



RM
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO
IMOBILIÁRIA**
Nº 0052 / 2025



SGAS EQ 708/907



Estado do Distrito do DF por meio do Conselho
Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia do Distrito Federal

MÓDULO "B"
BRASÍLIA,DF

APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA



Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia do Distrito Federal

CONTRATANTE:

CESPLAN-CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO
CNPJ 00.697.649/0001-03

**IMÓVEL OBJETO DE ESTUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR
DE MERCADO:**

SGAS , EQS 708/907, MÓDULO "B", BRASÍLIA, DF

CEP 70390-070

RM-AVALIAÇÕES TÉCNICAS E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

TEL: 61-9 9985-8174





DATA DA ELABORAÇÃO DESTE LAUDO: 28 de março de 2025

VALIDADE DESTE LAUDO: 180 (CENTO E OITENTA) DIAS

1-RESUMO DESTE LAUDO

OBJETIVO	Determinação do Valor de Mercado para VENDA
OBJETO/ENDEREÇO	SEP/SUL, ENTREQUADRAS 708/907, MÓDULO B- BRASÍLIA, DF
ÁREA DO TERRENO	6.530,00 m ² + 4.050,00 m ² DISPONÍVEL PARA CONSTRUÇÃO
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	Blocos "A", "B", "D" e um ginásio de esportes coberto, com área total construída de 10.318,15m ²
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14653-2-ABNT
TRATAMENTO DOS DADOS	Estatística Inferencial- Sisren
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III
GRAU DE PRECISÃO	III
DATA DA VISTORIA	28/03/2025
ENG. RESPONSÁVEL	ROBSON MACHADO DA SILVA-ENG. CIVIL CREA Nº 2319/D-DF
VALOR APURADO :	<u>R\$102.211.910,00 (Cento e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e dez reais)</u>

2- APRESENTAÇÃO DO LAUDO:

RM Engenharia de Avaliações, CNPJ 20.338.276/0001-91, registrada sob o nome de Robson Machado da Silva, ME, engenheiro civil registrado no CREA-DF sob o nº 2319/D-DF e Administrador de Empresas, CRA 3850-DF, especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia, perito Judicial atuante desde 1983 em Brasília, DF, pós graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia (Imóveis Urbanos e Rurais) além de pós-graduado em Perícias Ambientais e Docência Universitária, membro do IBAPE/DF -Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, registrado sob o nº20210423175849, registrado na SOAJ (Secretaria de Órgãos Auxiliares à Justiça) do TJDF, com todas as suas obrigações profissionais e fiscais em dia, serve-se desta para apresentar , segundo sua solicitação, LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL URBANO, segundo as considerações a seguir expostas:

2.1- IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA QUE ELABOROU O PRESENTE LAUDO:

Somos uma empresa reconhecidamente especializada em Avaliações e Perícias de Engenharia, que apresenta cumprimento integral de todas as exigências e recomendações de trabalhos do gênero, especialmente a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14653-1, 14653-2 e 14653-3, da ABNT (Associação Brasileira de Normas técnicas), que versam sobre avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais, com atuação em todas as unidades da Federação, em estrita observância à Instrução 472 da CVM (Comissão de Valores Mobiliários, especialmente com relação às exigências contempladas no Anexo 12), assim como a Instrução Normativa (IN DREI Nº 8.1, anexo V, Seção II), que versa sobre a integralização do Capital social empresarial com bens.

Os laudos produzidos por nossa empresa também atendem e obedecem aos seguintes normativos:

2.1.1-Procedimentos técnicos e administrativos estabelecidos em consonância com a legislação vigente.

2.1.2-Todas as avaliações ora propostas encontram-se em consonância com as seguintes referências normativas:

2.1.3-Instrução Normativa nº 5, de 28/11/2018, da SPU(Secretaria do Patrimônio da União)- Ministério do Planejamento e Gestão;

2.1.4-Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nº 14.653-1/2001, 14.653-2/2011, 14.653-3/2004, 14.653-4/2002, bem como suas alterações e atualizações;

2.1.5-Legislação Municipal ou Estadual referente ao assunto a ser abordado;

2.1.6-Resolução do CONFEA nº 218, de 26/06/1973;

2.1.7-Resolução do CONFEA nº 345, de 27/07/1990;

2.1.8-Procedimentos específicos ao tema, estabelecidos pelos normativos da SPU;

2.1.9-Observação ao disposto na Portaria Conjunta STN/SPU nº 703/2014, ou norma que vier a substituí-la;

2.1.10-Observações quanto ao laudo ora submetido: Devido ao apuramento técnico da avaliação a ser efetuada e à estrita obediência às Normas Brasileiras de Avaliação NBR-14653-2-AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, DA ABNT, o trabalho a ser produzido poderá ser utilizado, caso necessário, como produção antecipada de provas no âmbito judicial ou extrajudicial.

2.2-PRESSUPOSTOS TÉCNICOS

2.2.1-O imóvel, que consta de um lote, com 6.530,00 m² de área, com área adicional de permissão de uso de 4.050,00m², sobre o qual encontram-se erigidas **04(quatro) construções principais, que constam dos blocos “A”, “B”, “D”**, um ginásio de esportes coberto e uma área adicional (térrea), utilizada como área de apoio a funcionários, com área total construída de **10.318,15m²**, situado no SEP/SUL, EQS. 708/907, Módulo “B”, em Brasília, Distrito Federal, foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado para venda, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se que toda a sua estrutura construtiva, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, telefônicas e de incêndio encontram-se em bom estado e perfeitas condições de utilização.

2.2.2-O Laudo de Avaliação constante deste trabalho foi elaborado seguindo conceitos e padrões próprios de rigidez, seriedade e isenção, definidos como primordiais, atendendo às normas da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, pautada por um conceito de probidade e proficiência, garantindo aos seus trabalhos seriedade e isenção.

2.2.3- Todas as análises foram desenvolvidas de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653-2, DA Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

2.3- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DESTE LAUDO:

Laudo elaborado com grau III de Fundamentação e III de Precisão, segundo NBR-14653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos-ABNT

2.3.1- EMBASAMENTO TEÓRICO, SEGUNDO A NORMA 14653-2-ABNT:

a) As avaliações serão especificadas quanto à fundamentação e precisão, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o Grau I é o menor, e o Grau III é o maior. A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. (dependerá do percentual de variação que ocorrerá entre o valor médio e o mínimo, assim como entre o valor médio e o máximo. Esse percentual, considerando a soma das variações percentuais entre o médio/mínimo + médio/máximo, no grau III não deverá ultrapassar 30%, no grau II deverá estar situado entre 30% e 50% e se ultrapassar os 50%, a avaliação será classificada como grau I.

2.3.2- Os graus de fundamentação e precisão atingidos na avaliação, segundo a NBR 14.653-2, estão condicionados à seleção da metodologia adotada em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, bem como da natureza do bem avaliando, do objetivo da avaliação e da conjuntura do mercado.

2.3.3- A determinação dos graus de fundamentação e de precisão do valor estimado está diretamente relacionada com o empenho dado ao trabalho, e será tanto maior quanto menor for a subjetividade contida na avaliação.

2.3.4- O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, portanto não sendo passível de fixação a priori.

2.3.5- No caso específico do laudo ora submetido, o grau de Fundamentação alcançou o nível II, ao passo que o grau de Precisão atingiu o nível II, com variação para maior de 8,80% e para menor de 8,80% conforme se vê no quadro a seguir:

2.3.6-Portanto, verifica-se que o Grau de Fundamentação é III, e que o grau de precisão atingido também é III.

Grau de Fundamentação - modelos de regressão linear					
EQS/708/907, MÓDULO "B" BRASÍLIA, DF					
Item	Descrição	Grau			Grau Avaliação (0 a 3)
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos as variáveis avaliadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de abordagem paradigmática	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo setor do imóvel	Características conferidas por profissional credenciado pelo setor do imóvel	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	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	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis avaliados no módulo, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no módulo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no módulo	2
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	3
6	Nível de significância: (coeficiente do valor das densidades) mínimo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bivariado)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância mínimo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
Somatório dos pontos obtidos:					20

Outras Condições:	Apresentação de Livro Completo	SIM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III
	Utilização de Código Abecedário	SIM		
	Homogeneização prévia de variáveis	NÃO		

Grau de Precisão da estimativa de valor - modelos de regressão linear				
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa:	Mínimo (%) =	+18,30%	GRAU DE PRECISÃO	III
	Médio (%) =			
	Máximo (%) =	-22,39%		

Segundo o estudo estatístico ora exposto (estimativas), o valor médio determinado teve variação de 8,80% para o máximo e 8,80% para o mínimo. Esses percentuais somados atingem o percentual de variação de 17,60%, portanto inferior aos 30% máximos admitidos para a Precisão de grau III.

CONCLUI-SE QUE: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III / GRAU DE PRECISÃO: III

2.4- DOCUMENTAÇÃO:

2.4.1-DOCUMENTOS DISPONIBILIZADOS A ESTE ENGENHEIRO-AVALIADOR, COM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO:

2.4.2-Quadro de áreas do imóvel;

2.5- INFORMAÇÕES:

2.5.1-As informações e demais elementos fornecidos pelo solicitante/contratante (ou por seus prepostos e representantes credenciados) foram admitidos como verdadeiros e confiáveis, não tendo sido efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se boa fé de seus conteúdos.

2.5.2-As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas também foram consideradas como honestas e confiáveis.

2.5.3-Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

2.5.4-Os dados de quantidades físicas do imóvel (tais como áreas, medidas, vagas para veículos, etc) foram informados por escrito, por meio da documentação em anexo, e verbalmente pelo solicitante ou seus prepostos, sendo considerados como verdadeiros.

2.6-CONCEITO DE VALOR DE MERCADO

É o grau de benefício que um bem pode trazer a alguém, considerando-se as leis de mercado e a oportunidade de negócio, o que se traduz no grau de permutabilidade de um bem exposto para comercialização ou locação. Este é, portanto, a expressão monetária do bem (para venda ou para locação) na data de referência da avaliação, representado por livre negociação entre as partes desejosas, porém não compelidas a efetivá-la, independentemente de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes

conhecedoras do imóvel com sua potencialidades e limitações , e das condições mercadológicas do segmento no qual o objeto avaliando esteja integrado.

2.7-TEMPO CONSIDERADO NESTE LAUDO PARA A ABSORÇÃO DO IMÓVEL NO MERCADO PARA VENDA:

Considera-se para este Laudo de Avaliação, como um tempo razoável para se encontrar um interessado no imóvel em questão, com todas as características presentes na data da vistoria o prazo que pode variar entre 90 e 120 dias.

2.8-FORMAÇÃO DA CONVICÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO:

Toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor, ou seja, um certo grau de objetividade do avaliador. A sensibilidade do técnico em captar os fatores que valorizam ou desvalorizam um determinado imóvel num momento específico constitui condição primordial para uma boa avaliação. Por essa razão, os critérios eminentemente subjetivos são minimizados neste trabalho, sendo avaliada a experiência do avaliador com a metodologia técnica proposta pelas normas específicas para avaliações de imóveis, porém sem abandonar a Lei da Oferta e da Procura.

2.9-FONTES DE OBTENÇÃO DE INFORMAÇÃO:

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, este trabalho coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações especializadas, índices de preços da construção civil de imóveis assemelhados, consulta a corretores e operadores do mercado local, informações de portais especializados na internet e informações do seu próprio cadastro, que é mantido permanentemente atualizado.

3- ANÁLISE COMERCIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO :

A oferta de imóveis comerciais ou institucionais que oferecem grandes áreas corridas na região central do Plano Piloto, Brasília, DF, tem revelado , principalmente na área indicada (Setor Central da Asa Sul), estabilização de preços, com viés de recuperação a partir do segundo semestre do ano de 2022.

O local se encontra em setor central do Plano Piloto de Brasília, DF, área tombada pelo IPHAN, sem possibilidade de expansão, portanto área ímpar e atípica em termos de valorização imobiliária.

À época da Pandemia do COVID-19, esse período trouxe consigo a implantação de um processo de trabalho híbrido (presencial/home-office), resultando em momentânea redução do interesse em imóveis comerciais físicos, do tipo áreas para escritórios, escolas predominantemente presenciais e outros negócios visando a implantação ou expansão de médias empresas públicas, estatais ou privadas.

No entanto, após reação provocada, principalmente pelos mais altos valores da construção (índice IPCA) e pela demanda reprimida por quase 2 anos, o mercado imobiliário atual apresenta, após 2022, com maior pujança no atual ano de 2025, um viés de alta, que resulta em maior atração de investidores, e se encontra em plena fase de consolidação.

A atipicidade do empreendimento e as dimensões do lote, além da condição representada pela localização privilegiada, bastante central, foram predominantes para que a demanda com relação ao imóvel avaliando não se demonstrasse substancialmente afetada em relação à procura.

3.1-CONSIDERAÇÕES SOBRE O GRAU DE ATRATIVIDADE CRESCENTE DO LOTE AVALIANDO: As Normas de Gabarito (NGB- referentes ao lote “B” , onde se encontram erigidas as construções ora indicadas indicam a seguinte evolução:

3.1.1-NGB LOCAL-1983

DECISÃO	Nº 83/83-CAU	de 18.10.83	
DECRETO	Nº 7.836/84	de 11.01.84	DDDF - 12/01/84 0658
PROCESSO	Nº 516.886/82		

USO, GABARITO E NORMAS DE EDIFICAÇÃO

LOTES: 69 a 76, 68A a 74A e 71B - Quadra 915 SGAS
63A a 67A - Quadra 914 SGAS

I) - DESTINAÇÃO - Em vigor para o SGAS
- Lote 71B - Destinado à Secretaria de Segurança Pública

II) - TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO - 70% da área do lote

III) - TAXA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - 1,4 da área do lote

IV) - TAXA MÍNIMA DE CONSTRUÇÃO - 30% da área do lote

V) - TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO - (optativo) 70% da área do lote sendo permitida a instalação de atividades relacionadas com a destinação do lote desde que asseguradas a correta iluminação e ventilação natural e/ou exaustão e renovação de ar por meios mecânicos, sendo que, neste caso deverá ser instalado sistema de funcionamento de emergência para equipamentos mecânicos. A área do subsolo não será computada na área máxima de construção e as rampas de acesso ao mesmo, deverão desenvolver-se dentro dos limites do lote.

OBS.: Planta SGA-S PR 215/1, 216/1, 217/1 e 218/1 e MD-0001/1
Os demais lotes se regem pelas Normas do CER (ver NGB 1)
GB 0002/1 anula e substitui GB 0001/1

S G A-S		G A R A R I T O		GB 0002/1
		SETOR DE GRANDES ÁREAS SUDOESTE REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA-RAI		
Proj.	RR-ROB	Lotes 69 a 76, 68A a 74A e 71B-Q.915 63A a 67A - Quadra 914		B - 0131
Nes.	Manuel			Data: 28.12.83
C.Det.	Magali			Esc.
C.Gab.		GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL		02 fls. Fls. 01
Visto		S V O	D A U	Aprova

VI)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS:	0659						
	Frete - 10m Demais divisas - 3m							
VII)	ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES:							
	Cota de coroamento 12m (doze metros) para templo religioso, computados caixa d'água, torre ou campanário ou 03 pavimentos, para as demais construções, com a cota da soleira definida pelo ponto mais alto do terreno e que será fornecida pela DTC/DAU/SVO.							
VIII)	ESTACIONAMENTOS:							
	Será obrigatório a previsão de estacionamento dentro dos limites do lote para atender aos usuários. Quando arborizado poderá ser incluído no cálculo da área verde.							
IX)	ÁREA VERDE:							
	Será obrigatória a implantação de uma área verde (ajardinada e/ou arborizada), dentro dos limites do lote, numa taxa mínima de 30% (trinta por cento) da área do mesmo, sendo que na ocasião do "Habite-se" deverá estar implantada.							
X)	RESIDÊNCIA PARA ZELADOR:							
	Será permitida também em caráter complementar, a construção de uma residência para zeladoria com área máxima de 68,00m² incorporada à edificação. A carta de "habite-se" para essa residência é obrigatoriamente fornecida simultaneamente ou após a expedição da Carta de "habite-se", das instalações principais a que se destina a área.							
NOTA 1: Os demais lotes do SGA/S são regidos pelo NGB 01/86. Em 13/01/88 NOTA 2: Esta GB 0002/1 foi acrescida de mais uma folha.								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center; vertical-align: middle;">SGA - S</td> <td style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;"> G A B A R I T O SETOR DE GRANDES ÁREAS SUL REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA-RA-I </td> <td style="width: 30%; text-align: center; vertical-align: middle;">GB 0002/1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> Conf. GB VISTO </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SVO DAU DA </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> 02 FLS FLS 03 APROVO </td> </tr> </table>			SGA - S	G A B A R I T O SETOR DE GRANDES ÁREAS SUL REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA-RA-I	GB 0002/1	Conf. GB VISTO	GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SVO DAU DA	02 FLS FLS 03 APROVO
SGA - S	G A B A R I T O SETOR DE GRANDES ÁREAS SUL REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA-RA-I	GB 0002/1						
Conf. GB VISTO	GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SVO DAU DA	02 FLS FLS 03 APROVO						

NOTA: Esta SGA-S GB 0002/1 define usos, gabarito e normas de edificação para os seguintes lotes: Lotes 69 a 76 e Lotes 68 A, 69 A, 70 A, 71 A, 72 A, 73 A, 74 A e 71 B da Quadra **SGAS 915**; Lotes 63 A, 64 A, 65 A, 66 A e 67 A da Quadra **SGAS 914**. (Decreto nº 32.253, de 22 de setembro de 2010, DODF nº 183, de 23 de setembro de 2010.)

