

ANEXO I.E – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS DE HBBH

1.E.1 – BAHIA OTHON PALACE

1.E.2 – BELO HORIZONTE OTHON PALACE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOTÉIS OTHON S.A.

Hotel

Avenida Oceânica, nº 2.456 – Ondina - Salvador - BA

Determinação do valor de compra/venda

Janeiro de 2019

Analítica – Engenharia de Avaliações

2

SUMÁRIO

- | | |
|----------|--|
| 1 | INTRODUÇÃO |
| 2 | CONSIDERAÇÕES GERAIS |
| 3 | METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO |
| 4 | DESCRIÇÃO DO OBJETO |
| 5 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO |
| 6 | AVALIAÇÃO |
| 7 | PARECER TÉCNICO |
| 8 | ANEXO |

Análítica – Engenharia de Avaliações

3

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda da seguinte unidade:

Bahia Othon Palace
Avenida Oceânica, nº 2.456 – Ondina
Salvador - BA.

Foi solicitado por **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma atualização do seu ativo patrimonial, para fins gerenciais voltados à gestão estratégica do negócio.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações do imóvel avaliando.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

4

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

O imóvel avaliando foi considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse no imóvel avaliando;

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

5

3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Evolutivo**.

Em razão do encerramento das atividades comerciais da unidade em estudo, o **Método da Renda** será descartado da presente avaliação.

O nível de precisão pretendido está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como de **grau de fundamentação II**, conforme o que dispõem as normas da ABNT.



Analítica – Engenharia de Avaliações

6

4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O empreendimento em análise está situado na Avenida Oceânica, nº 2.456 – Ondina, Salvador - BA.

Está localizado no trecho delimitado pelas Ruas José Valadares e José Mirabeau Sampaio, entre o logradouro de situação e o mar.

A Avenida Oceânica, para a qual o imóvel apresenta sua testada principal, tem característica de via principal, atendendo a tráfego de interligação entre os bairros da orla.

O logradouro desenvolve-se em traçado sinuoso sobre perfil plano e é dotada de 02 (duas) pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, com 02 (duas) mãos de direção.

Dentre as principais vias de escoamento destacamos, além do logradouro de situação, as Avenidas Centenário, Adhemar de Barros e Anita Garibaldi.

Com referência a transportes coletivos, constatamos a existência de várias linhas de ônibus urbanos circulando pelas imediações, proporcionando condução para diversas regiões da cidade.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade.

Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na planta abaixo, está indicada a região onde se localiza o empreendimento em análise.



A fotografia abaixo mostra o trecho da Avenida Oceânica onde o empreendimento está localizado à esquerda.



[Assinatura]

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

9

4.2.2 – EMPREENDIMENTO

Sobre o terreno acima descrito foi construído um empreendimento hoteleiro composto por um hotel padrão 05 Estrelas.

O empreendimento é composto por 02 blocos, com 301 unidades habitacionais, distribuídas por 11 pavimentos no bloco central e 3 pavimentos no bloco lanais.

O empreendimento dispõe de um centro de convenções em uma edificação de 02 pavimentos com área aproximada de 1.800,00m².

Os quartos são equipados com ar-condicionado, TV LCD com programação a cabo, wi-fi gratuito e banheiro.

Para alimentação, o hotel dispõe do bares e restaurantes com gastronomia brasileira e internacional.

O prédio ainda conta com 02 subsolos, pavimento de acesso, mezanino e um pavimento com helth club.

As edificações são dotadas de diversas instalações especiais, tais como: 03 geradores, sistema de proteção contra incêndio, 05 elevadores sendo 03 sociais e 02 de serviço, 02 caldeiras, central de ar condicionado, rede de sprinklers, hidrantes, luzes e alarmes de emergência, detectores de fumaça, etc.

As unidades habitacionais denominadas tipo superior e luxo tem área média de 35,00m² cada, as do tipo suíte luxo tem área média de 47,00m², as tipo suíte executiva, 67,00m² e a presidencial tem área de 167,00m².

Os materiais utilizados para os acabamentos internos são todos de alto padrão.

Analítica – Engenharia de Avaliações

10

Quadro de Áreas

As áreas construídas do empreendimento em análise são as seguintes:

Unidade	Área Construída (m²)
Bloco Central	
Pavimento inferior	2.171,00
Térreo	3.585,00
Mezanino	1.565,00
Pavimento de transição	3.446,00
Pavimento tipo (1º ao 10º)	13.568,00
11º pavimento	1.443,00
Cobertura	2.116,00
Bloco Lanais	
Pavimento inferior	700,00
Pavimento intermediário	1.155,00
Pavimento superior	393,00
Health Club	197,00
Cobertura	676,00
Total	31.015,00

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

11

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A valorização de um Hotel é função de sua capacidade de atrair consumidores, fato este, que depende não só de sua localização, mas principalmente da administração competente de seu negócio.

A cidade de Salvador é considerada um dos principais destinos turísticos nacionais. A sua forte atratividade nos principais segmentos de mercado permite uma maior resistência em tempos de crise e uma recuperação mais rápida no médio e longo prazo.

Após um 2016 com desempenho abaixo do previsto para a hotelaria brasileira, incluindo queda nos indicadores de ocupação e RevPar, este ano de 2019 deve se tornar um ponto de estabilidade para que o setor volte a crescer.

Apesar da crise econômica instalada a partir de 2015, no ano de 2017 as taxas de ocupação foram bem mais modestas das realizadas nos anos anteriores.

É esperado que a partir do ano de 2019, teremos o recomeço da reversão do quadro atual, com projeções de crescimento na taxa de ocupação, no valor das diárias médias e RevPar.

O mercado de Salvador, o de maior diária média e maior taxa de ocupação no país, reflete o quadro negativo da economia brasileira. A previsão para o início da retomada das condições médias de mercado está prevista para o início de 2019.

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

12

6 – AVALIAÇÃO

Em razão da tipologia do imóvel avaliando e da inexistência no mercado imobiliário local de um número de eventos de comercialização, suficiente para a formação do rol amostral mínimo definido pela NBR 14653-2, utilizaremos o **Método Evolutivo**. Assim o valor do terreno será obtido através do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** e o valor das benfeitorias pelo **Método Comparativo Direto de Custo**.

Assim, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

✓

Analítica – Engenharia de Avaliações

13

6.1 – VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e as variáveis explicativas.

Pavimentos comerciais		
Variável	Tipo	Parâmetro
Área	Quantitativa	Área do terreno
Local	Qualitativa	1 a 3 conforme valorização local
Observação		
Para a determinação do valor de mercado de compra/venda foi utilizado o valor unitário correspondente, situado dentro do campo de arbítrio definido pelo intervalo de confiança.		

