

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (104400427), nos autos do Processo nº 0111-000840/2012.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (105182477), no Relatório de Vistoria nº 0651/2023-Nuvis (105136322), no Croqui de Levantamento - OS 97/2023 (106560253) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 23 março 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes, que estão dispostas no lote conforme ilustra a imagem a seguir, sendo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e o polígono amarelo às benfeitorias. Ressalta-se que no momento da vistoria, não foi permitido acessar o interior do imóvel, impossibilitando a vistoria interna.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.
 Fonte: Google Earth.



Imagem 2 - Imagem do croqui de levantamento do imóvel com destaque das benfeitorias.
 Fonte: OS 97/2023 (106560253).

A área considerada na avaliação abarca o térreo e cada um dos andares-tipo, levando em conta nesses últimos as áreas de varanda construídas no âmbito da concessão de uso para expansão aérea; totalizando 383,30m².

Pavimento	Área do Pavimento	Área Concedida (m ²)			Numeração das Unidades Imobiliárias
		Varanda	Torre	Central de GLP	
Térreo	80,21m ²				Apt ^o 01 e 02
1 ^o Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Apt ^o 101 e 102
2 ^o Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Apt ^o 201 e 202
3 ^o Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Apt ^o 301 e 302

Imagem 3 - Extrato das áreas no Alvará de Construção (107335166, p. 251)

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 195867-4 - QS 318 Conjunto 02 Lote 04;

Setor: QS Samambaia;

Região Administrativa: RA-XII - Samambaia.

Área do Terreno: 100,00 m²;

Área de Máxima de Construção: 300,00 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 3,00;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: construído;

Posição: esquina.

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIIR 1 NO - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. (Vide anexo I tabela de usos e atividades da LUOS e/ou Adm. Regional para atividades permitidas).

5.1. **Caracterização das Benfeitorias**

O imóvel objeto da avaliação consiste em um edifício residencial ainda não finalizado, concebido em estrutura de concreto armado e paredes em alvenaria, composto por 4 pavimentos. As fachadas do edifício são revestidas por pastilhas a partir do 1 pavimento tipo, no térreo as paredes estão pintadas e texturizadas com o efeito grafiato. A entrada ao prédio conta com um portão metálico e um pequeno hall externo que dá o acesso as escadas para os demais pavimentos. O pavimento térreo, conta com todas as janelas gradeadas com o fechamento em vidro. Os dois últimos andares esta faltando concluir o fechamento das janelas. Na vistoria realizada pode-se observar apenas a unidade térrea, não sendo possível vistoriar os demais pavimentos da edificação. Na unidade térrea falta concluir os acabamentos internos, as paredes internas estão com algumas partes pintadas e emassadas e outras ainda por finalizar. As paredes da cozinha e dos banheiros são revestidas em cerâmica e o piso esta revestido em porcelanato e as porta são em madeira.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de março/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Samambaia e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh/DF), o Ofício Nº 55/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107018355) e Ofício Nº 56/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107018426), Processo nº 00111-00002095/2023-99, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A Seduh, por meio do Ofício Nº 890/2023 - SEDUH/GAB (107345570), informou que o processo relativo ao licenciamento da benfeitoria é físico e se encontra junto à respectiva Administração Regional. A RA, por meio do Ofício Nº 305/2023 - RA-SAM/GAB (107379725) que o processo 0142-001757/2012 foi remetido a esta unidade.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	383,30	
B	CUB: Residencial - Padrão baixo (PP-4) Mês de referência: março/2023	R\$/m ²	2.242,72	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,30	29,16
C.2	Fundações	%	3,00	67,28
C.3	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	-2,00	-44,85
C.4	Pintura	%	-0,70	-15,70
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	35,89
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	2.278,61
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	463,47
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	2.742,08
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	1.051.039,23
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Entre novo e Regular	B	
J	Idade aparente	anos	5,00	

K	Vida útil	anos	60,00
L	Fator K	%	4,82
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-132,17
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	2.609,91
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	1.000.378,500
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	1.000.000,00

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

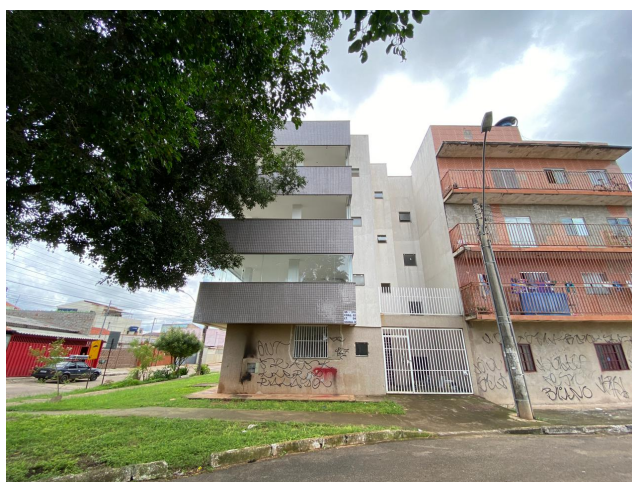
- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nº de Laudo GAV: 933/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 23 março 2023.



Fotografia 1 - Fachada.



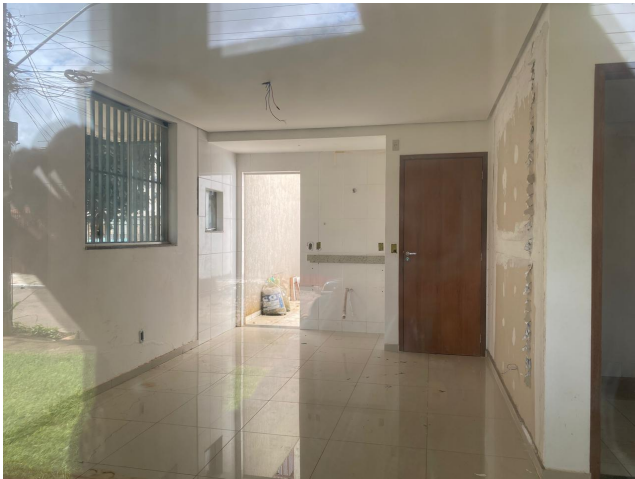
Fotografia 2 - Fachada.



Fotografia 3 - Vista interna.



Fotografia 4 - Vista interna.



Fotografia 5 - Vista interna.



Fotografia 6 - Vista interna.

12. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 384/2014 (107335166)



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
 CASA CIVIL DA GOVERNADORIA DO DISTRITO FEDERAL
 COORDENADORIA DAS CIDADES
 ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAMAMBAIA – RAXII
 DIRETORIA TÉCNICA – DITEC
 GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO - GELIC

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 348/2014

Local da Obra:
QS 318 CONJUNTO 02 LOTE 04 – SAMAMBAIA/DF

Proprietário: LUÍS ROBERTO SEVERO	CPF ou CNPJ: 410.791.081-49
Autor do Projeto: LUÍS ROBERTO SEVERO	CREA/CAU Nº: 41752-1 U.F.: BR
Responsável (is) Técnico (s): LUÍS ROBERTO SEVERO	CREA/CAU Nº: 41752-1 U.F.: BR
Firma Construtora ou Responsável:	

Tendo em vista o constante no Processo nº **142.001.757/2012**, fica concedida licença para execução do projeto **APROVADO** em **06/02/2013**, no local supracitado, com área de **383,30m²**.

Concessão de Uso: 67,80m²	Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT: SIM	Outorga Onerosa do Direito de Construir- ODIR (m²): 99,9m²
-------------------------------------	---	---

Finalidade da Edificação:
RESIDENCIAL: HABITAÇÃO COLETIVA ECONÔMICA

Validade do Alvará:
08 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período (art. 52 da Lei nº 2.105/1998).
Imprescritível, após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada (parágrafo único do art. 52 da Lei nº 2.105/1998).

NOTA: Vide instruções e observações no verso

A taxa de execução de obras, prevista na legislação vigente, foi paga em **31/10/2014**, conforme D.A.R. no valor de **R\$ 76,98** (Setenta e seis reais e noventa e oito centavos).

Samambaia-DF, 29 de Dezembro de 2014.

ALESSANDRO CELSO DOS SANTOS SILVA
 DIRETORIA TÉCNICA – DITEC-RA.XII
 MATRÍCULA: 91.538-6 - CAU/BR A 77.479-0
DIRETOR

CARLOS ANTONIO DA SILVA SANTARÉM
 ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAMAMBAIA – RA.XII
 MATRÍCULA: 165.206-37
ADMINISTRADOR



Alexandro Celso dos Santos Silva
 Diretor
 Diretoria Técnica - DITEC-RA.XII
 Diretor
 CAU/BR A 77.479-0 MAT. 91.538-6

Carlos Antonio da Silva Santarém
 Administrador Regional de Samambaia
 RA.XII

Administração Regional de Samambaia - RAXII
 Quadra 302 Conjunto 13 Lote 05 Centro Urbano – Samambaia – DF – CEP 72.300-655
 Fone: (61) 3359-9300 - Fax: 3359-9359

4ª VIA - PROCESSO

176
142001757/2012
11684877

INSTRUÇÕES

- 1 – O presente **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** deverá permanecer na obra até a obtenção da **CARTA DE HABITE-SE**.
- 2 – A construção deverá obedecer rigorosamente o projeto aprovado ou visado.
- 3 – O material a ser empregado na obra e o entulho, deverão ser colocados no canteiro de obras (deverá ser colocado tapume na obra).
- 4 – Após o início da obra, ao serem locadas as fundações, o responsável pela construção deverá requerer à Administração Regional de Samambaia a verificação do alinhamento e cota de soleira.
- 5 – O responsável técnico deverá, obrigatoriamente, comunicar a Administração Regional de Samambaia qualquer paralisação da obra, por prazo superior a 30 (trinta) dias.
- 6 – Segue em anexo, a guia de controle de fiscalização de obra, que deverá permanecer na obra.
- 7 – O entulho não poderá ser jogado em área pública.
- 8 – Os projetos complementares (cálculo estrutural e instalações) deverão ser apresentados em até 60 (sessenta) dias após a emissão deste documento.

OBSERVAÇÕES

A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social – INSS seja informado da emissão deste documento.

Ao iniciar a obra, o proprietário deverá notificar a Administração Regional de Samambaia com a entrega do Formulário de Declaração da Taxa de Fiscalização de Obra, devidamente preenchido, acompanhado do comprovante de pagamento do mesmo, conforme Lei Complementar nº 336/2000, regulamentada pelo Decreto nº 22.167/2001, e proceder ao pagamento mensal da taxa devida, sob pena de incorrer nas sanções previstas em lei (multa de 150% - conforme art. 39 da Lei Complementar nº 336/2000).

Pavimento	Área do Pavimento	Área Concedida (m ²)			Numeração das Unidades Imobiliárias
		Varanda	Torre	Central de GLP	
Térreo	80,21m ²				Aptº 01 e 02
1º Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Aptº 101 e 102
2º Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Aptº 201 e 202
3º Pavimento	101,03m ²	22,60m ²			Aptº 301 e 302
Área Total	303,30m²	67,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	Existente: --
					Acrés./Decrésc.: --
					TOTAL: 303,30m²

Obs.: O empreendimento é composto das seguintes unidades imobiliárias autônomas: 08 (oito) apartamentos conjugados.

Averbações: (Válido somente se assinado e carimbado).



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 13/04/2023, às 16:26, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de



setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 13/04/2023, às 16:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 13/04/2023, às 16:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 14/04/2023, às 10:47, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Avaliador**, em 14/04/2023, às 11:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=109987266)
verificador= **109987266** código CRC= **9BAFBD81**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASÍLIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 20/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 05 de janeiro de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (96666368), nos autos do Processo nº 0111-002061/2012.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (98149988), no Relatório de Vistoria nº 3887/2022-Nuvis (96817487), no Alvará de Construção nº 351/2014 (100355632, páginas 64 a 65) e no item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 19 de dezembro de 2022, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes, que estão dispostas no lote conforme ilustra a imagem a seguir, sendo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e o polígono verde às delimitações das benfeitorias.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque do terreno e das benfeitorias.

Fonte: Software Terrageo.

De acordo com o Alvará de Construção nº 351/2014 (100355632, páginas 64 a 65), consta que a área aprovada para a edificação foi de 337,77 m², compatível com a área verificada no software Terrageo, e que foi, portanto, considerada para a presente avaliação.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 188105-1 - QN 505 Conjunto 02 Lote 01;

Setor: QN-Samambaia;

Região Administrativa: RA-XII - Samambaia.

Área do Terreno: : 576,150 m²;

Área de Máxima de Construção: 1.728,450 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 3,00;

Taxa de Ocupação: 70,00%.

Forma: irregular;

Situação: ocupado;

Posição: esquina.

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: : UOS CSIIR 2 NO - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia

de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. (Vide anexo I - Tabela de usos e atividades da Luos e/ou Adm. Regional para atividades permitidas).

5.1. **Caracterização das Benfeitorias**

A benfeitoria erigida no imóvel perfaz uma edificação do tipo galpão, com fechamento em alvenaria e esquadrias metálicas. A fachada e o interior possuem paredes emassadas e pintadas. O imóvel tem cobertura em estrutura metálica, com fechamento em telha galvanizada de modelo trapezoidal. O piso possui revestimento cerâmico em toda área interna do galpão e em algumas áreas especiais emborrachado sobreposto ao piso.