NOTA: O Lote 63-A da Quadra 914 do Setor de Grandes Áreas Sul – SGAS passa a ter a destinação restrita ao uso institucional ou coletivo, exclusivamente para atividades de culto – serviços de organizações religiosas – código 91.91-0 e atividades de serviço social – código 85.31-6 da Tabela de Classificação de Usos vigente para o Distrito Federal, conforme a disposição contida no artigo 9º da Lei Complementar nº 806, de 12 de junho de 2009. (Decreto nº 33.079, de 22 de julho de 2011, DODF nº 142, de 25 de julho de 2011.)

NOTA: A GB 0002/1 refere-se ao Setor de Grandes Áreas Sul. (Decreto nº 33.889, de 4/9/2012, publicado no DODF nº 181 de 5/9/2012.)

SGA - S		G A B A R I T O		GB 0002/1	
REVISÃO		SETOR DE GRANDES ÁREAS SUL REGIÃO ADMINISTRATIVA DE BRASÍLIA – RA I		06 FLS	
VISTO		GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL SEDHAB SUPLAN DCT		FLS 6	
				APROVO	

3.1.2-DESCRIÇÃO PORMENORIZADA DO LOTE:

Trata-se do “Modulo “B”, da Quadra nº 708/907, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública – SEP/SUL, desta Capital, medindo 130,00m pelas linhas de frente e fundo e 50,231 m pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área de 6. 530,03 m², limitando-se pela frente e laterais com áreas públicas, e ao fundo, com o Módulo “A”, da mesma quadra.”

3.1.2.1- O DECRETO ABAIXO, PUBLICADO EM 08 DE AGOSTO DE 1986, INDICA QUE A ÁREA CONTÍGUA AO LOTE ORA AVALIADO, SITUADO NO MÓDULO “B” DA 708/907, PODERIA SER ALIENADA AO CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, HOJE CESPLAN (CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO).



SOUZA FURTADO. O Conselho, através das Câmaras de Arquitetura e Urbanismo, acolhendo o voto do Relator, decidiu autorizar à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, a proceder alienação da área pública contígua ao lote "B" da E.Q. 708/907, no Setor de Edifícios Públicos Sul - RA I, no mínimo igual à soma da área vendida à Aliança Francesa, para o Centro Assistencial e Educacional Planalto, devendo a citada Empresa destacar outra área a ser oferecida em compensação, nos termos do parecer da Procuradoria Geral do Distrito Federal constante no processo. Declarou-se impedido de votar, o Conselheiro HUMBERTO GOMES DE BAR

3.1.2.2-SEGUNDO O RELATÓRIO A SEGUIR EXPOSTO, FORAM PLANEJADAS E ORA SE ENCONTRAM EM FASE DE APROVAÇÃO E IMPLANTAÇÃO, MUDANÇAS QUE AFETAM AS NORMAS E GABARITOS REFERENTES AO LOTE AVALIANDO, TAIS COMO:



A valorização imobiliária que um imóvel adquire em função do aumento de seu potencial construtivo ou alteração de uso deve ser redistribuída à sociedade. Além disso, os custos de incremento de infra-estrutura de determinada área que é adensada, quando de responsabilidade do Poder Público, pode ser recuperado mediante a aplicação de instrumentos jurídicos, tributários e financeiros. Por isso, sobre as áreas com aumento de potencial construtivo, deverá incidir o instrumento da outorga onerosa do direito de construir-ODIR ou de alteração de uso-ONALT. A outorga onerosa supõe o pagamento de contrapartida, tanto pecuniária, como na forma de benfeitorias, calculada com base no coeficiente de aproveitamento básico.

Com a sistematização proposta, os novos potenciais construtivos, expressos através do coeficiente de aproveitamento máximo e básico foram agrupados em um número menor de classes do que o definido na norma anteriormente vigente (vide Mapa 13).

No caso das áreas institucionais e das áreas residenciais, promoveu-se aumento do potencial construtivo para fins de maior uniformização do conjunto, sem acarretar significativa valorização imobiliária ou aumento de custo da infra-estrutura. Para estes casos, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são idênticos.



Verifica-se que a área onde fica situado o imóvel avaliando obteve incremento do potencial construtivo com relação ao PDL

3.1.3-PARÂMETROS DO GDF PARA O LOTE



Governo do Distrito Federal
 Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
 Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica



Certidão de Parâmetros Urbanísticos

INFORMAÇÕES GERAIS DO PROJETO			
Endereço Cartorial: SEPS EQ 708/908 LT B			
Endereço Usual: SETOR DE EDIFÍCIOS PÚBLICOS SUL EQ 708/907 S/N			
CIU:	0013716D0043	RA:	PLANO PILOTO
CIPU:	4495	Data de Emissão:	31/03/2025
Coordenadas:	188465,3734 8250023,2347	Data de Registro:	14/11/1986

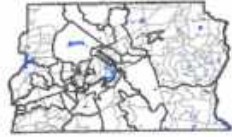
NORMAS			
Norma Vigente:	LC 1041/2024	Altura Máxima (m):	NÃO INFORMADO
Norma Anterior:	SEPS GB 0001/1	Afast. Frontal (m):	NÃO INFORMADO
Cota de Soleira:	NÃO INFORMADO	Afast. de Fundo (m):	NÃO INFORMADO
Situação:	REGISTRADO	Afast. Lat. Direito (m):	NÃO INFORMADO
Subsolo:	NÃO INFORMADO	Afast. Lat. Esquerdo (m):	NÃO INFORMADO
Galeria:	NÃO INFORMADO	Taxa de Ocupação:	NÃO INFORMADO
ONALT:	NÃO INFORMADO	Coef. Aprov. Básico:	NÃO INFORMADO
Taxa de Permeabilidade:	NÃO INFORMADO	Coef. Aprov. Máximo:	NÃO INFORMADO
Marquise em Área Pública:	NÃO INFORMADO		
Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS:	NÃO INFORMADO		
Parâmetros de Ocupação do Solo - CÓDIGO:	TP10/JP4		

QUADRO DEMONSTRATIVO			
Área de Projeto (m):	0.0	Projeto:	URB 145/1986
Chanfro (m):	NÃO INFORMADO	Perímetro (m):	NÃO INFORMADO
Frente (m):	NÃO INFORMADO	Lateral Direita (m):	NÃO INFORMADO
Fundo (m):	NÃO INFORMADO	Lateral Esquerda (m):	NÃO INFORMADO

LOCALIZAÇÃO



PLANTA CHAVE



LEGENDA

- Lote registrado consultado
- Outros lotes

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

0 15 30 60 90 120 m

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
 Datum Horizontal: Sirgas 2000
 Meridiano Central: 45°
 Fuso: 23 Sul

OBSERVAÇÕES

- A presente CERTIDÃO trata de informação constante nas Leis de Uso e Ocupação do Solo (LC 948/2019) ou no Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (LC 1041/2024).
- Este documento não faz parte do processo de licenciamento de obras e edificações e possui caráter meramente informativo (Decreto 39.272, de 02 de agosto de 2018, Art.17, §1º).
- As informações contidas nesta Certidão são provenientes da base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB e poderão ser verificadas no sítio eletrônico da Infraestrutura de Dados Espaciais do Distrito Federal/ IDE-DF, no link <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>, grupo Cadastro Territorial na camada Lotes Registrados.
- Certidão emitida nos termos da Portaria nº 27, de 19 de março de 2021, publicada na no DODF nº60, de 30 de março de 2021.
- Esta Certidão é válida por 90 (noventa) dias, ressalvada a hipótese de eventual alteração da legislação urbanística, nesse período.




3.1.4-Reportagens locais também confirmam modificações positivas que valorizam a área, como no artigo a seguir-Metrópoles

DISTRITO FEDERAL

Quais são as principais mudanças aprovadas?

- **Setores de Clubes Norte e Sul:** criação de lotes
- **W2 Sul:** mudanças no traçado
- **Noroeste:** desconstituição de lotes – mesmo em área de relevante interesse ecológico
- **Setor de Embaixadas Norte e Sul:** construção de comércio varejistas que vendam alimentos, bebidas e cigarro. Também serão autorizadas lojas de materiais de construção
- **Setor Hoteleiro Norte e Sul:** construção de prédios mais altos, a poucos metros da Esplanada dos Ministérios. Os hotéis mais baixos poderão chegar a 35m de altura, passando de 3 para 12 andares
- **Final da Asa Sul:** libera lojas, restaurantes e um camping no gramado que fica no fim do Eixão Sul, perto do viaduto da L4 Sul
- **Quadras 700 e 900 Sul e Norte:** possibilidade de construção de pousadas, apart-hotéis, hotéis e motéis

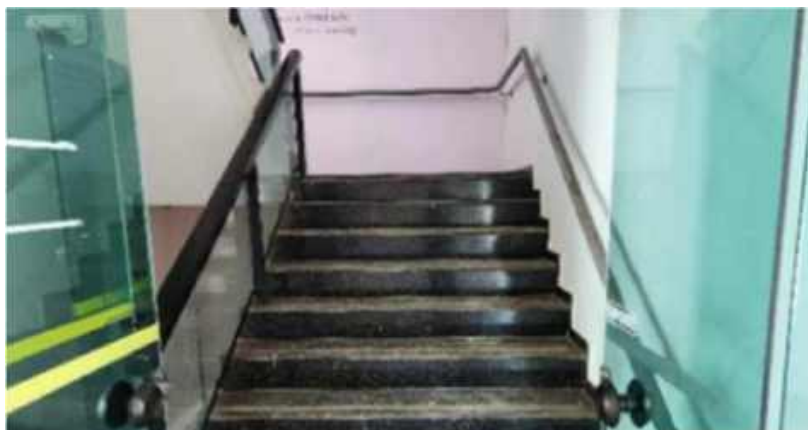
O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) disse em nota que analisou todo o projeto e que fez recomendações ao GDF. O presidente do instituto, Leandro Grass, diz que a entidade não atua como órgão de controle urbano porque não exerce controle administrativo ou político sobre o GDF.

3.1.5- Quanto ao padrão de construções, este poderá ser confirmado pelas fotos constantes no processo de leilão judicial, que ora se encontra em trâmite:









3.2- ATENDIMENTO DAS PRINCIPAIS PREMISSAS DE MERCADO:

3.2.1- Verifica-se que o imóvel ora em estudo atende as principais premissas de mercado:

- A) **Acessibilidade:** proximidade de vários pólos de atratividade, Av.W-3 Sul, Setor de escolas e faculdades, prédios comerciais, clínicas, etc;
- B) **Proximidade dos Geradores de Demanda:** Localização em área bastante próxima a escritórios de importantes empresas sediadas na cidade , com deslocamento à pé .
- C) **Os índices socioeconômicos** recentemente publicados, apontam recuperação do crescimento e fortalecimento da economia, apresentando índices positivos na área econômica e social (melhoria da qualidade de vida).

3.3- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Cópia do ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 105/2002, da Subsecretaria de Coordenação das Administrações Regionais, RA-I, com o quadro de áreas das construções existentes no local.

3.3.1- DADOS DO TERRENO E DA LOCALIZAÇÃO:

Localização:	SEP/SUL, MÓDULO "B", ENTRE QUADRAS 708/907- BRASÍLIA, DF		
Topografia	Predominantemente plana		
Medidas: 50,231m x 130,00m = 76,028m x 53,27m= (6.530,00m ² +4.050,00m ²)			
Estacionamento externo	Sim-	Aproximadamente	60
	(sessenta)vagas		
Limites	Via Pública na fachada principal-OESTE		

Terreno urbano, medindo 6.530,00m² , além de 4.050,00m² de Área Pública, com autorização pública de ocupação por escrito.

3.4- CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ:

Liquidez para venda	Apresenta estabilização, com viés atual de alta.
Desempenho no mercado	Muita oferta de imóveis assemelhados, considerando o setor central do Plano Piloto.
Número de ofertas	Alto para a tipologia e local

Absorção pelo mercado	Prazos alongados de negociação
Público alvo para absorção	Empresas públicas, autarquias e empresas particulares de médio ou grande porte.
Facilitadores para a negociação	Padrão construtivo, galeria de lojas térreas de apoio e área livre no térreo.

3.5-COMPOSIÇÃO DE ANEXOS DESTE LAUDO:

3.5.1- MAPA DE LOCALIZAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

3.5.2- AMOSTRA COLETADA PARA A JUSTIFICATIVA DA CONVICÇÃO DE VALOR APRESENTADA, COM MEMORIAL TÉCNICO.

3.5.3- DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA, COM REGISTRO DO LAUDO

3.5.4-CONSIDERAÇÕES SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

3.5.4.1- AMBIENTE URBANO

Perfil Social	Classe Média, comércio de apoio, escritórios e outros
Densidade Urbana	Média
Processo de Urbanização	Consolidado

3.5.4.2-CONDIÇÕES DO SOLO:

Firme e seco.

3.5.4.3-FORMA DO LOTE DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de um polígono de configuração regular.

Forma do lote	Retangular
---------------	------------

3.5.4.4-CONSIDERAÇÕES SOBRE A TOPOGRAFIA E AS LINHAS DE ESCOAMENTO PLUVIAL:

A topografia do lote é predominantemente plana e as linhas de escoamento pluvial não apresentam ameaças de inundação devido ao escoamento superficial de águas pluviais.

Topografia-declividade	Pequena Declividade , sentido W-E
Linhas de escoamento pluvial	Sem restrições- Boas condições de drenagem.

3.5.4.5-NÍVEL DE ACESSIBILIDADE-VIAS E CONTEXTO URBANO:

O imóvel avaliando apresenta boas condições de acesso.

Acesso	Localização interna, sem logradouro público em sua face principal(Oeste).
--------	---

3.5.4.6-SERVIÇOS MUNICIPAIS OFERECIDOS NO SETOR:

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E URBANOS	MELHORIAS
Sistema de fornecimento de água	Existente
Energia Elétrica	Existente
Esgotos	Existente
Drenagem pluvial	Existente
Coleta de Lixo e limpeza	Existente
Via pavimentada com asfalto	Existente
Iluminação Pública	Existente
Correios	Distante

Arborização-paisagismo	Existente
Telefone	Existente

3.5.4.7-IMPRESSÃO GERAL DO VISTORIADOR SOBRE A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

O setor onde se encontra construído o imóvel avaliando apresenta nível considerado médio/alto de atratividade comercial.

3.5.4.8-BENFEITORIAS EXISTENTES NO SETOR:

“Quase Totalmente Construído”

3.6-DADOS DS CONSTRUÇÕES EXISTENTES:

Consta de diversas construções que apresentam estrutura em concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida e pintada.

