

Laudo de Avaliação



Núcleo Bandeirante / DF

Junho/2017.

Laudo nº 1818/2017

SUMÁRIO

Laudo de Avaliação	1
1. Solicitante e Finalidade	3
1.1. Informações Básicas	3
2. Descrição	4
2.1. Localização	4
2.2. Acesso	4
2.3. Caracterização da Região.....	4
2.3.1. Ocupação	4
2.3.2. Melhoramentos Públicos	5
2.3.3. Infraestrutura Urbana.....	5
2.3.4. Tráfego.....	5
2.4. Terreno	5
2.5. Tipo de Ocupação Circunvizinha.....	6
2.6. Descrição Geral do Terreno	6
2.7. Caracterização das Construções e Benfeitorias	6
2.7.1. Pavimento Térreo.....	7
2.7.2. Primeiro Pavimento	7
2.7.3. Segundo Pavimento	7
2.7.4. Sistemas de Segurança.....	8
2.7.5. Resumo	8
3. Diagnóstico de Mercado.....	8
4. Critério Técnicos	8
4.1. Considerações Preliminares	8
4.2. Método Empregado.....	9
5. Determinação do Valor	9
5.1. Valor do Imóvel para Mercado	10
6. Anexo I: Croqui de Localização.....	11
7. Anexo II: Documentação Fotográfica	12
8. Anexo III – Memorial de Regressão	17

1. Solicitante e Finalidade

1.1. Informações Básicas

SOLICITANTE	Roberto Bezerra de Mello
PROPRIETÁRIO	Roberto Bezerra de Mello
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado
TIPO DE IMÓVEL	Imóvel Comercial
ENDEREÇO	ADE Conjunto 02 Lote 06, Núcleo Bandeirante
UF	Distrito Federal
RA	VIII
CIDADE	Brasília
DATA	Junho de 2017
VALIDADE	180 Dias

2. Descrição

De acordo com inspeção realizada *in loco*, as principais características do imóvel estão listadas à seguir:

2.1. Localização

Endereço	-	ADE Conjunto 02 Lote 06, Núcleo Bandeirante – Área de Desenvolvimento Econômico
RA	-	VII
Bairro	-	Núcleo Bandeirante
Cidade	-	Brasília
UF	-	DF

2.2. Acesso

Pistas	-	Dupla	Pavimentação	-	Asfáltica	Perfil	-	Active
Mãos de Direção	-	Única	Calçada	-	Concreto	Traçado	-	Retilíneo

2.3. Caracterização da Região

2.3.1. Ocupação

Uso Predominante	-	Comercia/Residencial
Densidade de Ocupação	-	Alta
Padrão Econômico	-	Médio/Médio Baixo
Distribuição	-	Vertical
Sujeito a Enchente	-	Não

2.3.2. Melhoramentos Públicos

Coleta de Lixo	-	Sim
Estacionamento	-	Sim
Rede de Água	-	Sim
Rede de Esgoto	-	Fossa Séptica*
Rede de Drenagem	-	Sim
Rede Elétrica	-	Sim
Redes de Comunicação	-	Sim

2.3.3. Infraestrutura Urbana

2.3.3.1. Transportes

Ônibus	-	Sim
Lotação	-	Não
Metrô	-	Não
Trem	-	Não
Embarcação	-	Não

2.3.3.2. Serviços Públicos

Segurança	-	Sim
Educação	-	Sim
Saúde	-	Sim
Cultura	-	Não
Lazer	-	Não

2.3.4. Tráfego

A principal via de acesso ao imóvel, a EPNB, Estrada Parque Núcleo Bandeirante, apresenta um volume elevado de tráfego.

2.4. Terreno

O terreno do imóvel localizado no lote de Nº 06 do logradouro supramencionado apresenta as seguintes características e dimensões:

AVATENG – ENGENHARIA DE AVALIACAO E REPRESENTACOES LTDA
CLSW 101 BLOCO A SALA 153 ED. MULTICENTER – SETOR SUDOESTE – FONE (61) 3344-6635
E-MAIL: avateng@avateng.com.br
CEP: 70.670-501 BRASILIA –DF

Área do Terreno	-	565,94 m ²
Topografia	-	Plana
Formato	-	Regular
Superfície	-	Seca
Frente	-	15,92 m
Fundos	-	19,04 m
Lateral Direita	-	26,86 m
Lateral Esquerda	-	29,98 m
Chanfro	-	4,41 m
Área Total Considerada	-	565,94 m ²

2.5. Tipo de Ocupação Circunvizinha

A região circundante ao imóvel é de ocupação comercial e industrial, com edificações comerciais e industriais de padrão médio e médio superior vizinhas ao imóvel.