Os banheiros possuem revestimento cerâmico até meia parede, louças cerâmicas padrão, divisórias de mármore com portas metálicas e esquadrias metálicas. A área posterior possui piso de concreto e é cercado por grade de ferro.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de novembro/2022, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Samambaia - RA-XII e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh/DF), o Ofício Nº 96/2022 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (100212472) e Ofício Nº 97/2022 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (100212473), Processo nº 00111-00009402/2022-81, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A Seduh/DF, por meio do Ofício 5414/2022 - SEDUH/GAB (100347827) e a Administração Regional de Samambaia - RA-XII, por meio do Despacho - RA-SAM/COAG/GEAD/PROTOCOLO (100365145), informaram a existência do Processo SEI nº 0142-001081/2013, e a Administração Regional de Samambaia - RA-XII disponibilizou cópia do Alvará de Construção nº 351/2014 (100355632, páginas 64 a 65), também apresentada no Item 12 do presente Laudo de Avaliação.

7. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	337,77	
B	CUB: Galpão Industrial - GI Mês de referência: dezembro/2022	R\$/m ²	1.075,10	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,10	11,83
C.2	Fundações	%	4,00	43,00
C.3	Superestrutura	%	6,20	66,66
C.4	Vedação	%	2,00	21,50
C.5	Impermeabilização e Isolação Térmica	%	1,00	10,75
C.6	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	7,00	75,26
C.7	Vidros	%	0,50	5,38
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	234,38
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.309,48
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	266,35
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.575,83
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	532.268,10
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Entre novo e regular	B	
J	Idade aparente	anos	7,00	
K	Vida útil	anos	70,00	
L	Fator K	%	5,80	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-91,40	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.484,43	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	501.395,92	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	501.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 501.000,00 (quinhentos e um mil reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se

equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;

- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nº de Laudo GAV: 100/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 19 de dezembro de 2022.



Fotografia 1 - Fachada.



Fotografia 2 - Fachada posterior.



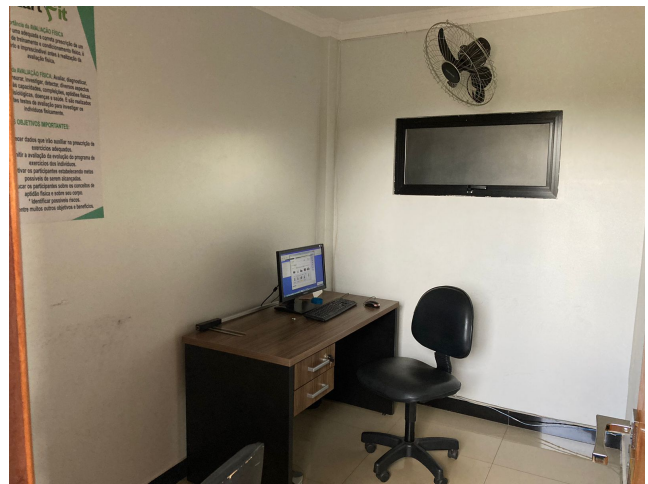
Fotografia 3 - Hall de entrada/ Recepção.



Fotografia 4 - Corredor de acesso à área administrativa.



Fotografia 5 - Sala.



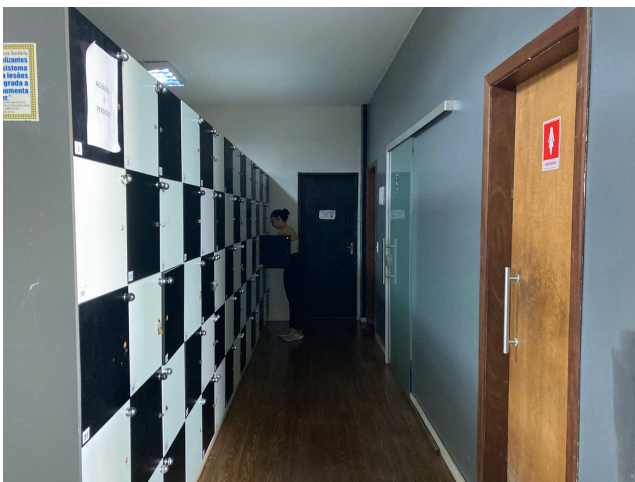
Fotografia 6 - Sala.



Fotografia 7 - Vista da Academia.



Fotografia 8 - Vista da Academia.



Fotografia 9 - Corredor de acesso ao banheiros.



Fotografia 10 - Banheiro.



Fotografia 11 - Banheiro.



Fotografia 12 - Banheiro.



Fotografia 13 - Depósito.



Fotografia 14 - Depósito.



Fotografia 15 - Vista da Academia.



Fotografia 16 - Escada.



Fotografia 17 - Vista da Academia.

Fotografia 18 - Vista da Academia.



Fotografia 19 - Vista da Academia.



Fotografia 20 - Vista da Academia.



Fotografia 21 - Sala.



Fotografia 22 - Sala.



Fotografia 23 - Sala.



Fotografia 24 - Área posterior.

12. ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 351/2014 (100355632, PÁGINAS 64 A 65)



ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 351/2014

Local da Obra:
QN 505 CONJUNTO 02 LOTE 01 – SAMAMBAIA/DF

Proprietário: PAULO CESAR ROSA	CPF ou CNPJ: 301.627.771-91	
Autor do Projeto: ZILIANE FERREIRA DA SILVA	CREA/CAU Nº: A64675-0	U.F.: BR
Responsável (is) Técnico (s): CHRISTIAN MOREIRA	CREA/CAU Nº: 9541/D	U.F.: GO

Firma Construtora ou Responsável:

Tendo em vista o constante no Processo nº **142.001.081/2013**, fica concedida licença para execução do projeto **APROVADO** em **24/12/2014**, no local supracitado, com área de **337,77m²**.

Concessão de Uso: -	Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT: --	Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR (m²): -
------------------------	--	---

Finalidade da Edificação:

COMERCIAL

Validade do Alvará:

08 (oito) anos, contados a partir da data de sua expedição, podendo ser renovado por igual período (art. 52 da Lei nº 2.105/1998).

Imprescritível, após a conclusão das fundações necessárias à edificação licenciada (parágrafo único do art. 52 da Lei nº 2.105/1998).

NOTA: Vide instruções e observações no verso

A taxa de execução de obras, prevista na legislação vigente, foi paga em **22/12/2014**, conforme D.A.R. no valor de **R\$ 35,05** (Trinta e cinco reais e cinco centavos).

Samambaia-DF, 30 de Dezembro de 2014.

