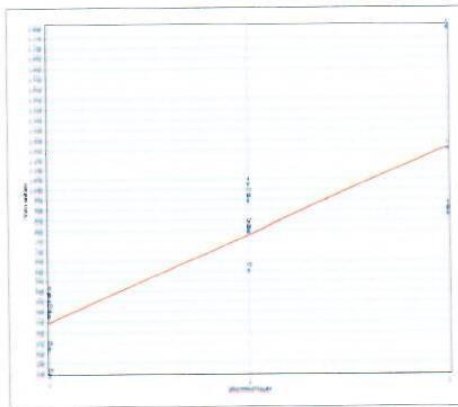
Isso foi constatado observando o mercado e suas variáveis em relação aos preços praticados através dos eixos cartesianos (Y, X). Esta observação é importante para se tirar conclusões do comportamento do mercado em relação a cada uma das variáveis que se supõe participar da variação de preço.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com





A variável **Área** explica a variação do **Valor Unitário** de forma decrescente (quanto maior a área menor o valor unitário).



A variável **Microlocalização** explica a variação do **Valor Unitário** de forma crescente (se a valorização é alta, maior é o valor unitário).

Coefficiente de Determinação:

Coefficiente de determinação = 0,9036

O coeficiente de determinação, indicado por "R²", deve ser interpretado como a proporção de variação total da variável dependente que é explicada pela variação das variáveis independentes adotadas na equação.

Quanto maior a variação a ser explicada, maior o coeficiente e vice-versa. Embora desejável o mais próximo de 1 (100% da variação explicada), não se pode definir o valor mínimo aceitável, pois dependerá do tamanho da variação da amostra e das variáveis colhidas para explicar esta variação.

Em função das variáveis independentes utilizadas, consideradas como as mais representativas para a amostra em estudo, o coeficiente calculado indica o potencial explicativo dessas sobre a variável dependente de 90,36%, restando um percentual de 9,64% não explicado, causado por outras variáveis e pela aleatoriedade amostral.


Engenheiro Civil Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Significância das variáveis e Testes de hipóteses “t” e “F”:

Para avaliar a confiabilidade estatística da estimativa do modelo, utilizamos os testes **t** (que testa a significância de cada um dos regressores isoladamente) e **F** (que testa a significância do modelo como um todo).

Através dos testes de hipóteses é possível verificar se variáveis independentes (explicativas) são ou não importantes, perante o modelo adotado, para explicar as variações do valor investigado.

Teste dos coeficientes individuais da regressão (Distribuição **t** de Student):

O teste da importância das variáveis para o modelo é realizado pela comparação da estatística **t** (**t** calculado) para cada variável com o parâmetro obtido na tabela de distribuição “**t de Student**”, correspondendo ao nível de significância desejado (no caso 10%, 20% ou 30%, para garantir Grau de Fundamentação do Laudo III, II ou I, item 5 da tabela 1 da Norma).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

$n = n^{\circ}$ de amostras utilizadas $k = n^{\circ}$ de variáveis independentes utilizadas.

Para teste de hipóteses de 10% e Grau de liberdade = 15 → **t** tabelado = 1,7531

t calculado (área) = 6,24 > **t** tabelado = 1,7531

t calculado (microlocalização) = 7,71 > **t** tabelado = 1,7531

Então pelo teste da hipótese **t** o modelo está correto.

Teste de Significância do Modelo de Regressão (Distribuição **F** de Fisher):

O processo de verificação é similar ao teste **t**, utilizando, porém, a distribuição de Fischer-Snedecor **F**, com intuito de testes do efeito conjunto das variáveis explicativas e permitir concluir sobre a significância ou incerteza do modelo de regressão na presença de todos os regressores.

Pelas estipulações da Norma podem ser examinados ao nível de significância de 1% (para classificar Grau III), 2% (Grau II) e 5% (Grau I).

Grau de liberdade = $n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$.