Analítica – Engenharia de Avaliações

14

6.1.1 – PESQUISAS IMOBILIÁRIAS

Am	Localização	Área	Valor	Unitário	VL	Fonte	Tel (71)
1	Rua Barão do Triunfo, jt ao 219 - Rio Vermelho	1.078,00	3.500.000,00	3.246,75	2	Domício Imóveis	(71) 99233-2923
2	Av. Tancredo Neves, 1506 - Caminho das Árvores	1.500,00	15.000.000,00	10.000,00	3	Unimóveis	(71) 3358-4775
3	Av. Antonio Carlos Magalhães, jt 3359 - Pituba	3.120,00	13.500.000,00	4.326,92	3	Jaira Ferreira	(71) 99344-8000
4	Rua Macaubas - Rio Vermelho	738,00	1.630.000,00	2.208,67	1	José Luciano de Freitas	(71) 99166-8060
5	Av. Mário Leal Ferreira - Brotas	21.000,00	65.000.000,00	3.095,24	2	Jair Pinheiro	(71) 99170-4922
6	Av. Octávio Mangabeira, jt 815 - Pituba	738,00	3.500.000,00	4.742,55	3	Eleven Imóveis	(71) 3017-5500
7	Rua Ari Barroso, 7 - Chame Chame	500,00	2.000.000,00	4.000,00	2	Unimóveis	(71) 3358-4775
8	Rua Edmar Guimarães - Pituba	616,00	2.000.000,00	3.246,75	2	Ponto Quatro Imóveis	(71) 3333-8000
9	Av. Amaralina - Amaralina	711,00	1.800.000,00	2.531,65	1	José de Lima Ferreira	(71) 3172-1111
10	Rua Sotero Monteiro - Pituba	655,00	2.500.000,00	3.816,79	2	Leandro Sampaio	(71) 99942-4496
11	Rua Cândido Portinari - Barra	420,00	2.500.000,00	5.952,38	3	GRIMF Imóveis	(71) 3018-7777
12	Rua Carmem Miranda - Pituba	604,00	2.250.000,00	3.725,17	2	Eleven Imóveis	(71) 3017-5500
13	Av. Dorival Caymmi - Itapoã	2.000,00	4.300.000,00	2.150,00	1	Ponto Quatro Imóveis	(71) 3333-8000
14	Alameda das Mongubas - Caminho das Árvores	600,00	1.600.000,00	2.666,67	2	Imóveis Diferenciados	(71) 99944-6868
15	Rua Anita Garibaldi - Ondina	1.989,00	5.900.000,00	2.966,31	2	Roberto Rodrigues	(71) 3022-3333
16	Rua Anita Garibaldi - Federação	7.956,00	40.000.000,00	5.027,65	3	Claudio R. de Menezes	(71) 99988-6761
17	Rua Cândido Portinari - Barra	2.100,00	13.000.000,00	6.190,48	3	N Nova Imóveis	(71)3507-7777
18	Av. Dom João VI - Brotas	8.800,00	9.000.000,00	1.022,73	1	Ponto Quatro Imóveis	(71) 3333-8000
19	Av. Luiz Vianna Filho - Paralela	34.712,35	62.400.000,00	1.797,63	2	André R.B. Rodrigues	(71) 3022-3333

Analítica – Engenharia de Avaliações

15

6.1.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Vunit	AT	VL
1	3.246,75	1.078,00	2
«2»	10.000,00	1.500,00	3
3	4.326,92	3.120,00	3
4	2.208,67	738,00	1
5	3.095,24	21.000,00	2
6	4.742,55	738,00	3
7	4.000,00	500,00	2
8	3.246,75	616,00	2
9	2.531,65	711,00	1
10	3.816,79	655,00	2
11	5.952,38	420,00	3
12	3.725,17	604,00	2
13	2.150,00	2.000,00	1
14	2.666,67	600,00	2
15	2.966,31	1.989,00	2
16	5.027,65	7.956,00	3
17	6.190,48	2.100,00	3
18	1.022,73	8.800,00	1
19	1.797,63	34.712,35	2

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Vunit: Valor Unitário.

Variáveis Independentes :

- AT : Área do Terreno.
- VL : Valorização Local.

[Assinatura]

Analítica – Engenharia de Avaliações

16

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 15
Desvio padrão da regressão : 582,3316

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vunit	3484,13	1392,0963	39,96%
AT	4907,63	9009,7176	183,59%
VL	2,06	0,7253	35,29%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 18.

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Vunit.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.246,75	3.578,05	331,30	10,2040 %
3	4.326,92	5.123,44	796,52	18,4085 %
4	2.208,67	1.950,32	-258,35	-11,6971 %
5	3.095,24	2.614,30	-480,94	-15,5381 %
6	4.742,55	5.238,67	496,12	10,4611 %
7	4.000,00	3.606,01	-393,99	-9,8497 %
8	3.246,75	3.600,40	353,65	10,8924 %
9	2.531,65	1.951,63	-580,02	-22,9109 %
10	3.816,79	3.598,51	-218,28	-5,7189 %
11	5.952,38	5.254,06	-698,32	-11,7318 %
12	3.725,17	3.600,98	-124,19	-3,3338 %
13	2.150,00	1.889,27	-260,73	-12,1270 %
14	2.666,67	3.601,17	934,50	35,0438 %
15	2.966,31	3.533,98	567,67	19,1372 %
16	5.027,65	4.889,50	-138,15	-2,7479 %
17	6.190,48	5.172,79	-1.017,69	-16,4397 %
18	1.022,73	1.560,31	537,58	52,5634 %
19	1.797,63	1.950,95	153,32	8,5289 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

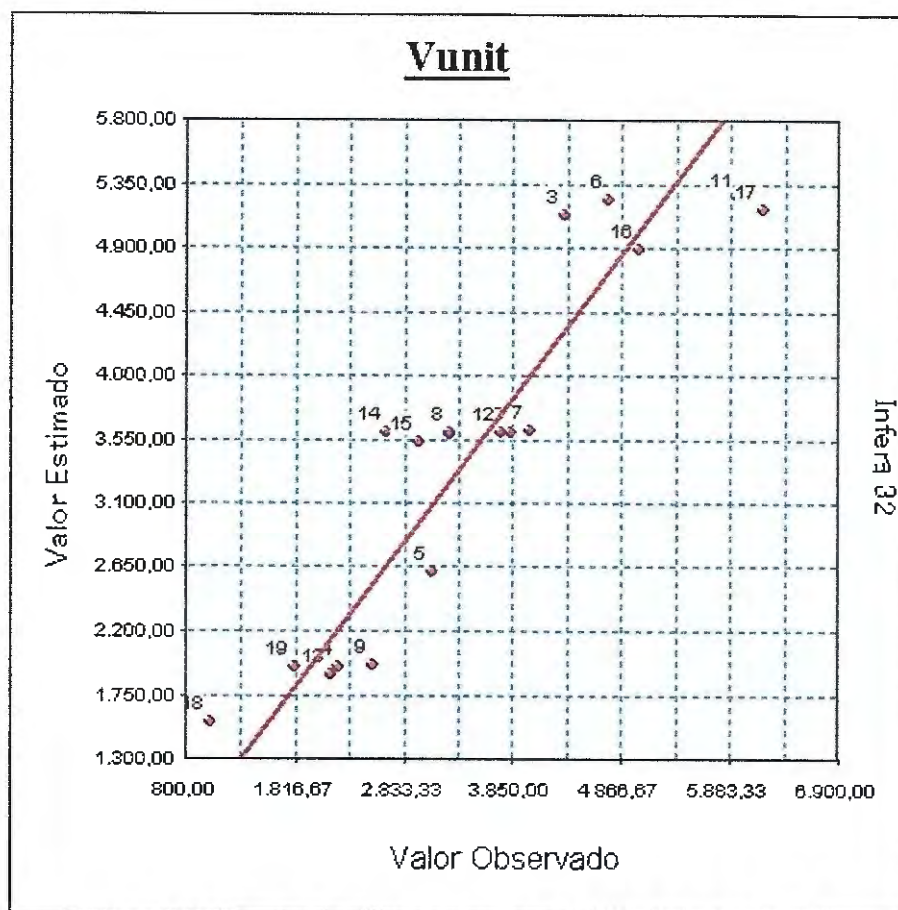
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

P

Análítica – Engenharia de Avaliações

17

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vunit] = 341,84 - 0,04838 \times [AT] + 1644,2 \times [VL]$$

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,9196
Valor t calculado	: 9,064
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coefficiente de determinação (r²)	: 0,8456
Coefficiente r² ajustado	: 0,8250

Classificação : Correlação Fortíssima

[Handwritten signature]

Análítica – Engenharia de Avaliações

18

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,7858 \times 10^7$	2	$1,3929 \times 10^7$	41,08
Residual	$5,0866 \times 10^6$	15	$3,3911 \times 10^5$	
Total	$3,2944 \times 10^7$	17	$1,9379 \times 10^6$	