2.6. Descrição Geral do Terreno

O terreno sobre o qual localiza-se o imóvel apresenta relevo plano e área total de 565,94 m². Sobre o terreno, localiza-se uma construção com área de suporte igual a 1250,00 m².

2.7. Caracterização das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno, encontra-se edificado um prédio comercial de 3(três) pavimentos, em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria. A fachada apresenta revestimento em massa corrida na entrada principal no acesso lateral pelo portão. Apresenta ainda vidros temperados escurecidos e translúcidos, esquadrias em ferro pintado e alumínio e cobertura em laje impermeável. Os três pavimentos se dividem em térreo, primeiro(1º) e segundo(2º) pavimentos.

2.7.1. Pavimento Térreo

O pavimento térreo se divide em 4 ambientes, sendo eles:

- Recepção, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, piso de granito, forro em gesso, vidro temperado transparente, caixilhos em alumínio e circuito interno de vigilância;
- Hall de acesso às escadarias, com piso e escadas em granito, corrimão em ferro pintado, pintura em PVA e vidro temperado com esquadrias em alumínio;
- Copa, com piso e bancada em granito, forro em gesso, pintura branca em PVA, com lavabo e banheiro, ambos com piso e bancada em granito, sendo o revestimento das paredes do banheiro em porcelanato branco.
- Área de armazenagem, com o portão de saída em ferro, apresentando pé direito duplo, piso em concreto aparente e pintura branca em PVA, já desgastada;
- Almoxarifado, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, porta de madeira, piso em cerâmica e caixilhos em alumínio

2.7.2. Primeiro Pavimento

O primeiro pavimento apresenta os seguintes ambientes:

- Hall da escada, com revestimento em massa corrida e papel de parede, pintura branca em PVA, piso e escadas em granito, corrimão em ferro pintado e vidro temperado com esquadrias em alumínio;
- Sala da Diretoria, com revestimento em massa corrida e papel de parede, pintura branca em PVA, porta de madeira, piso de granito, forro em gesso, vidro temperado transparente e caixilhos em alumínio, contando com um banheiro privativo com piso e bancada em granito, forro em gesso e revestimento das paredes em porcelanato branco;
- Sala de Reuniões, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, porta de madeira, piso de granito, forro em gesso, vidro temperado transparente e caixilhos em alumínio;
- Sala de licitações, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, porta de madeira, piso de granito, forro em gesso, vidro temperado transparente e caixilhos em alumínio, contando com um arquivo revestido de massa corrida, pintura branca em PVA, porta de madeira, piso de granito e forro em gesso;
- 2(dois) banheiros, sendo um feminino e um masculino, ambos com piso e bancada em granito, forro em gesso e revestimento das paredes em porcelanato branco;
- Sala da administração, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, porta de madeira, piso de granito, forro em gesso, vidro temperado transparente e caixilhos em alumínio.

2.7.3. Segundo Pavimento

- Hall da escada, com revestimento em massa corrida ,piso e escadas em granito, corrimão em ferro pintado, pintura em PVA e vidro temperado com esquadrias em alumínio;
- Refeitório, com revestimento em massa corrida, piso em cerâmica, bancada em granito, pintura em PVA, forro em gesso, churrasqueira e portas de vidro;
- 2(dois) banheiros, sendo um feminino e um masculino, ambos com piso e bancada em granito, forro em gesso e revestimento das paredes em porcelanato branco;
- Cozinha, com revestimento e piso em cerâmica, forro de gesso, bancada de granito, porta de madeira e caixilhos em alumínio;
- Almojarifado, com revestimento em massa corrida e pintura branca em PVA, porta de madeira, piso em cerâmica e caixilhos em alumínio

2.7.4. Sistemas de Segurança

O imóvel conta com cerca eletrificada na parte superior de seus muros, circuito interno de vigilância eletrônica e extintores contra incêndio.