$n = n^{\circ}$ de amostras utilizadas $k = n^{\circ}$ de variáveis independentes utilizadas.

Para nível de significância = 0,01 (1,0%) e Grau de liberdade = 15 → **F** tabelado = 6,359

F calculado = 70,33 > **F** tabelado = 6,359

Então pelo teste da hipótese **F** o modelo está correto.


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Linearidade:

A suposição de um relacionamento linear entre a variável dependente e as variáveis independentes é o ponto de partida usual em um estudo de análise de regressão.

Para essa análise observamos, primeiramente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original e constatamos que existe linearidade, pois à medida que aumenta a área, diminui o valor unitário; e se a microlocalização tem valorização alta, maior é o valor unitário.

Normalidade dos Resíduos:

Para pesquisas com quantidades de dados amostrais inferiores a 30, a Norma nos permite variar a distribuição dos resíduos em um intervalo de $\pm 5,00\%$ (65% a 72%; 85% a 95% e 95% a 100%).

No modelo em análise, os resíduos estão distribuídos da seguinte forma: 72% estão no intervalo $[-1;+1]$ desvios padrão; 94% estão no intervalo $[-1,64;+1,64]$ desvios padrão; 100% estão no intervalo $[-1,96;+1,96]$ desvios padrão. Portanto, a distribuição dos resíduos do modelo demonstra certa coerência e normalidade na distribuição.

Homocedasticidade:

Para a verificação do modelo quanto à homocedasticidade, utilizamos, segundo a Norma 14.653-2, o processo de análise gráfica dos resíduos versus valores ajustados, que apresentaram pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido, confirmando assim a existência de homocedasticidade, indicador favorável à aceitação da hipótese de variância constante para o erro.

Auto regressão ou auto correlação:

Essa análise somente é utilizada quando o modelo apresenta a variável data e/ou tempo. Portanto a análise deste item não cabe ao modelo em estudo.

Colinearidade ou multicolinearidade:

Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Conforme análise dos gráficos de Correlações Isoladas e de Correlações com observou-se que as variáveis independentes “Área” e “Microlocalização” apresentaram correlações abaixo do recomendado pela Norma, não havendo assim colinearidade entre as variáveis independentes, ou seja, são linearmente independentes.

Pontos influenciantes e/ou discrepantes (*outliers*):

O mercado imobiliário é, por natureza, heterogêneo, surgindo frequentemente observações cujo comportamento pode ser razoavelmente diferenciado das demais e, dependendo da amplitude do seu afastamento, podem ocasionar conclusões errôneas e distorções nos parâmetros do modelo.

Essas observações, quando extremas, produzem resíduos que, em valor absoluto, são consideravelmente maiores que os dos restantes da massa de dados e são denominados *outliers*.

A identificação das observações que têm fortes possibilidades de virem a ser designadas por *outliers* foi feita através da análise gráfica utilizando os Resíduos Padronizados, disponível no programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”, onde se constatou a ausência de *outliers* no modelo.

Extrapolação do Imóvel avaliando:

No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolção em relação às características da amostra.

Para as variáveis quantitativas, no Grau de Fundamentação III, não é permitida a extrapolção.

Para o Grau II é admitida a extrapolção para apenas uma variável, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.

Para o Grau I é admitida a extrapolção, desde que as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e 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.

No modelo utilizado não existe extrapolção para as variáveis independentes.

Validação do Modelo - Gráfico da Bissetriz:

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante.


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Pela observação da disposição dos pontos do gráfico da Bissetriz do modelo, e a proximidade das duas retas, podemos afirmar que o modelo está válido. Quanto mais próximas estiverem as duas retas, mais ajustado estará o modelo.

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação - III.

A pontuação obtida na tabela 4 da Norma para o grau de fundamentação foi de 17 pontos e o Laudo foi enquadrado no grau de fundamentação III.