F Calculado : 41,08

F Tabelado : 6,359 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $8,2 \times 10^{-5}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Vunit	AT	VL
Vunit	1,0000	-0,3349	0,8647
AT	-0,3349	1,0000	-0,0254
VL	0,8647	-0,0254	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,7531$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
AT	b1	-3,086	0,8%	Sim
VL	b2	8,444	$4,4 \times 10^{-5}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

[Assinatura]

Analítica – Engenharia de Avaliações

19

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Vunit].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3246,7500	3578,0496	-331,2996	-0,5689	-0,5888	1,0975x10 ⁵
3	4326,9200	5123,4427	-796,5227	-1,3678	-1,4896	6,3444x10 ⁵
4	2208,6700	1950,3203	258,3496	0,4436	0,4944	66744,5581
5	3095,2400	2614,2997	480,9402	0,8258	0,9494	2,3130x10 ⁵
6	4742,5500	5238,6747	-496,1247	-0,8519	-0,9329	2,4613x10 ⁵
7	4000,0000	3606,0110	393,9889	0,6765	0,7016	1,5522x10 ⁵
8	3246,7500	3600,3994	-353,6494	-0,6072	-0,6295	1,2506x10 ⁵
9	2531,6500	1951,6264	580,0235	0,9960	1,1101	3,3642x10 ⁵
10	3816,7900	3598,5127	218,2772	0,3748	0,3885	47644,9458
11	5952,3800	5254,0584	698,3215	1,1991	1,3146	4,8765x10 ⁵
12	3725,1700	3600,9799	124,1900	0,2132	0,2210	15423,1655
13	2150,0000	1889,2695	260,7304	0,4477	0,4967	67980,3425
14	2666,6700	3601,1734	-934,5034	-1,6047	-1,6635	8,7329x10 ⁵
15	2966,3100	3533,9789	-567,6689	-0,9748	-1,0066	3,2224x10 ⁵
16	5027,6500	4889,4956	138,1543	0,2372	0,2593	19086,6286
17	6190,4800	5172,7864	1017,6935	1,7476	1,9066	1,0357x10 ⁶
18	1022,7300	1560,3116	-537,5816	-0,9231	-1,0252	2,8899x10 ⁵
19	1797,6300	1950,9487	-153,3187	-0,2632	-0,4801	23506,6530

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 18
Graus de liberdade	: 17
Valor médio	: 1,0485x10 ⁻¹⁶
Variância	: 2,8259x10 ⁵
Desvio padrão	: 531,5936
Desvio médio	: 463,4077
Variância (não tendenciosa)	: 3,3911x10 ⁵
Desvio padrão (não tend.)	: 582,3316
Valor mínimo	: -934,5034
Valor máximo	: 1017,6935
Amplitude	: 1952,1970
Número de classes	: 5
Intervalo de classes	: 390,4394

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

✓

Analítica – Engenharia de Avaliações

20

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,44 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-934,5034	0,0543	0,0556	0,0542	$1,2824 \times 10^{-3}$
3	-796,5227	0,0857	0,1111	0,0301	0,0254
15	-567,6689	0,1648	0,1667	0,0537	$1,8420 \times 10^{-3}$
18	-537,5816	0,1780	0,2222	0,0112	0,0442
6	-496,1247	0,1971	0,2778	0,0251	0,0806
8	-353,6494	0,2718	0,3333	$5,9515 \times 10^{-3}$	0,0615
1	-331,2996	0,285	0,3889	0,0486	0,1041
19	-153,3187	0,396	0,4444	$7,2768 \times 10^{-3}$	0,0482
12	124,1900	0,584	0,5000	0,1399	0,0844
16	138,1543	0,594	0,5556	0,0937	0,0382
10	218,2772	0,646	0,6111	0,0905	0,0349
4	258,3496	0,671	0,6667	0,0602	$4,6843 \times 10^{-3}$
13	260,7304	0,673	0,7222	$6,1611 \times 10^{-3}$	0,0493
7	393,9889	0,751	0,7778	0,0284	0,0271
5	480,9402	0,796	0,8333	0,0177	0,0377
9	580,0235	0,840	0,8889	$7,0504 \times 10^{-3}$	0,0485
11	698,3215	0,885	0,9444	$4,1175 \times 10^{-3}$	0,0596
17	1017,6935	0,960	1,0000	0,0152	0,0402

Maior diferença obtida : 0,1399

Valor crítico : 0,3700 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

A

Analítica – Engenharia de Avaliações

21

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0971
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,86
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,14

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,27 4-DU = 2,73

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- AT = 27.600,00
- VL = 3

Estima-se Vunit = 3.939,19

O modelo utilizado foi :

$$[Vunit] = 341,84 - 0,04838 \times [AT] + 1644,2 \times [VL]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 3.366,29
Máximo : 4.512,10

Análítica – Engenharia de Avaliações

22

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
AT	3.462,15	4.416,24	954,08	24,22
VL	3.692,58	4.185,80	493,22	12,52
E(Vunit)	2.970,86	4.907,53	1.936,68	49,16
Valor Estimado	3.366,29	4.512,10	1.145,81	29,09

6.1.3 – VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno foram definidos os seguintes parâmetros:

$$\text{Equação: } [V_{\text{unit}}] = 341,84 - 0,04838 \times [AT] + 1644,2 \times [VL]$$

$$\text{Área} = 27.600,00\text{m}^2$$

$$\text{Local} = 3$$

Valor unitário definido no intervalo de confiança: R\$ 3.366,29/m² (como a maioria dos elementos da pesquisa são eventos em oferta no mercado, foi utilizado o valor do limite inferior, para fazer face à elasticidade da oferta).

Valor do Terreno:

$$V_t = A_t \times V_{\text{unit}}$$

$$V_t = 27.600,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.366,29/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 92.909.604,00, \text{ ou em números redondos.}$$

$$V_t = \text{R\$ } 92.900.000,00$$

[Assinatura]

Analítica – Engenharia de Avaliações

23

6.2 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

O valor das construções existentes será calculado pelo método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias, através da seguinte expressão:

$$V_c = A_c \times C_{ub} \times K_p \times d, \text{ onde:}$$

A_c área construída da edificação

C_{ub} custo unitário referente à edificação

K_p coeficiente de valor pleno

d depreciação física

O custo unitário básico (C_{ub}) para a edificação será definido conforme publicação do Sinduscon para o estado da Bahia, considerando o tipo de edificação. Assim, o C_{ub} a ser utilizado no presente trabalho será o seguinte: CSL-16 = R\$1.993,76/m²

O K_p será estimado em 1,60 para fazer face às despesas não computadas na pesquisa do C_{ub} , tais como: fundações especiais, ar condicionado, instalações especiais, impostos e taxas, BDI, lucro do incorporador, etc

A depreciação física será diretamente proporcional à idade aparente da construção e sua vida útil, considerando uma idade aparente de 40 anos e uma vida útil de 80 anos.

DEPRECIAÇÃO FÍSICA (Ross-Heidecke)			
Idade aparente			40
Vida útil considerada			80
% vida útil			50,00%
Estado de conservação	Reparos simples	c	
Fator k			48,80%
% não depreciado			51,20%

4.

Analítica – Engenharia de Avaliações

24

Assim, o valor total das construções será:

$V_c = A_c \times C_{ub} \times K_p \times d$, onde:

V_c = valor das construções

$A_c = 31.015,00m^2$

$C_{ub} = R\$1.993,76/m^2$

$K_p = 1,6$

$d = 0,512$

$V_c = 31.015,00m^2 \times R\$1.993,76/m^2 \times 1,6 \times 0,512$

$V_c = R\$50.656.433,27$, ou em números redondos;

$V_c = R\$50.700.000,00$

6.3 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_i = (V_t + V_c) \times F_c$

F_c = Fator de comercialização = 0,50

$V_i = (R\$ 92.900.000,00 + R\$ 50.700.000,00) \times 0,50$

$V_i = R\$ 72.000.000,00$

Observações:

O fator de comercialização utilizado deveu-se aos seguintes fatores: à volumetria da edificação, à necessidade de investimentos para nova atividade e as condições desfavoráveis do mercado.