	Área de construção	
Blocos “A” e “B” (integrados)		
Térreo	408,25m ²	
1º pavimento	408,25m ²	
2º pavimento	408,25m ²	
Primeiro pavimento	361,80m ²	
Segundo pavimento	322,20m ²	
Terceiro pavimento	322,20m ²	

Soma de áreas dos Blocos "A/B" -REFORMADAS E ATUALIZADAS: 2.230,95m²		
Bloco "C"- FOI RECENTEMENTE DEMOLIDO-DANDO LUGAR A ÁREA LIVRE,PAVIMENTADA COM BLOQUETES		
Ginásio de Esportes		
Nível 4,25	1.026,70m ²	
Nível 0,80	695,35m ²	
Nível 0,00	1.346,70m ²	
Soma das área do Ginásio		3.068,75m²
Bloco "D"		
Subsolo-REFORMADO PARA ESTACIONAMENTO	964,11m ²	
Térreo-SETORES REFORMADOS PARA SALAS	476,23m ²	
Primeiro Pavimento Tipo	428,04m ²	
Segundo Pavimento Tipo	428,04m ²	
Terceiro Pavimento Tipo	428,04m ²	
Quarto Pavimento Tipo	428,04m ²	
Casa de Máquinas	40,05m ²	
Soma das áreas do Bloco "D"		3.192,55m²
Garagem do subsolo		1.665,90m²

Soma total das áreas construídas		10.158,15m²
---	--	-------------------------------

Áreas adicionais construídas:

a) Área destinada a funcionários, resultante da transformação do antigo laboratório térreo, na extremidade Sul do lote: 160,00m²

3.6.1-TOTAL DAS ÁREAS CONSTRUIDAS:=

$$10.158,15\text{m}^2 + 160,00\text{m}^2 = 10.318,15\text{m}^2$$

3.6.2- Área pavimentada com bloquetes em concreto e espaço permeável, medindo 50,00m x 22,00m, no setor onde foi demolido o bloco “C”=1.100,00m²

3.7- ACABAMENTOS:

	Piso	Paredes
Blocos “A” e “B”		
Reformados para clínicas e consultórios médicos		
Térreo	cerâmica	Alvenaria revest. e pintura
1º, 2º e 3º pavimentos	cerâmica	Alvenaria revest. e pintura
Ginásio de Esportes		
Ginásio	madeira	Alvenaria revest. e pintura
Outros níveis	cerâmica	Alvenaria revest. e pintura
Bloco “D”		
Subsolo	porcelanato	Alvenaria revest. e pintura

Térreo	porcelanato	Alvenaria revest. e pintura
1º, 2º, 3º e 4º pavimentos-Tipo	porcelanato	Alvenaria revest. e pintura
Subsolo estacionamento	Cimentado áspero	Alvenaria revest. e pintura

Prédio acessório térreo	cerâmica	Alvenaria revest. e pintura
--------------------------------	----------	-----------------------------

Outras características	Blocos A, B	Bloco D
Fachadas externas	Concreto aparente/Argamassa pintada	
Esquadrias	Alumínio e vidros refletivos	Fachadas externas
Sistema de combate a incêndios	Hidrantes e extintores pontuais	Hidrantes e extintores pontuais
Elevadores	Não tem	02, com acab. aço escovado. Capac. 14 passageiros.
Pisos internos	Cerâmica	Porcelanato, granito
Banheiros	Granito, cerâmica e louças de boa qualidade	Granito, cerâmica e louças de boa qualidade
Iluminação	Fluorescente	Fluorescente
Ar condicionado	Pontual	Pontual
Instalações sanitárias	Completas	Completas
Instalações telefônicas	Completas	Completas
Instalações elétricas	Completas	Completas
Instalações hidráulicas	Completas	Completas

3.8- Manutenção e obras de adaptação nos módulos componentes:

Segundo vistoria efetuada em 24 de março de 2025, o imóvel está passando por atividades de reforma nos blocos “A”, “B” e “D”, e de manutenção (ginásio de esportes), além de outras adaptações e melhorias, haja vista que estas se encontram implantadas ou em fase de implantação, tais como:

3.8.1- Criação de rampa de acesso do térreo para o subsolo, visando abrigar vagas privativas de estacionamento, o que é considerado fator positivo, em setor bastante carente de vagas privativas.

3.8.2- Houve a recente demolição do bloco “C” em sua totalidade, dando lugar a área livre, com piso revestido em bloquetes de concreto, com áreas permeáveis em cada um dos seus elementos componentes.

3.8.3- O ginásio de esportes passou por intervenções de reforma, tendo suas superfícies internas sido pintadas e o piso polido.

3.8.4- O bloco mais recentemente integrado ao empreendimento (bloco “D”) também possui áreas em adaptação para abrigar novas acomodações para recepção e secretaria, incluindo áreas de descanso para os profissionais que ali atuam, com salas, copa e cozinha específicas;

3.8.5- Também foi registrada a reforma com adaptações para consultórios e clínica em instalações do bloco “B”, incluindo pinturas externas e internas do módulo.

3.8.6- Foram implantados 38(trinta e oito) consultórios para atendimento ao público, com padrão médio/alto de acabamentos, sendo 04 deles de maiores dimensões e os restantes 34 de menores dimensões. Obra parcialmente concluída, sendo que 30,00% já se encontram em fase final de conclusão, com o detalhe que 08 deles já se encontram em plena operação de atendimento, inclusive mobiliados e com instalação de ar condicionado.

3.9-Informações importantes sobre o grau de atratividade de imóveis no setor:

3.9.1-Os valores praticados para venda de lotes comerciais situados nessa área variam , dentre outras características, de acordo com a localização, o nível de atratividade comercial e os equipamentos de uso comum colocados à disposição do potencial adquirente.

3.9.2- O padrão das construções existentes sinaliza para os Blocos A e B- padrão médio/elevado, e para o Bloco D, padrão elevado

3.9.3-A área total considerada para a determinação dos valores unitário e total de venda foi de **10.318,15m²**, **segundo o QUADRO DE ÁREAS QUE ACOMPANHA O HABITE-SE, RESPEITADAS AS SUAS MODIFICAÇÕES RECENTEMENTE IMPLANTADAS, COM CÓPIA EM ANEXO.**

Considerando-se a edificação térrea mais recentemente erigida, que comporta áreas destinadas a funcionários , banheiros e copa, foi acrescida uma área construída de 20,00m x 8,00m = 160,00m².

Nível de conservação do imóvel- Bom

Idade aparente do imóvel, após as reformas recentemente implantadas: Blocos A e B: Aproximadamente 10 (dez) anos.

Ginásio de esportes: 10(dez) anos

Bloco "D"- Aparência de novo

Obs: Este trabalho utilizará o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, incluindo o lote e as construções existentes. Método prescrito pela norma ABNT NBR 14653-2-Avaliação de imóveis urbanos.

Após a apuração do valor total, este será discriminado em:

1.Valor das construções.

2.Valor do lote.



Parte 01- Avaliação do empreendimento, para determinação do valor que o mercado estaria disposto a pagar por um empreendimento com a mesma dimensão, localização e suporte de construção.

Parte 02- Avaliação das construções existentes, segundo quadro de áreas , em anexo.

4-AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COMO UM TODO (LOTE + BENFEITORIAS CONSTRUÍDAS):

4.1- METODOLOGIA ADOTADA PARA A DETERMINAÇÃO DA CONVICÇÃO DE VALOR

De acordo com as referências normativas, atendendo à finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se , para a determinação do valor de comercialização do imóvel avaliando, o seguinte método:

Utilização do “ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para determinar o valor do lote, por meio do qual este é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os “ Elementos de Referência” pesquisados , todos coletados dentro do mesmo contexto comercial no qual o objeto avaliando está inserido, encontram-se listados e fazem parte integrante deste Laudo. Por esse processo, o valor do imóvel é definido por meio de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, localização, infraestrutura pública disponível no local, etc) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, especificamente no mesmo contexto comercial de espaços de dimensões assemelhadas que tenham sido recentemente locados, ou apenas expostos em oferta no mercado, procedendo-se às devidas adequações técnicas com relação às características do



imóvel avaliando, considerando-se todos os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do seu valor.

4.2- Método de cálculo:

Considerando a abordagem do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo a NBR-14653-2, no qual os valores de um imóvel são determinados por comparação a outros imóveis assemelhados, que foram vendidos ou expostos à venda em oferta no mercado de Brasília, DF, teremos:

4.2.1- Após coleta e análise de dados na praça de Brasília- DF, 103 (cento e três) dados amostrais, todos comerciais e assemelhados ao imóvel avaliando, objetivando a determinação do valor unitário de venda de área do imóvel, e de tratamento matemático-estatístico destes, foram adotadas as seguintes variáveis, demonstradas consistentes na formação do valor:

1-Variáveis Independentes:

1.1-Área do imóvel: Segundo coleta e dados amostrais que compuseram a amostra utilizada.

1.2-Ano- Data da coleta do dado amostral. De 2020 a 2025

1.3-Conservação: Variável qualitativa positiva, variando de 1 a 3

1.4-Padrão de construção médio/alto Variável independente qualitativa, dicotômica, que informa o padrão dos acabamentos dos dados amostrais. 1= sim, 0= não

1.5-Padrão de construção alto: Variável independente qualitativa, dicotômica, que informa o padrão dos acabamentos dos dados amostrais. 1= sim, 0= não

1.6- Local -Asa Sul. Informa se o dado coletado implica localização na Asa Sul. Variável dicotômica. 1= sim; 0= não

1.7-VARIÁVEL DEPENDENTE:

Como variável dependente, foi utilizado o valor unitário de venda a ser utilizado como referencial para o imóvel avaliando.(Vu) (Equação 3). Essa variável tomou como referência os dados amostrais coletados e determinou o valor unitário referente à comercialização em termos de área colocada à disposição dos potenciais interessados.

4.3-VARIÁVEIS ESPECÍFICAS PARA O IMÓVEL AVALIANDO

ÁREA CONSTRUÍDA-CONSIDERADA	10.318,15m ²
Ano	2025
Conservação	2 (médio)
Padrão médio/alto	1=sim
Padrão alto	1= sim
Local -Asa Sul	1(sim)
VALOR UNITÁRIO	A SER DETERMINADO NESTE TRABALHO

5-FECHAMENTO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL E MEMÓRIA DE CÁLCULO:

5.1-DADOS COLETADOS 2020-2025:

D	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área	* Valor	Ano	Conser.	Padrão	Padrão	Asa Sul	Valor u.
1	SCES TRECHO 02 - C.	Prédio comercial	Asa Sul	Izania Firmino	98634 - 2975	1.158,00	6.950,0...	2.020	2	1	0	0	6.001,72
2	SCES TRECHO 02 - C.	Prédio comercial	Asa Sul	HUDSON	98300-0770	1.000,00	7.500,0...	2.020	2	0	1	0	7.500,00
3	BRV5 Q 701 Bloco M	Prédio Comercial	Asa Sul	Getúlio Romão	3352 - 2080	8.295,00	70.900...	2.020	2	1	0	1	8.408,42
4	SGAN 915 Módulo C	Prédio comercial	Asa Norte	DARC CORRÊ	899759488	2.435,00	19.967...	2.020	3	1	0	1	8.200,00
5	SEPN 505 BLOCO A	Prédio comercial	Asa Norte	Aranti Brasília	3526-1026	4.066,00	25.900...	2.020	2	1	0	0	5.546,41
6	SCS Quadra 03 Bloco	Prédio Comercial	Asa Sul	Marcones	89264 - 4862	3.000,00	18.900...	2.020	2	1	0	1	6.000,00
7	SCS Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Lettem	2103 - 0010	1.705,00	9.890,0...	2.020	2	1	0	1	5.294,11
8	SCRN 714/715 BLOC	Prédio comercial	Asa Norte	Marco Aurélio	89074 - 1004	605,00	2.950,0...	2.020	1	0	0	0	4.916,66
9	SCRN 712/713 Bloco D	Prédio comercial	Asa Norte	Mário Lúcio	3224 - 8133	830,00	5.590,0...	2.020	2	0	0	0	6.626,50
10	SCRN 712/713 Bloco B	Prédio comercial	Asa Norte	THAIS	2108-4700	983,00	4.900,0...	2.020	2	1	0	0	5.677,68
11	EQN 712/112, lote "C"	Prédio comercial	Asa Norte	KNI, INOVAÇÃO	892067903	16.639,27	130.000...	2.020	3	0	1	0	7.812,94
12	EQN 502/503 - Ed. Tau	Prédio comercial	Asa Norte	Brasilis	899132701	10.591,42	110.000...	2.020	2	0	1	0	10.385,76
13	SG Quadra 08	Prédio Comercial	Asa Sul	Consult Imóveis	3202 - 1234	795,00	8.500,0...	2.020	3	1	0	1	10.678,39
14	EQN 502/503 - Ed. Tau	Prédio comercial	Asa Norte	Brasilis	89913-2701	10.591,42	130.000...	2.021	2	0	1	0	11.328,92
15	SCES TRECHO 02 - C.	Prédio comercial	Asa Sul	E-House	3038 - 7777	1.000,00	7.500,0...	2.021	2	0	1	0	7.500,00
16	SCES TRECHO 02 - C.	Prédio Comercial	Asa Sul	MORAR IMÓVEIS	(11) 97355-3932	88.876,81	330.000...	2.021	3	0	1	0	8.488,32
17	SCES TRECHO 02 - C.	Prédio comercial	Asa Sul	Izania Firmino	98634-2975	1.158,00	7.500,0...	2.021	2	1	0	0	8.476,66
18	SG Quadra 04 Lote 173	Prédio Comercial	Asa Sul	Lettem	3435 - 2020	8.581,00	70.900...	2.021	2	0	1	1	7.305,12
19	SG Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Getúlio Romão	3352 - 2060	321,00	2.690,0...	2.021	1	1	0	1	7.788,18
20	SAUS Quadra 1 Lote D	Prédio comercial	Asa Sul	PACÍFICO SUL LESTE	21 3836-5334	7.578,00	52.445...	2.021	2	1	0	1	6.923,69
21	SBS QD 02 LT 19 LOJ	Prédio Comercial	Asa Sul	Suprema	443 - 0007	1.200,00	9.500,0...	2.021	2	1	0	1	7.539,66
22	SEPN 507 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	Alex Souza	99412 - 9948	5.980,00	24.263...	2.021	1	0	0	0	4.057,35

