



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

Laudo de Avaliação Nº 283/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 10 de março de 2023.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (GEARI).

**2. FINALIDADE DO LAUDO**

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (104399690), nos autos do processo 0370-000364/2007.

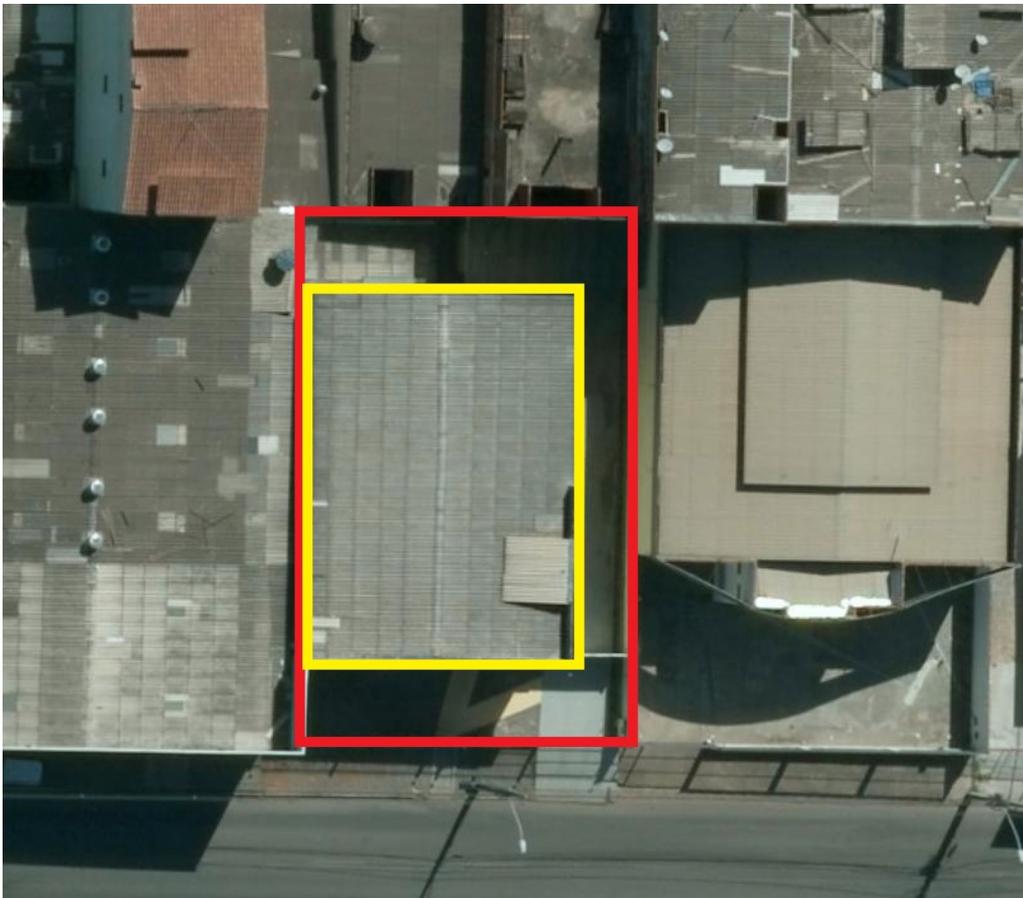
**3. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO**

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 (106260776), no Relatório de Vistoria nº 655/2023-Nuvis (105482806) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 10 de março de 2023, uma equipe do Nupea/Gepea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel, conforme ilustra a imagem a seguir, de modo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno, podendo observar que a benfeitoria ocupa grande parte da área do terreno. 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: *software* TERRAGEO

A área da benfeitoria é 481,57 m<sup>2</sup>, conforme Carta de Habite-se (107344664).

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Imóvel:** 474920-0 - ADE Conjunto 16 Lote 40;

**Região Administrativa:** RA-III - Taguatinga;

**Setor:** Área de Desenvolvimento Econômico - Águas Claras.

**Área do terreno:** 600,00 m<sup>2</sup>;

**Área de máxima de construção:** 1.200,00 m<sup>2</sup>;

**Coefficiente de aproveitamento:** 2,00;

**Taxa de ocupação:** 60%.

**Situação:** ocupado;

**Posição:** meio da quadra;

**Forma:** regular.

**Norma de gabarito:** Luos;

**Destinação:** UOS CSIIND 1 – comercial, prestação de serviços, institucional e industrial,

onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial. (Vide Anexo I: tabela de usos e atividades da Luos e/ou adm. regional para atividades permitidas). Admitido o desenvolvimento exclusivo das atividades UOS PAC 2, nos termos do Art. 42, LC nº 948/2019, com alterações da LC nº 1007/2022.

