



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

Laudo de Avaliação Nº 308/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 16 de março de 2023.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Administração de Recebíveis Imobiliários (Geari).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRAF/GEARI (104102950), nos autos do processo 0111-000947/2014.

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 (106149088), no Relatório nº: 0835/2023-NUVIS (105932086) e no Item 11 - Relatório Fotográfico.

No dia 15 de março 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 (128 m²) e possui três pavimentos, estimando assim uma área construída de 384 m².

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: 533070-0 - M/NORTE-QNM QD 34 CONJ I-2 LT 23;

Setor: Setor M Norte-Quadra Residencial;

Região administrativa: RA-III - Taguatinga.

Área do terreno: 128,000 m²;

Área de máxima de construção: 256,000 m²;

Coefficiente de aproveitamento: 2,000;

Taxa de ocupação: 100,00%.

Forma: regular;

Situação: construído;

Posição: meio da quadra.

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 adm. regional para atividades permitidas)

5.1. **Caracterização das benfeitorias**

A benfeitoria existente consiste em uma edificação de uso misto, de três pavimentos, loja no nível térreo e residencial nos dois pavimentos superiores. Possui estrutura em concreto e fechamento em alvenaria com esquadrias metálicas e vidro. O piso é concreto na área externa a residência.

O lote é cercado por meio de uma grade na parte frontal do lote e quanto ao interior se dá acesso por meio de dois portões metálicos de abertura de enrolar e uma porta metálica. As paredes da frente e lateral da edificação estão sem acabamento apenas a parede recuada do segundo pavimento esta emassada e pintada.

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 fevereiro/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 a edificação, enviamos para a Administração Regional de Taguatinga, o Ofício Nº 69/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107355541), e o Ofício Nº 70/2023 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA (107355715) para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, Processo SEI nº 00111-00002204/2023-78, solicitando vista e cópia dos possíveis processos relacionados à aprovação de projeto do imóvel avaliando. Em resposta, a SEDUH, por meio do Ofício Nº 965/2023 - SEDUH/GAB (107759291), informou a inexistência de processo administrativo referente ao endereço em questão. A Administração Regional, através do Ofício Nº 563/2023 - RA-TAG/GAB (107994828), não informou a existência de processo relacionado ao referido imóvel.

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	384,00	
B	CUB: PADRÃO RESIDENCIAIS - PP-4 Mês de Referência: fevereiro/2023	R\$/m ²	2.232,46	
C	Serviços não contemplados ou não executados	Unidade	Quantidade	Valor
C.1	Serviços Preliminares	%	1,30	29,02
C.2	Fundações	%	3,00	66,97
C.3	Pintura	%	-2,00	-44,65
D	Total de serviços não contemplados no CUB ou não executados (Σ item C)	R\$/m ²	-	51,34
E	Custo unitário ajustado (B + D)	R\$/m ²	-	2.283,80
F	BDI (incidente sobre E)	%	20,34	464,52
G	Custo unitário de reconstrução ajustado (E + F)	R\$/m ²	-	2.748,32
H	Custo de total de reconstrução (A x G)	R\$	-	1.055.354,88
Depreciação - Método Ross-Heidecke		Unidade	Valor	
I	Estado da benfeitoria	Entre Reparos simples e importantes	F	
J	Idade aparente	anos	15,00	
K	Vida útil	anos	60,00	
L	Fator K	%	43,64	
M	Depreciação: LxG	R\$/m ²	-1.199,37	
N	Custo unitário depreciado (G-M)	R\$/m ²	1.548,95	
O	Custo de reedição da edificação (AxN)	R\$	594.796,80	
P	Custo de reedição da edificação arredondado	R\$	595.000,00	

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz **R\$ 595.000,00 (quinhentos e noventa e cinco 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 589/2023.

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vistoria realizada no dia 15 de Março de 2023.



Fotografia 1 - Fachada principal.



Fotografia 2 - Vista de acesso ao imóvel.



Fotografia 3 - Fachada principal



Fotografia 4 - Vista frontal/lateral.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 22/03/2023, às 10:22, 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 22/03/2023, às 10:25, 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 22/03/2023, às 10:25, 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 22/03/2023, às 10:28, 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 **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 22/03/2023, às 10:38, 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.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 22/03/2023, às 14:33, 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 **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Avaliador**, em 23/03/2023, às 18:42, 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?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=108340167)
verificador= **108340167** código CRC= **506B9FE5**.

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