EDIFÍCIO AMÉRICO NICOLAU DA COSTA - 701 À 706

Atualização de Valor Avaliação № 2021 - 095



Proprietário: Companhia de Participações Aliança da Bahia CNPJ: 01.938.783/0001-11

Solicitante: Companhia de Participações Aliança da Bahia CNPJ: 01.938.783/0001-11

Tipologia: Conjunto Comercial Área Privativa: 259,36 m² - Conf. documentação

Vocação: Comercial Inscrição Imobiliária Municipal: Conf. documentação

Endereço: Rua Santo Antônio, Ed. Américo Nicolau da Costa,701 à 706, Campina, Belém (PA)

Coordenadas (Ponto Central): -1.449935, -48.498831

Objetivo: Valor Mercado | Finalidade: Atualização de Valor de Avaliação

Data Base da Avaliação: Julho / 2021

Valor Real de Mercado: R\$ 275.000,00
Valor de Liquidação Imediata (VLI): R\$ 203.000,00

Conjunto comercial situado em edifício comercial situado no bairro de Campina, em região de grande adensamento populacional da cidade, em logradouro com grandes fluxos de pedestres e de veículos, apresentando baixa liquidez no mercado, e estado de conservação classificado como entre reparos simples e importantes.





I. INTRODUÇÃO

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

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

II. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho, nos foi entregue cópia da documentação do imóvel acima descrito, que é, por premissa, considerada boa e válida, e emitida de boa fé. Nesta verificamos que a área privativa dos imóveis (Salas 701 a 706) é 259,36 m². Esta avaliação será elaborada considerando o valor das 06 unidades (salas), bem como, para o conjunto dos imóveis, visto que os mesmos se apresentam contíguos, apesar das matrículas anexadas sejam das salas individualizadas.

Realizou-se análise do mercado imobiliário local, no intuito de verificar se houve alteração significativa do real valor de mercado calculado para o imóvel em Janeiro/2021.

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região do imóvel avaliando trata-se de bairro com vocação comercial, em região de grande adensamento, com distribuição de ocupação predominantemente vertical, apesar de se tratar de região antiga da cidade, onde verifica-se a presença de quantidade considerável de imóveis degradados.

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Procedeu-se vistoria interna e externa ao imóvel avaliando nas salas 701 a 706 do Edifício Américo N. Costa, situado bairro de Campinas na qual verificou-se tratar-se de imóvel com ocupação comercial (escritórios) zona central da cidade, com um padrão comercial de acabamento (fachadas com pintura sobre massa única, e esquadrias em alumínio natural), sendo o interior caracterizado com as seguintes especificações: pavimentação em cerâmica nos halls de entrada dos andares, pavimentação em taco nas salas, revestimento em pintura sobre argamassa, com sanitários apresentando piso cerâmico e revestimento em azulejo. O pavimento avaliando é formado por 06 salas independentes, com áreas

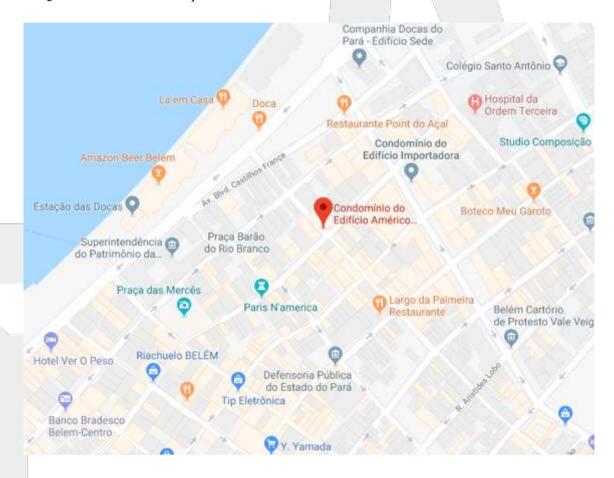
Av Tancredo Neves, 2539, SL 2016, CEO Salvador Shopping, Torre Londres, CEP: 41.820-021



variáveis, e em todas existe um sanitário privativo. A circulação entre as salas é feita por circulação a partir do hall dos elevadores.