ALESSANDRO CELSO DOS SANTOS SILVA
 DIRETORIA TÉCNICA – DITEC-RA.XII
 MATRÍCULA: 91.538-6 - CAU/BR A 77.479-0

DIRETOR

Arg. Alessandro Celso dos Santos Silva

DIRETORIA TÉCNICA – DITEC-RA.XII

DITEC

CAU/BR Nº A77479-0. Tel. 91.538-5

CARLOS ANTONIO DA SILVA SANTARÉM
 ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE SAMAMBAIA – RA.XII
 MATRÍCULA: 165.206-37

ADMINISTRADOR



Administração Regional de Samambaia - RAXII
 Quadra 302 Conjunto 13 Lote 05 Centro Urbano – Samambaia – DF – CEP 72.300-655
 Fone: (61) 3359-9300 - Fax: 3359-9359

4ª VIA - PROCESSO

Processo nº 68
 Processo nº 142001081/2013
 Assinado eletronicamente por 665571

~~Processo nº 168
 Processo nº 142001081/2013
 Assinado eletronicamente por 665571~~

INSTRUÇÕES

- 1 – O presente **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO** deverá permanecer na obra até a obtenção da **CARTA DE HABITE-SE**.
- 2 – A construção deverá obedecer rigorosamente o projeto aprovado ou visado.
- 3 – O material a ser empregado na obra e o entulho, deverão ser colocados no canteiro de obras (deverá ser colocado tapume na obra).
- 4 – Após o início da obra, ao serem locadas as fundações, o responsável pela construção deverá requerer à Administração Regional de Samambaia a verificação do alinhamento e cota de soleira.
- 5 – O responsável técnico deverá, obrigatoriamente, comunicar a Administração Regional de Samambaia qualquer paralisação da obra, por prazo superior a 30 (trinta) dias.
- 6 – Segue em anexo, a guia de controle de fiscalização de obra, que deverá permanecer na obra.
- 7 – O entulho não poderá ser jogado em área pública.
- 8 – Os projetos complementares (cálculo estrutural e instalações) deverão ser apresentados em até 60 (sessenta) dias após a emissão deste documento.

OBSERVAÇÕES

A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social – INSS seja informado da emissão deste documento.
 Ao iniciar a obra, o proprietário deverá notificar a Administração Regional de Samambaia com a entrega do Formulário de Declaração da Taxa de Fiscalização de Obra, devidamente preenchido, acompanhado do comprovante de pagamento do mesmo, conforme Lei Complementar nº 336/2000, regulamentada pelo Decreto nº 22.167/2001, e proceder ao pagamento mensal da taxa devida, sob pena de incorrer nas sanções previstas em lei (multa de 150% - conforme art. 3º da Lei Complementar nº 336/2000).

Pavimento	Área do Pavimento	Área Concedida (m ²)			Numeração das Unidades Imobiliárias		
		Varanda	Torre	Central de GLP			
1º Pavimento	337,77m ²				Loja 01		
Área Total	337,77m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	Existente	Acrés.	TOTAL:
Obs.:					-	-	337,77m²

Averbações: (Válido somente se assinado e carimbado).



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 17/01/2023, às 17:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 17/01/2023, às 18:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 18/01/2023, às 08:28, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 18/01/2023, às 09:13, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=103159128)
verificador= **103159128** código CRC= **C4CEC30D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402

00111-00000009/2023-11

Doc. SEI/GDF 103159128



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 826/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 28 de julho de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (115253446), nos autos do processo 0111-004859/2013.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (116791612), no Relatório nº: 3740/2023-NUVIS (116722514) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 27 de julho de 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea/Gepea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação da benfeitoria existentes no imóvel, conforme ilustra a imagem a seguir, de modo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno, o polígono amarelo a benfeitoria. Ressalta-se que no momento da vistoria, não foi permitido acessar o interior do imóvel, impossibilitando a vistoria interna.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.

Fonte: *Terrageo*.

A edificação ocupa todo o terreno (150 m²) e possui quatro pavimentos, estimando assim uma área construída de 600 m².

Cumprе ressaltar que a área de construção considerada no presente Laudo de Avaliação extrapola o máximo permitido pela legislação vigente, considerando as informações urbanísticas constantes na Ficha Cadastral (116791612) do imóvel.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 474434-9 - ADE-AGUAS CLARAS CONJ 24 LT 11;

Setor: Área Des/Econômico - Águas Claras;

Região administrativa: RA-III - Taguatinga.

Área do terreno: 150,000 m²;

Área de máxima de construção: 300,000 m²;

Coefficiente de aproveitamento: 2,000;

Taxa de ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: meio da quadra.

Norma de gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIINDR - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte,

sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado a existência de uso não residencial. (Vide anexo I-tabela de usos e atividades da luos e/ou adm. regional para atividades permitidas).

5.1. **Caracterização das benfeitorias**

O imóvel objeto desta avaliação trata-se de uma benfeitoria de uso misto com quatro pavimentos, concebida em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria com esquadrias metálicas e vidro. No pavimento térreo predomina-se o uso comercial, ocupado por uma oficina, os apartamentos (uso habitacional) estão situados nos três pavimentos superiores.

A fachada do imóvel possui paredes emassadas e pintadas. Na fachada principal, disposta para o logradouro da rua, há dois portões de enrolar metálicos e uma porta metálica que dá acesso aos pavimentos superiores.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de junho/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de levantar informações sobre da edificação, enviamos para a Administração Regional de Águas Claras, o Ofício Nº 116/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (117917345), e o Ofício Nº 117/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (117917638) para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, Processo SEI nº 00111-00006176/2023-68, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados à aprovação de projeto do imóvel avaliando. Em resposta, a SEDUH, por meio do Ofício Nº 3216/2023 - SEDUH/GAB (118076707), informou a inexistência de processo administrativo referente ao endereço em questão. A Administração Regional, através do Ofício Nº 503/2023 - RA-AC/GAB (118440169), encaminhou o Alvará de Construção Nº 30/2006 (118086701) que refere-se à uma construção térrea de galpão, não condizente com a edificação existente.

7. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA**

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos

a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor da Oficina com vão livre.

Dados da benfeitoria		Unidade	Quantidade	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	600,00	
B	CUB: PADRÃO RESIDENCIAIS - NORMAL (PP-4) Mês de Referência: junho/2023	R\$/m ²	1.854,23	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unidade	Quantidade	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,30	24,10
C.2	Fundações	%	3,00	55,63
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	79,73
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.933,96
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	393,37
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	2.327,33
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	1.396.398,00
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unidade	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Entre regular e Reparos simples	D	
J	Idade aparente	anos	15,00	
K	Vida útil	anos	60,00	
L	Fator K	%	22,45	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-522,49	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.804,84	
O	Custo de reedição da edificação (A x N)	R\$	1.082.904,00	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	1.080.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;

- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Laudo GAV nº 2029/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 27 de julho de 2023.



Fotografia 1 - Vista da fachada principal.