2.7.5. Resumo

Área total construída	-	1250,00 m ² ;
Estado de Conservação	-	Bom
Idade Aparente	-	5 anos
Pé Direito	-	6,00 m

3. Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário é, em geral, variável ao longo do tempo, e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, ligados a uma política de investimentos. O panorama atual do mercado é como se segue:

Nível de Oferta	
Alto	X
Médio/Alto	
Médio	
Médio/Baixo	
Baixo	

Nível de Demanda	
Alto	
Médio/Alto	
Médio	
Médio/Baixo	X
Baixo	

Absorção do Mercado	
Rápida	
Normal/Rápida	
Normal	
Normal/Difícil	
Difícil	X

Desempenho do Mercado	
Aquecido	
Normal/Aquecido	
Normal	
Normal/Recessivo	X
Recessivo	

4. Critério Técnicos

4.1. Considerações Preliminares

A determinação de valor desse imóvel foi realizada de acordo com os procedimentos e recomendações descritos na norma ABNT 14653 – 2: 2011 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos

4.2. Método Empregado

O método empregado para avaliação foi o Método Comparativo por Dados de Mercado, como explicitado na norma citada, e baseado em inferência estatística. De acordo com a tabela apresentada no memorial do Anexo III, foi utilizado o grau de precisão II. O modelo de Regressão múltipla obtido para o imóvel avaliado é:

$$\text{Valor unitário} \left(\frac{r\$}{m^2} \right) = +19127,77045 - 1689,470017 * \ln(x_2) - \frac{1753,955459}{x_3} - \frac{2989,536996}{x_1}$$

Em que:

- X_1 = Variável independente e quantitativa, indicativa do **padrão** construtivo do imóvel;
- X_2 = Variável independente e quantitativa, que informa a **área construída** de cada elemento;
- X_3 = Variável independente e qualitativa, indicando uma pontuação para a **localização** da amostra, variando de 1 a 3;

Substituindo-se as características do imóvel em avaliação na equação obtida, obteve-se o seguinte intervalo de confiança:

Valor Mínimo(R\$/m ²)	Valor Médio(R\$/m ²)	Valor Máximo(R\$/m ²)
4763,83047	5000,91036	5237,99026

5. Determinação do Valor


Esta avaliação foi elaborada segundo Normas da NBR 14653 da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Dessa forma, multiplicando-se o valor unitário considerado, temos:

$$V = v \times A \rightarrow V = 5237,99 \times 1250,00 \therefore \\ V \approx 6.547.847,00$$

5.1. Valor do Imóvel para Mercado

O imóvel localizado no endereço ADE Conjunto 02 Lote 06, Núcleo Bandeirante, Brasília – DF, com área total do terreno de 565,94 m² e 1250,00 m² de área útil, é nesta data avaliado em **R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais)**. O imóvel é considerado livre de quaisquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo, e com a finalidade específica a qual foi destinada esta avaliação.