23	✓	SCS Quadra 03 Bloco	Prédio Comercial	Asa Sul	Agripio Inovech	3048 - 4048	1.012,00	4.000,0	2.021	2	0	0	1	3.952,58
24	✓	SOS Quadra 03 B A L	Prédio Comercial	Asa Sul	J.Vazconcelos	90294 - 4082	3.000,00	15.000	2.021	2	1	0	1	5.000,00
25	✓	SCLRN 706 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	Mora Neto	4042 - 7174	647,00	3.800,0	2.021	2	0	0	0	3.673,26
26	✓	CRS 513 BLOCO A	Prédio comercial	Asa Sul	Beramar	3262 - 1001	1.600,00	9.000,0	2.021	2	1	0	1	8.000,00
27	✓	SCRN 714/715 BLOC	Prédio comercial	Asa Norte	Marco Aurélio	99974-1004	930,00	2.800,0	2.021	1	0	0	0	4.888,88
28	✓	SCRN 712/713 Bloco D	Prédio comercial	Asa Norte	Mário Lúcio	3224 - 6133	830,00	5.000,0	2.021	2	0	0	0	6.024,09
29	✓	CRS 513 BLOCO B	Prédio comercial	Asa Sul	Beramar	3262 - 1001	200,00	1.800,0	2.021	2	1	0	1	8.025,00
30	✓	SCRN 704/705 BLO	Prédio comercial	Asa Norte	Orlando Maia	3322 - 3636	900,00	6.500,0	2.021	2	0	0	0	6.632,85
31	✓	SCLRN 713 Bloco F	Prédio comercial	Asa Norte	Bruno Farias	9.9997-5458	271,00	1.280,0	2.021	1	0	0	0	4.723,24
32	✓	CRS 511 - SS-T-IPAV	Prédio comercial	Asa Sul	Beramar	3262 - 1001	680,00	2.500,0	2.021	1	0	0	1	3.676,47
33	✓	SCES Trecho 02 - C	Prédio comercial	Asa Sul	Cléo Donizetes	99962-3005	900,00	6.000,0	2.021	2	0	1	0	8.888,88
34	✓	SOS Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Letitias	2103 - 0010	1.700,00	9.000,0	2.021	2	1	0	1	5.294,11
35	✓	SIQ Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Rodolfo Teixeira	99944-9575	360,00	1.500,0	2.021	1	0	0	1	4.085,04
36	✓	SCLRN 710 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	Diogenes	4101 - 6550	140,00	1.100,0	2.022	2	0	0	0	7.857,14
37	✓	SIQ Quadra 08	Prédio Comercial	Asa Sul	Consult Imóveis	3202 - 1234	706,00	9.300,0	2.022	3	1	0	1	11.983,41
38	✓	CRS 513 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Carlião Imoveis	3031 - 0100	1.480,00	6.500,0	2.022	1	1	0	1	8.418,91
39	✓	SCLRN 709 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	Beramar	3262-1001	281,00	2.100,0	2.022	3	0	0	0	7.473,30
40	✓	CRS 513 Bloco C	Prédio Comercial	Asa Sul	Brazal	3226 - 6778	370,00	2.700,0	2.022	1	1	0	1	7.297,29
41	✓	SCRN 704/705 BLO	Prédio comercial	Asa Norte	Mário Lúcio	3224-6133	830,00	6.500,0	2.022	2	0	0	0	7.831,32
42	✓	SIQ Quadra 08	Prédio Comercial	Asa Sul	M. Ruan	00083-8310	1.883,00	15.000	2.022	2	1	0	1	8.912,86
43	✓	SCLRN 708 Bloco I	Prédio comercial	Asa Norte	Mora Neto	4042 - 7174	320,00	2.300,0	2.022	2	1	0	0	7.012,19
44	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	E-House	3036 - 7777	1.000,00	7.500,0	2.022	2	1	0	0	7.500,00
45	✓	SHOEN 707 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	Raoni Imoveis	9.9442-7673	242,00	1.900,0	2.022	2	0	0	0	7.975,20
46	✓	SRTVS Q 701 Bloco M	Prédio Comercial	Asa Sul	Getúlio Rômulo	3352 - 2060	8.290,00	70.000	2.022	2	1	0	1	8.408,42
47	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	Ortuno Imob	99429 - 0061	600,00	5.200,0	2.022	3	1	0	0	8.600,85
48	✓	SCS Q 3 B L A - Edifício	Prédio Comercial	Asa Sul	Getúlio Rômulo	00981-2889	5.295,73	30.000	2.022	2	1	0	1	5.864,94
49	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	Marta Imoveis	993901-3400	856,01	6.318,0	2.022	2	1	0	0	8.103,53
50	✓	CRS 515 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Piloto Vendas	3575-7410	730,00	4.900,0	2.022	2	1	0	1	6.712,32
51	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	Osório Henrique	99395-5672	1.156,73	7.500,0	2.022	1	1	0	0	6.472,60
52	✓	SCS Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Letitias	99164-9941	1.200,00	9.000,0	2.022	2	1	0	1	5.204,11
53	✓	SCLRN 704 Bloco F	Prédio comercial	Asa Norte	Fairão	99158-9226	173,00	1.300,0	2.022	2	0	0	0	7.514,45
54	✓	SEPN 515 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	ALEX BRAZ	99404-1134	4.486,11	24.851	2.022	1	0	0	0	5.539,56
55	✓	SIQ Quadra 3 Bloco C	Prédio Comercial	Asa Sul	Marcos Imob	99991-9940	321,00	2.500,0	2.022	1	1	0	1	7.788,18
56	✓	SEPN 507 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	ZS Construtora	99953-1333	5.980,00	24.263	2.022	1	0	0	0	4.057,35
57	✓	SIQ Quadra 04 Lote 173	Prédio Comercial	Asa Sul	Letitias	99297-1010	8.581,00	70.000	2.022	2	0	1	1	7.306,12
58	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	E-House	3036 - 7777	1.000,00	7.500,0	2.022	2	1	0	1	7.500,00
59	✓	EQN 502503 - Ed. Tau	Prédio comercial	Asa Norte	Brazal	99913-2701	10.591,42	120.000	2.022	2	0	1	0	11.329,92
60	✓	SCS Quadra 03	Prédio Comercial	Asa Sul	Letitias	2103 - 0010	1.700,00	9.000,0	2.023	2	1	0	1	5.204,11
D	✓	Endereço	Complemento	Bairro	Instituição	Telefone	Área	* Valor	Ano	Constr	Pavto	Pavto	Asa Sul	Valor v.
61	✓	SES Quadra 02	Prédio Comercial	Asa Sul	KR Real State	3988 - 5400	1.705,00	9.000,0	2.023	1	0	0	1	5.806,45
62	✓	SCS Quadra 03 Bloco	Prédio Comercial	Asa Sul	Getúlio Rômulo	3352 - 2060	5.296,00	36.000	2.023	2	1	0	1	5.604,85
63	✓	EQN 502503 - Ed. Tau	Prédio comercial	Asa Norte	Brazal	99013-2701	10.591,42	120.000	2.023	2	0	1	0	11.329,92
64	✓	SCRN Quadra 02 Bloco	Prédio comercial	Asa Norte	Alfredo Neópolis	3036 - 6777	3.082,00	15.100	2.023	2	1	0	0	4.922,91
65	✓	SRTVS Q 701 Bloco M	Prédio Comercial	Asa Sul	Piloto Imoveis	3575-7410	6.266,00	60.000	2.023	2	1	0	1	7.258,64
66	✓	CRS 513 Bloco A Ed.	Prédio Comercial	Asa Sul	Azweido Imoveis	3443 - 1818	2.800,00	17.000	2.023	1	0	0	1	6.073,42
67	✓	SCRN 714/715 BLOC	Prédio comercial	Asa Norte	SERGIO LANNES	99964-4918	1.125,00	6.000,0	2.023	1	0	0	0	5.333,30
68	✓	SEPN 507 Bloco A	Prédio comercial	Asa Norte	ZS Construtora	99953-1333	5.980,00	24.263	2.023	1	0	0	0	4.057,35
69	✓	SIQ Quadra 08	Prédio Comercial	Asa Sul	Julio Rocha	99188 - 8985	1.705,00	9.900,0	2.023	1	0	0	1	5.808,45
70	✓	SCRN 514 Bloco D	Prédio comercial	Asa Norte	Opportunity Imob	3690 - 1255	11.385,85	120.000	2.023	3	0	1	0	10.557,94
71	✓	SCRN 704/705 BLO	Prédio comercial	Asa Norte	Orlando Maia	3322 - 3636	980,00	6.500,0	2.023	2	0	0	0	6.632,85
72	✓	CRS 513 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Carlião Imoveis	3031 - 0100	1.480,00	6.500,0	2.023	1	1	0	1	8.418,91
73	✓	SCS Quadra 03 Bloco	Prédio comercial	Asa Sul	IMÓBIAXX	4042 - 2121	5.000,00	20.000	2.024	1	0	0	1	4.000,00
74	✓	SCS Quadra 04 Bloco	Prédio comercial	Asa Sul	William Mariano	99111 - 3838	3.760,00	16.125	2.024	1	0	0	1	2.739,29
75	✓	SCS Quadra 03 B A E	Prédio comercial	Asa Sul	Eduardo Garcia	99686 - 9968	2.745,00	9.000,0	2.024	1	1	0	1	2.278,68
76	✓	SCRN 502 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Elaine Amaral	99671-2557	2.250,00	12.000	2.024	2	0	0	1	5.333,33
77	✓	SEPN 507 Bloco A	Prédio Comercial	Asa Norte	ZS Construtor	99953 - 1333	5.980,00	24.263	2.024	1	0	0	0	4.057,35
78	✓	SCRN 704/705 BLO	Prédio comercial	Asa Norte	Piloto Vendas	3575 - 7410	980,00	4.900,0	2.024	2	0	0	0	5.000,00
79	✓	SCS Quadra 2 SCS Q	Prédio Comercial	Asa Sul	Inovar Imoveis	99448 - 5041	4.020,00	16.500	2.024	1	0	0	1	4.104,47
80	✓	SCLRN 711 Bloco F	Prédio comercial	Asa Norte	Marcelo Rodrigues	99532 - 3333	347,85	2.000,0	2.024	2	0	0	0	5.749,60
81	✓	SIQ Quadra 08	Prédio Comercial	Asa Sul	Consult Imóveis	3202 - 1234	677,00	7.000,0	2.024	3	1	0	1	7.981,75
82	✓	CRS 515 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Biensoy Imoveis	99076 - 3003	1.050,00	8.400,0	2.024	3	1	0	1	8.000,00
83	✓	SIQ Quadra 04 Lote 173	Prédio Comercial	Asa Sul	Letitias	3435 - 2020	9.581,00	50.000	2.024	2	0	1	1	5.218,66
84	✓	SGAN 609 Modulo D	Prédio comercial	Asa Norte	Planalto Central I	3322 - 6202	14.498,40	65.000	2.024	2	1	0	0	4.482,94
85	✓	SEPN 514 Bloco D	Prédio comercial	Asa Norte	Opportunity Imob	3890 - 1255	11.385,85	120.000	2.024	3	0	1	0	10.557,94
86	✓	SRTVS Q 701 Bloco M	Prédio Comercial	Asa Sul	Eldorado	98335 - 5454	6.266,00	60.000	2.024	2	1	0	1	7.258,64
87	✓	CRS 511 Bloco A	Prédio comercial	Asa Sul	Soluções Imoveis	99495 - 5930	1.272,00	7.968,0	2.024	1	0	0	1	6.219,89
88	✓	CRS 509 Bloco A	Prédio Comercial	Asa Sul	APGRIODRANCO	99224 - 3430	443,00	1.520,0	2.024	2	0	0	1	3.431,15
89	✓	SCS Quadra 04 Bloco	Prédio Comercial	Asa Sul	Nacim Imoveis	99944 - 1472	4.436,00	19.988	2.024	2	0	0	1	4.297,79
90	✓	EQN 502503 - Ed. Tau	Prédio comercial	Asa Norte	Brazal	99013-2701	10.591,42	120.000	2.024	2	0	1	0	11.329,92
91	✓	CRS 509 Bloco A	Prédio comercial	Asa Sul	Processo Netim	3275 - 2525	569,14	2.200,0	2.024	1	0	0	1	3.895,48
92	✓	SCS Quadra 03 Bloco	Prédio Comercial	Asa Sul	Processo Netimoveis	3275 - 2525	780,00	2.600,0	2.024	1	0	0	1	3.421,05
93	✓	CRS 511 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Orumond Imoveis	3223 - 4046	1.600,00	5.200,0	2.024	1	0	0	1	2.250,00
94	✓	CRS 506 Bloco C	Prédio Comercial	Asa Sul	SFR Imoveis	3322 - 2585	930,00	2.800,0	2.024	2	0	0	1	4.444,44
95	✓	CRS 512 Bloco B	Prédio Comercial	Asa Sul	Thais Imobiliar	3031 - 2290	740,00	3.500,0	2.024	1	0	0	1	4.729,72
96	✓	SCS Quadra 02 Bloco	Prédio comercial	Asa Sul	Rozal Premium	99993 - 1515	1.176,40	7.500,0	2.024	2	1	0	1	6.375,36
97	✓	SCLRN 705 Bloco A	Prédio Comercial	Asa Norte	Processo Netim	3275 - 2525	204,00	990.000	2.024	2	0	0	0	4.852,94
98	✓	SCLRN 708 Bloco C	Prédio comercial	Asa Norte	Guadalupe Ferreira	3772 - 2222	450,00	2.500,0	2.024	2	0	0	0	5.555,55
99	✓	SCRN 702/703	Prédio Comercial	Asa Norte	Eudes Nunes	99450 - 2912	988,00	3.400,0	2.024	2	0	0	0	3.437,81
100	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	E-House Empreendim	3036 - 7777	1.000,00	6.900,0	2.025	3	1	0	0	6.900,00
101	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	Wilson Lucio	99414 - 6346	1.042,45	5.885,0	2.025	2	1	0	0	5.945,35
102	✓	SCES Trecho 02	Prédio Comercial	Asa Sul	Transplantas Imoveis	3397 - 4092	800,00	7.000,0	2.025	3	0	1	0	11.896,00
103	✓	SCS Quadra 04 Bloco B	Prédio comercial	Asa Sul	Monumental	99676 - 9001	6.400,00	25.000	2.025	1	0	0	1	3.906,00

5.1.1-CÁLCULOS EFETUADOS:

Variável	Trans...	Restrição	I	D
Área	Aut	(+)	☒	☐
Valor Total	Aut	(+)	☐	☐
Ano	Aut	(+)	☒	☐
Conservação	Aut	(+)	☒	☐
Padrão Méd/Alto	Aut	(+)	☒	☐
Padrão Alto	Aut	(+)	☒	☐
Asa Sul	Aut	(+)	☒	☐
Valor unitário	Aut	(+)	☐	☒

Opções	
Tipo	Simplificado
Transformações	1/x; Ln(x); x ²
Seleção do Modelo	Regressão
Coeficientes	Mínimos Quadrados
Número de modelos	100
Classificação	R ²

Variável Dependente	
Categoria	Unitário
Variável base	Área

Variáveis	Transf.	Elasti...	t Calc...	Sig. (...)
Área	1/x	-1,06	3,08	0,27
Ano	x ²	-1,07	-1,11	27,13
Conservaç...	x ²	4,33	4,25	0,01
Padrão Mé...	x	28,49	4,05	0,01
Padrão Alto	x	71,80	7,39	0,00
Asa Sul	x	-3,59	-0,59	55,70
Valor unitá...	y		1,15	25,44

F. Calculado	
	25,55
	0,00

Durbin Watson	

Desvio Padrão	
	1366,2
	1366,2

Outliers (%)	
	3 (2,91%)

Dist. Resíduos	
	067 - 091 - 097

L...	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.	G.P
1	6.304,41	6.677,19	5.931,64	11,83	5,91	5,91	III
2	4.871,83	5.289,78	4.453,89	17,16	8,58	8,58	III
3	4.916,65	5.328,87	4.504,43	16,77	8,38	8,38	III
4	5.496,66	6.132,88	4.860,45	23,15	11,57	11,57	III

Coeficientes	
Determinação	1 - 0,6149608 / 0,6149608
Correlação	1 0,7842 0,7842

Classificar	
☒ Regressão	
☐ Estimativa	
☐ F Calculado	
☐ Significância	

Linearizar
Cancelar
Aplicar

Resultados RL

▲ Dados e Variáveis

Dados/Considerados	103 / 103
Variáveis/Consideradas	8 / 7
Graus de Liberdade	95
Grau Fundamentação	■ Grau III

▲ Coeficientes

Correlação	1 - 0,7842 / 0,7842
Determinação	1 - 0,6150 / 0,6150
R2 Ajustado	1 - 0,5909 / 0,5909

▲ Testes de Hipóteses

F Calculado	25,55
Significância Modelo	0,00%(0,00000)
Grau Fundamentação	■ Grau III
D Calculado	
Durbin Watson	

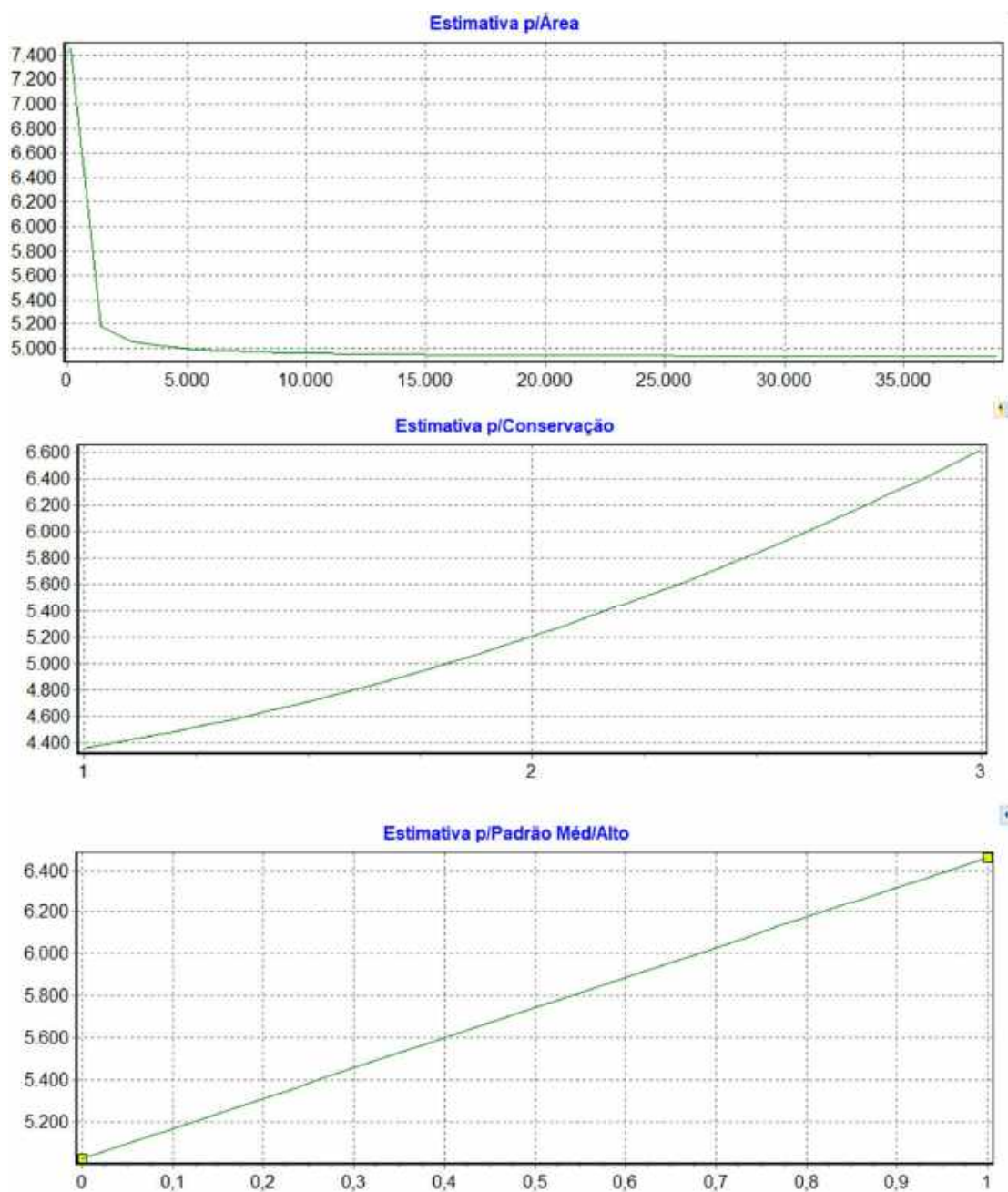
▲ Normalidade dos Resíduos

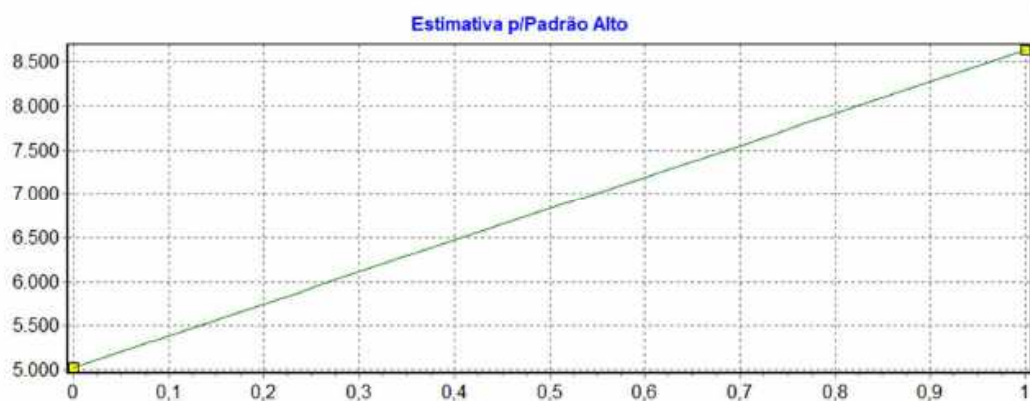
-1 e +1 desvios padrões	67% [68%]
-1,64 e +1,64 desvios padrões	91% [90%]
-1.96 e +1.96 desvios padrões	97% [95%]