Analítica – Engenharia de Avaliações

25

7 – PARECER TÉCNICO

O valor de mercado para fins de compra/venda do empreendimento denominado **Bahia Othon Palace**, localizado na **Avenida Oceânica, nº 2.456 – Ondina – Salvador - Bahia- BA**, referenciado ao mês de janeiro/2019, para pagamento à vista, em números redondos é:

Valor de Mercado para Compra/Venda:
R\$ 72.000.000,00
(Setenta e dois milhões de reais)

8- ANEXO

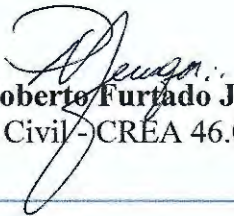
01	Fotografias
02	Documentos
03	Tabela do CUB/BA

Este laudo de avaliação compõe-se de 25 (vinte e cinco) folhas digitadas e 03 (três) anexos, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.


Paulo Roberto Furtado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

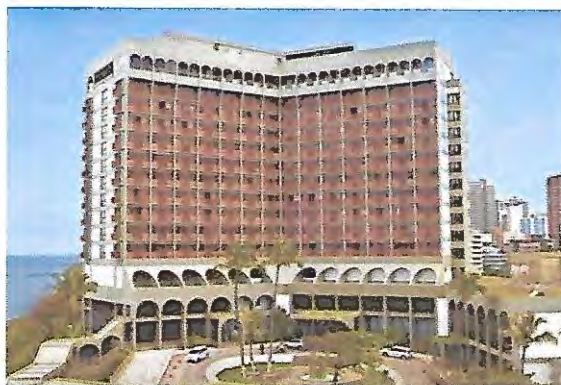
Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 01

FOTOGRAFIAS

f

Analítica – Engenharia de Avaliações



Vista



Piscina



Sala de estar

4

Analítica – Engenharia de Avaliações



Quarto



Banheiro quarto



Quarto

✓

Analítica – Engenharia de Avaliações



Quarto



Quarto



Quarto

f

Analítica – Engenharia de Avaliações



Restaurante



Salão café da manhã



Sala de eventos

f

Analítica – Engenharia de Avaliações



Bar



Piscina



Vista

4

Analítica – Engenharia de Avaliações



Recepção



Bar do Lobby



Lobby

ff

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

HELEN LIRIO RODRIGUES DE OLIVEIRA



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR — BAHIA
REGISTRO GERAL — ANO — 1981

[Assinatura]
Oficial Titular

MATRÍCULA N.º -15248- DATA 09 de setembro IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Terreno com a área de 27.600m², da qual constam 9.700m² de terreno foneiro à União, situado à Praia de Ondina, margem direita com frente para a Avenida Presidente Vargas, antiga Avenida Aceônica, no subdistrito da Vitória, zona urbana desta Capital, confrontando o referido terreno à leste com a área de propriedade da Companhia Comércio e Imóveis e Construções, numa extensão de 70,00m (setenta metros) entre os marcos 1 e 2 e com a parte residual da Prefeitura Municipal, na faixa de terrenos de marinha; ao norte com a Avenida Presidente Vargas; ao oeste com a divisa dos terrenos do Salvador Praia Hotel, no morro dos Jesuitas, e ao sul com o oceano Atlântico, em cujo terreno se encontra construído o Conjunto Hoteleiro denominado "Bahia Othon Palace Hotel", com frente para a Avenida Presidente Vargas nº 2.456 - Ondina -, com as seguintes características: B.1) Bloco Central, com a área construída de 24.899,83m², composto de: B.1.1) 1º e 2º andares inferiores, destinados a equipamentos de ar condicionado, caldeiras, caixa d'água, bombas, oficina e sub-estação; B.1.2) Pavimento térreo, com shopping center, exposição, salão de convenções, 3 meeting-rooms, lobby, bar americano, restaurante e cozinha; B.1.3) Mezzanino, com lojas e administração, serviços de tradução, telefonia, pronto socorro, almoxarifado, portaria de serviço e jogos de sanitários; B.1.4) Transição, com refeitório e copa de empregados, vestiário, frigorífico, alfaiataria, depósito de móveis e oficina de rádio e TV; B.1.5) dez (10) pavimentos tipo, cada um com 25 (vinte e cinco) apartamentos-tipo e um especial, copa, rouparia e W.C. de empregados; B.1.6) Pavimento de suítes, com dois (2) suítes presidenciais, duas (2) coberturas de luxo, uma suíte de luxo e 15 apartamentos com varanda; B.1.7) Telhado, com casa de máquinas dos elevadores, elevadores, equipamentos de exaustão, torre de refrigeração, depósito de água gelada potável, caixa d'água e para-raios; B.2) Lanais com área construída de 3.059,25m², compreendendo: B.2.1) Pavimento superior, com residência do gerente e oito lanais; B.2.2) Pavimento térreo, com mirante, coffee-shop e oito (8) lanais; B.2.3) Pavimento inferior, com cinco (5) lanais, sauna, fisioterapia e piscina; C.) Instalações, compreendendo: sub-estação, instalações elétricas contra incêndio e hidráulico-sanitários, ar condicionado, ventilação mecânica, centros telefônicos, central de vapor, sistema de sonorização, cinco (5) elevadores, coleta de lixo, sistema de tradução simultânea e antena coletiva para rádio e televisão.

Proprietária: Bahia Othon Palace Hotel S/A, empresa com sede nesta Capital, inscrita no CG sob nº 15.258.023/0001-78.

Registro Anterior: Transcrição nº 46.752, Livro 3-AR, fls. 09, deste cartório.

Dou fe. O Oficial:

[Assinatura]

(continua no verso)

SECRETARIA DA JUSTIÇA - SAU

AV.1/ 15248 / Data: 09 de setembro de 1981 Hipoteca em 1º Grau Preexistente - O imóvel objeto da presente matrícula acha-se gravado de hipoteca em 1º grau, constituída por sua proprietária a empresa Bahia Othon Palace Hotel S/A, em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., para garantia do empréstimo no valor de R\$26.000.000,00, correspondente na data do contrato a 255.152,10991 UP's do BNH e demais encargos decorrentes da escritura pública de 16 de dezembro de 1974, do Tabelião do 6º Ofício desta Capital (Livro nº 437, fls. 113v.), registrada no Livro 2-V, fls. 131, sob número de ordem 13.551, em data de 20 de dezembro de 1974, neste cartório. Dou fé. O Oficial:

[Assinatura]