Brasília, 26 de junho de 2017



Maria José Novaes de Mendonça

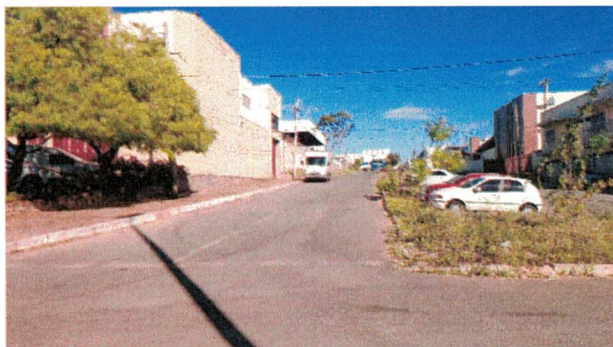
CREA – 164.106/D

Responsável técnico e Representante Legal

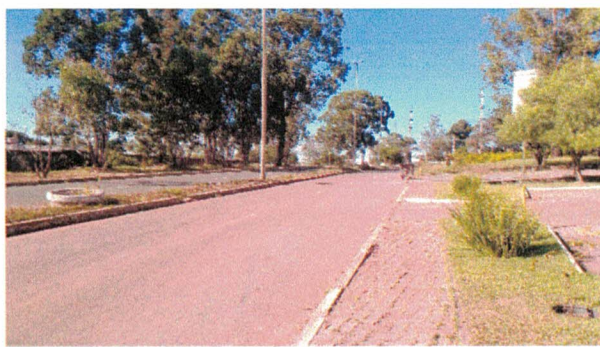
6. Anexo I: Croqui de Localização



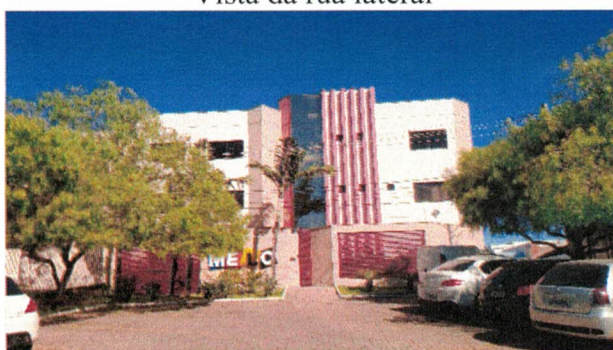
7. Anexo II: Documentação Fotográfica



Vista da rua lateral



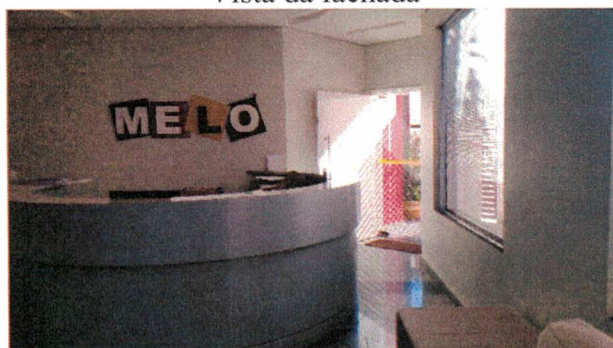
Vista da via de acesso principal



Vista da fachada



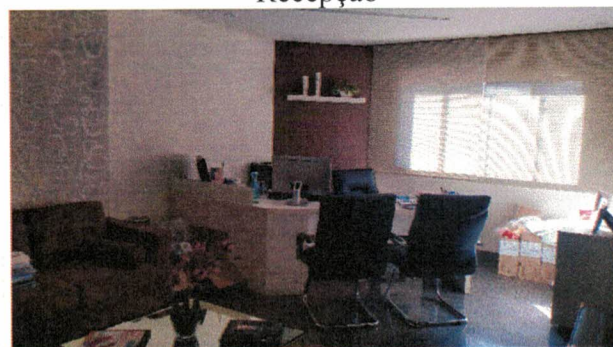
Vista do estacionamento



Recepção



Diretoria



Diretoria



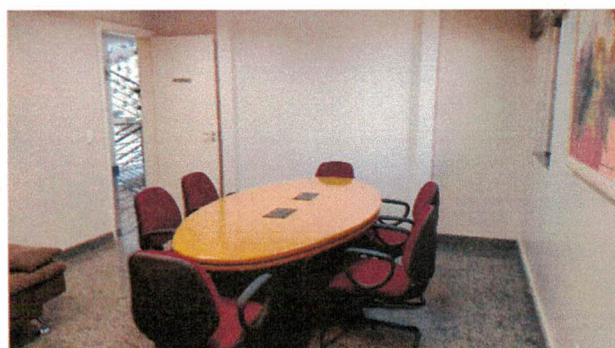
Banheiro Diretoria



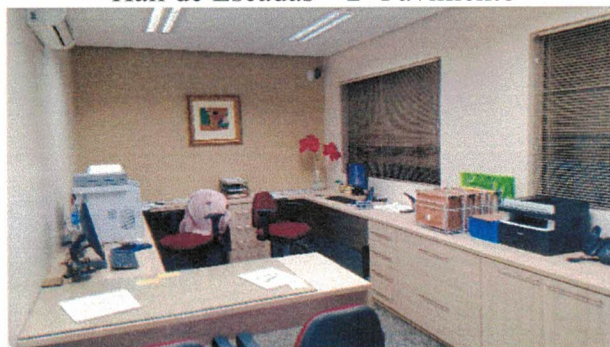
Administração



Hall de Escadas – 2º Pavimento



Sala de Reuniões



Sala de Licitações



Arquivo da sala de licitações



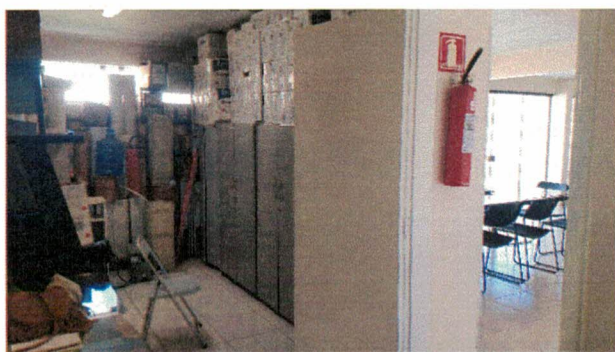
Área de lazer



Churrasqueira da área de lazer



Cozinha área de lazer



Almoxarifado área de lazer



Banheiros Segundo Pavimento