O edifício é atendido por 02 elevadores, com capacidade unitária de 420,00 kg, com topografia plana, o imóvel possui idade estimada de 40 anos, e vida útil remanescente de 27 anos, apresentando estado de conservação classificado entre reparos simples e importantes.

3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





























IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

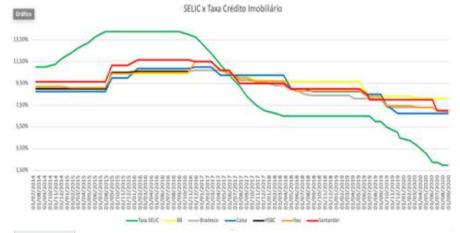
Os fundamentos da economia brasileira vinham apresentando discreta recuperação, com tendência de melhora geral dos seus índices, com a o retorno do movimento de redução na taxa de juros, que chegou a ser de 2,00% a.a., menor patamar histórico, porém, invertendo esta tendência em Março de 2021 quando a Selic foi elevada para 2,75%, estando, atualmente, em 4,25% a.a. Os juros de financiamentos têm sido reduzidos gradativamente, apesar que de forma ainda discreta. Atualmente, apesar da recente elevação da taxa Selic, os juros reais se encontram negativos.

Conforme gráfico abaixo, percebe-se uma constante redução da taxa de juros durante os últimos anos, após um aumento considerável entre os anos de 2013 à 2020. Esta redução, favorece investimentos imobiliários e o aquecimento da economia, criando uma expectativa positiva para um cenário macroeconômico futuro (mantendo-se a tendência), a um médio ou longo prazo, em contraponto ao momento atual de incerteza.



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

Verifica-se abaixo, uma considerável redução da taxa de juros do financiamento imobiliário dos principais bancos nos últimos anos, após um aumento considerável entre os anos de 2014 à 2020. Esta redução, desde que mantidas essa tendência, favorece investimentos imobiliários e o aquecimento da economia, fundamentando uma expectativa positiva para um cenário macroeconômico futuro, a um médio ou longo prazo, em contraponto ao momento atual de incerteza.



Fonte: https://www.bcb.gov.br/publicacoes

Para a tomada de decisões, principalmente em um curto e médio e prazo, o cenário atual deve ser observado com cautela, devido à atual conjuntura em face à pandemia do COVID-19, e os impactos gerados por esta na macroeconomia.



O cenário econômico atual é composto por diversas variáveis que tornam o seu futuro um tanto imprevisível, visto que, se por um lado, é provável que ao fim da pandemia muitos destes funcionários retornem ao escritório, porém, com a permanência de quantidade considerável destes mantendo-se em trabalho remoto; por outro, com uma taxa de juros reais negativa, em que se tornam financeiramente inviáveis as aplicações financeiras de baixo risco, o mercado imobiliário pode se tornar uma alternativa para investimentos de capital.

V. CONCLUSÃO

Conforme estudo realizado no mercado imobiliário local, concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando não teve alteração considerável no período compreendido entre Janeiro/2021 (data base do laudo de engenharia de avaliações) e a presente data.

Valor Provável de Mercado VM = R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais)

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

Anexos:

1) Documentação.

Pelo Departamento Técnico da

Personal Engenharia

Danilo Fernandes Ribeiro

Eng² Civil - CREA N² 40.591 / D

IBAPE / BA N² 0258

Engenheiro Certificado pelo Instituto Brasileiro
de Avaliações e Perícias como Avaliador Nível "AAA"