R.2/ 15248 / Data: 09 de setembro de 1981 Hipoteca em 2º Grau - Pela escritura pública de 03 de setembro de 1981, do 6º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro (Livro nº 3961, fls. 28, Ato 10), apresentada por Certidão de 04 de setembro de 1981, do mesmo Notariado, a proprietária, empresa Bahia Othon Palace Hotel S/A, inscrita no CGC sob nº 15.258.023/0001-78, com sede nesta Capital, neste ato representada por seus Diretores Paulo Brito Bezerra de Mello e Antonio Jeová Pereira Lima, constituiu hipoteca, em 2º grau, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do Banco do Nordeste do Brasil S.A., sociedade de economia mista e de capital aberto, inscrito no CGC sob nº 07.237.373/0064-03, aqui denominado "BNB", com sede em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, representado neste ato pelo Gerente e Gerente Adjunto de Câmbio, respectivamente, José Maria Vieira de Castro e José Geraldo Bicalho, em garantia do pagamento da importância que o "BNB" emprestará à Companhia Açucareira Usina Capim, inscrita no CGC sob nº 28.964.872/001-99, aqui designada "Devedora", com sede na Cidade de Campos, Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada por Alvaro Brito Bezerra de Mello e Glen Horacio Trebilcock, por repasse de acordo com a Resolução nº 63, de 21/08/67, do Banco Central do Brasil, do valor em cruzeiros equivalentes a US\$1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil dólares dos Estados Unidos) ao câmbio de compra do dólar dos Estados Unidos, importância correspondente, na data da escritura, a R\$153.270.000,00 (cento e cinquenta e três milhões, duzentos e setenta mil cruzeiros), à taxa cambial de US\$1,00/R\$102,18, com juros à taxa interbancária de Londres (Libor), para depósitos de 06 meses, reajustáveis a cada 06 meses acrescida de uma taxa remuneratória adicional de 2,25 (spread) ao ano, do credor estrangeiro; comissão de abertura (flat fees): 1,25% cobrada de uma só vez sobre o valor do repasse por ocasião de sua efetivação; despesas de contratação (legal fees): na forma e valor que vierem a ser pactuados entre o BNB e o credor estrangeiro, inclusive imposto de renda; comissão de repasse: será devida ao BNB à taxa de 6% ao ano, calculada inicialmente sobre o valor do repasse e cobrada inicialmente por ocasião de seu reembolso, digo, desembolso e, daí por diante, a cada seis meses, sobre o valor do saldo devedor existente na conta de empréstimo, até final liquidação. Esta comissão (continua na Ficha nº 02)



REGISTRO DE IMÓVEIS



1º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1981

[Assinatura]
Oficial Titular

(continuação da matrícula nº - 15248 - Ficha nº 02.

MATRÍCULA N.º 15248 - DATA (continuação) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

comissão será sempre calculada em dolares dos Estados Unidos e exigível em cruzeiros - equivalentes, mediante a conversão à taxa de câmbio (venda) vigorante na data dos respectivos vencimentos ou na data dos efetivos pagamentos, a critério do BNB; Prazo: 96 (noventa e seis) meses, inclusive carência de 30 (trinta) meses, contados a partir da data do ingresso das divisas, ocorrendo o vencimento final na data constante do (Certificado de Registro do Banco Central do Brasil, nos termos da (Cláusula Terceira, alínea "e" do contrato ora registrado; Reembolso: o empréstimo será reembolsado em doze (12) prestações semestrais e consecutivas de US\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil dolares dos Estados Unidos), vencíveis na forma ajustada pelo BNB com o credor estrangeiro de tal modo que haja perfeita coincidência de datas, conforme evidenciado no (Certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou de outros documentos por ele fornecidos. O principal da dívida será exigível em cruzeiros mediante conversão da taxa de câmbio (venda) vigorante na data do vencimento ou na data de seu efetivo pagamento, a critério exclusivo do BNB. A remuneração do credor estrangeiro será sempre calculada em dolares dos Estados Unidos e exigível em cruzeiros, na mesma forma da exigibilidade do principal. Juros de mora. Independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extra judicial, e sem prejuízo da exigibilidade da dívida e demais cominações de direito, a falta de pagamento de quaisquer obrigações estipuladas no contrato ora registrado, nos respectivos vencimentos, caracteriza a Mora da Devedora, ficando em consequencia sujeita à taxa monetária de 1% ao mês sobre a importância em atraso, além dos encargos nominais da operação (juros, comissões, paridade cambial), durante o período compreendido entre a data do vencimento da obrigação e a do respectivo pagamento, sem prejuízo de poder o BNB optar pela rescisão do presente contrato e consequente exigibilidade da dívida. O imóvel objeto desta matrícula, hipotecado para segurança do principal da dívida, juros, comissões, despesas, pena convencional, honorários advocatícios, riscos de variação cambial e demais obrigações decorrentes do contrato ora registrado, foi avaliado em R\$1.325.870.000,00 (um bilhão trezentos e vinte e cinco milhões oitocentos e setenta mil cruzeiros), sendo que os bens objeto da garantia, durante a vigência deste contrato, não poderão ser gravados de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendados, cedidos, transferidos ou de qualquer forma alienados, sem prévia autorização do BNB, dada por escrito, sob pena de se tornar a dívida exigível pelo BNB. Dou fé. O Oficial:

R.3/15248 / Data: 09 de setembro de 1981
(continua no verso)

Hipoteca em 3º Grau - Pela escritura pública

pública de 03 de setembro de 1981, do Tabelião do 6º Ofício de Notas da Capital do Estado do Rio de Janeiro (Livro 3961, fls. 36, Ato nº 11), apresentada por Certidão de 04 de setembro de 1981, do mesmo Notário, a proprietária, empresa Bahia Othon Palace Hotel S/A, inscrita no CG sob nº 15.258.023/0001-78, com sede nesta Capital, neste ato representada por seus Diretores, Paulo Brito Bezerra de Mello e Antonio Jeová Pereira Lima, constituiu hipoteca, em 3º grau, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A, sociedade de economia mista e capital aberto, inscrita no CG sob nº 07.237.373/0064-03, aqui denominado "BNB", com sede na Cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, representado neste ato pelo Gerente e Gerente Adjunto de Câmbio, respectivamente José Maria Vieira de Castro e José Geraldo Bicalho, - em garantia do pagamento da importância que o BNB emprestará à Companhia Textil Othon Bezerra de Mello, inscrita no CG sob nº 33.200.015/0001-52, aqui designada Devedora, com sede na Cidade de Recife, Capital do Estado de Pernambuco, neste ato representada pelos srs. Paulo Brito Bezerra de Mello e Antonio Jeová Pereira Lima, por repasse de acordo com a Resolução nº 63, de 21/08/67, do Banco Central do Brasil, do valor em cruzeiros equivalentes a US\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil dólares dos Estados Unidos), ao câmbio de compra do dólar dos Estados Unidos, importância correspondente, na data da escritura, a \$153.270.000,00 (cento e cinquenta e três milhões e duzentos e setenta mil cruzeiros), à taxa cambial de US\$1,00/\$102,18, com juros à taxa interbancária de Londres (Libor), para depósitos de 06 meses, reajustáveis a cada 06 meses, acrescida de uma taxa remuneratória adicional (spread) de 2,25% ao ano, do credor estrangeiro comissão de abertura (flat fee): 1,25% cobrado de uma só vez sobre o valor do repasse por ocasião de sua efetivação; despesas de contratação (legal fees): na forma e valor que vierem a ser pactuados entre o BNB e o credor estrangeiro, inclusive imposto de renda; comissão de repasse: será devida ao BNB, à taxa de 6% ao ano, calculada inicialmente sobre o valor do repasse e cobrada inicialmente por ocasião de seu reembolso, digo, desembolso e, daí por diante, a cada seis meses, sobre o valor do saldo devedor existente na conta de empréstimo, até final liquidação. Esta Comissão será sempre calculada em dólares dos Estados Unidos e exigível em cruzeiros equivalentes mediante a conversão à taxa de câmbio (venda) vigente na data dos respectivos vencimentos ou na data dos efetivos pagamentos, a critério do BNB; Prazo: noventa e seis (96) meses, inclusive carência de trinta (30) meses, contados a partir da data do ingresso das divisas, ocorrendo o vencimento final na data constante do Certificado de Registro do Banco Central do Brasil, nos termos da cláusula terceira, alínea "e", do contrato ora registrado; Reembolso: o empréstimo será reembolsado em 12 (doze) prestações semestrais e consecutivas de - US\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil dólares dos Estados Unidos), vencíveis na forma ajustada pelo BNB com o credor estrangeiro de tal modo que haja perfeita coincidência de datas, conforme arrolado no Certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou outros documentos por ele fornecidos. O principal da dívida será exigível em cruzeiros mediante conversão da taxa de câmbio (venda) vigente na data do vencimento ou na data do seu efetivo pagamento, a critério exclusivo do BNB. A remuneração do credor estrangeiro

(continua na Ficha nº 03)



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR -- BAHIA
REGISTRO GERAL -- ANO 1981

[Assinatura]
Oficial Titular

(Continuação da matrícula nº - 15248 - Ficha nº 03.)