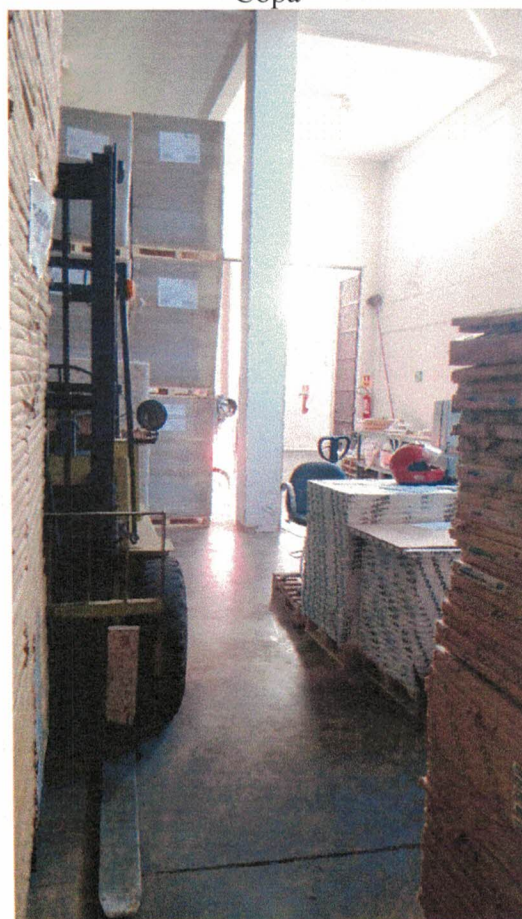
Hall de escadas - Térreo



Copa



Almoxarifado



Sala de armazenagem



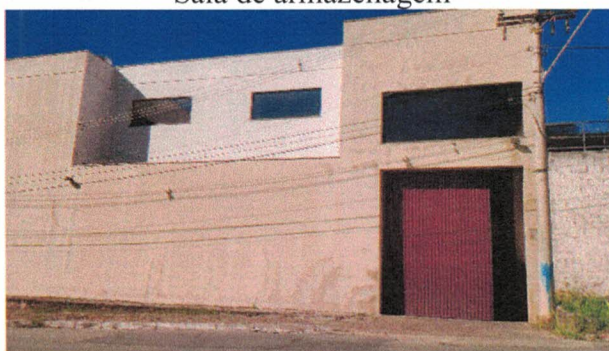
Sala de armazenagem



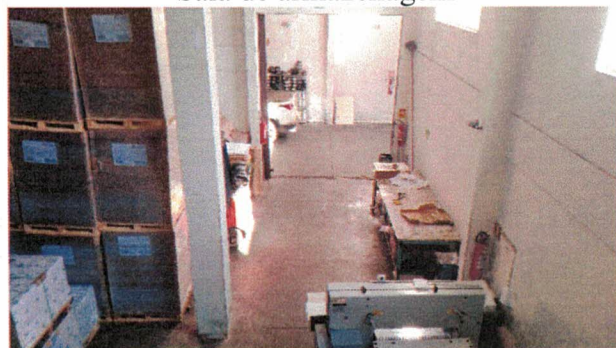
Sala de armazenagem



Sala de armazenagem



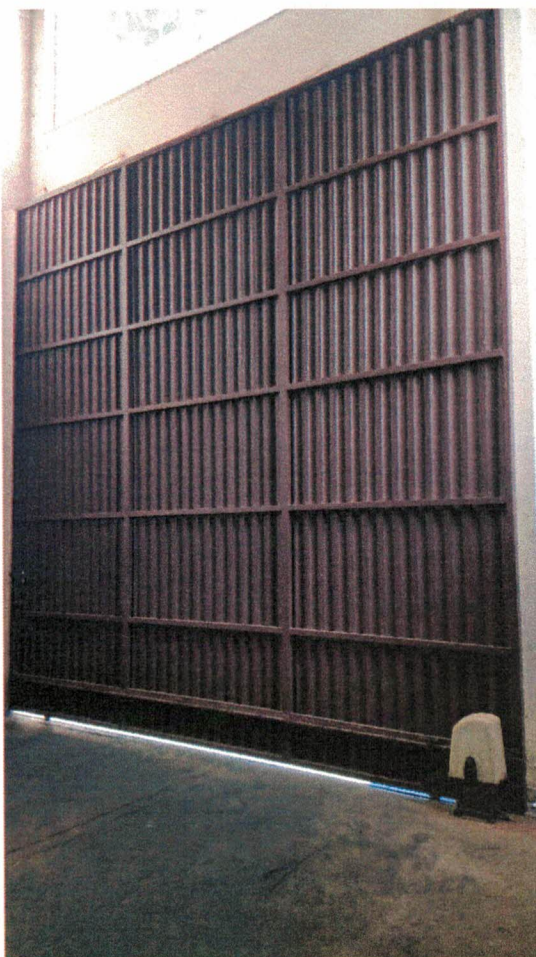
Vista lateral



Sala de armazenagem



Sala de armazenagem



Portão de acesso lateral

8. Anexo III – Memorial de Regressão

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	1

Nº	Informante	Telefone do informante	Endereço				
1	José Martins	61-3322-0224	Quadra 01 - Setor de Industria Bernardo Sayão				
2	Leonardo Faria	61-99156-0073	Quadra 01 Conjunto B - Setor de Industria Bernardo Sayão				
3	Santiago	61-32485102	Quadra 02 - Setor de Industria Bernardo Sayão				
4	Rogerbrás	61-32516600	Quadra 01 - Setor de Industria Bernardo Sayão				
5	LC& A Negócios Imob.	61-3242-4221	Quadra 01 Conjunto A-04 - Setor de Industria Bernardo Sayão				