Fotografia 2 - Vista da fachada lateral.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 07/08/2023, às 11:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 07/08/2023, às 12:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 07/08/2023, às 13:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 07/08/2023, às 13:48, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 07/08/2023, às 14:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 07/08/2023, às 17:57, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Avaliador**, em 07/08/2023, às 19:46, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=118644171)
verificador= **118644171** código CRC= **B8D90441**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASÍLIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402

00111-00004306/2023-28

Doc. SEI/GDF 118644171



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 56/2024 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 08 de janeiro de 2024.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (GEARI).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (122260933), nos autos do Processo 0111-005693/2013.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (124089215), no Relatório de Vistoria nº 6772/2023-NUVIS (123823721), e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 05 de janeiro de 2024, uma Equipe Técnica deste NUPEA compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes, que estão dispostas no lote conforme ilustra a imagem a seguir, onde o polígono vermelho é o limite do terreno e em amarelo, o da benfeitoria.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.

Fonte: Terrageo

Ressalta-se que no momento da vistoria não tinha ninguém no imóvel, impossibilitando a vistoria interna.

Com auxílio do *software* Terrageo, a área da edificação foi estimada em 58,30m².

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 533028-9 - M/Norte QNM Quadra 34 Conjunto H-2 Lote 03;

Setor: Setor M Norte - Quadra Residencial;

Região administrativa: RA-III - Taguatinga.

Área do terreno: 128,00 m²;

Área de máxima de construção: 256,00 m²;

Coefficiente de aproveitamento: 2,00;

Taxa de ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: esquina.

Norma de Gabarito: LUOS;

Destinação: UOS RO 1 – residencial obrigatório, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente. (Vide Anexo I: tabela de usos e atividades da Luos e/ou administração regional para atividades permitidas).

5.1. Caracterização das benfeitorias

A benfeitoria objeto desta avaliação trata-se de uma edificação de tipologia residencial simples de um pavimento concebida em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria. A fachada possui paredes que não estão emassadas e pintadas e o cercamento do lote é feito através de um muro de alvenaria, também sem acabamento e um portão metálico.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de novembro/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Taguatinga - RA-III e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH/DF), o Ofício Nº 136/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (129559609) e Ofício Nº 137/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (129559831), processo 00111-00010589/2023-47, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A SEDUH, por meio do Ofício Nº 6082/2023 - SEDUH/GAB (129734040), informou a existência do processo 132.001.324/2009 e que pelo relatório de Histórico de Tramitação SICOP (129629687), o referido processo encontra-se na administração. Já a Administração Regional, no Ofício Nº 2774/2023 - RA-TAG/GAB (129908046), informou sobre a disponibilidade de consulta do processo físico 132.001.324/2009. Em consulta a este processo, não foi encontrado nenhum documento que comprove a regularidade da edificação.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unidade	Quantidade	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	58,30	
B	CUB: Residencial Padrão Baixo - R-1 Mês de referência: dezembro/2023	R\$/m ²	2.074,14	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unidade	Quantidade	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	0,80	16,59
C.2	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	-23,70	-491,57
C.3	Pintura	%	-3,90	-80,89
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-555,87
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.518,27
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	308,82
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.827,09
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	106.519,35
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unidade	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Reparos simples e importantes	F	
J	Idade aparente	anos	10,00	
K	Vida útil	anos	65,00	
L	Fator K	%	39,13	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-714,94	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.112,15	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	64.838,35	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	64.800,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 64.800,00 (sessenta e quatro mil e oitocentos reais)**.

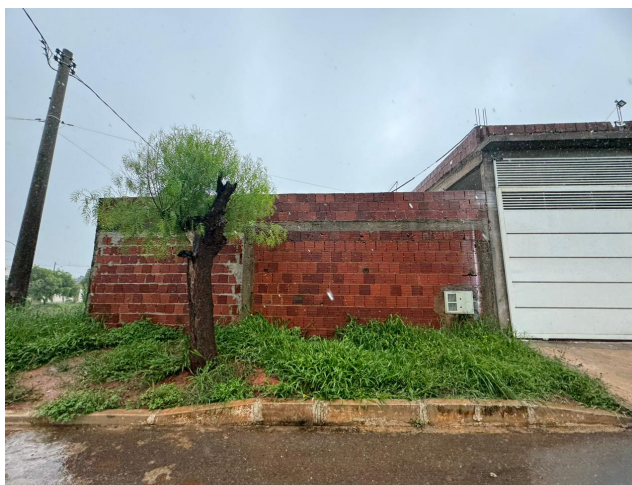
10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Laudo GAV nº 143/2024.

Vistoria realizada no dia 05 de janeiro de 2024.



Fotografia 1 - Vista interna do lote



Fotografia 2 - Fachada



Fotografia 3 - Fachada



Fotografia 4 - Fachada



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 10/01/2024, às 15:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 10/01/2024, às 16:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 10/01/2024, às 16:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 10/01/2024, às 16:33, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 10/01/2024, às 17:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 10/01/2024, às 18:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **130706487** código CRC= **C9489F30**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 1215/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA Brasília-DF, 26 de outubro de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (122262726), nos autos do Processo nº 0111-001109/2014.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (125447722), no Relatório de Vistoria nº 6357/2023-Nuvis (122731261) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 26 de outubro de 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes. A edificação ocupa completamente a área do lote, conforme ilustra a imagem a seguir, de modo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e, conseqüentemente, das benfeitorias.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.
Fonte: Terrageo.

Por meio do software *Terrageo*, aferiu-se que a área construída é de 122,10 m² (mesma área do terreno).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 472516-6 - Quadra 400 Conjunto 04 Lote 24;

Setor: Área de Desenvolvimento Econômico;

Região Administrativa: RA-XV - Recanto das Emas.

Área do Terreno: 122,10 m²;

Área de Máxima de Construção: 488,40 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 4,00;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: meia da quadra.

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIINDR - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado a

existência de uso não residencial (vide Anexo I - Tabela de usos e atividades da Luos e/ou Adm. Regional para atividades permitidas).

5.1. **Caracterização das Benfeitorias**

Trata-se de uma edificação térrea com tipologia de galpão, destinada especificamente à oficina mecânica. A estrutura é concebida em alvenaria, com paredes emassadas e revestimento cerâmico em algumas áreas. O piso é revestido em cerâmica e a cobertura é de telhas de fibrocimento. O acesso ao imóvel se dá por meio de um portão metálico.

Aos fundos há um pequeno espaço destinado a uma despensa. Há também um corredor na lateral direita, que leva a um lavabo, acessado por uma porta de madeira. O lavabo apresenta pia e vaso sanitário de louça, ambos com partes quebradas.