#### 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 possui paredes emassadas e pintadas. O lote é fechado por meio de uma grade de ferro, possui também um portão de chapas metálicas que dá acesso a lateral do lote. A entrada do edifício se dá através de uma porta de correr de vidro.

### 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 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 dezembro/2022, 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 através 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 das benfeitorias à depreciação calculada pelo Método Ross-Heidecke.

Com o intuito de levantar informações sobre a edificação, enviamos para a Administração Regional de Ceilândia, o Ofício Nº 51/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107006293), e o Ofício Nº 52/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107008327) para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, (00111-00002091/2023-19), solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação de projeto do imóvel avaliando.

Em resposta, a SEDUH, por meio do Ofício Nº 876/2023 - SEDUH/GAB (107254553), informou a existência do processo físico 0300-00058/2008, referente ao endereço especificado e se encontra no Arquivo da Administração Regional de Águas Claras, conforme pode ser verificado no Relatório de Histórico de Tramitação - SICOP (107145249). A Administração, por meio do Ofício Nº 154/2023 - RA-AC/GAB (107347781), encaminhou alguns arquivos digitalizados do processo 0300-00058/2008 (107344012) como o projeto de aprovação (107344409), Alvará de Construção nº 09/2009 (107344511) e Carta de Habita-se nº 29/2010 (107344664).

### 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 DA BENFEITORIA

**Tabela 1** - Planilha de cálculo do valor das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unidade	Quantidade	
A	Área da benfeitoria (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	481,57	
B	<b>CUB:</b> Galpão industrial - GI <b>Mês de Referência:</b> fevereiro/2023	R\$/m <sup>2</sup>	1.109,38	
<b>C</b>	<b>Serviços não contemplados ou não executados</b>	<b>Unidade</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>
C.1	Serviços preliminares	%	1,20	13,31
C.2	Fundações	%	4,00	44,38
<b>D</b>	<b>Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)</b>	<b>R\$/m<sup>2</sup></b>	-	57,69
E	Custo unitário ajustado (B+D)	R\$/m <sup>2</sup>	-	1.167,07
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	237,38
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E+F)	R\$/m <sup>2</sup>	-	1.404,45
<b>H</b>	<b>Custo de total de reconstrução (AxG)</b>	<b>R\$</b>	-	676.340,99
<b>Depreciação - Método Ross-Heidecke</b>		<b>Unidade</b>	<b>Valor</b>	
I	Estado da benfeitoria	Entre regular e reparos simples	D	
J	Idade aparente	anos	14,00	
K	Vida útil	anos	70,00	
L	Fator K	%	19,12	
M	Depreciação: LxG	R\$/m <sup>2</sup>	<b>-268,53</b>	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m <sup>2</sup>	1.135,92	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	547.024,99	
<b>P</b>	<b>Custo de reedição da edificação arredondado</b>	<b>R\$</b>	<b>547.000,00</b>	

## 9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 547.000,00 (quinhentos e quarenta e sete mil reais)**.

## 10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- O presente laudo de avaliação 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 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), que as instalações e estruturas são seguras, estáveis e possuem conformidade com as Normas Técnicas aplicáveis;

- Considerada situação paradigma para uso do CUB de Galpão Industrial (GI), por não haver um CUB de uso comercial mais parecido com a benfeitoria em questão; este procedimento está previsto no item 6.9 da NBR 14.653-1:2019;
- 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 581/2023.

## 11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia de 10 de março de 2023.



**Fotografia 1** - Vista da fachada.



**Fotografia 2** - Vista da fachada.

## 12. CARTA DE HABITE-SE



Pavimento	Área Pavimento (Deduzida área concedida)	Numeração das Unidades Imobiliárias
TÉRREO	339,11	ESCRITÓRIOS, LABORATÓRIOS
PAV. SUPERIOR	142,46	ADMINISTRAÇÃO
TOTAL	481,57 m <sup>2</sup>	



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 17/03/2023, às 08:52, 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 **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 17/03/2023, às 09:03, 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 **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 17/03/2023, às 09:37, 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 17/03/2023, às 09:50, 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 **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 17/03/2023, às 10:46, 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 **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Avaliador**, em 17/03/2023, 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.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?aca=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?aca=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=107849038)  
verificador= **107849038** código CRC= **BEA7D35B**.

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