6	Jorge Lopes	61-3456-2232	Quadra 01 Conjunto D - Setor de Industria Bernardo Sayão				
7	DANIELLA MOURA	61-3031-2200	Quadra 02 Conjunto A - 0 - Setor de Indústria Bernardo Sayão				
8	Globo Imóveis	61-98409-9019	SETOR SCIA QUADRA 15 CONJUNTO 9 13, Sia, Setor Industrial				
9	Alex Braz Negócios Imobiliários	61-98404-1134	SCIA QUADRA 11				
10	Lusso Empreendimentos	61-3526-8883	Quadra 01 - Conjunto D - Setor de Industria Bernardo Sayão				

Nº	Bairro	Cidade	Area Total Construida	Valor total	Local	Padrão	Valor unitário (r\$/m²)
1	Nucleo Bandeirantes	DF	1500	7000000	2	2	4666,66
2	Núcleo Bandeirantes	DF	1500	5000000	2	1	3333,33
3	Nucleo Bandeirantes	DF	804	4990000	2	3	6206,47
4	Nucleo Bandeirantes	DF	1680	4200000	2	1	2500
5	Nucleo Bandeirantes	DF	1680	4500000	2	1	2678,57
6	Nucleo Bandeirantes	DF	1104	3995000	2	1	3618,65
7	Nucleo Bandeirantes	DF	1500	3800000	2	1	2533,33
8	SIA	DF	1420	3000000	1	1	2112,67
9	SIA	DF	460	1850000	1	1	4021,74
10	Núcleo Bnadeirantes	DF	1140	5300000	2	2	4649,12