Foram observadas patologias ao longo de toda a edificação, tais como telhas faltantes e paredes com infiltração. Além disso, o imóvel não apresenta pintura e em grande parte está sem revestimento, como pode ser observado nas Fotografias 3 e 4. As instalações hidráulicas, conforme Fotografia 6 (Lavabo) e elétricas estão bastante precárias.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de setembro/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional do Recanto das Emas - RA-XV e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh/DF), o Ofício Nº 132/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (125473930) e Ofício Nº 133/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (125474322), Processo nº 00111-00009061/2023-25, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A Seduh, por meio do Ofício Nº 5092/2023 - SEDUH/GAB (125622003), informou que inexistente processo administrativo referente ao imóvel tramitando na Central de Aprovação de Projetos da Secretaria. A Administração Regional, por meio do Ofício Nº 1352/2023 - RA-REC/GAB (126253950), informou a existência e disponibilizou cópia digital do Processo 0145-000243/2012, porém, não há nos autos documentos que comprovam a área construída do imóvel.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	122,10	
B	CUB: Galpão Industrial - GI Mês de referência: outubro/2023	R\$/m ²	1.177,02	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,20	14,12
C.2	Vedação	%	-0,50	-5,89
C.3	Instalações Hidráulicas	%	-3,60	-42,37
C.4	Instalações Elétricas	%	-3,50	-41,20
C.5	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	-5,40	-63,56
C.6	Pintura	%	-4,20	-49,43
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-188,33
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	988,69
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	201,10
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.189,79
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	145.273,36
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Reparos Importantes	G	
J	Idade aparente	anos	20,00	
K	Vida útil	anos	70,00	
L	Fator K	%	61,31	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-729,46	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	460,33	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	56.206,29	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	56.200,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 56.200,00 (cinquenta e seis mil e duzentos reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nº de Laudo GAV: 3667/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 26 de outubro de 2023.



Fotografia 1 - Fachada.



Fotografia 2 - Vista interna



Fotografia 3 - Vista interna



Fotografia 4 - Acesso ao Lavabo



Fotografia 5 - Vista dos Fundos



Fotografia 6 - Lavabo



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 13/11/2023, às 18:10, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 13/11/2023, às 18:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 14/11/2023, às 10:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 14/11/2023, às 15:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=125578893)
verificador= **125578893** código CRC= **30A32CA2**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASÍLIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 765/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 17 de julho de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (115013100), nos autos do Processo nº 0111-000548/2015.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (115924488), no Relatório de Vistoria nº 3510/2023-Nuvis (115896394) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 13 de julho de 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes, que estão dispostas no lote conforme ilustra a imagem a seguir, sendo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno, os polígonos verdes às benfeitorias que excedem o terreno e os polígonos amarelos representam as benfeitorias que serão avaliadas.

Ressalta-se que a Equipe Técnica não foi autorizada a acessar o imóvel, impossibilitando a vistoria interna.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.

Fonte: Terrageo.

Cumprе ressaltar que será considerada neste Laudo de Avaliação somente a área construída dentro dos limites do terreno, conforme o disposto no Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (116811612).

Portanto, tendo em vista que as benfeitorias ocupam todo o terreno, considerou-se uma área construída de 100,00 m².

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Identificação e Caracterização do Terreno:

Imóvel: 458802-9 - QN 321 Conjunto C Lote 10;

Setor: QN - Samambaia;

Região Administrativa: RA-XII - Samambaia.

Área do Terreno: 100,00 m²;

Área de Máxima de Construção: 300,00 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 3,00;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: esquina.

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIR 2 NO - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos (vide Anexo I - Tabela de usos e atividades da Luos e/ou Adm. Regional para atividades permitidas).

5.2. **Caracterização das Benfeitorias:**

Trata-se de uma edificação térrea onde funcionam uma distribuidora de bebidas e um lava jato, separadas por grades metálicas. A construção é concebida em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria. A cobertura possui estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.

O acesso ao interior da distribuidora de bebidas se dá por meio de dois portões de enrolar metálicos e grades metálicas. Há revestimento cerâmico nas paredes externas e o piso é cimentado sem polimento.

O acesso ao interior do lava jato se dá por meio de portões de enrolar metálicos. Foi possível observar que as paredes do interior do imóvel são emassadas e pintadas.

Conforme relatado no item 4 deste Laudo de Avaliação, não foi autorizado o acesso ao imóvel, impossibilitando a vistoria interna. Portanto, não foi possível a verificação do seu interior, como as instalações elétricas, hidráulicas, impermeabilizações, revestimentos (pisos, paredes e forros), pintura interna e demais serviços internos. Sendo assim, as imagens foram obtidas somente da parte externa da edificação.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de junho/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração

Regional de Samambaia - RA-XII e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh/DF), o Ofício Nº 110/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (115912981) e Ofício Nº 111/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (115913116), Processo nº 00111-00005483/2023-21, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A Administração Regional, por meio do Ofício Nº 1105/2023 - RA-SAM/GAB (116108296), e a Seduh, por meio do Ofício Nº 2740/2023 - SEDUH/GAB (116125291), informaram que em seus arquivos inexistem processos referentes ao endereço em tela.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	100,00	
B	CUB: Galpão Industrial - GI Mês de referência: junho/2023	R\$/m ²	1.144,30	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,20	13,73
C.2	Cobertura	%	-5,00	-57,22
C.3	Revestimentos (Pisos, Paredes e Forros)	%	-4,50	-51,49
C.4	Pintura	%	-3,00	-34,33
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-129,31
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.014,99
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	206,45
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.221,44
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	122.144,00
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Reparos Simples	E	
J	Idade aparente	anos	8,00	
K	Vida útil	anos	70,00	
L	Fator K	%	23,31	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-284,72	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	936,72	
O	Custo de reedição da edificação (A x N)	R\$	93.672,00	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	93.700,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Para o cálculo do custo de reedição das benfeitorias, adotou-se a tipologia Galpão Industrial, tendo em vista não ter sido autorizado o acesso interno para vistoria;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nº de Laudo GAV: 1867/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 13 de julho de 2023.



Fotografia 1 - Fachada.



Fotografia 2 - Vista interna do imóvel.



Fotografia 4 - Vista interna do imóvel



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 21/07/2023, às 15:21, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 21/07/2023, às 15:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 21/07/2023, às 15:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 24/07/2023, às 16:32, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 25/07/2023, às 09:42, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=117742310)
verificador= **117742310** código CRC= **0B5E5354**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 1178/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA Brasília-DF, 23 de outubro de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (122827661), nos autos do Processo nº 0111-002033/2016.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (121002807), no Relatório de Vistoria nº 6661/2023-Nuvis (123526424), e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 04 de outubro de 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes. A edificação ocupa completamente a área do lote, conforme ilustra a imagem a seguir, de modo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e, conseqüentemente, das benfeitorias.



Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.

Fonte: software *Terrageo*

A benfeitoria erigida no imóvel enquadra-se na tipologia mista (comercial e residencial). Por meio do software *Terrageo*, aferiu-se que a área construída do imóvel é de 300,00 m² (dois pavimentos com 150,00 m² cada).

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 475075-6 - ADE-Águas Claras Conjunto 16 Lote 26;

Setor: Área de Desenvolvimento Econômico - Águas Claras;

Região Administrativa: RA-III - Taguatinga.

