

Laudo de Avaliação N° 722/2025 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília-DF, 11 de junho de 2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Gerência de Habitação e Regularização de Imóveis Urbanos (Gehab).

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atender ao Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB (168644182), nos autos do Processo nº 00111-00013162/2021-39.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado de comercialização da área identificada e caracterizada no item 5.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Conforme os itens 6.1 e 6.2 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais), as informações relativas à área objeto do presente laudo estão presentes no Memorial Descritivo - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUGET (166930562), no Croqui - Memorial Descritivo (166940852), no Croqui - Benfeitorias (166941121), nas Fichas Cadastrais dos imóveis registrados e situados de forma contígua (168400074) e no Relatório de Vistoria nº 1163/2025-Nuvis (163554100).

Cumpre ressaltar que, conforme o item 1 do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB (168644182), serão considerados os seguintes parâmetros na presente avaliação:

- O potencial construtivo utilizado será de 0,60, o mesmo dos "imóveis registrados e situados de forma contígua a supracitada gleba urbana", conforme as Fichas Cadastrais (168400074);
- O uso/destinação será o "*Institucional* (conforme art. 7º do Decreto Distrital nº 43.209/2022)".

Em caso de aprovação de norma urbanística com parâmetros urbanísticos diversos dos aqui adotados, os autos deverão retornar a este Nupea/Gepea para emissão de novo Laudo de Avaliação, independentemente da validade do presente.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Imóvel: Área denominada Associação dos Empregados do Serpro de Brasília - ASEB/DF;

Setor: Setor de Clubes Esportivos Sul;

Região Administrativa: RA-I - Brasília.

Área do Terreno: 23.117,84 m²;

Coeficiente de Aproveitamento: 0,60, conforme as Fichas Cadastrais (168400074) e item 1 do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB (168644182);

Forma: irregular;

Posição: isolado;

Situação: ocupado.

Destinação: Institucional, conforme item 1 do Despacho - TERRACAP/PRESI/DIRES/GEHAB (168644182).

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação empregado na determinação do valor da área foi o COMPARATIVO DIRETO DE DADOS, recorrendo-se à técnica estatística inferencial (Regressão Linear Múltipla). Utilizaram-se para isso elementos amostrais da região do avaliado. Os elementos de pesquisa foram coletados pelo Nupea/Terracap. Também foram observadas as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com as recomendações da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, temos a seguinte especificação atingida:

Grau de Fundamentação: II;

Grau de Precisão: II.

8. CALCULO DO VALOR DA ÁREA

8.1. Tratamento de Dados

Modelo Utilizado: Modelo Institucionais e Clubes Brasília - VS11 - TS-Sisreg.

Tabela 1 - Dados do Imóvel Avaliado Considerados no Modelo Inferencial.

Variável	Descrição	Valor
Área	Área base do terreno em m ² .	23.117,84
CA	Coeficiente de Aproveitamento: CA = Área máxima de construção / Área base do terreno.	0,60
ID	Índice Data calculado como incremento anual.	25,00
Dest	Destinação do imóvel, sendo: 1 - Clube; 2 - Institucional.	2,00
VU (Variável Dependente)	<i>Valor Unitário do Terreno (R\$ / m²)</i> .	-

8.2. Resultados Obtidos

Tabela 2 - Resultados Obtidos no Modelo Inferencial.

Valores da Moda para 80% de certeza:	
Descrição	Valor
Valor Unitário Médio (R\$ / m ²)	1.188,62
Valor Unitário Mínimo (R\$ / m ²)	990,57
Valor Unitário Máximo (R\$ / m ²)	1.426,27
Campo de Arbítrio Adotado	-15%

Valores da Moda para 80% de certeza:	
Descrição	Valor
Valor Unitário Adotado (R\$ / m ²)	1.010,33
Área Base de Cálculo (m ²)	23.117,84
Coeficiente de Aproveitamento	0,60
Valor Final (R\$)	23.400.000,00
Valor Unitário Final / m ² base (R\$ / m ²)	1.012,21
Valor Unitário Final / m ² suporte (R\$ / m ²)	1.687,01

8.2.1. Resultados Estatísticos do Modelo

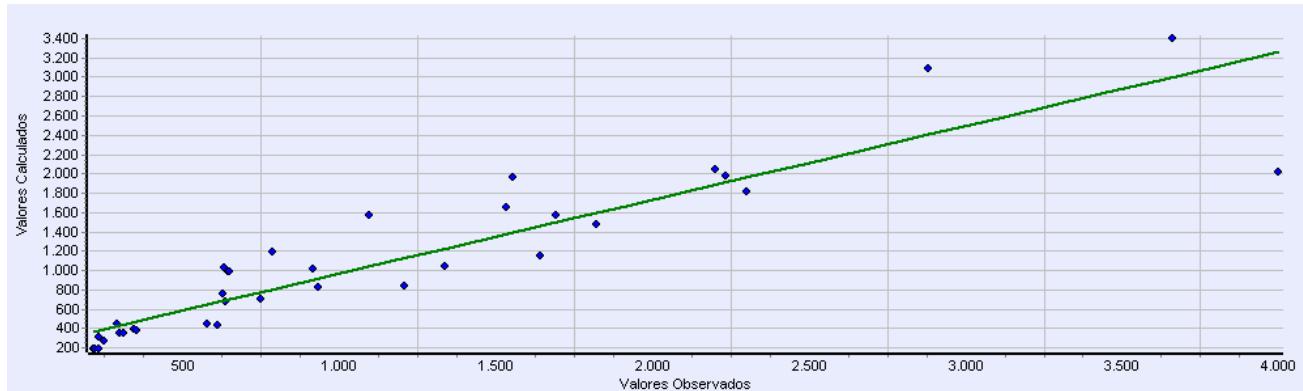


Gráfico 1 - Valores observados x Valores estimados pelo Modelo Inferencial.