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

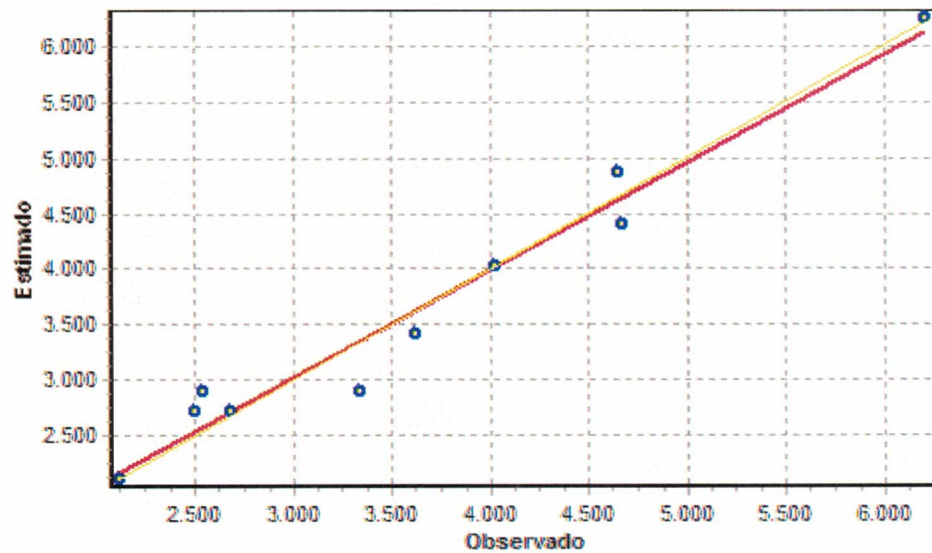
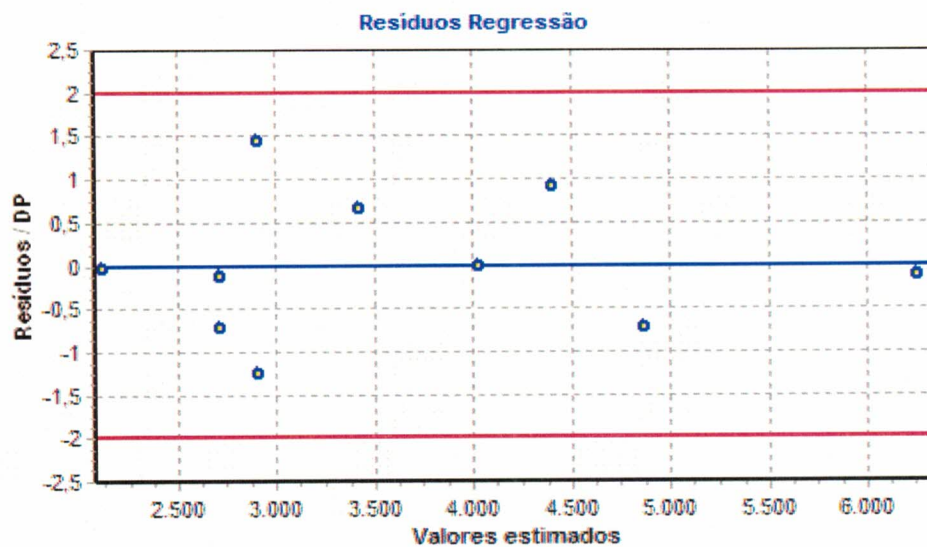


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14154737,668	3	4718245,889	53,883
Não Explicada	525383,936	6	87563,989	
Total	14680121,603	9		

2) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Total Construida	ln(x)	-5,73	0,12
Local	1/x	-2,99	2,43
Padrão	1/x	-6,59	0,06
Valor unitário (r\$/m ²)	y	8,94	0,01

3) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area Total Construida	Isoladas	Influência
Local	-0,40	0,85
Padrão	0,18	0,80
Valor unitário (r\$/m ²)	-0,53	0,92
Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Padrão	0,45	0,60
Valor unitário (r\$/m ²)	-0,38	0,77
Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Valor unitário (r\$/m ²)	-0,88	0,94