



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

Laudo de Avaliação Nº 270/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 07 de março de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (GEARI).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender aos Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (98287701) e Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (106873515), nos autos do processo 0111-002071/2014.

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 (98963045), no Relatório de Vistoria nº 4410/2022-Nuvis (98726363), no Croqui de levantamento (103189754), no Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (106873515) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 08 de março 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 e o polígono amarelo às benfeitorias. No momento da vistoria o imóvel se encontrava fechado, não sendo possível o acesso interno.

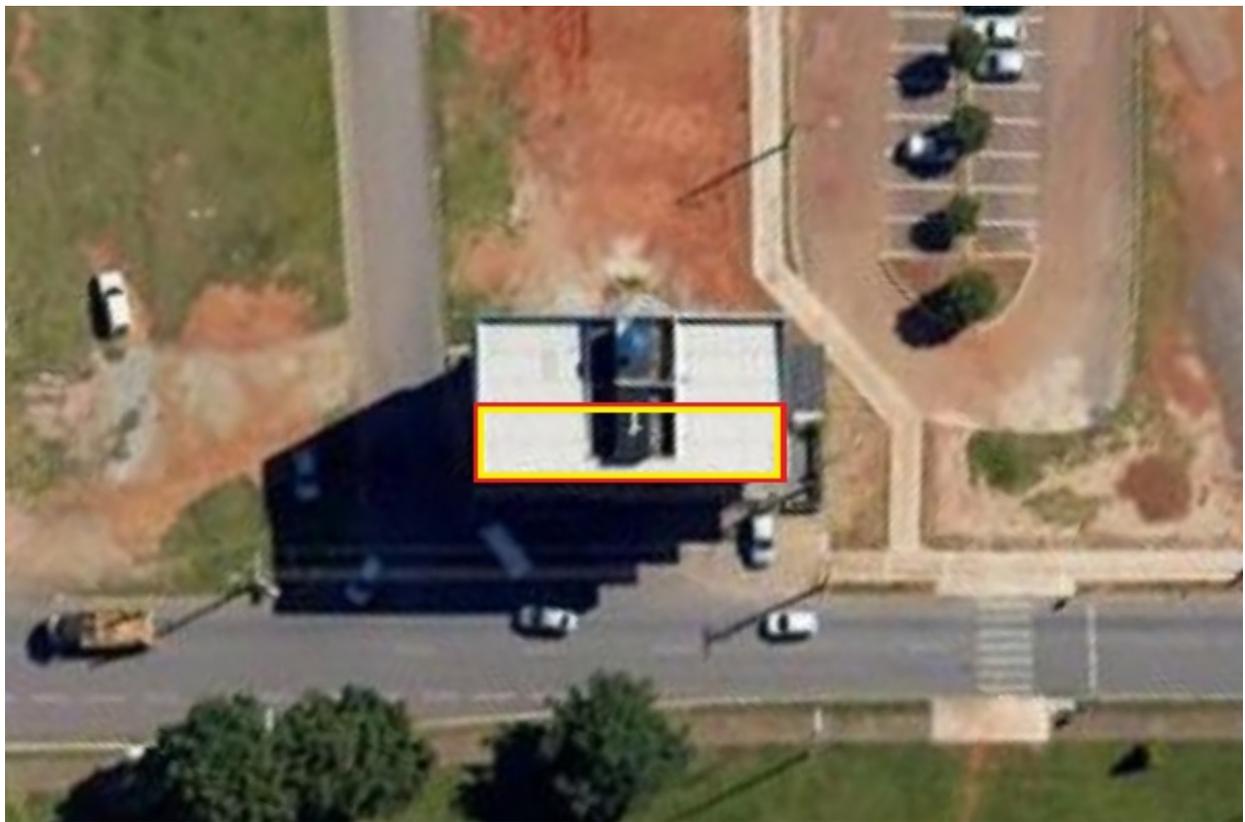


Imagem 1 - Imagem de satélite do imóvel com destaque das benfeitorias.