Grau de Precisão – III.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 16,01%, valor que é menor ou igual a 30%. Portanto o Laudo foi enquadrado em grau III quanto à precisão.

VALOR DOS TERRENOS:

O valor dos terrenos foi calculado através do valor unitário médio de mercado, multiplicado por sua área.

$$VT = \text{Área} \times R\$/m^2$$

$$VT (\text{Lotes 18, 19 e 20}) = 420,00m^2 \times R\$ 799,34/m^2 = R\$ 335.722,80$$

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

$$VT (\text{Lotes 18, 19 e 20}) = R\$ 335.000,00 \text{ (Trezentos e trinta e cinco mil reais)}$$

$$VT (\text{Lotes 32, 33 e 34}) = 427,08m^2 \times R\$ 798,91/m^2 = R\$ 11.712.414,35$$

Utilizando o arredondamento permitido pela Norma, temos:

$$VT (\text{Lotes 32, 33 e 34}) = R\$ 342.000,00 \text{ (Trezentos e quarenta e dois mil reais)}$$


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.6 - ANEXO VI – TABELA GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.7 - ANEXO VII – GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO:

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

Amplitude encontrada no Modelo de Inferência **16,01%**

Nota:

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação de resultado quanto à precisão e é necessária a justificativa com base no diagnóstico de mercado.



Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.8 - ANEXO VIII – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR:1) **Modelo:**

- Terreno Vitória da Conquista

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 4 de dezembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9505987 / 0,8575475
Coefficiente de determinação:	0,9036378
Fisher - Snedecor:	70,33
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

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

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


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,236	2	3,618	70,331
Não Explicada	0,772	15	0,051	
Total	8,007	17		

1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +6,053681502 - 7,598118058E-005 * \text{Área total} + 1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização})$$
• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor unitário} = +404,3343956 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor unitário} = +425,6772805 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor unitário} = +436,7675489 * e^{(-7,598118058E-005 * \text{Área total})} * e^{(+1,029294695 * \ln(\text{Microlocalização}))}$$
9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-6,24	0,01
Microlocalização	ln(x)	7,71	0,01
Valor unitário	ln(y)	58,91	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Microlocalização	-0,30	0,69
Valor unitário	-0,72	0,85

Correlações parciais para Microlocalização	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,81	0,89


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

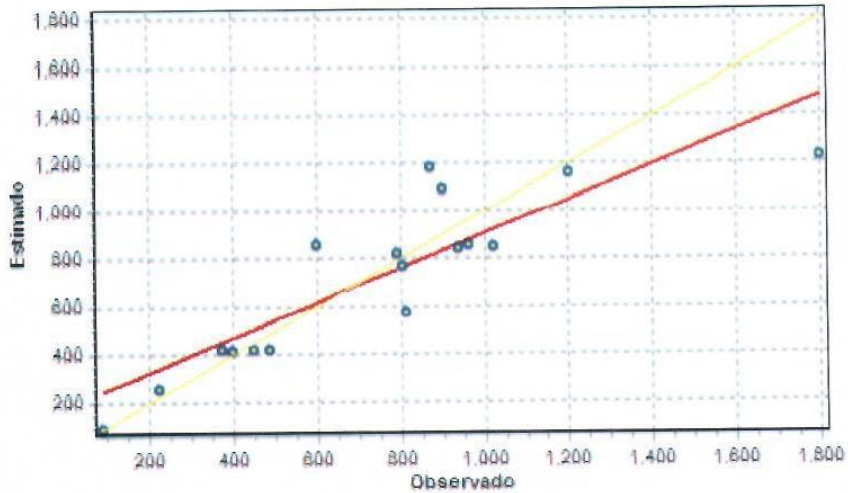


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



11.9 - ANEXO IX – ART CREA DO AVALIADOR:

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 5.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20200410389

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico
LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA
 Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 0501011137
 Registro: 35844/O-BA