MATRÍCULA N.º = 15248 = DATA = (Continuação) = IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL =

estrangeiro será sempre calculada em dólares dos Estados Unidos, e exigível em cruzeiros, na mesma forma da exigibilidade do principal. Juros de mora - Independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem prejuízo da exigibilidade da dívida e demais cominações de direito, a falta de pagamento de quaisquer obrigações estipuladas neste contrato, nos respectivos vencimentos, caracteriza a Mora da Devedora, ficando em consequência sujeita à taxa moratória de 1% ao mês sobre a importância em atraso, além dos encargos normais da operação (juros, comissões, paridade cambial) durante o período compreendido entre a data do vencimento da obrigação e a do respectivo pagamento, sem prejuízo de poder o BNB optar pela rescisão do presente contrato e consequente exigibilidade da dívida. O imóvel objeto desta matrícula, hipotecado para segurança do principal da dívida, juros, comissões, despesas, pena convencional, honorários advocatícios, riscos de variação cambial e demais obrigações decorrentes do contrato - ora registrado, foi avaliado em R\$1.325.870.000,00 (um bilhão trezentos e vinte e cinco milhões oitocentos e setenta mil cruzeiros), sendo que os bens objeto da garantia, durante a vigência deste contrato, não poderão ser gravados de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendados, cedidos, transferidos ou de qualquer forma alienados, - sem prévia autorização do BNB, dada por escrito, sob pena de se tornar a dívida exigível pelo BNB. Dou fé. O Oficial:

R.4-M.15.248 DATA: 30 de outubro de 1981. HIPOTECA EM QUARTO (4º) GRAU - Por escritura pública datada de 27 de outubro de 1981, lavrada nas Notas do Tabelião do 8º Ofício da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro-RJ., às fls. 0079, do livro nº1617, Ato 027/1, a BAHIA OTHON PALACE HOTEL S/A., com sede nesta Capital, CGC nº15.258.023/0001-78, representada por Luiz Moura Bezerra de Mello e Othon Lynch Bezerra de Mello Neto, constituiu hipoteca em // quarto (4º) grau sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor do BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., com sede na Cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, CGC nº07.237.373/0064-03, representado por José Maria Vieira de Castro e José Geraldo Bicalho, - em garantia do pagamento da dívida contraída por COMPANHIA AÇUCAREIRA USINA CUPIM, com sede na Cidade de Campos, no Estado do Rio de Janeiro, CGC nº28.964.872/0001-99, representada por Luiz de Moura Bezerra de Mello e Othon Lynch Bezerra de Mello Neto, - no valor de US\$..... 2.000.000,00 dólares dos Estados Unidos, equivalentes à CR\$228.520.000,00 ao câmbio de compra do dólar dos Estados Unidos; a devedora, digo, à taxa cambial de US\$1,00/CR\$114,26. Juros: remuneração dos credores estrangeiros: 1) juros à taxa intercambiária de Londres (libor), para depósitos de seis (06) meses, reajustáveis a cada seis (06) meses, acrescida de uma taxa remuneratória adicional (spread) de 2,25% a.a., dos credores estrangeiros, tudo de acordo com os termos e condições dos mútos externos evidenciado pelo Certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou por outros documentos por ele fornecidos - Os juros, salvo acordo diverso com os credores estrangeiros, serão exigíveis no último dia de cada período de seis (06) meses, a contar da data em // que os recursos do empréstimo sejam postos à disposição do "BNB" pelos credores.

(CONTINUA NO VERSO)

credores estrangeiros; comissão de abertura: (flat fee): 1,25% cobrada de uma só vez sobre o valor do repasse por ocasião de sua efetivação, tudo conforme acerto com os credores estrangeiros; despesas de contratação: (legal fees) :- na forma e valor que vierem a ser pactuados entre o "BNB" e os credores estrangeiros, inclusive imposto de renda. comissão de repasse: será devida ao "BNB", a taxa de seis (06) por cento (%), ou seja, seis por cento (6%) a.a., calculada inicialmente sobre o valor do repasse, e, cobrada, inicialmente, por ocasião do seu desembolso e, daí por diante, a cada seis (6) meses, sobre o valor do saldo devedor existente na conta de empréstimo, até final liquidação. - Esta comissão será sempre calculada em dólares dos Estados Unidos e exigível em cruzeiros equivalente, mediante conversão à taxa de câmbio (venda) vigorante na data dos respectivos vencimentos ou na data dos efetivos pagamentos, a critério do "BNB"; prazo: até oito (8) anos, inclusive carencia de trinta (30) meses, contados a partir da data do ingresso das divisas, ocorrendo o vencimento final na data constante do Certificado de Registro do Banco Central do Brasil, nos termos da cláusula terceira do contrato ora registrado, alínea "e". O empréstimo será reembolsado na forma ajustada pelo "BNB" com os Credores estrangeiros de tal modo que haja perfeita coincidência de datas, conforme evidenciado no Certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou de outros documentos por ele fornecido. - O principal da dívida será exigido em cruzeiros mediante conversão à taxa de câmbio (venda) vigorante na data do vencimento ou na data do seu efetivo pagamento, a critério exclusivo do "BNB". A remuneração dos credores estrangeiros será sempre calculada em dólares dos Estados Unidos, digo, Estados Unidos exigível em cruzeiros, na mesma forma de exigibilidade do principal; Para todos os fins de direito e inclusive o previsto no art. 818 d o Cód. Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado com todas as suas benfeitorias, pela importância no total de R\$1.325.870.000,00, na conformidade da cláusula específica do contrato aqui registrado. Os bens objeto da garantia ora constituída, não poderão ser gravados de quaisquer ônus em favor de terceiros, nem arrendados, cedidos, transferidos, ou de qualquer forma alienados, sem prévia autorização do "BNB", dada por escrito, sob a pena de se tornar a dívida exigível pelo "BNB". Se o "BNB" tiver que recorrer aos meios judiciais, ainda que em processo administrativo, para haver o pagamento de seu crédito, terá direito à pena convencional irredutível de 10%, bem como a honorários advocatícios à base de 20%, do que a devedora lhe dever de principal, juros, comissões, despesas, prevalecendo tais ônus desde o despacho da petição inicial. Assinaram, ainda, o contrato ora registrado, na qualidade de intervenientes fiadores e principais pagadores, a empresa HOTELS OTHON S/A., / CGC nº33.200.049/0001-47, com sede na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, neste ato representada por seus procuradores, Luiz Moura Bezerra de Mello e Othon Lynch Bezerra de Melo Neto; ARTHUR BRITO BEZERRA DE MELLO, brasileiro, desquitado, industrial e comerciante, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro Capital do Estado do Rio de Janeiro, CIC nº005.682.017-87, PAULO BRITO BEZERRA DE MELLO, brasileiro, industrial e comerciante, CIC nº005.910.337-04, casa do pelo regime da completa separação de bens com a Sra. Maria Beatriz Soares Bezerra de Mello, brasileira, psicóloga, CIC nº004.893.107-10, todos representados por seus procuradores, Luiz Moura Bezerra de Mello e Othon Lynch Bezerra de Mello Neto, conforme procurações lavradas nas Notas do Tabelião do 8º Ofício da Capital do Estado do Rio de Janeiro, aos 23 dias do mês de outubro de 1981, no Livro nº1617, às fls. 75, 76, 77, atos de ns. 23, 24, 25, respectivamente. Tudo conforme as condições já mencionadas e as demais constantes do instrumento público inicialmente citado e que também integram o presente Registro. Dou fé. O OFICIAL:

(CONTINUAÇÃO NA FICHA nº - 4 -)



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

SELENIA O FIDUCIÁRIA DE SALVADOR



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO 1981.