Fonte: *Software Google Maps.*

Conforme Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (106873515), serão consideradas somente as benfeitorias construídas no interior do terreno. Cabe salientar que o presente laudo não leva em consideração as questões relativas à regularização das ocupações existentes no imóvel e em seus arredores junto aos órgãos públicos competentes. Dessa forma, será considerada a área construída de 400,00 m².

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 082266-3 - QS 614 Conjunto E Lote 09;

Setor: QS - Samambaia;

Região administrativa: RA-XII - Samambaia.

Área do terreno: 100,00 m²;

Área de máxima de construção: 350,00 m²;

Coefficiente de aproveitamento: 3,50;

Taxa de ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: esquina.

Norma de gabarito: Luos;

Destinação: UOS CSIR 2 - 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 erigida no terreno perfaz uma edificação de quatro pavimentos com estrutura e fechamento em alvenaria, de aparente uso residencial do segundo ao quarto pavimento e comercial no térreo. A edificação possui as paredes sem acabamento ou revestimento, com acesso por meio de portões metálicos. Nos pavimentos superiores ao pavimento térreo é possível perceber que as paredes internas estão emassadas e pintadas. A benfeitoria está inacabada não havendo vedações como portas e janelas do segundo ao terceiro pavimento.

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 levantar informações sobre da edificação, enviamos para a Administração Regional de Samambaia, o Ofício Nº 63/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107353936), e o Ofício Nº 64/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107353977) para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, (00111-00002201/2023-34), solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação de projeto do imóvel avaliando. Em resposta, a SEDUH, por meio do Ofício Nº 916/2023 - SEDUH/GAB (107526012), informou a inexistência de processo referente à aprovação de projeto ao endereço especificado. A Administração Regional de Samambaia respondeu, por meio do Ofício Nº 310/2023 - RA-SAM/GAB (107413297), que não foi localizado nenhum processo relacionado ao imóvel em questão.

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 das benfeitorias.

Dados da benfeitoria		Unidade	Quantidade	
A	Área da benfeitoria (m ²)	m ²	400,00	
B	CUB: Residencial - Padrão baixo (PP-4) Mês de referência: fevereiro/2023	R\$/m ²	1.763,30	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unidade	Quantidade	Valor
C.1	Serviços preliminares	%	1,30	22,93
C.2	Fundações	%	3,00	52,90
C.3	Vedação	%	-3,00	-52,90
C.4	Esquadrias	%	-3,10	-54,66
C.5	Revestimentos (pisos, paredes e forros)	%	-20,00	-352,66
C.6	Vidros	%	-1,00	-17,63
C.7	Pintura	%	-2,90	-51,14
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-453,17
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.310,13
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	266,48
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.56,61
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	630.644,00
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unidade	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Regular	C	
J	Idade aparente	anos	8,00	
K	Vida útil	anos	60,00	
L	Fator K	%	9,89	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-155,93	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.420,68	
O	Custo de reedição da edificação (A x N)	R\$	568.272,00	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	568.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 568.000,00 (quinhentos e sessenta 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: 567/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 08 de março de 2023.



Fotografia 1 - Fachada principal.



Fotografia 2 - Fachada lateral esquerda.



Fotografia 3 - Fachada lateral direita.



Fotografia 4 - Vista dos pavimentos.



Fotografia 5 - Detalhe dos pavimentos.



Fotografia 6 - Detalhe dos pavimentos.



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 17/03/2023, às 11:02, 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



Documento assinado eletronicamente por **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 17/03/2023, às 11:11, 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 11:18, 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 12:08, 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 20/03/2023, às 12:00, 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, Chefe do Núcleo de Pesquisa e Avaliação**, em 20/03/2023, às 16:55, 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=107515645)
verificador= **107515645** código CRC= **3A113724**.

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