2. Dados do Contrato
 Contratante: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA CPF/CNPJ: 03.262.477/0001-33
 AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES Nº: 1365
 Complementar: Bairro: CANDEIAS UF: BA CEP: 45028135
 Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA

Contrato: 1212020 Celebrado em: 16/11/2020
 Valor: R\$ 20.000,00 Tipo de contratação: Pessoa Jurídica de Direito Privado
 Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço
 AVENIDA AVENIDA LUIS EDUARDO MAGALHÃES Nº: 1365
 Complementar: Bairro: CANDEIAS UF: BA CEP: 45028135
 Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA Previsão de término: 16/12/2020 Coordenadas Geográficas: 0, 0
 Data de início: 20/11/2020 Código: Não Especificado
 Finalidade: Outra Proprietário: FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA CPF/CNPJ: 03.262.477/0001-33

4. Atividade Técnica

12 - Execução	Quantidade	Unidade
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #801 - LOTE (S)	420,00	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	420,00	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #801 - LOTE (S)	427,08	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	427,08	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #800 - IMÓVEL URBANO	11.671,87	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	11.671,87	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #800 - IMÓVEL URBANO	648,57	m2
83 - Avaliação > ATIVIDADES DE ROTINA > AVALIAÇÕES E PERÍCIAS > #614 - SERVIÇOS AFINS E CORRELATOS EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	648,57	m2

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

5. Observações
 Laudo Técnico de Avaliação de Mercado de 06 imóveis localizados no bairro de Candéias, Vitória da Conquista/BA

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

7. Entidade da Classe
 IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
 [Assinatura] 04 de Setembro de 2020
 [Assinatura] LEONARDO LEVITA DE ALMEIDA - CPF: 532.965.305-60
 FAINOR FACULDADE INDEPENDENTE DO NORDESTE LTDA - CNPJ: 03.262.477/0001-33

9. Informações
 * A ART é válida somente quando outada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor
 Valor da ART: R\$ 20.000,00 Registrada em: 20/11/2020 Valor pago: R\$ 233,04 Nota(s) Número(s): 92173627

A autenticidade desta ART deve ser verificada em: <http://ba.crea.org.br> com o código: 2038C
 impressa em: 20/11/2020 às 10:56:25 por: 0: 177 158 217 118

www.crea.org.br | crea@crea.org.br
 Tel: (71) 3453-8000 | Fax: (71) 3453-8088



[Assinatura]

Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
 Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



12.0 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- Aprendendo a Avaliar Imóveis: Fábio Gomes Aguiar (Editora Agbook, 2014 1ª Edição);
- Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais: Francisco Maia Neto (Editora Del Rey 4ª Edição);
- Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos: Engº José Finker (Editora PINI 4ª Edição);
- Princípios de Engenharia de Avaliações: Engº Alberto Lélío Moreira (Editora PINI 2ª Edição);
- Engenharia de Avaliações: Rubens Dantas (Editora PINI 3ª Edição);
- Manual de Redação de Laudos: Engº José Finker (Editora PINI 2ª Edição);
- NBR 14.653-1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2: Imóveis Urbanos;
- NBR 12.721: Área Equivalente;
- Lei nº 9.069/2016 (PDDU Salvador);
- Lei nº 9.148/2016 (LOUOS Salvador);
- Materiais e consultas via internet.


Engº Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com



13.0 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto de 37 (trinta e sete) páginas todas de um lado só, rubricadas pelo Engenheiro Especialista em Avaliações, que subscreve esta última.

Salvador, 04 de dezembro de 2020.



Leonardo Levita de Almeida
Especialista em Avaliações
Eng°Civil - CREA 35.644/BA
Membro IBAPE/BA nº 399

Eng°Leonardo Levita – Especialista em Avaliação de Imóveis.
Fones: 71 98359-5757 / 3017-3317 e-mail: leonardolevita77@gmail.com