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

(CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DE nº15.248. - FICHA nº-4-)

MATRÍCULA N.º 15.248 DATA 20 de novembro. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: (CONTINUAÇÃO)

R.5-M.15248 DATA: 20 de novembro de 1981.-HIPOTECA EM 5º GRAU- Por escritura pública de 17/11/81, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício da Cidade de Recife Capital do Estado de Pernambuco, às fls.158/165, do Livro nº1.209, BAHIA OTHON PALACE HOTEL S/A., com sede nesta Capital, CGC nº15.258.023/0001-78, representado por Alberto Brito Bezerra de Mello e Roberto Brito Bezerra de Mello e Renato Brito Bezerra de Mello, constituiu hipoteca em quinto (5º) grau sobre o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$23.674.000,00 equivalente na data da escritura ora registrada a US\$200.000,00 - contraída por COTONIFICIO OTHON BEZERRA DE MELLO S/A., com sede na Cidade de Recife, Capital do Estado de Pernambuco, CGC nº10.775.815/0001-04, representado por Alberto Brito Bezerra de Mello e Roberto Brito Bezerra de Mello, à juízo à taxa intercambiária de Londres (Libor), para depósitos de seis meses, pagáveis semestralmente, acrescida de uma taxa remuneratória adicional (Spread) do credor estrangeiro, tudo de acordo com os termos e condições do mútuo externo evidenciado pelo certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou por outros documentos por ela fornecidos. Os juros saíam acordo diverso com o credor estrangeiro, serão exigíveis no último dia de cada mês, digo, de cada semestre, a contar da data em que os recursos de empréstimo sejam postos à disposição do B.M.B. pelo credor estrangeiro. O prazo da presente hipoteca é de sete (7) anos, com vencimento final em data de 18/4/1987. O empréstimo será reembolsado em oito (8) prestações semestrais e consecutivas de US\$25.000,00 cada, vencendo-se a primeira delas em 18/10/83 e a última em 18/4/1987. Para fins do artigo 818 do Cód. Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado em CR\$.... 1.325.870.000,00. Assinaram, ainda, o instrumento inicialmente citado e aqui registrado, na qualidade de intervenientes fiadores e principais pagadores, HOteis Othon S/A., com qualificação no R.4 retro; Alberto Brito Bezerra de Mello, brasileiro, casado, pelo regime da separação de bens, industrial, CIC nº.. 000.651.104-04, residente e domiciliado na Capital do Estado de Recife, digo, na Capital do Estado de Pernambuco; Maria Auxiliadora Fernandes Bezerra de Mello, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, de prendas do lar, com CIC nº000.592.774-91, residente e domiciliada na Capital do Estado de Pernambuco; Roberto Brito Bezerra de Mello, brasileiro, casado pelo regime da separação de bens, industrial, residente e domiciliado na Capital do Estado de Pernambuco, com CIC nº000.592.854-00; Maria Lúcia Saldanha Bezerra de Mello, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, do lar, CIC nº000.598.544-72 residente e domiciliada na Capital do Estado de Pernambuco; Renato Brito Bezerra de Mello, brasileiro, casado, pelo regime da separação de bens, CIC nº000.461.754-15, residente e domiciliado na Capital do Estado de Pernambuco e Francisca Ninosy Ribeiro Coutinho Bezerra de Mello, brasileira, casada, pelo regime da separação de bens, CIC nº000.692.054-34, do lar, residente e domiciliada na Capital do Estado de Pernambuco. Tudo, conforme as condições já mencionadas e as demais constantes do instrumento público inicialmente citado e que também integram o presente registro. Dou fé. O OFICIAL:

[Handwritten Signature]

R.6-M.15.248 DATA: 20 de novembro de 1981.-HIPOTECA EM 6º GRAU- Por escritura pública de 17 de novembro de 1981, lavrada nas Notas do Tabelião do 1º Ofício da Capital do Estado de Pernambuco, às fls. 165, do Livro nº1.209, BAHIA OTHON PALACE HOTEL S/A., com sede nesta Capital, CGC nº15.258.023/0001-78, representado por Roberto B. B. de Mello, Renato B. B. de Mello, constituiu hipoteca em sexto

(CONTINUA NO VERSO)

SECRETARIA DA JUSTIÇA - SAJ

sexto (6º) grau sobre o imóvel objeto desta matrícula, a favor de BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A., com sede na Capital do Estado de Pernambuco, CGC nº..... 07.237.373/0001-20, representado por Francisco C. A. Furtado e Heretiano Colação da Costa, - em garantia do empréstimo contraído por COTONIEICIO OTHON BEZERRA DE MELLO S/A., com sede na Capital do Estado de Pernambuco, CGC nº10.775.815/00 0001-04, representado por Alberto Brito Bezerra de Mello e Roberto Brito Bezerra de Mello, - no valor de US\$4.800.000,00 equivalente a R\$568.176.000,00 a juros a taxa intercambiária de Londres (Lôbor); para depósito de seis meses pagáveis semestralmente, acrescida de uma taxa remuneratória adicional (Spread) do Credor estrangeiro, tudo de acordo com os termos e condições do mútuo externo, evidenciado pelo Certificado de Registro do Banco Central do Brasil ou por outros documentos por ele fornecidos. O prazo da hipoteca é de oito (8) anos a partir de 21/7/81, inclusive trinta meses de carência. O empréstimo será pago em doze (12) prestações semestrais e consecutivas de US\$400.000,00 vencendo-se a primeira delas no 30º mês contado a partir de 21 de julho de 1981. Para fins do art. 818 do Cód. Civil Brasileiro, o imóvel hipotecado foi avaliado em CR\$... 1.325.870.000,00. Assinaram, ainda, a escritura ora registrada, na qualidade de intervenientes fiadores e principais pagadores o HOTEIS OTHON S/A., ALBERTO BRITO BEZERRA DE MELLO, ROBERTO BEXERRA DE MELLO, MARIA AUXILIADORA FERNANDES BEZERRA DE MELLO, MARIA LÚCIA SALDANHA BEZERRA DE MELLO, RENATO BRITO BEZERRA DE MELLO e FRANCISCA RINOSA RIBEIRO COUTINHO BEZERRA DE MELLO, todos anteriormente qualificados no R.5 retro. Tudo conforme as condições mencionadas e as demais constantes do instrumento público inicialmente citado e que também integram o presente registro. Dou fé. O OFICIAL:

AV.7/15.248 DATA: 30 de outubro de 1984 CANCELAMENTO DE HIPOTECAS - De acordo com as autorizações expressas, e devidamente formalizadas, do credor - BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, datadas de 18, 19 e 20 de setembro e 26 de outubro de 1984, cujos originais arquivai, averbo o cancelamento das seguintes hipotecas que oneravam o imóvel de que trata o presente matrícula: em 1º grau (objeto da inscrição nº 13.551, do Livro 2-V, fls. 131 e Av. 1 desta matrícula); em 2º, 3º, 4º, 5º e 6º graus (objeto dos R.2, R.3, R.4, R.5 e R.6 desta matrícula, ficando, assim, dito imóvel livre e desembaraçado dos citados ônus reais. Dou fé. O OFICIAL:

AV.8/15.248 DATA: 31 de outubro de 1984. INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE, COM ABSORÇÃO DO PATRIMÔNIO (ATIVO E PASSIVO) E EXTINÇÃO DA INCORPORADA.

De acordo com o requerimento de OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S. A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do mesmo nome, inscrita no CGC/MF sob nº 29.979.440/0001-14, aditado por outro, o primeiro datado de 17 de outubro de 1984 e o segundo datado de 26 de outubro de 1984, ambos firmados por sua advogada, Dra. Aline Gonzalez Rocha - OAB/RJ 26.869 - GPF nº 297.874.597/53, autorizada conforme os termos da procuração por instrumento particular datado de 23 de outubro de 1984, que arquivai, juntamente com os aludidos requerimentos e os documentos que os instruíram, averbo, conforme prescreve o art. 234 da Lei nº 6.404, de 15/12/76 (Dispõe sobre as sociedades por ações), que a mencionada requerente incorporou a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, RÁHIA OTHON PALACE HOTEL S/A, empresa sediada nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 15.258.023/001-78, na conformidade da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Incorporada, realizada em 13 de agosto de 1984 e arquivada na Junta - (continua na ficha nº 05)

19 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SALVADOR - BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1984

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 15.248 - Ficha nº 05.