Salvador, 22 de Julho de 2021



Anexo 1 – Documentação do Imóvel

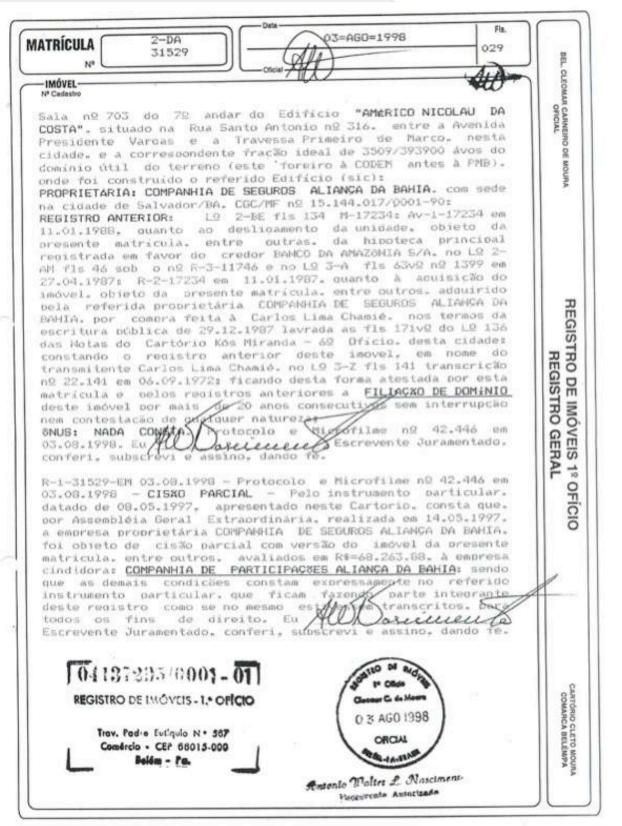


03=AGD=1998 2-DH MATRÍCULA 027 31527 CLEONAR CARNE IMÓVEL "AMÉRICO NICOLAU DA no 701 do 75 andar do Edifício COSTA". situado na Rua Santo Antonio nº 31é. entre a Avenida Presidente Varcas e a Travessa Primeiro de Marco, nesta Marco. nesta HODE cidade. e a correspondente fração ideal de 9151/393960 ávos do dominio fitti do terreno (este 'Toretro à CODEM anten à PMB). MOURI onde foi construxão o referido Edifício (sic): PROPRIETARIA: COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA. COM SEGO na cidade de Balvador/BA. CGC/MF nº 15.144.017/0001-90: REGISTRO ANTERIOR: LO 2-00 fls 134 M-17234; Av-1-17234 em quanto ao desligamento da unidade. Objeto da 11.01.1988. hipoteca principal da presente matricula, entre outras. redistrada em favor do crecor BANCO DA AMAZONIA 5/A. no L9 2-AN TIE 46 500 0 ng R-3-11746 e no L9 3-A fis 63v9 ng 1399 em 27,04.1987: R-2-17234 em 11.01.1987. quanto à aculsição de imovel, objeto da presente matricula, entre outros, adquarico pela referida proprietaria COMPANNIA DE SEGUROS ALIANCA DA REGISTRO DE nos termos da BAHIA. por compra festa à Carlos Lima Chamie. escritura pública de 29.12.1987. lavrada às fis 171vº do Lº 136 das Notas do Cartório Kós Miranda - 69 Dricio, desta cicade: constando o redistro anterior deste imóvel, em nome do REGISTRO GERAL transmitente Carlos Lima Chamie. no LS 3-Z fls 141 transcrição ng 22.141 em 06.09.1972; ficando desta forma atestada por esta matricula e pelos registros anteriores a FILIAÇÃO DE DOMINIO deste imovel nor mais de 20 anos consecutios wem interrupcão nem contestação de configuer nature; a confisme no 42.446 em 01.08.1978. Eu contestação de configuer nature; a confisme no 42.446 em 01.08.1978. Eu contestação dando fé. IMOVEIS 1º R-1-31527 - EM 03.08.1998 - Protocolo e Microfilmo nº 42.446 em 03.08.1998 - CISXO PARCIAL - Pelo instrumento particular. OFICIO datado de 08.05.1797. apresentado neste Carterio, consta que. por Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14.05.1997. a empresa proprietária COMPANHIA DE SEGUROS ALIANCA DA BAHIA. imovel de presente foi poieto de cisão carcial com vermão do avaliados em Re=68.263.88. A wmorema matricula, entre sutros. candidora: COMPANHIA DE PARTICIPAÇõES ALIANÇA DA BAHIA: sendo que as demais condicava constam expressamente no referido instrumento particular que ficam fazendo parte integrando deste recistro como se no mesmo estrate transcritos. Dan tocos os fins de direito. En accielles escrevente Juramentado, conferi. subscrevi e assino, dando fe. 04137295/0001-01 CARTÓRIO CLETO MOURA COMARCA DELEMPA REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO 0 3 AGO 1998 Trav. Padre Eutiquio N . 567 Comércio - CEP 66015-000 Belém - Pa. Amenio Walter L. Nasciment Esservente Autorizade