Área do Terreno: 150,00 m²;

Área de Máxima de Construção: 300,00 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 2,00;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: meia da quadra.

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIINDR - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial, residencial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, em lotes de menor porte, sendo facultado o uso residencial, exclusivamente nos pavimentos superiores, e condicionado a

existência de uso não residencial (vide Anexo I - Tabela de usos e atividades da Luos e/ou Adm. Regional para atividades permitidas.

5.1. Caracterização das Benfeitorias

A benfeitoria erigida no imóvel consiste em uma edificação do tipo mista (comercial e residencial) de dois pavimentos. Concebida em estrutura de concreto armado, possui fechamento em alvenaria e cobertura em laje. Na fachada frontal, encontram-se os acessos às lojas e aos apartamentos, que ocorrem por meio de duas portas metálicas de enrolar e por uma porta metálica seguida de escadas, respectivamente. Na parte superior há duas janelas com esquadrias metálicas e fechamento em vidro fumê. A fachada apresenta pintura de cor verde.

No térreo possui um espaço utilizado para residência e um espaço utilizado para serralheria. O acesso para a residência se dá por meio do portão central, que leva a um corredor com acesso à cozinha e a sala de estar, que dividem o mesmo cômodo. Mais ao fundo há um quarto, que possui banheiro e acesso para a área de serviço. Todo o imóvel possui piso cerâmico, portas metálicas e paredes emassadas e pintadas, exceto o banheiro, que possui paredes com revestimento cerâmico.

A serralheria possui seu acesso por meio do portão, à direita. Ela é constituída por um espaço livre e, ao fundo, há um banheiro e acesso para a área de serviço. O piso da serralheria é em concreto e as paredes são emassadas, exceto em algumas partes em que a alvenaria está exposta. O banheiro possui piso e revestimento cerâmico.

Não foi possível vistoriar o primeiro pavimento, que possui quatro apartamentos, segundo o proprietário do imóvel.

Foram encontradas patologias por infiltração, principalmente na serralheria e na área de serviços. Além disso, na serralheria, há partes em que a fiação se encontra exposta.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, por meio do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de setembro/2023, página 08, disponível no sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Águas Claras - RA-XX e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (Seduh/DF), o Ofício Nº 39/2021 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (65210404) e

Ofício Nº 125/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (123604716), Processo nº 00111-00005916/2021-87, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação do projetos do imóvel avaliando. A Administração Regional, por meio do Ofício Nº 514/2021 - RA-AC/GAB (65487773), informou que foi desarquivado o Processo físico nº 0132.000.671/2000, porém, não há documentos relacionados a aprovação de projetos, alvará de construção e carta de habite-se do imóvel. A Seduh, por meio do Ofício Nº 4533/2023 - SEDUH/GAB (123845355), informou a inexistência de processos referentes ao imóvel.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	300,00	
B	CUB: Padrão Residencial Baixo (PP-4) Mês de referência: setembro/2023	R\$/m ²	1.877,00	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,30	24,40
C.2	Instalações Elétricas	%	-2,00	-37,54
C.3	Impermeabilização e Isolação Térmica	%	-3,00	-56,31
C.4	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	-2,00	-37,54
C.5	Pintura	%	-2,00	-37,54
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-144,53
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.732,47
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	352,38
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	2.084,85
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	625.455,00
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Reparos Simples	E	
J	Idade aparente	anos	20,00	
K	Vida útil	anos	60,00	
L	Fator K	%	36,30	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-756,80	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.328,05	
O	Custo de reedição da edificação (A x N)	R\$	398.415,00	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	398.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 398.000,00 (trezentos e noventa e oito mil reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nº de Laudo GAV: 3630/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 04 de outubro de 2023.



Fotografia 1 - Fachada



Fotografia 2 - Corredor



Fotografia 3 - Cozinha / Sala de Estar



Fotografia 4 - Quarto



Fotografia 5 - Banheiro do Quarto



Fotografia 6 - Área de serviço



Fotografia 7 - Espaço utilizado para Serralheria



Fotografia 8 - Banheiro da Serralheria



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 30/10/2023, às 14:58, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 30/10/2023, às 15:50, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 30/10/2023, às 16:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 31/10/2023, às 00:29, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?



acao=documento_conferir&id_orgao_externo=0
verificador= 125177376 código CRC= 283F63FB.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402

00111-00007653/2023-11

Doc. SEI/GDF 125177376



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA
Gerência de Pesquisa e Avaliação
Núcleo de Pesquisa e Avaliação

Laudo de Avaliação Nº 1306/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA Brasília-DF, 14 de novembro de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho – TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (122264358), nos autos do Processo nº 0111-000291/2017.

3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Determinar o valor do custo de reedição das benfeitorias erigidas no imóvel identificado e caracterizado no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas ao imóvel objeto do presente laudo estão presentes em sua Ficha Cadastral (122853633), na Relatório de Vistoria nº 6192/2023 - Nuvis (122481077) e no Item 13 - Relatório Fotográfico.

No dia 10 de novembro de 2023, uma equipe do Nupea/Gepea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando a avaliação das benfeitorias existentes. A área a seguir está delimitada, de modo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e da benfeitoria. Ressalta-se que no momento da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando a vistoria interna.

