



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

Laudo de Avaliação Nº 234/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA Brasília-DF, 28 de fevereiro de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (102993097), nos autos do Processo nº 0111-001239/2012.

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 (105661792), no Relatório de Vistoria nº 0177/2023-Nuvis (103553995), e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 27 de fevereiro de 2023, uma Equipe Técnica deste Nupea compareceu ao local com o objetivo de vistoriar o imóvel, subsidiando, assim, a avaliação das benfeitorias existentes. Contudo, no momento da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando a vistoria interna. A imagem a seguir ilustra a localização do imóvel, sendo que o polígono vermelho corresponde às delimitações do terreno e o polígono amarelo às benfeitorias.



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

Fonte: software Terrageo.

Com auxílio do aplicativo *Google Earth*, foi aferido que a edificação ocupa uma área de 77,00 m².

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 187688-0 - QN 504 Conjunto 01 Lote 03;

Setor: QN - Samambaia;

Região Administrativa: RA-XII - Samambaia.

Área do Terreno: 100,000 m²;

Área de Máxima de Construção: 350,00 m²;

Coefficiente de Aproveitamento: 3,50;

Taxa de Ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: ocupado;

Posição: meia da quadra.

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**

As benfeitorias existentes consistem em uma edificação térrea, dividida em dois ambientes, concebida em estrutura de tijolo cerâmico e fechamento em alvenaria, de uso residencial.

O acesso ao primeiro ambiente se dá por meio de uma grade metálica, localizada na frente da edificação e o segundo ambiente encontrava-se fechado por chapas metálicas, impossibilitando o acesso ao interior. A cobertura possui estrutura metálica e telhas de fibrocimento. Apenas a fachada frontal do imóvel possui reboco, as demais fachadas apresentam alvenaria aparente, sem qualquer tipo de revestimento (chapisco, emboço, reboco e etc). As paredes internas, do que foi possível visualizar, encontram-se com reboco. Ademais, a edificação possui apenas contrapiso.

Cumprе ressaltar que, no momento da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado, impossibilitando a vistoria interna, não sendo possível, portanto, a verificação das instalações elétricas, hidráulicas, impermeabilizações, parte dos revestimentos (pisos, paredes e forros), pintura interna e demais serviços na área interna da edificação. Não foram observadas no terreno as ligações das redes de energia elétrica e água potável.

6. **METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

O método de avaliação empregado na determinação do valor da benfeitoria foi o da Quantificação do Custo, através do Custo Unitário Básico (CUB), fornecido pelo Sinduscon-DF, e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI); 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 janeiro/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 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 referido método.

Com o intuito de obter informações sobre a edificação, enviamos à Administração Regional de Samambaia o Ofício Nº 41/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (105775913) e à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seduh) o Ofício Nº 42/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (105775982), por meio do Processo nº 00111-00001712/2023-39, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados a aprovação de projeto do imóvel avaliando. A Seduh, por meio do Ofício Nº 614/2023 - SEDUH/GAB (105997981), informou a inexistência de processo administrativo referente ao endereço em questão. A Administração Regional não se manifestou sobre o assunto até a conclusão do presente Laudo de Avaliação. Portanto, ficaram

prejudicadas as informações acerca da aprovação de projeto, Alvará de Construção ou Carta de Habite-se.

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	77,00	
B	CUB: Residencial Unifamiliar Padrão Baixo (R-1) Mês de referência: fevereiro/2023	R\$/m ²	1.933,62	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unid.	Quant.	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	0,80	15,47
C.2	Vedação	%	-5,00	-96,68
C.3	Esquadrias	%	-7,30	-141,15
C.4	Instalações Hidráulicas	%	-10,80	-208,83
C.5	Instalações Elétricas	%	-3,80	-73,48
C.6	Impermeabilização e Isolação Térmica	%	-0,30	-5,80
C.7	Revestimento (Pisos, Paredes e Forros)	%	-15,00	-290,04
C.8	Vidros	%	-1,10	-21,27
C.9	Pintura	%	-3,30	-63,81
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	-885,59
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	1.048,03
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	213,17
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	1.261,20
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	97.112,40
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unid.	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Reparos Simples	E	
J	Idade aparente	anos	2,00	
K	Vida útil	anos	65,00	
L	Fator K	%	19,40	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-244,67	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.016,53	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	78.272,81	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	78.300,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 78.300,00 (setenta e oito mil e trezentos**

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: 560/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 27 de fevereiro de 2023.



Fotografia 1 - Fachada.



Fotografia 2 - Vista interna do lote.



Fotografia 3 - Vista interna do lote.



Fotografia 4 - Fachada posterior.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 13/03/2023, às 11:33, 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 **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 13/03/2023, às 11:46, 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 **KAIRO ROSA NEVES DE OLIVEIRA - Matr.0002725-1, Engenheiro**, em 13/03/2023, às 11:58, 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 **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Engenheira**, em 13/03/2023, às 14:16, 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 **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 13/03/2023, às 14:36, 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 15/03/2023, às 11:14, 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?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=106950041)
verificador= **106950041** código CRC= **DF2E6DB**.

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