MATRÍCULA 2-DA 31528)] (03-AGO	026	J #
IMÓVEL- N°Cadastro Sala nº 702 do 7º and COSTA". situado na Rua ' Presidente Vargas e a cidade. e a corresponden dominio útil do terreno onde foi construido o re' PROPRIETARIA: COMPANHIA I na cidade de Salvador/BA	Santo Antonio nº 316 Travessa Primeiro te fracão ideal de 4 (este foreiro à CO ferido Edifício (sic DE SEGUROS ALIANÇA , CGC/MF nº 15.144.0	de Marco. nesta 124/393900 avos do IDEM antes à PMB). 1): DA BAHIA. com sede 17/9001-90:	CLEOMAR CARNEIRO DE MOURA
presente matrícula, en registrada em favor do AM fls 46 sob o nº R-J-127.04.1987: R-2-17234 em movel, objeto da presencia referida proprieta BAHIA, por combra feita escritura pública de 29. das Notas do Cartório Koconstando o registro transmitente Carlos Lima nº 22.141 em 06.09.1972: matrícula e pelos registos deste imóvel por mais do nem contestação de guardo SNUS: NADA CONTON Proposition de contestação de guardo SNUS: NADA CONTON POR PROPERTOR DE PROPERT	desligamento da un tre outras. da h credor BANCO DA AMAZ 11746 e no L9 3-A f m 11.01.1987, quant nte matricula. entre ria COMPANHIA DE S A Carlos Lima Cham 12.1987 lavrada as f os Miranda - 69 Ofianterior deste imo Chamie. no L9 3-Z f ficando desta forma tros anteriores a E e 20 anos consecutivos naturezas ptocolo e Ni ofil	didade, objeto da dipoteca principal. SNIA S/A. no L9 2- 15 63v9 nº 1399 em to à aquisicão do outros. adquirido EGUROS ALIANCA DA die. nos termos da 15 171v9 do L9 136 cio. desta cidade: tvel. em nome do 15 141 transcrição a atestada por esta 11.1ACXO DE DOMINIO OS sem interrupção me nº 42.446 em	REGISTRO DE IMÓVEIS 1º REGISTRO GERAL
R-1-31528-EM 03.08.1998 03.08.1998 - CISXO PARK datado de 08.05.1997. as por Assembleia Geral Exa empresa proprietária CO foi objeto de cisão parmatricula, entre outros. cindidora: COMPANHIA DE que as demais condições instrumento particular. deste registro como se stodos os fins de die Escrevente Juramentado.	CIAL - Pelo instru presentado neste Car traordinária, realiz OMPANHIA DE SEGUROS cial com versão do avaliados em R\$=68 PARTICIPAÇSES ALIAN s constam expressa que ficam fazendo no mesmo estimos	mento particular, torio, consta que, ada em 14.05.1997. ALIANÇA DA BAHIA. imóvel da presente 1.263.88, à empresa CA DA BAHIA: sendo mento no referido parte integrante transcritos, paca	S OFÍCIO
Trov. Pedie Estigat. N. Se Comércio - CEP 68015-00 Balém - Fa.	OFICIO 0 % AG	2. Nascimeni	CARTÓRIO CLETO MOUNA COMARCA BELÉMPA