Correlação

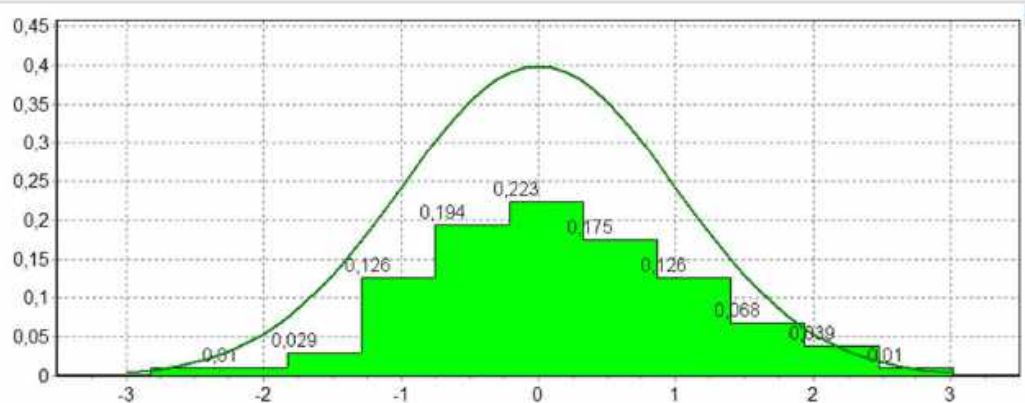
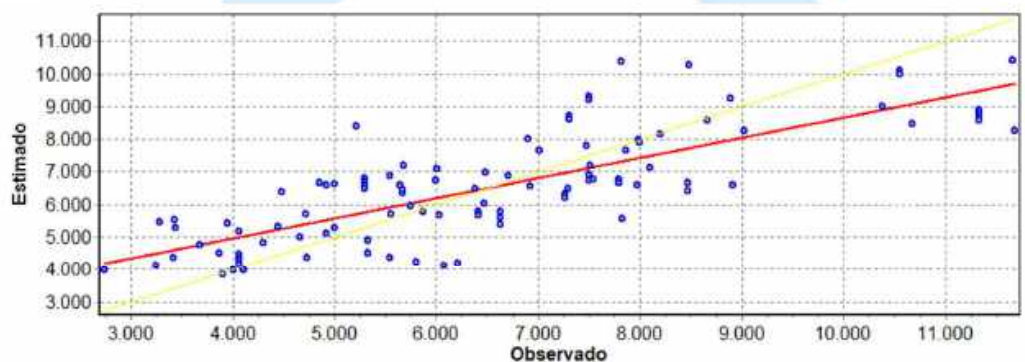
Função Estimativa:

Valor unitário =
 +112834,3168
 +353795,7942 / Área
 -0,02661695158 * Ano²
 +281,4398556 * Conservação²
 +1432,5801 * Padrão Méd/Alto
 +3610,059316 * Padrão Alto
 -180,642207 * Asa Sul





5.1.2-NORMALIDADE DO MODELO



5.2- RESULTADOS OBTIDOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO-VALORES UNITÁRIOS

Regressão Linear		Estimativa: 1 de	
Minimo (8,80%)	9.020,28	Variável numérica Área 10.318,15 Ano 2.025 Conservação 2 Padrão Méd/Alto 1 Padrão Alto 1 Asa Sul 0	
Médio	9.890,87		
Máximo (8,80%)	10.761,46		
Valor Total		Variável texto Endereço SGAS 708/907 Complemento MÓDULO "B"- IESPLAN/BIOVIDA Bairro Asa Sul Informante Telefone	
Minimo	93.072.565,41		
Médio	102.055.451,76		
Máximo	111.038.338,12	Variáveis desabilitadas	
Intervalo Predição			
Minimo	81.767.206,67		
Máximo	122.343.696,86		
Minimo (19,88%)	7.924,60	Parâmetros Nível de Confiança 80% Estimativa pela Moda	
Máximo (19,88%)	11.857,13		
Campo de Arbítrio			
RL Minimo	8.407,24	Coeficientes	
RL Máximo	11.374,50		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coeficientes			

5.3-VALOR UNITÁRIO PARA ÁREA DE CONSTRUÇÃO, CONSIDERANDO ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL DE 10.318,15m²

Valor Unitário Mínimo(-8,80%)	R\$9.020,28/m ²
Valor Unitário Médio	R\$9.980,87/m²
Valor Unitário Máximo(+8,80%)	R\$10.761,46/m ²

6- VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO ANTES DA APLICAÇÃO DOS ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO, DEPENDENDO DOS DIFERENTES GRAUS DE UTILIZAÇÃO E IDADES APARENTES:

**CONSIDERANDO ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 10.318,15m²:
Valor unitário médio de R\$9.980,87/m² x 10.318,15m²**

= R\$102.984.115,00

ÁREA PAVIMENTADA COM BLOQUETES, NO LOCAL ONDE FOI DEMOLIDO O BLOCO “C”:

= R\$ 1.903.000,00

VALOR TOTAL ARREDONDADO: R\$104.887.115,00(Cento e quatro milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, cento e quinze reais)

7-APURAÇÃO DOS VALORES DISCRIMINADOS, COMPOSTOS POR TERRENO E CONSTRUÇÕES EXISTENTES

7.1-APURAÇÃO DO VALOR DISCRIMINADO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Segundo pesquisas efetuadas e os índices de construção civil, publicados na Revista Construção Mercado (Editora PINI), para a área do Distrito Federal, no mês de Fevereiro de 2025, considerando os valores praticados para comercialização de cada tipologia de construção que compõe o imóvel avaliando, e o índice de depreciação a ser aplicado para cada prédio, considerando sua idade de aparente e seu estado de conservação, pode-se determinar os seguintes valores unitários e totais das construções existentes:

Obs: Valores de venda para imóveis comerciais assemelhados, com padrão de construção também assemelhado, incluindo fator de comercialização, deduzindo-se destes o valor do lote. Valor tabela CUB + FATOR IBAPE.

CLASSIFICAÇÃO DO BLOCO	VALOR UNITÁRIO	Área de construção	Valor da construção
BLOCOS A, B	R\$9.235,00/m ²	2.230,95m²	R\$20.602.820,00
GINÁSIO DE ESPORTES	R\$5.273,00/m ²	3.068,75m²	R\$16.181.520,00
BLOCO "D"	R\$8.725,00/m ²	3.192,55m²	R\$27.855.000,00
GARAGEM DE SUBSOLO	R\$5.100,00/m ²	1.665,90m²	R\$ 8.496.100,00
ÁREA FUNCION. TÉRREO	R\$8.725,00/m ²	160,00m²	R\$ 1.396.000,00
ÁREA TOTAL		10.318,15m²	
VALOR TOTAL			R\$74.531.440,00
ÁREA PAVIMENTADA BLOQUETES	R\$1.730,00/m ²	1.100,00m ²	R\$ 1.903.000,00
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES IMPLANTADAS NO LOTE			R\$76.434.440,00

7.2-APURAÇÃO DO VALOR DISCRIMINADO DO TERRENO E RESUMO GERAL ANTES DOS ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO

VALOR DO LOTE	R\$ 28.452.675,00*
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$ 76.434.440,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$104.887.115,00

*Valor do lote: 6.530,00 m² x valor unitário de R\$4.357,22/ m² (considerando o potencial construtivo e o grau de atratividade atual)

7.2.1-CÁLCULO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO QUE DEVERÃO INCIDIR APENAS SOBRE AS CONSTRUÇÕES EXISTENTES, HAJA VISTA QUE TAIS ÍNDICES NÃO SÃO APLICÁVEIS AOS LOTES DE TERRENO

Os valores ora calculados deverão , devido à depreciação referente às condições de utilização e à idade aparente atual, ter seus apropriados índices aplicados, uma vez que não se trata de imóveis novos, e essa depreciação tomará como base as tabelas de classificação a seguir, indicadas e aprovadas no meio técnico:

Tabela 1-A- Obsolescência pelo Estado de Conservação de um imóvel

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	Rústico	5	0
		Simple	10	0
	CASA	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	APARTAMENTO	Econômico	60	20
		Simple	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	GALPÕES	Rústico	60	20
		Simple	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	COBERTURAS	Rústico	20	10
		Simple	20	10
		Superior	30	10

Segunda Etapa:

A seguir, determine o Estado de Conservação desse imóvel, pela tabela 2, abaixo:

TABELA 2- Estado de Conservação do imóvel.

Ref	Estado da Edificação	Depreciação (%)	CARACTERÍSTICAS
a	Nova	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial. Com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09%	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas. Sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando reparos simples a importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

Enquadra-se o imóvel avaliando na categoria de comercial superior, portanto, com 60(sessenta) anos de vida útil esperada e 20,00% (vinte por cento) de valor residual, após exaurida a sua expectativa de vida útil. É importante informar que, se as condições de manutenção preventiva e corretiva forem adequadamente obedecidas, a vida real do imóvel (tempo que já decorreu desde que foi inicialmente colocado em serviço) não prevalece sobre a idade aparente do imóvel, que muitas vezes reflete idade superior à vida real, com a aplicação de índices de depreciação bastante baixos. É o que ocorre no imóvel avaliando, que possui alto padrão de construção, assim como de manutenção preventiva e corretiva.

No caso do imóvel avaliando, verifica-se que o índice de depreciação será o seguinte:

Uma vez determinado o estado de conservação do imóvel, enquadrado na classificação “b”, acima, buscaremos a idade aparente do imóvel (em percentual);

Idade aparente situada entre 5 e 6 anos, de um total de 60 anos de expectativa de vida;

Utilizando o percentual 6 (mais próximo) , que reflete a idade aparente do imóvel na primeira coluna e a letra “b”, que reflete o seu estado de conservação, teremos, segundo a Tabela de depreciação de Ross Heidecke:

TABELA 3

Idade em % da vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

Fator de depreciação= 0,965, indicando que o imóvel perdeu apenas 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do seu valor, a título de depreciação:

7.2.2- RESULTADOS:

VIDA ÚTIL REMANESCENTE	DEPRECIAÇÃO	VALOR RESISUAL
60-6= 54 ANOS	$100 - 3,5\% = 0,965$	20,00% após exaurida sua vida útil

O coeficiente de depreciação física a ser utilizado no presente laudo será de 0,965 e o percentual de valor residual a ser empregado será de 20,00%, indicando que, após exauridos os anos de vida útil do imóvel, ainda lhe restarão 20,00% do seu valor.

No entanto, é importante informar que a vida útil esperada de um imóvel pode ser estendida, caso haja corretas intervenções de manutenção preventiva e corretiva ao longo da sua vida útil esperada.

8- VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES, ANTES E APÓS A INCIDÊNCIA DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO

ANTES- R\$76.434.440,00

APÓS- R\$76.434.440,00,00 x 0,965 = R\$73.759.235,00

8.1- CONCLUSÃO QUANTO AO VALOR DETERMINADO PARA COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Observadas as premissas contidas no presente laudo e após realizada minuciosa análise do imóvel objeto da presente avaliação, incluindo análise dos graus de concorrência dos segmentos nos quais se insere a unidade avalianda, assim como a conduta e o desempenho de seus agentes, e considerando ainda, áreas, localização, posicionamento, atualidade de projetos, conservação e padrão construtivo, o imóvel foi avaliado como a seguir indicado:

O Imóvel, composto por um lote com área base de 6.530,00m² e as construções sobre ele erigidas, com área total de 10.318,15m², situado na Entrequadra 708/907, Módulo “B”, SGAS, BRASÍLIA, DISTRITO FEDERAL, de propriedade de **CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO, LTDA-CESPLAN, CNPJ 00.697.649/0001-03**, é por mim avaliado para valor de absorção de venda no mercado de Brasília, DF, em:

8.1.1-APURAÇÃO DO VALOR DISCRIMINADO DO TERRENO E RESUMO GERAL APÓS OS ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO

VALOR DO LOTE	R\$28.452.675,00
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	R\$73.759.235,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$102.211.910,00

***R\$102.211.910,00** (Cento e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e dez reais) *valor arredondado

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

9.1- Os valores acima determinados consideram o lote com sua área base de 6.530,00m², acrescido da área adjacente, de 4.050,00m², ou seja, com área total de 10.580,00m² que conta com permissão de ocupação aprovada pelo GDF. A área construída foi a computada no Alvará de construção nº 105/2002, subtraída da construção do bloco “C, recentemente demolido, e acrescida da construção térrea, anexada ao complexo.

9.2-Certificação. Declaro que este Laudo de avaliação foi elaborado Segundo as Normas Brasileiras de Engenharia de Avaliação- NBR-14653-2, que se refere a imóveis urbanos e reflete os valores mais prováveis de absorção para VENDA do Imóvel objeto deste Laudo.

9.3- O presente Laudo de Avaliação é composto por 82 (oitenta e duas) folhas numeradas, incluindo seus anexos.

9.4- Foi verificada e confirmada a coerência de dados, com discriminação do valor do lote e das construções implantadas no local;

9.5- Este Laudo Utilizou em seus cálculos o Grau de fundamentação III e o Grau de Precisão III.

9.6- Declaro não ter qualquer interesse no imóvel objeto deste Laudo de Avaliação.

9.7- O valor acima determinado considera o imóvel livre de quaisquer ônus, restrições ou gravames, considerando-se um razoável prazo- Mínimo de 90 e máximo de 120 (cento e vinte) dias - para exposição no mercado.

9.8- As pesquisas utilizadas como base para a determinação dos valores são todas atuais e recentes, e coletadas em Brasília, DF.

10-OBSERVAÇÕES IMPORTANTES A CONSIDERAR

10.1- Torna-se importante observar que esse valor, dependendo das condições de mercado e da liquidez que o imóvel poderá apresentar, ainda poderá sofrer flutuações de mercado, segundo a norma de avaliações recomenda, da ordem de 15,00% (quinze por cento), referente ao campo de arbítrio do avaliador.

JUSTIFICATIVA PARA O CAMPO DE ARBÍTRIO DE 15,00%

OBS: Os valores médios determinados neste Laudo, segundo prescrevem as Normas Brasileiras de Avaliação (NBR-14653-2-Avaliação de Imóveis Urbanos), poderão atingir o patamar máximo no valor de 15%(quinze por cento) acima ou abaixo do valor médio determinado neste trabalho, em conformidade com o item a seguir:

NBR 14653-2 AVALIAÇÃO DE BENS

ANEXO A (normativo)

Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear

A.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

10.2- Os fatores principais, que foram considerados preponderantes na determinação de valor que pautou o presente estudo foram referentes à localização privilegiada e a área à disposição de um potencial interessado.

10.3- O presente laudo foi levado para registro perante o CREA-DF, por meio de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) em anexo.

10.4-O Diagnóstico de mercado para imóveis assemelhados poderá apresentar indicativo de valores mais altos, (caso haja intervenções do setor público no local, visando incrementar serviços ou utilidades públicas, com consequente elevação do nível de atratividade do local ,assim como poderá esse incremento ocorrer, advindo de mudanças favoráveis na NGB local. No entanto, o momento econômico por que passa o imóvel nos dias atuais apontou para os valores médios espelhados no presente laudo.

Brasília, DF, 28 DE MARÇO DE 2025.



ROBSON MACHADO DA SILVA



ENG.CIVIL- CREA-2319-DF ADMINISTRADOR- CRA- 3850-DF

Perito Judicial atuante em Brasília, DF, desde 1983

Especializado em Avaliações e Perícias de Engenharia

Especializado em Perícias Ambientais

Especializado em Docência Universitária

Membro do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do INPECON- Instituto de Peritos e Consultores Técnicos do DF.