Informações Complementares:

Número de variáveis: 7

Número de variáveis consideradas: 5

Número de dados: 69

Número de dados considerados: 39

Resultados Estatísticos:

Linear

Coeficiente de correlação: 0,957199

Coeficiente de determinação: 0,916230

Coeficiente de determinação ajustado: 0,906375

Fisher-Snedecor: 92,97

Significância: 0,01

Não-Linear

Coeficiente de determinação: 0,831007

Normalidade dos Resíduos

71% dos resíduos situados entre -1 e +1 s

94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s

97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Área	ln(x)	-4,00	0,03	-5,82 %
CA	ln(x)	7,78	0,01	36,60 %
ID	ln(x)	15,49	0,01	18,60 %
Dest	x	2,45	1,96	44,30 %
VU	ln(y)			

Moda:

$$VU = 468,13704 * \text{Área} ^ {-0,18168106} * \text{CA} ^ {0,53186251} * \text{ID} ^ {0,71336747} * e ^ {(0,36641605 * \text{Dest})}.$$

9. VALOR FINAL

O valor total obtido na avaliação perfaz R\$ 23.400.000,00 (vinte e três milhões quatrocentos mil reais).

10. OBSERVAÇÕES

- A validade deste Laudo é de 180 (cento e oitenta) dias;
- Não foram considerados valores relativos às benfeitorias no processo avaliatório;
- Adotado um decréscimo de 15%, dentro do campo de arbítrio do avaliador, conforme item 8.2.1.5 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011, para adequação dos valores aos praticados no mercado;
- Adotado o critério de arredondamento no valor final conforme preconiza o item 6.8.1 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019;
- Nos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019, os dados e informações efetivamente utilizados no modelo inferencial estão disponíveis no relatório REL160-2024-NUPEA-Modelo Institucionais e Clubes Brasília - VS11 (dados);
- O presente laudo de avaliação é do tipo resumido, atendendo aos termos do item 9 da Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-1:2019.



Documento assinado eletronicamente por **JOAO PEDRO DIAS LIMA - Matr.0002462-7, Engenheiro**, em 18/06/2025, às 15:34, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **GUSTAVO AUGUSTO DE OLIVEIRA FERREIRA - Matr.0003022-8, Engenheiro(a)**, em 18/06/2025, às 15:38, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **KARLA PATRICIA SOUZA DE OLIVEIRA TAVARES - Matr.0002455-4, Engenheiro(a)**, em 18/06/2025, às 15:40, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JOEL AZEVEDO LESSA - Matr.0002464-3, Engenheiro**, em 18/06/2025, às 16:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Chefe do Núcleo de Pesquisa e Avaliação**, em 23/06/2025, às 08:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ILTON MELO SALVIANO - Matr.0002529-1, Engenheiro(a)**, em 23/06/2025, às 09:16, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= 173410871](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=173410871) código CRC= **7FB4531C**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
33422402

00111-00003355/2025-13

Doc. SEI/GDF 173410871

Despacho – TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA

Brasília, 23 de junho de 2025.

À Gerência de Pesquisa e Avaliação (GEPEA),

Assunto: Avaliação de imóvel

Em devolução à solicitação do Despacho – TERRACAP/PRESI/DICOM/GEPEA (168659834), encaminhamos o Laudo de Avaliação SEI-NUPEA nº 722/2025 (174073685), referente ao valor de mercado da área definida no Memorial Descritivo - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUGET (166930562) e denominada "Área denominada Associação dos Empregados do Serpro de Brasília - ASEs/DF".



Documento assinado eletronicamente por **MANUELA FALCÃO MARQUES - Matr.0002467-8, Chefe do Núcleo de Pesquisa e Avaliação**, em 23/06/2025, às 09:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador=174073776](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=174073776) código CRC= **E3459EBC**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620-000 - DF
Telefone(s): 33422402
Sítio - www.terracap.df.gov.br

00111-00013162/2021-39

Doc. SEI/GDF 174073776

Despacho – TERRACAP/PRESI/DICOM/GEPEA

Brasília, 23 de junho de 2025.

À Diretoria de Comercialização (DICOM),

Assunto: Avaliação de imóvel

Encaminhamos o Laudo de Avaliação SEI-NUPEA nº 722/2025 (174073685), referente ao valor de mercado da área definida no Memorial Descritivo - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUGET (166930562) e denominada "Área denominada Associação dos Empregados do Serpro de Brasília - ASE/DF", conforme solicitado no despacho GEHAB 168644182.



Documento assinado eletronicamente por **MICHELLE GONÇALVES PEDROSA - Matr.0002195-4, Gerente de Pesquisa e Avaliação**, em 23/06/2025, às 10:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador=174090618](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=174090618) código CRC= **6472CB2B**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF
Telefone(s): 061 33421797
Sítio - www.terracap.df.gov.br

00111-00013162/2021-39

Doc. SEI/GDF 174090618