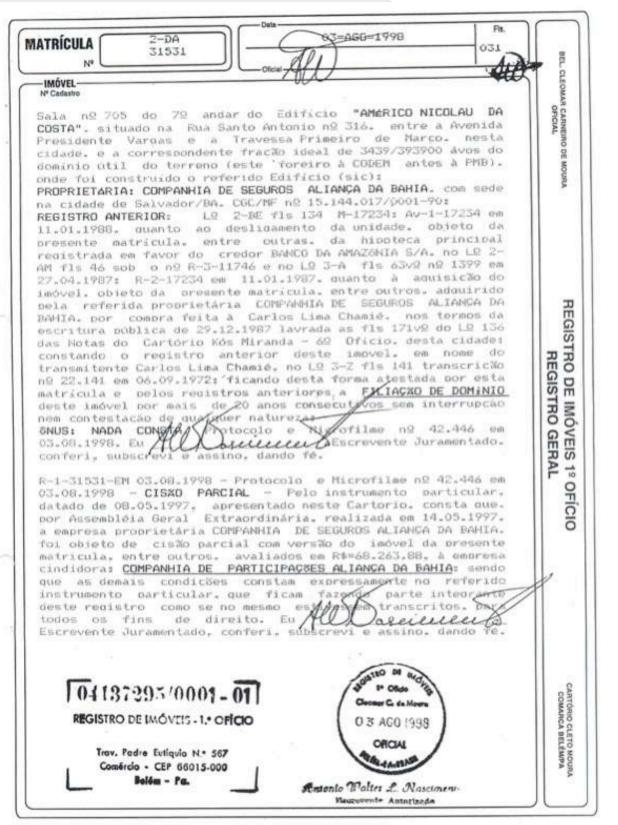




%3=AG0=1998 MATRÍCULA 630 31530 130 CLEOMAR CARNEIRO -IMÓVEL Sala nº 704 do 7º andar do Edifício "AMERICO NICOLAU COSTA". situado na Rua Santo Antonio nº 316. entre a Avenida Presidente Vargas e a Travessa Primeiro de Marco. nesta cidade. e a correspondente fração ideal de 3319/393900 ávos do DE MOURA dominio útil do terreno (este 'foreiro à CODEM antes à PMB). onde foi construido o referido Edificio (sic): PROPRIETARIA: COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA. com sede na cidade de Salvador/BA. CGC/NF nº 15.144.017/9001-90: LO 2-BE fls 134 M-17234: Av-1-17234 em REGISTRO ANTERIOR: 11.01.1986. quanto ao desligamento da unidade, objeto da presente matricula. entre outras. da hipoteca principal registrada em favor do credor BANCO DA AMAZONIA S/A. no LO 2-AM fls 46 sob o nº R-3-11746 e no Lº 3-A fls 63vº nº 1399 em 27.04.1987: R-2-17234 em 11.01.1987. quanto à aquisição do imóvel. objeto da presente matrícula. entre outros. adquirido pela referida proprietária COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIC BAHIA. por compra feita à Carlos Lima Chamié. nos termos da escritura pública de 29.12.1987 lavrada as fls 171v9 do LO 136 das Notas do Cartório Kós Miranda - 69 Oficio. desta cidade: em nome do registro anterior deste imovel. REGISTRO GERAL transmitente Carlos Lima Chamié. no LΩ 3-Z fls 141 transcricão nº 22.141 em 06.09.1972: ficando desta forma atestada por esta matricula e pelos registros anteriores a FILIACÃO DE DOMINIO deste imóvel por mais de 20 anos consecutivos sem interrupcão nem contestação de qua nuer naturez.