Membro da APEJUS-DF- Associação dos Peritos Judiciais de Brasília, DF

Currículo técnico à disposição para consulta no site www.inpecon.com.br

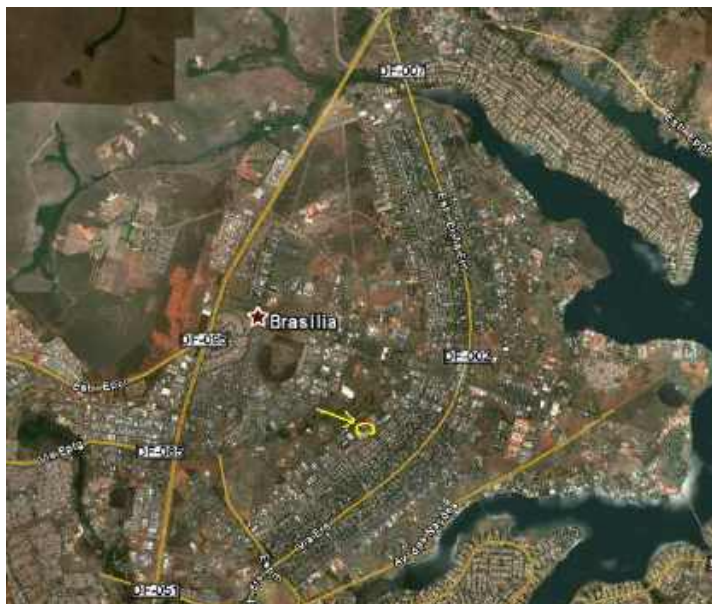
Contato: www.rmavaliacoespericias.com.br

SCS Quadra 02 Bloco C Ed. Serra Dourada, Sala 717, Brasília, DF, CEP 70.302-000

(61) 3323-1833 (61) 99985-8174 robsonperito@gmail.com

**11-ANEXO I- MAPA DE LOCALIZAÇÃO, DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO E
DETALHES**

-Vista aérea da localização do CESPLAN em Brasília, DF



1-FOTOS CESPLAN MARÇO 2025

Vista frontal dos blocos “A” e “D”





Vista externa e interna do prédio térreo anexo-Espaço para funcionários





Vista da guarita de controle de acesso ao local



Vista do subsolo, onde estão sendo executadas reformas para abrigar veículos particulares-
Estacionamento



Subsolo do bloco "D" e escadaria de circulação interna



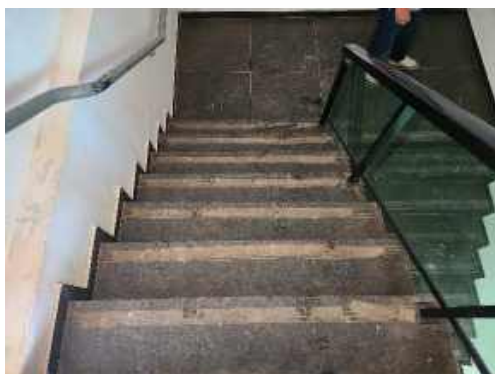
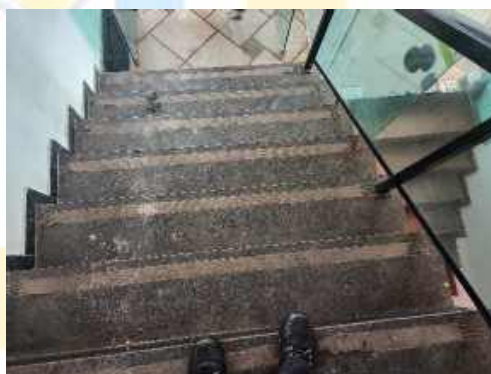
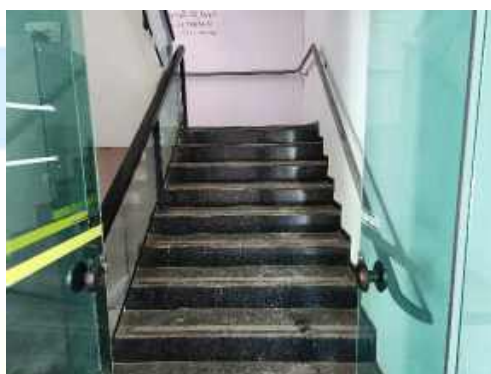
Áreas reformadas e adaptadas no bloco “D” para acolher reuniões do corpo administrativo



Vista das fachadas internas dos blocos “A” , “B” e “D” e pátio interno com bloquetes em concreto

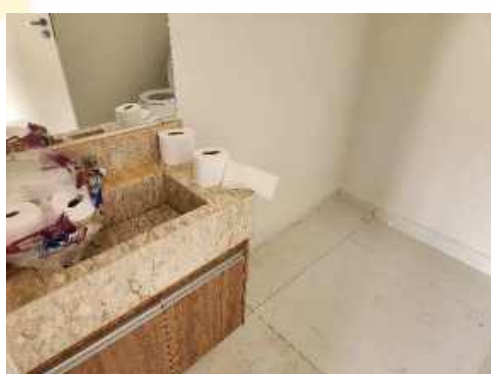
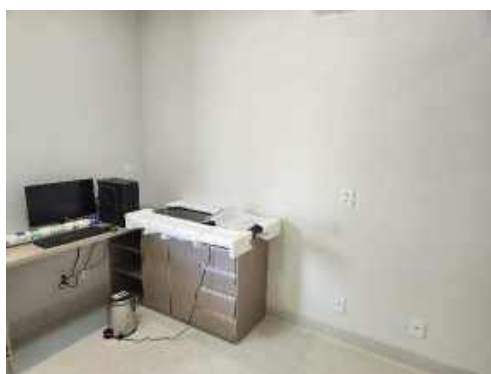
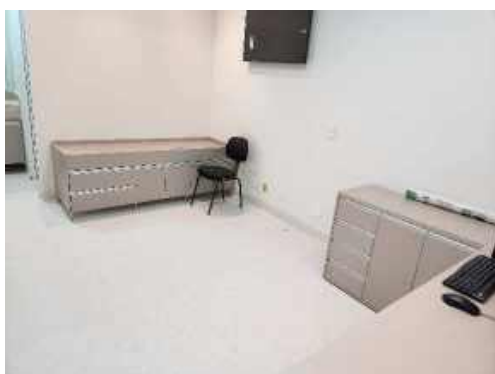


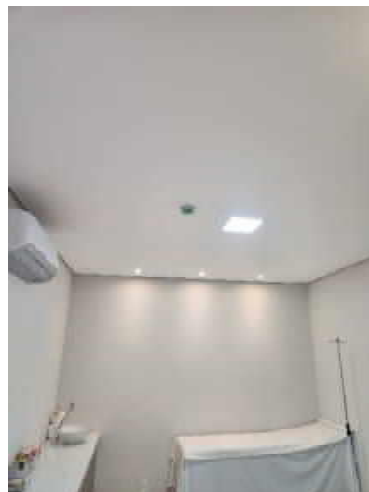
Vista interna de ambientes reformados nos blocos “A” e “B”











Vista externa- Ginásio de esportes.



Fachada principal e estacionamento público



Mais detalhes das fachadas das unidades componentes do imóvel





Ginásio de esportes- geral e em detalhe



Área interna do ginásio de esportes



Instalações sanitárias do ginásio de esportes



Acesso ao subsolo-ginásio de esportes Cantina do ginásio de esportes



Rampa de acesso ao ginásio, recentemente executada e coberta



Vista geral e detalhes externos do bloco “D”



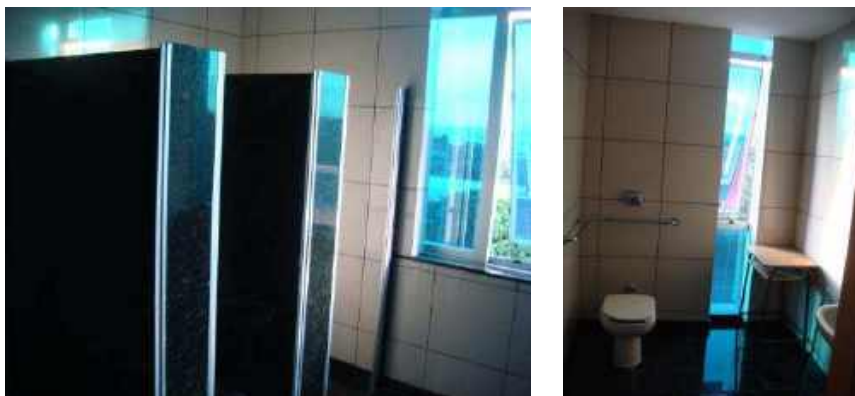
Acesso geral e térreo ao bloco “D”



Acesso interno às salas do bloco “D” , escadaria interna e Hall de elevadores



Instalações sanitárias do bloco “D”



Novo gerador para emergências Elevador para portadores de necessidades especiais



Sistema de combate a incêndio com sensores de fumaça



12-ANEXO II- ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E QUADRO ORIGINAL DE ÁREAS

SUBSECRETARIA DE COORDENAÇÃO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA-RA-I DIVISÃO REGIONAL DE LICENCIAMENTO 105																																															
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 105/2002																																															
LOCAL DA OBRA	MÓDULO "B", ENTRE QUADRAS 708/907, SEP/SUL																																														
PROPRIETÁRIO	CENTRO ASSISTENCIAL EDUCACIONAL PLANALTO																																														
AUTOR DO PROJETO	CARLOS MARCOS HENRIQUES CREA Nº 1404/D																																														
RESPONSÁVEL TÉCNICO	MARIO VIEIRA FRANÇA CREA Nº 2037/D VIEIRA ENRª. IND. E COM. LTDA CREA Nº 1692/RT																																														
Tendo em vista o constante no processo de nº 006.603/69, fica concedida licença para execução, no local supracitado, na construção aprovada pela DREAEP/RA-I, através do processo nº 006.603/69 com área de 11.658,11m², assim discriminadas: <table border="0"> <tr> <td>ANTERIOR C/HABITE-SE 290/90</td> <td>4.231,73m²</td> </tr> <tr> <td>ANTERIOR C/ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 107/01:</td> <td>4.032,86m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ALVARÁ 107/01:</td> <td>369,36m²</td> </tr> <tr> <td>ACRESCIDA E REGULARIZADA C/ESTE ALVARÁ:</td> <td>4.134,36m²</td> </tr> <tr> <td>ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ESTE ALVARÁ:</td> <td>370,89m²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>11.658,68m²</td> </tr> </table> DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS ACRESCIDAS: <table border="0"> <tr> <td>BLOCO "B" (TÉRREO):</td> <td>408,25m²</td> </tr> <tr> <td>1ª PAVIMENTO:</td> <td>408,25m²</td> </tr> <tr> <td>2ª PAVIMENTO:</td> <td>408,25m²</td> </tr> <tr> <td>BLOCO "C" (SUBSOLO):</td> <td>489,59m²</td> </tr> <tr> <td>TÉRREO:</td> <td>592,38m²</td> </tr> <tr> <td>1ª PAVIMENTO:</td> <td>592,38m²</td> </tr> <tr> <td>2ª PAVIMENTO:</td> <td>592,38m²</td> </tr> <tr> <td>GINÁSIO:</td> <td>1.026,70m²</td> </tr> <tr> <td>NÍVEL 4,25</td> <td>1.026,70m²</td> </tr> <tr> <td>NÍVEL 0,60</td> <td>690,33m²</td> </tr> <tr> <td>NÍVEL 0,0</td> <td>1.346,70m²</td> </tr> <tr> <td>BLOCO "D" (SUBSOLO):</td> <td>964,11m²</td> </tr> <tr> <td>TÉRREO:</td> <td>478,23m²</td> </tr> <tr> <td>PAV. TIPO 428,04 X 4:</td> <td>1.952,16m²</td> </tr> <tr> <td>CASA DE MÁQUINAS:</td> <td>40,03m²</td> </tr> <tr> <td>GARAGEM SUBSOLO:</td> <td>1.652,90m²</td> </tr> <tr> <td>TOTAL:</td> <td>11.658,68m²</td> </tr> </table>		ANTERIOR C/HABITE-SE 290/90	4.231,73m²	ANTERIOR C/ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 107/01:	4.032,86m²	ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ALVARÁ 107/01:	369,36m²	ACRESCIDA E REGULARIZADA C/ESTE ALVARÁ:	4.134,36m²	ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ESTE ALVARÁ:	370,89m²	TOTAL:	11.658,68m²	BLOCO "B" (TÉRREO):	408,25m²	1ª PAVIMENTO:	408,25m²	2ª PAVIMENTO:	408,25m²	BLOCO "C" (SUBSOLO):	489,59m²	TÉRREO:	592,38m²	1ª PAVIMENTO:	592,38m²	2ª PAVIMENTO:	592,38m²	GINÁSIO:	1.026,70m²	NÍVEL 4,25	1.026,70m²	NÍVEL 0,60	690,33m²	NÍVEL 0,0	1.346,70m²	BLOCO "D" (SUBSOLO):	964,11m²	TÉRREO:	478,23m²	PAV. TIPO 428,04 X 4:	1.952,16m²	CASA DE MÁQUINAS:	40,03m²	GARAGEM SUBSOLO:	1.652,90m²	TOTAL:	11.658,68m²
ANTERIOR C/HABITE-SE 290/90	4.231,73m²																																														
ANTERIOR C/ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 107/01:	4.032,86m²																																														
ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ALVARÁ 107/01:	369,36m²																																														
ACRESCIDA E REGULARIZADA C/ESTE ALVARÁ:	4.134,36m²																																														
ÁREA A DEDUIR (ÁREA DEMOLIDA) C/ ESTE ALVARÁ:	370,89m²																																														
TOTAL:	11.658,68m²																																														
BLOCO "B" (TÉRREO):	408,25m²																																														
1ª PAVIMENTO:	408,25m²																																														
2ª PAVIMENTO:	408,25m²																																														
BLOCO "C" (SUBSOLO):	489,59m²																																														
TÉRREO:	592,38m²																																														
1ª PAVIMENTO:	592,38m²																																														
2ª PAVIMENTO:	592,38m²																																														
GINÁSIO:	1.026,70m²																																														
NÍVEL 4,25	1.026,70m²																																														
NÍVEL 0,60	690,33m²																																														
NÍVEL 0,0	1.346,70m²																																														
BLOCO "D" (SUBSOLO):	964,11m²																																														
TÉRREO:	478,23m²																																														
PAV. TIPO 428,04 X 4:	1.952,16m²																																														
CASA DE MÁQUINAS:	40,03m²																																														
GARAGEM SUBSOLO:	1.652,90m²																																														
TOTAL:	11.658,68m²																																														
FINALIDADE DA EDIFICAÇÃO:	"USO COLETIVO - EDUCAÇÃO INFANTIL"																																														
NUMERAÇÃO PREDIAL																																															
SEP/SUL ENTRE QUADRAS 708/907 CONJUNTO "B"																																															
A taxa de fiscalização de obras, prevista na legislação vigente, foi paga conforme DAR S/Nº de 07/08/2002 no valor de R\$ 226,68.																																															
VISTO	Brasília, 19 de Agosto de 2002. <i>[Assinatura]</i> Diretor Regional de Licenciamento																																														
NOTA: VIDE INSTRUÇÕES E OBSERVAÇÕES NO VERSO																																															
1ª VIA - INTERMEDIÁRIO PARA PROCELO	2ª VIA - ELO 4ª VIA - SEP/DF																																														

13-ANEXO III DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
68802

FICHA
-1-

MATRÍCULA Nº	MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
-1- 68802	MATRÍCULA Nº 68802.- IMÓVEL: Módulo "B", da Quadra nº 708/907, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública-(SEP/SUL), desta Capital, medindo 130,00m pelas linhas de frente e fundo e 50,231m2 pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área de 6.530,03m2, limitando-se pela frente e laterais com áreas públicas, e ao fundo, com o Módulo "A", da mesma quadra.-<u>Proprietário da metragem de 4.050,00m2: CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO</u>, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF. sob o nº 00.697.649/0001-03; <u>Proprietária da metragem de 2.480,03m2: COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL "NOVACAP"</u>, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF. sob o nº 00.037.457/0001-20.-Registros anteriores: Transcrição número 11575, fls. 174, do antigo livro 3-K, deste Cartório, e averbação nº 01, feita à sua margem, e averbação nº 11, fls. 124, do antigo livro 8-M, deste Cartório, feita à margem da Inscrição nº 53, referente ao Memorial de Loteamento do SEP/SUL, desta Capital, Dou fê.-Brasília, 01 de dezembro de 1989.- <i>Manoel Gurgens Filho - Técnico Judiciário</i> R-1-68802 - COMPRA E VENDA.-Transmitente: COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL "NOVACAP", CGC/MF. nº 00.037.457/0001-20, representada por sua sucessora e mandatária COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA "TERRACAP", CGC/MF. nº 00.359.877/0001-73, ambas com sede nesta Capital.-<u>Adquirente: CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO</u>, com sede nesta Capital, CGC/MF. nº 00.697.649/0001-03.-<u>Título: escritura de 03 de outubro de 1989, lavrada às 193, do livro nº 1525, do Cartório do 1º Ofício de Notas desta Capital.-Valor: NCZ\$219.632,37(duzentos e dezenove mil, seiscentos e trinta e dois cruzados novos e trinta e sete centavos).- A presente venda refere-se tão somente à metragem de 2.480,03m2.-</u>Consta do título a guia nº 002.192/89 do imposto "I.Vivus"; a Certidão Negativa do GDP nº 296-35.339/89, e que deixou de apresentar a CND do IAPAS, de acordo com o inciso III, Artigo 135, do Decreto nº 90.817, de 17/01/85.-Dou fê.-Brasília, 01 de dezembro de 1989.- <i>Manoel Gurgens Filho - Técnico Judiciário</i> Av.2-68802 - CONSTRUÇÃO E NUMERAÇÃO PREDIAL. De acordo com petição de 02 de outubro de 1990, acompanhada de fotocópia da Carta de Habite-se nº0290/90, expedida em 17.08.90, pelo GDF/SVO/DLFO e da CND nº567237, expedida pelo IAPAS em 21.10.90, documentos esses que ficam aqui arquivados, pelo proprietário CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, já qualificado no R-1 supra, foi construído sobre o lote de terreno objeto desta matrícula, um pr	Vide construção e numeração predial' Av.02. Vide alteração de razão social Av.6