MATRÍCULA N.º 15.248 - DATA CONTINUAÇÃO - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Junta Comercial do Estado da Bahia (JUCEB), sob nº JC-113.319, em data de 14 de agosto de 1984, e até da Assembleia Geral Extraordinária da Incorporadora, realizada em 17 de agosto de 1984, arquivada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), sob nº 124094, em 13 de setembro de 1984, sucedendo, assim, a incorporada em todos os seus direitos e obrigações, consoante prescreve o artigo 227 do citado Diploma Legal, inclusive no que concerne à aquisição do imóvel de que trata a presente matrícula, avaliado para fins da incorporação em Cr\$8.349.470.666,00. Dou fé. O OFICIAL:

R.9/15.248 DATA: 05 de dezembro de 1984. VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de 19 de novembro de 1984, do 8º Ofício de Notas da Comarca da Capital - do Estado do Rio de Janeiro (Livro nº 1823 - Ato 007/1 - Fls. 0017/0056), apresentada por cópia autenticada, sob o título de Certidão, firmada por Lindenberg de Souza Waltz - técnico judiciário juramentado, autorizado, matrícula do IAPAS nº 1.633.648, no impedimento ocasional do Tabelião, a proprietária CTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S. A., já qualificada, neste ato representada pelos Diretores Paulo Brito Bezerra de Mello e Nelson Rinaldi, devidamente autorizados pelo Conselho de Administração da sociedade, em reunião de 12.11.84, conforme reza a escritura, vendeu o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua Agência Rio de Janeiro Centro, inscrita no CGC sob nº 00.000.000/0047/74, neste ato representada por seus Gerente e Gerente Adjunto, respectivamente, Narciso Fernandes Bouças Junior e Francisco Guimarães Barcellos, conforme procurações discriminadas na mesma escritura, pelo preço de Cr\$26.517.017.000, assim decomposto: TERRENO: Cr\$7.827.824.000; CONSTRUÇÕES: Cr\$18.063.392.000; EQUIPAMENTOS: Cr\$625.801.000, preço esse pago no ato da escritura, mediante crédito em conta de depósito vinculado em nome da Vendedora. Dou fé. O OFICIAL:

Av-10-15248. Salvador, 01.03.94. RETI-RATIFICAÇÃO: Averbado nesta data, a Esc. Pública de 29.10.93, lavrada as Fls. 115/118 do livro SG-115, nas Notas do 8º Ofício da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, pela qual, as partes constantes do R-9 supra, devidamente representadas, resolveram de comum acordo, reter ratificar o título causal do dito R-9, em virtude de ter que reescalar a contraprestação vencida em 25.12.92 em 4 parcelas com datas de vencimentos para 03.01.93, 25.12.93, 25.06.94 e 25.12.94, e, em virtude do pactuado, as contraprestações constantes do título original, passou a obedecer o cronograma constante do título ora averbado, tendo ainda as partes contratantes acordado em modificar o parágrafo segundo da cláusula 11ª do dito título, o qual passou a ter a redação constante da cláusula 3ª da escritura ora averbada.// Dou fé. O Oficial: *[Assinatura]* DAJ nº 005372 S-AI

REG- II-Mat- 15.248- Nos termos, cláusulas e condições devidamente expressas

expressas na Escritura pública de 12 de Abril de 2.007, lavrada nas notas de Tabela nº 1º Ofício na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Livro 5.001 as folhas 140 a 143, pela qual a HBSH EMPRESA BRASILEIRA DE NOVOS HOTEIS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob nº 08.018.417/0001-93, e no NIRE sob nº 33.2.0770238-9, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua - Rua Teófilo Otoni, nº 151 (parte), Centro adquiriu por COMPRA feita ao proprietário já qualificado, pelo preço de R\$4.063.270,28, já pago, o IMÓVEL constante da presente Matrícula de número 15.248. O referido é verdade e dou fé. Bahia, de Abril de 2.007. O Oficial -
Daj nº 000.960-Serie 600-R\$2.678,00

AV.12/15.248- DATA: 26 de agosto de 2014. -MUDANÇA DE LOGRADOURO- De acordo com os termos do requerimento datado de 11/07/2014, devidamente formalizado do qual uma via arquivada, averbo nesta data, a mudança da rua de que trata dito imóvel, desta matrícula, de Avenida Presidente Vargas, para Avenida Oceânica, e o número de porta, que era 2456, hoje é 2294, conforme comprova Certidão da Prefeitura Municipal. Dou fé. O OFICIAL *pa. Ju. Salto*

PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO Nº 24.264

CERTIFICO que revendo os livros e fichários deste 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, na conformidade do previsto pelo artigo 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia reprográfica é autêntica e fiel da Matrícula nº 15.248 arquivada no Registro Geral, estando o imóvel nela descrito livre e desembaraçado de hipotecas e quaisquer outros ônus, inclusive de citações reais, pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 24 de maio de 2018. Oficial/Substituto (a) *Stéfani*

DAJE nº : 1567 002 048398
Valor: R\$ 78,36

Responsável (EMIÇÃO): mivf. *Stéfani*

Emols.: R\$37,46 Taxa de Fiscalização: R\$26,88, Fecom: R\$11,52, Def.Pública: R\$ 1,00, PGE: R\$1,50. Total: R\$78,36

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DE SALVADOR/BA
Stéfani Vitória Anunciação Reis
Escrevente AUTORIZADA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1567.AB108122-0
VV130JD01L
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 03

TABELA DO CUB

1

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de DEZEMBRO/2018.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

R-1 - Residencial / 1 Pavimento

PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos

PIS - Projeto Interesse Social

R-8 - Residencial / 8 Pavimentos

R-16 - Residencial / 16 Pavimentos

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.485,48	0,03%
PP-4	1.279,09	0,03%
R-8	1.207,84	0,03%
PIS	939,56	0,03%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
R-1	1.758,11	0,04%
PP-4	1.667,37	0,03%
R-8	1.405,83	0,03%
R-16	1.350,93	0,03%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
R-1	2.088,69	0,04%
R-8	1.670,52	0,03%
R-16	1.767,32	0,03%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos

CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos

CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.608,19	0,03%
CSL-8	1.396,97	0,03%
CSL-16	1.850,13	0,03%

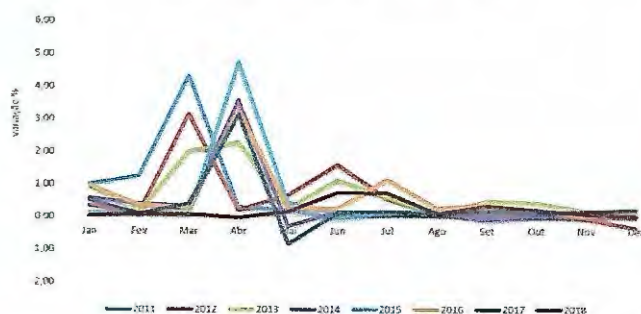
PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$	Variação
CAL-8	1.700,19	0,03%
CSL-8	1.505,49	0,03%
CSL-16	1.993,76	0,03%

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

Tipo	R\$	Variação
GI	762,38	0,09%

Tipo	R\$	Variação
RP1Q	1.409,78	0,10%

Variação do CUB/m² - Projeto-padrão R8-N



Projeto-Padrão R8-N Dezembro/2018
 Variação em Dezembro/2018 = 0,03 %
 Nº Índice = 198,077 (base fev/87 = 100)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721:1999).

Ressalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.