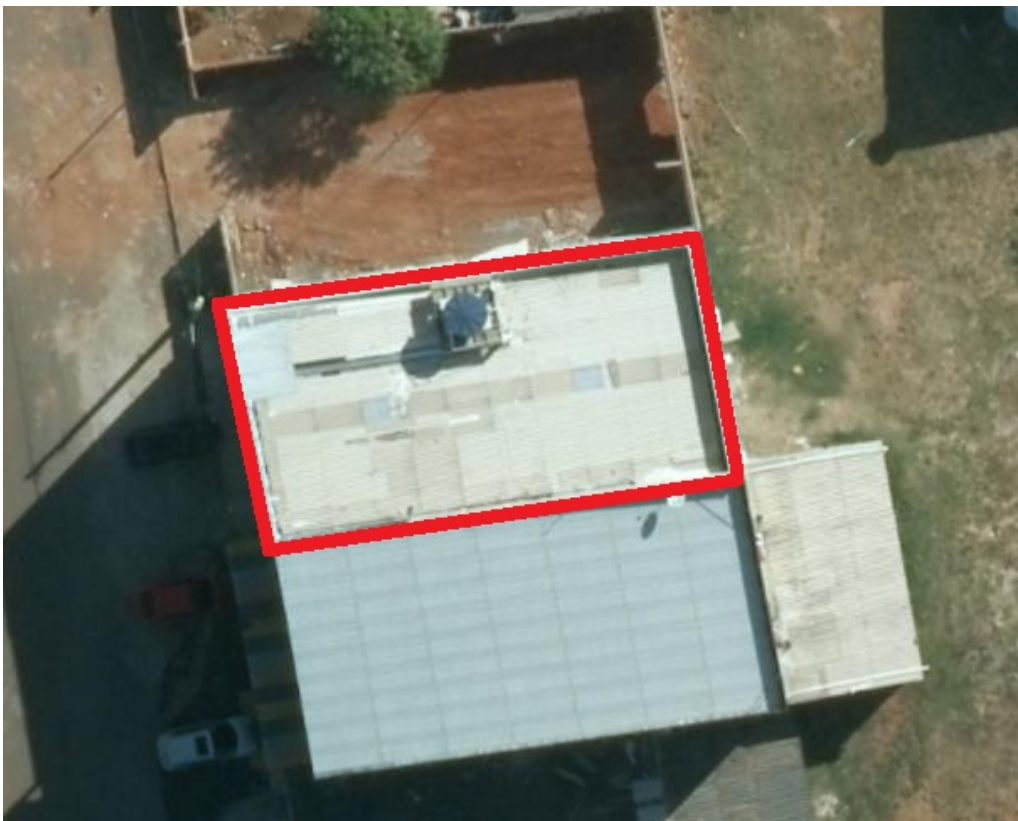


Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque da benfeitoria.
Fonte: software *Terrageo*.

Como a benfeitoria ocupa completamente a área do terreno (200,00 m²) e possui três pavimentos, foi considerada a área construída de 600 m².

Cumprе ressaltar que a área de construção considerada no presente Laudo de Avaliação extrapola o máximo permitido pela legislação vigente, considerando as informações urbanísticas constantes na Ficha Cadastral (122853633) do imóvel.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 246958-8 - Santa Maria EQ 216/316 Lote D-5;

Região Administrativa: RA-XIII - Santa Maria;

Setor: Santa Maria.

Área do Terreno: 200,00 m²;

Área Máxima de Construção: 540,00 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 2,70;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: meio da quadra;

Norma de Gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIR 1 - Comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação do pedestre. (Vide Anexo I - Tabela de usos e atividades da Luos e/ou Adm. Regional para atividades permitidas)

5.1. **Caracterização das Benfeitorias**

A benfeitoria existente no imóvel trata-se de uma edificação de três pavimentos, sendo que os pavimentos superiores são de uso residencial. Esta edificação possui estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria. A fachada principal possui revestimento de pastilhas cerâmicas nas paredes, esquadrias de estrutura metálica com fechamento em vidro e grade com portões metálicos. Já a fachada posterior possui esquadrias de estrutura metálica com fechamento em vidro e as paredes estão emassadas e pintadas.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor das benfeitorias foi o da Quantificação do Custo, através do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, conforme descrito no item 8.3.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

Esse método estima o custo de reedição das benfeitorias por meio da utilização da área edificada equivalente multiplicada pelo valor do CUB, adicionando a este os custos dos itens que não foram previstos pela Norma Brasileira ABNT NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento), ou subtraindo os serviços que não foram executados. As parcelas dos serviços que não são contemplados pelo CUB e pelo SINAPI foram extraídas da Planilha de Índices e Custos da Editora Pini, referência de setembro/2023, página 08, disponível em sítio eletrônico <https://tcpoweb.pini.com.br/DocViewer.aspx?docset=9>, conforme demonstrado na planilha de cálculo do item 8.

O cálculo da depreciação física foi realizado por meio da aplicação de um coeficiente de depreciação, calculado por meio do Método Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente, a vida útil e o estado de conservação das benfeitorias. Esse coeficiente é aplicado sobre o valor calculado em orçamento, resultando assim no valor de depreciação. O custo de reedição das benfeitorias foi calculado subtraindo o custo de reprodução da depreciação calculada pelo referido método.

Com o intuito de levantar informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Santa Maria, o Ofício Nº 134/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (125475514), e o Ofício Nº 135/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (125475628) para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Seduh, Processo nº 00111-00009062/2023-70, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação de projeto do imóvel avaliando. Em resposta, a Seduh, por meio do Ofício Nº 5091/2023 - SEDUH/GAB (125621862) e a Administração Regional de Santa Maria, por meio do Ofício Nº 908/2023 - RA-SANT/GAB (125731175), informaram a inexistência de processo referente à aprovação de projeto para o endereço especificado.

7. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos

a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II.

8. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Tabela 1 - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unid.	Quant.	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	600,00	
B	CUB: Padrão Residencial Baixo (PP-4) Mês de referência: Outubro/2023	R\$/m ²	1.918,57	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,30	24,94
C.2	Fundações	%	3,00	57,56
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	82,50
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	2.001,07
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	407,02
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	2.408,09
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	1.444.854,00
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Entre Regular e Reparos Simples	D	
J	Idade aparente	anos	15,00	
K	Vida útil	anos	60,00	
L	Fator K	%	22,45	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-540,62	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.867,47	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	1.120.482,00	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	1.120.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 1.120.000,00 (um milhão cento e vinte mil reais)**.

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias.
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1

da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;

- O presente laudo possui escopo exclusivamente econômico, não equivalendo ou se equiparando a laudo de estabilidade, segurança ou conformidade. Neste sentido, para proceder a avaliação, adotou-se a título de premissa, amparado no item 6.9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as normas técnicas aplicáveis;
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019.
- Nº de laudo GAV: 4000/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

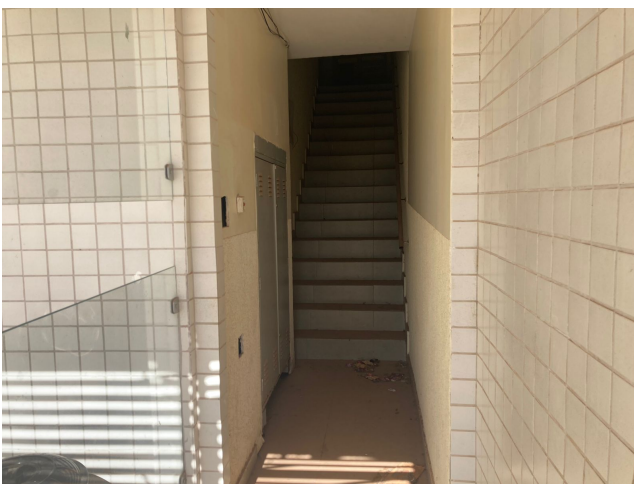
Vistoria realizada em 10 de novembro de 2023



Fotografia 1 - Fachada principal.



Fotografia 2 - Fachada posterior.



Fotografia 3 - Vista do acesso aos pavimentos superiores.



Fotografia 4 - Identificação do lote.



Documento assinado eletronicamente por **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Avaliador**, em 24/11/2023, às 13:01, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 24/11/2023, às 14:17, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 24/11/2023, às 14:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 24/11/2023, às 14:52, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 24/11/2023, às 15:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=127049007)
verificador= **127049007** código CRC= **9A8D4F45**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402