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
VERSÃO FICHA dio assim discriminado: 25 salas de aula, 12 banheiros coletivos, 06 banheiros individuais, uma biblioteca, uma sala de professores, uma secretaria, duas diretorias, uma cantina, um auditório, um laboratório, uma mecanografia, uma cozinha, três vestiários, uma academia, uma sala de informática, uma sala de supervisão e uma sala de orientação, com a área total construída de 4.231,73m², sendo atribuído ao imóvel, o valor de Cr\$45.000.000,00. De acordo ainda com a documentação acima mencionada, o imóvel recebeu a seguinte numeração predial: SEP/SUL, QUADRA 708/907, CONJUNTO "B". - Dou fé.-Brasília, 13 de novembro de 1990.- <i>[Assinatura]</i> <i>Moacir Gurgens Filho - Técnico Judiciário</i> R.3-68802 - HIPOTECA CEDULAR. Devedor: CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, com sede nesta Capital, CGC nº 00.697.649/0001-03. Credor: BANCO DE BRASÍLIA S/A, por sua Agência 037 - Asa Sul, CGC nº 00.000.208/0037-11. Título: Cédula de Crédito Comercial nº 037-99/030, emitida nesta praça em 01.06.99, com vencimento para 01.12.99, da qual fica uma via aqui arquivada. Valor do Débito: R\$135.000,00, a ser pago em 5 prestações mensais e sucessivas, calculadas pela tabela price, vencendo a primeira em 01.08.99, as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 01.12.99, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. Os juros serão exigidos mensalmente no dia 01, inclusive no período de carência que vai até 01.07.99. Os juros são devidos a taxa de 4,18% ao mês calculados sobre o saldo devedor atualizado de acordo com a cláusula segunda e exigíveis mensalmente, juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. ANEXO I- ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO Hipoteca feita em primeiro lugar e sem concorrência. -.-.-.-.-. Dou fé. 13.07.99. Escrevente. <i>[Assinatura]</i>	
R.4-68802 - HIPOTECA CEDULAR Devedora: CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, qualificada no R.3 desta matrícula. Credor: BANCO DE BRASÍLIA S/A, por sua Agência 037 - Asa Sul, CGC nº 00.000.208/0037-11. Título: Cédula de Crédito Comercial nº 037-99/055, emitida nesta praça em 01.11.99, com vencimento para 01.12.2000, da qual fica uma via aqui arquivada. Valor do débito: R\$. \$300.000,00, a ser pago em 12 prestações mensais e sucessivas, calculadas pela tabela price, vencendo a primeira em 01.01.2000, as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, e a última em 01.12.2000, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. Os juros serão exigidos mensalmente no dia 01, inclusive no período de carência que vai até 01.12.99. Os juros são devi-	Vide registro nº7170 (livro 03)

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68802

FICHA

02

FOLHA
02

68802

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

(Conjunto "B", Quadra 708/907, do SEP/SUL)

R.4-68802 - (continuação)...devidos a taxa de 4% ao mês calculados sobre o saldo devedor atualizado de acordo com a cláusula segunda e exigíveis mensalmente, juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. ANEXO I - ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO. Hipoteca feita em 2º lugar e sem concorrência, conforme se vê do registro nº 7170, do Livro 03, Registro Auxiliar, deste Cartório.-----
Dou fé. 08.11.99. Escrevente. *Flávio Marques Neme*

R.5-68802 - HIPOTECA CEDULAR. Devedor: CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.697.649/0001-03. Credor: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, por sua Agência 037- Asa Sul, CGC nº 00.000.208/0037-11. Título: Cédula de Crédito Comercial nº 037-2000/004, emitida nesta praça em 20.01.2000, com vencimento para 25.06.2000, da qual fica uma via aqui arquivada. Valor do débito: R\$40.000,00, vencível em 25.06.2000. Sobre os saldos devedores diários do empréstimo incidirão encargos financeiros, a taxas de mercado, praticadas pelo Banco, reajustadas mensalmente, disponíveis para conhecimento do público, em todos os Pontos de Atendimento do Banco. Estes encargos, que incluem a remuneração do capital e a correção monetária, serão calculados diariamente até o último dia do mês e debitados no último dia útil deste mesmo mês, no vencimento e na liquidação desta cédula, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. Hipoteca feita em 3º grau e sem concorrência, conforme se vê do registro nº 7267, do Livro 3, Registro Auxiliar, deste Cartório.-----
Dou fé. 25.01.2000. Escrevente. *Flávio Marques Neme*

Vide registro nº 7267 (livro 03)

Av.6-68802 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL. De acordo com petição de 06.09.2000, acompanhada de fotocópia da Ata da Assembleia de Transformação realizada em 17.06.99, protocolada e arquivada em microfilme, sob o nº 26640, e averbada em 05.11.99, à margem do registro nº 464, do Livro protocolo do Cartório do 2º Ofício do Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos de Brasília-DF, documentos esses que ficam aqui arquivados, fica consignado para todos os fins e efeitos de direito que o CENTRO ASSISTENCIAL E EDUCACIONAL PLANALTO, proprietário do imóvel objeto desta matrícula, teve a sua razão social alterada para CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO LTDA.-----
Dou fé. 17.10.2000. Escrevente. *Flávio Marques Neme*

**1º Ofício de Registro de Imóveis
do Distrito Federal**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

68.802

ficha

04

ficha
04

matrícula
68.802

R.15-68802 - HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº 037-2001/0163, emitida nesta praça em 18/09/2001, com vencimento para 09/12/2001 conforme registro nº 7902, feito nesta data, no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, o devedor: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANATO LTDA, com sede nesta Capital, CGC nº 00.697.649/0001-03, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao Credor: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, por sua Agência 037- Asa Sul, CNPJ nº 00.000.208/0037-11, em 8º grau e sem concorrência, para garantia do débito de R\$100.000,00, a ser pago em 09/12/2001, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. Os juros são devidos à taxa de 6,70% ao mês, equivalente a taxa de 117,76% ao ano calculados sobre o saldo devedor e exigíveis mensalmente, juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida. DOU FÉ. Em, 19/10/2001.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.16-68802 - INALIENABILIDADE. De acordo com o que consta da cédula de crédito comercial objeto do R.15/68802, ficou estabelecido que o bem constitutivo da garantia não poderá, sem prévia e expressa concordância do Banco, ser gravado de quaisquer outros ônus em favor de terceiros, nem arrendado, cedido ou alienado, sob pena de o Banco poder declarar vencida antecipadamente a dívida, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. DOU FÉ. Em, 19/10/2001.
Escrevente: *[Assinatura]*

R.17-68802 - HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº 0037-2002/0037, emitida nesta praça em 04/03/2002, com vencimento para 28/05/2002, conforme registro nº 8095, feito nesta data, no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, o devedor: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANATO LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.697.649/0001-03, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao Credor: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.000.208/0001-00, em 9º grau e sem concorrência, para garantia do débito de R\$100.000,00, vencível em 28/05/2002. Os juros são devidos a taxa de 7,5% ao mês, equivalente a taxa de 138,18% ao ano, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. ANEXO 1 - ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO. DOU FÉ. Em, 21/05/2002.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.18-68802 - INALIENABILIDADE. De acordo com o que consta da cédula de crédito comercial objeto do R.17/68802, ficou estabelecido que o bem constitutivo da garantia não poderá, sem prévia e expressa concordância do Banco, ser gravado de quaisquer outros ônus em favor de terceiros, nem arrendado, cedido ou alienado, sob pena de o Banco poder declarar vencida antecipadamente a dívida, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. DOU FÉ. Em, 21/05/2002.
Escrevente: *[Assinatura]*

R.19-68802 - HIPOTECA CEDULAR - Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº 0037-2002/0115, emitida nesta praça em 05/06/2002, com vencimento para 05/09/2002, conforme registro nº 8117, feito nesta data, no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral, o devedor: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANATO LTDA, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.697.649/0001-03, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao Credor: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, com sede nesta Capital, CNPJ nº 00.000.208/0001-00, em 10º grau e sem concorrência, para garantia do débito de R\$100.000,00, vencível em 05/09/2002. Os juros são devidos a taxa de 7,50% ao mês, equivalente a taxa de 138,18% ao ano, sujeitando-se a operação aos reajustes constantes do título. ANEXO 1 - ORÇAMENTO DE APLICAÇÃO. DOU FÉ. Em, 24/06/2002.
Escrevente: *[Assinatura]*

Av.20-68802 - INALIENABILIDADE. De acordo com o que consta da cédula de crédito comercial objeto do R.19/68802, ficou estabelecido que o bem constitutivo da garantia não poderá, sem prévia e expressa concordância do Banco, ser gravado de quaisquer outros ônus em favor de terceiros, nem arrendado, cedido ou alienado, sob pena de o Banco poder declarar vencida antecipadamente a dívida, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. DOU FÉ. Em, 24/06/2002.
Escrevente: *[Assinatura]*

(CONTINUA NO VERSO)

**1º Ofício de Registro de Imóveis
do Distrito Federal**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
68.802

ficha
15

(Conjunto "B" da Quadra 708/907 do SEP/SUL)

Escrevente *[Assinatura]*

Av.157-68802 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 00008955320205100002, da 2ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 584717, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 29/11/2022.
Escrevente *[Assinatura]*

Av.158-68802 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 00002842220195100007 da 3ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 585584, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 22/12/2022.
Escrevente *[Assinatura]*

Av.159-68802 - INDISPONIBILIDADE - De acordo com Ordem de Indisponibilidade decretada nos autos do Processo nº 00005755720215100102, da 4ª Vara do Trabalho de Brasília/DF, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 586196, foi determinada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula. DOU FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 14/02/2023.
Escrevente *[Assinatura]*

R.160-68802 - PENHORA - De acordo com mandado, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 587507, expedido pelo Juízo do Trabalho da 18ª Vara de Brasília/DF, em cumprimento à determinação de referido Juízo, extraído dos autos do Processo nº 0000527-98.2017.5.10.0018, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$402.371,78, ficando como fidejussor Christy Vieira Hochmann da Silva, OJ02 FE. Luiz Gustavo Leão Ribeiro, registrador, 28/02/2023.
Escrevente *[Assinatura]*

CERTIFICO, revendo a **situação jurídica do imóvel**, até 09 de março de 2023, não constar nenhum outro ônus, restrição ou registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias ou locação sobre o imóvel objeto desta Matrícula, exceto o(s) mencionado(s) no(s) COM ÔNUS -> R-54; Av-55; R-58; R-59; R-60; R-61; R-62; R-63; R-64; R-65; R-66; R-67; R-68; R-69; R-70; R-71; Av-72; R-73; R-74; R-75; R-76; R-77; R-79; R-80; R-81; R-82; R-84; R-85; R-86; R-87; R-91; R-92; R-93; R-97; R-99; R-101; R-102; R-103; R-104; Av-105; R-106; R-107; R-108; Av-109; Av-110; Av-111; Av-112; Av-113; Av-114; Av-115; Av-116; Av-117; Av-118; R-119; R-120; R-121; R-122; R-123; Av-124; R-125; R-126; Av-127; Av-128; Av-129; Av-130; Av-131; Av-132; Av-133; Av-134; Av-135; Av-136; Av-137; Av-138; Av-139; Av-140; Av-141; Av-143; R-144; R-145; Av-146; R-148; R-149; R-150; Av-151; Av-152; Av-153; Av-154; Av-155; Av-156; Av-157; Av-158; Av-159; R-160; Av-161. Existe(m) protocolo(s) em andamento: 587970(indisponibilidade de bens) de 6/3/2023; DOU FE.

Brasília-DF, 10 de março de 2023. Último Ato: Av-161.

* Certidão extraída eletronicamente, de conformidade com o artigo 38 da Lei nº 11.977/09, e Provimento nº 47/2015 do CNJ. VALIDADE: 30 DIAS (art. 1º, IV, Dec. 93240 de 09/09/1986).

14-ANEXO IV- REGISTRO DO LAUDO PERANTE O CREA-DF- ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

	Anotação de Responsabilidade Técnica - ART Lei nº 5.498, de 7 de dezembro de 1977	CREA-DF	ART Obra ou serviço 0720250024236						
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal									
1. Responsável Técnico(a) ROBSON MACHADO DA SILVA Título profissional: Engenheiro Civil									
		RNP: 0706449533 Registro: 2319-D-DF							
2. Dados do Contrato Contratante: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO CNPJ: 00.697.649/0001-03 EQS. 708/907, MÓDULO Número: B Bairro: ASA SUL CEP: 70000-000 Cidade: Brasília UF: DF Complemento: E-Mail: alexvazadm@gmail.com Fone: (61)996422914 Contrato: Celebrado em: 18/03/2025 Valor Obra/Serviço R\$: Fim em: 20/03/2025 6.000,00 Vinculada a ART: Tipo de contratante: Pessoa física Ação institucional: Nenhuma Não Aplicável									
3. Dados da Obra/Serviço Data de Início das Atividades do(a) Profissional: 18/03/2025 Data de Fim das Atividades do(a) Profissional: 20/03/2025 Coordenadas Geográficas: -15.80966919684533,-47.907471656799316 Finalidade: Residencial Código Obra pública: Proprietário(a): CENTRO DE ESTUDOS PLANALTO CNPJ: 00.697.649/0001-03 E-Mail: alexvazadm@gmail.com Fone: (61) 996422914									
1º Endereço SGAS 907 Número: SN Bairro: Asa Sul CEP: 70390-070 Complemento: FACULDADE CESPLAN Cidade: Brasília - DF									
4. Atividade Técnica <table border="0"> <tr> <td>Assessoria</td> <td align="right">Quantidade</td> <td align="right">Unidade</td> </tr> <tr> <td>Avaliação de edificação em materiais mistos</td> <td align="right">9,0000</td> <td align="right">hora</td> </tr> </table> Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder à baixa desta ART.				Assessoria	Quantidade	Unidade	Avaliação de edificação em materiais mistos	9,0000	hora
Assessoria	Quantidade	Unidade							
Avaliação de edificação em materiais mistos	9,0000	hora							
5. Observações ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL-FACULDADE IESPLAN- SEPS 708/907 BRASILIA, DF-CEP 70390-070									
6. Declarações Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.									
		Profissional _____ Contratante _____							
Acessibilidade: Sim: Declaro atender às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, no Decreto nº 5.296/2004 e na Lei nº 13.146/2015, atendendo todos os critérios exigidos.									
7. Entidade de Classe NENHUMA									
8. Assinaturas Declaro serem verdadeiras as informações acima									
 Documento assinado eletronicamente por ROBSON MACHADO DA SILVA, 2319-D-DF, em 19/03/2025, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 2º, do Decreto nº 10.443, de 13 de novembro de 2020									
		9. Informações - A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou confidência no site do Crea. - A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br - A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.							
									
		www.creadf.org.br atendimento@creadf.org.br Tel: (61) 3963-2800							
									
Valor da ART: R\$ 103,03 Registrada em: 19/03/2025 Valor Pago: R\$ 103,03 Nosso Número/Baixa: 0125019885									

15-ANEXO V-HABILITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL

A) CURRÍCULO RESUMIDO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL



Robson Machado da Silva

RESUMO

LARGA EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL EM AVALIAÇÕES, PATOLOGIAS DE ENGENHARIA, DOCÊNCIA EM AVALIAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA, CONSTRUÇÃO CIVIL DE UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAIS E HORIZONTAIS.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

DIRETOR-PROPRIETÁRIO 04/2014 - atual
RM ENGENHARIA-AVALIAÇÕES E PERÍCIAS - BRASÍLIA, DISTRITO FEDERAL

- ENGENHEIRO CIVIL
- ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
- PÓS-GRADUAÇÃO EM DOCÊNCIA UNIVERSITÁRIA
- PÓS-GRADUAÇÃO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
- PÓS-GRADUAÇÃO EM PERÍCIAS AMBIENTAIS
- CURSO DE JUSTIÇA ARBITRAL
- CURSOS DIVERSOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS
- CURSOS DIVERSOS EM ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS
- PROFESSOR UNIVERSITÁRIO CATÓLICA/UNICEUB, UNIEURO, DF
- CURSOS TÉCNICOS DIVERSOS PORTUGAL, BÉLGICA
- INGLÊS FLUENTE, INCLUSIVE TRADUÇÃO SIMULTÂNEA
- PARTICIPAÇÃO EM CONGRESSOS E SEMINÁRIOS DIVERSOS-ENGENHARIA
- MEMBRO DO IBAPÉ- INST BRAS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
- CURSOS DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA E PATOLOGIAS NAS CONSTRUÇÕES
- CURSOS DE INSPEÇÃO PREDIAL E ENG ECONÔMICA-EMPREENDIMENTOS
- CURSOS EM MEDIÇÃO/INSPEÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS
- CURSOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO E PATOLOGIAS EM FACHADAS PREDIAIS
- PROFESSOR DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS P/ CORRETORES E OF. DE JUSTIÇA
- PROFESSOR DE GESTÃO IMOBILIÁRIA-OBRA PÚBLICAS E PARTICULARES
- PROFESSOR DE CONTABILIDADE DE CUSTOS
- LARGA EXPERIÊNCIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL-PREDIOS E UNIDADES HABIT.