SNUS: NADA CONTES Protocolo e Nijofilme nº 42.446 em 03.08.1998. Eu de Contestação de assino. dando fe. R-1-31530-EM 03.08.1998 - Protocolo e Microfilme nº 42.446 em 03.08.1998 - CISXO PARCIAL - Pelo instrumento particular. datado de 08.05.1997, apresentado neste Cartorio, consta que, por Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 14.05.1997. a empresa proprietária COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DA BAHIA, foi objeto de cisão parcial com versão do imóvel da presente matricula, entre outros, avaliados em R\$=68.263.88, A empresa cindidora: COMPANHIA DE PARTICIPAÇÕES ALIANÇA DA BAHIA: sendo que as demais condições constam expressamente no referido instrumento particular, que ficam fazento parte integrante deste registro como se no mesmo esta transcritos, par todos os fins de direito. Eu de direito en Escrevente Juramentado, conferi, subscrevi e assino, dando fe. 04137293/0001-01 CARTÓRIO CLETO MOURA COMARCA BELÉMPA REGISTRO DE IMÓVEID - 1.º OFICIO 0 3 AGO 1938 Trav. Padre Eutiquia N . 567 Comércio - CEP 66015-000 Bolóm - Pa. Amenio Walter L. Nasciment. Processonte Antorigada







MATRÍCULA Nº	2-DA 31532	-	03=AGO=1998	03:	2
IMÓVEL- Nº Cadastro Sala nº 70 COSTA". sit Presidente cidade. e a dominio úti onde foi co PROPRIETARI	6 do 79 anda uado na Rua Sa Vargas e a correspondente 1 do terreno (nstruido o refe A: COMPANHIA DE e Salvador/BA,	Travessa Pi frac%o id este fore rido Edifi SEGUROS CGC/MF nº	o nº 316. en rimeiro de eal de 3499/3 iro à CODEN cio (sic): ALIANÇA DA BA	tre a Avenid Marco. nest 193900 Aves d antes A PMB) MHIA. com sed 101-90:	CIAL
oresente a registrada AM fls 46 s 27.04.1987: imóvel. obi bela refer BAHIA. por escritura a das Notas de constando transmitent nº 22.141 e matricula e deste imóve nem contest onus: NADA 03.08.1998.	guanto ao di atricula. entre em favor do creo o nº R-3-11 R-2-17234 em eto da presentida proprietári compra feita abblica de 29.12 o Cartório Kôs o registro an e Carlos Lima Com 06.09.1972: for pelos registro de contro de cont	esligament e outras edor BANCO 746 e no L' 11.01.198 e matricul a COMPANH carlos L 1987 lavr Miranda - terior de hamié no icando des os anterio os anterio or natureza tocolo e	o da unidade. da hipote DA AMAZONIA Q 3-A fls 63 7. quanto à a. entre outr IA DE SEGURE ima Chamié. ada as fls 17 6Q Oficio. ste imovel. LQ 3-Z fls 14 ta forma ates res a FILIAG nsecut. Os se Disofilme re a Escrevente	c. objeto d ca principa S/A. no L9 2 S/A. no L9 2 S/A no L9 2 S/A no L9 2 S/A no L9 2 S/A no L9 2 Aduiticão d cos. addurid S/ALIANÇA D nos termos d C/1/2 do L9 13 desta cidade em nome d S/A transcricã Ltada por est C/AD DE DOMINI Om interrupca	REGISTRO DE IMOVEIS REGISTRO GER
03.08,1998 datado de C por Assembl a empresa p foi objeto matricula, cindidora: que as dem instrumento deste regis todos os	CM 03.08.1998 CISXO PARCI 08.05.1997, apr 09.05.1997, apr	AL - Pelresentado ne caordinária DE Lal com ver avaliados CONSTAM que ficamo mesmo es coito. Eu Constamo co	o instrumento este Cartorio , realizada e SEGUROS ALIA SÃO DO IMÓVE em RE-68.263. ES ALIANCA DE expression te fazonos par	p particular c, consta que em 14.05.1997 ANCA DA BAHIA el da present 888. à empres A BAHIA: send e no referid te integrani decritos, par	1º OFICIO AL
REGISTRO	7295/0001 - 0 DE IMÓVEIS - 1.º OFIC Padro Estiquio Nº 567 ircio - CEP 68015-000 Bolóm - Pa.	cio	Cassar C & Mose O 3 4GO 130 ORCIAL ORCIAL	sciment.	CARTÓRIO CLETO MOURA COMARCA BELÉMPA