DIRETOR PROPRIETÁRIO 03/1990 - 09/2000
PREFACI-PREFABRICADOS DE CONCRETO - BRASÍLIA, DF

CONTATO

SCS QUADRA 02, BLOCO C, ED
 SERRA DOURADA, SALA 717,
 BRASÍLIA, DF

61999858174
 robsonperito@gmail.com

03 de Dezembro de 1949
 Brasileira

casado

CREA 231910-DF
 rmavaliacoesepericias.com.br

HABILIDADES E COMPETÊNCIAS

- LARGA EXPERIÊNCIA EM DETECÇÃO DE PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES
- LARGA EXPERIÊNCIA EM ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PATRIMONIAL EM GERAL

IDIOMAS

Português: Língua materna

03 de Dezembro de 1949 Brasileira casado CREA 2399/D-DF rmavaliacoespericias.com.br HABILIDADES E COMPETÊNCIAS - LARGA EXPERIÊNCIA EM DETECÇÃO DE PATOLOGIAS EM CONSTRUÇÕES - LARGA EXPERIÊNCIA EM ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E PATRIMONIAL EM GERAL IDIOMAS Português: Língua materna Espanhol: A1 Inglês: A1 Iniciante	- PÓS-GRADUAÇÃO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - PÓS-GRADUAÇÃO EM PERÍCIAS AMBIENTAIS - CURSO DE JUSTIÇA ARBITRAL - CURSOS DIVERSOS EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS - CURSOS DIVERSOS EM ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS - PROFESSOR UNIVERSITÁRIO CATOLICA/UNICEUB, UNIEURO, DF - CURSOS TÉCNICOS DIVERSOS PORTUGAL, BÉLGICA - INGLÊS FLUENTE, INCLUSIVE TRADIÇÃO SIMULTÂNEA - PARTICIPAÇÃO EM CONGRESSOS E SEMINÁRIOS DIVERSOS-ENGENHARIA - MEMBRO DO IBAPE- INST.BRAS.AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - CURSOS DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA E PATOLOGIAS NAS CONSTRUÇÕES - CURSOS DE INSPEÇÃO PREDIAL E ENG.ECONOMICA-EMPREENHIMENTOS - CURSOS EM MEDIÇÃO/INSPEÇÃO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS - CURSOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO E PATOLOGIAS EM FACHADAS PREDIAIS - PROFESSOR DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS PJ CORRETORES E DF DE JUSTIÇA - PROFESSOR DE GESTÃO IMOBILIÁRIA-OBRA PUBLICAS E PARTICULARES - PROFESSOR DE CONTABILIDADE DE CUSTOS - LARGA EXPERIÊNCIA NA CONSTRUÇÃO CIVIL-PRÉDIOS E UNIDADES HABIT. DIRETOR PROPRIETÁRIO 03/1990 - 09/2000 PREFACI-PREFABRICADOS DE CONCRETO - BRASILIA, DF
	PÓS GRADUAÇÃO ENG. DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 03/2016 - 06/2019 IPOG - BRASILIA,DF PÓS GRADUAÇÃO MBA EM PERÍCIA AMBIENTAL, 10/2016 - 02/2019 IPOG - GOIANIA-GO PÓS -GRADUAÇÃO DOCÊNCIA UNIVERSITÁRIA, 01/1996 - 06/1997 UNICEUB - BRASILIA, DF DIRETOR PROPRIETÁRIO ENGENHARIA, REFORMA E IMPERMEABILIZAÇÕES, 02/1978 - 03/1995 TECNOPLAN ENGENHARIA - BRASILIA, DF ADMINISTRADOR DE EMPRESAS ADMINISTRAÇÃO, 03/1980 - 06/1983 UNICEUB - BRASILIA, DF ENG CIVIL GERAL ASSUNTOS ENGENHARIA, 03/1970 - 07/1976 UNB UNIVERSIDADE DE BRASILIA - BRASILIA,DF
	LÍNGUA INGLESA FLUENTE- ESPANHOL ESTÁGIO AVANÇADO - DESENVOLVIMENTO DE TRADIÇÃO ESCRITA E ORAL EM INGLÊS, INCLUINDO TRADIÇÃO SIMULTÂNEA EM SEMINÁRIOS E CONFERÊNCIAS - PROFESSOR DE LÍNGUA INGLESA- TODOS OS NÍVEIS- PROFESSOR ELETRÔNICO, YAZIGI, CNA, OBSCURSOS, PROCURSOS, PROCESSUS, ETC - AUTOR DE 02 PUBLICAÇÕES EM INGLÊS- CURSO PROFESSOR ELETRÔNICO E LIVRO PARA CONCURSOS- INGLÊS SEM MISTÉRIO PARA CONCURSOS-2005- EDITORA FORTIUM - DESENVOLVIMENTO DE MÉTODO PRÓPRIO PARA O APRENDIZADO DE LÍNGUA INGLESA - PROFESSOR DE PORTUGUÊS PARA CONCURSOS- PROCURSOS-DF
ROBSON MACHADO DA SILVA: 02441411187	Assinado digitalmente por ROBSON MACHADO DA SILVA: 02441411187 DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Múltipla v6, OU=29188560000101, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=ROBSON MACHADO DA SILVA:02441411187 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: sua localização de assinatura aqui Data: 2024.02.19 19:05:03-03'00" Foxit Reader Versão: 10.1.1

B) COMPROVAÇÃO DA HABILITAÇÃO DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:



IPOG INSTITUTO DE PÓS-GRADUAÇÃO & GRADUAÇÃO

CERTIFICADO

O Diretor Acadêmico do IPOG - INSTITUTO DE PÓS-GRADUAÇÃO & GRADUAÇÃO, em uso de suas atribuições, tendo em vista a conclusão do Curso de Pós-Graduação lato sensu em **Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia**, (área de conhecimento Engenharia, produção e construção), com carga horária total de 408 horas/aula, conforme os termos da Resolução MEC/CNE/CES, Nº 1, de 06 de abril de 2018, e a Resolução CAS/IPOG nº 4, de 22 de maio de 2013, outorga o título de **especialista** a:

ROBSON MACHADO DA SILVA

nacionalidade Brasileira, nascimento em 03 de dezembro de 1943, cédula de identidade nº 110380 - DF, a presente certificação, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Goiania, 11 de setembro de 2019.


CARLOS ROBERTO GUZZONI
Diretor Acadêmico


SORAIA DE SÁ GUIMARÃES
Secretaria Acadêmica

C) COMPROVANTE DE REGULARIDADE DA EMPRESA :

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – Crea-DF
CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO Nº 00004004/2025-INT

Validade até: **31/03/2026**

Razão Social: **ROBSON MACHADO DA SILVA**

Registro: 13888

Capital Matriz: R\$ 10.000,00

Cidade: Brasília

Objetivos Sociais:

PRESTACAO DE SERVICOS DE PERICIA JUDICIAL E AVALIACOES NA AREA DE ENGENHARIA CONSTRUÇOES E REFORMAS DE UNIDADES HABITACIONAIS E COMPRA E VENDA DE IMOVEIS PROPRIOS.

CNPJ: 20.338.276/0001-91

Data do Registro: 18/01/2019

Sede: ASA SUL SCS QD 2 BL O N. 22 SL 717

UF: DF

OBSERVAÇÃO: Registro concedido para desempenho das atividades constantes no objeto social e compatíveis com as atribuições dos responsáveis técnicos.

Responsáveis Técnicos:

Nome: **ROBSON MACHADO DA SILVA**

CPF: 024.414.111-87

Data de início responsabilidade técnica: 18/01/2019

Carteira: 2319/D-DF

Títulos: Eng. Civ.

Atribuições:

RESOLUÇÃO 218/73 DO CONFEA, ARTIGO 7º.

CERTIFICAMOS que a pessoa jurídica, acima citada se encontra registrada neste Conselho, nos termos da Lei n. 5.194, de 24 de dezembro de 1966. CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido nos artigos 63, 68 e 69 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos, não se encontram em débito com o Crea-DF.

CERTIFICAMOS, mais, que esta Certidão não concede à firma o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e inofismável dos responsáveis técnicos acima citados, dentro de suas respectivas atribuições.

Por força dos artigos 337-F e 337-J, ambos do Código Penal, Informamos que empresa certificada na presente certidão possui integrante(s) do seu quadro de responsável(is) técnico(s) em comum com a(as) empresa(s):

- 16453 - AZIZ JARJOUR EMPREENDIMENTOS LTDA

Observações:

1. Os dados supra referem-se a situação da pessoa jurídica e de seus responsáveis técnicos na presente data.
2. A presente Certidão perderá a validade, caso ocorra modificação posterior dos elementos nela contidos e que impliquem em qualquer alteração em seu instrumento constitutivo e alteração de responsável técnico e a partir da data da solicitação da atualização do registro, no Crea-DF.

Certidão expedida gratuitamente, via Internet, com base na Portaria AD número 52 – Crea-DF, de 03 de março de 2008. Emitida em 06/02/2025 11:05:51 horas (data e hora de Brasília).

Código de controle da certidão: JHCBFUWE26



**D) COMPROVANTE DE REGULARIDADE DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA
EMPRESA**



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – Crea-DF
CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO Nº 00000564/2025-INT

Validade até: **31/03/2026**
Nome: **ROBSON MACHADO DA SILVA** CPF: **074.414.111-87**
RNP: **0706449533** Carteira/Visto: **2319/D-DF -**
Data do Visto/Registro: **24/11/1977**
Instituição de ensino: **UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB**
Título(s): **Engenheiro Civil**
Atribuições:
RESOLUÇÃO 218/73 DO CONFEA, ARTIGO 7º.

CERTIFICAMOS que o profissional acima se encontra registrado no Crea-DF, nos termos da Lei Federal n. 5.194, de 24 de dezembro de 1966. CERTIFICAMOS, ainda, em face do estabelecido no art. 63 da referida lei, que o profissional mencionado não se encontra em débito com este Conselho. A presente certidão perderá sua validade caso o profissional acima tenha seu registro cancelado ou interrompido ou, ainda, haja alteração nos dados acima descritos. Certidão expedida por delegação de competência, conforme Portaria AD nº. 079 de 08/06/2020. Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome do profissional acima.

Emitida em 08/01/2025 10:24:00 horas (data e hora de Brasília).

Código de controle da certidão: **2PIKQEHFBU**





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 10ª REGIÃO

Secretaria de Execuções Especiais e Pesquisa Patrimonial

0000666-87.2020.5.10.0004

RECLAMANTE: KLEBER SOARES DE ARAUJO, EXEQUENTES HABILITADOS NA
PLANILHA CONSOLIDADA - ADVOGADOS

RECLAMADO: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO LTDA

TERMO DE CONCLUSÃO

Conclusão ao Exmo. Juiz(a) do Trabalho feita pelo(a) servidor
(a) ALESSANDRA CARVALHO FERESIN GODLEWSKI, no dia 07/04/2025.

DESPACHO

Vistos, etc.

CESPLAN - CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO LTDA aponta inconsistências nos valores constantes na planilha consolidada vinculada ao presente processo piloto, razão pela qual requer a intimação das Varas do Trabalho para fins de atualização da planilha a fim de informar o valor atualizado do débito, com a dedução de valores já pagos, bem como a inclusão de eventuais créditos ainda não contemplados no presente REEF.

Aduz, ainda, a necessidade de reavaliação do bem penhorado, antes da expedição de novo edital de alienação, ao fundamento de que a atual avaliação encontra-se defasada, uma vez que realizada em 2023, no importe de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Alega que além da valorização em razão do tempo transcorrido, foram realizadas benfeitorias realizadas no imóvel. Juntou laudo técnico que apontou avaliação do imóvel no importe de R\$102.211.910,00 (cento e dois milhões, duzentos e onze mil, novecentos e dez reais).

Analiso.

Com relação à atualização dos valores constantes da planilha consolidada, esclarece-se que, antes de qualquer liberação de valores, será solicitado às Varas do Trabalho informações atualizadas sobre os processos reunidos.

Nada a deferir, por ora.

Quanto ao pedido de reavaliação do bem penhorado, apresentou a executada um laudo técnico estimando para o imóvel o preço de R\$102.211.910,00, considerando as benfeitorias realizadas após a última avaliação

e as alterações legislativas que ampliaram a destinação de uso do bem (PPCUB e PDOT).

Ocorre que, recentemente, a tentativa de venda judicial pelo valor da avaliação de R\$60.000.000,00 restou frustrada, o que revela que o valor de R\$102.211.910,00 apontado no laudo técnico de avaliação exorbita o preço de mercado.

O valor real de um bem, para fins de alienação judicial, é estabelecido pelo preço de mercado e, nesse contexto, o importe trazido pelo laudo técnico se apresenta flagrantemente excessivo.

Mas, a despeito disso, não se pode desconsiderar o fato da última avaliação ter ocorrido em setembro de 2023 (id [409eb40](#)), portanto, há quase dois anos, o que evidencia haver de fato uma defasagem no preço inicialmente fixado em relação ao valor atual do imóvel, mormente se consideradas as benfeitorias e alterações legislativas referidas no laudo técnico apresentado.

Diante desse cenário, há que se reconhecer a necessidade de majoração do valor da avaliação para a expedição de novo edital de alienação.

Entretanto, não vislumbro a necessidade de determinar uma nova avaliação oficial do bem imóvel, eis que, diante dos elementos já trazidos no laudo técnico apresentado, é possível, num juízo de ponderação e razoabilidade, a fixação do novo preço, evitando-se delongas processuais desnecessárias.

Importante destacar que é dever do Juízo buscar a satisfação da execução pela alienação do bem penhorado pelo melhor preço possível, de modo a não impor ao devedor onerosidade excessiva.

Nesse sentido, reputo razoável fixar em R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) o novo valor da avaliação, levando em conta os elementos técnicos trazidos no laudo apresentado, a defasagem do preço inicialmente fixado e a expectativa de venda imposta pelo mercado para conversão do bem em pecúnia diante da realidade já recentemente vivenciada nos autos.

Defiro, assim, apenas parcialmente o pedido da executada.

Intimem-se as partes do inteiro teor da presente decisão.

Após, expeça-se o Edital de Alienação observando-se os termos que se seguem:.

Descrição do bem penhorado: imóvel sito no "Modulo "b", da Quadra nº 708/907, do Setor de Edifícios de Utilidade Pública – SEP/SUL, desta Capital,

medindo 130,00m, pelas linhas de frente e fundo e 50,231 m2 pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área de 6.530,03 m2, limitando-se pela frente e laterais com áreas públicas, e ao fundo, com o Módulo "A", da mesma quadra".

Proprietário: CENTRO DE ESTUDOS SUPERIORES PLANALTO
LTDA - CNPJ: 00.697.649/0001-03

Matrícula e cartório de registro : 68802 – Cartório do 1º Ofício do
Registro de Imóveis do Distrito Federal

Valor da avaliação: R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

Preço mínimo: preço mínimo para alienação deve equivaler a
80% do valor da avaliação, com possibilidade de parcelamento na forma da lei.

Data da avaliação: 7/4/2025

Publique-se.

BRASILIA/DF, 08 de abril de 2025.

FRANCISCO LUCIANO DE AZEVEDO FROTA
Juiz do Trabalho Titular



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO LUCIANO DE AZEVEDO FROTA, em 08/04/2025, às 10:40:20 - 0c7785b
<https://pje.trt10.jus.br/pjekz/validacao/25040717553362600000046019716?instancia=1>
Número do processo: 0000666-87.2020.5.10.0004
Número do documento: 25040717553362600000046019716