



CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**P_524.564/2018 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS FUNCIONAIS SOB A
RESPONSABILIDADE DA CÂMARA DOS DEPUTADOS**

**ANEXO IV – SAFS QUADRA 3 LOTE 1 – CENTRO
TERRENO – SAFS QUADRA 3 LOTE 2 – CENTRO**

BRASÍLIA, 12/08/2019





1. **ATIVIDADES PRELIMINARES**

Solicitante:

Trata-se de demanda da Coordenação de Patrimônio, do Departamento de Material e Patrimônio – COPAT/DEMAP, por meio do processo 524.564/2018, a qual solicita a reavaliação dos imóveis da Câmara dos Deputados.

Objetivo e finalidade da avaliação:

Avaliação realizada em conformidade com o Manual de Avaliação de Imóveis, elaborado pela Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério do Planejamento, em 2017, em cumprimento do exigido pela Portaria Conjunta n. 703 – STN/SPU, de 2014.

Identificação do bem:

Este laudo refere-se aos imóveis cadastrados sob as identificações **9701 17723.500-6** e **9701 32778.500-6**, situados nos seguintes endereços: **SAFS QUADRA 3 LOTES 1 e 2 – CENTRO**.

Habilitação técnica:

Atendendo à exigência legal, de atribuição exclusiva do exercício profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, esta atividade de avaliação foi conduzida pelo servidor **Marcelo Morhy Peres**, analista legislativo da Câmara dos Deputados, ponto 7.629, graduado como **Engenheiro Civil** pela Universidade de Brasília (UnB) em 31/06/2006 e devidamente registrado no **CREA/DF** sob o número **13.464/D**.





2. CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Documentação:

No início do procedimento avaliatório, foi solicitada a incorporação das documentações relativas aos imóveis avaliados. Assim, dos itens solicitados,

- Foi incorporado, ao processo 524.564/2018: o Relatório SPIUNET, do Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União.
- Não houve disponibilização: das plantas arquitetônicas, das documentações dominiais e cadastrais, além do já constante do referido relatório.

As informações relevantes extraídas do Relatório são as que seguem:

ANEXO IV - SAFS QUADRA 3 LOTE 1 – CENTRO

Área do terreno	33.070,99m ²
Fração ideal	1,0
Valor do Terreno	R\$ 5.379.981,18
Área construída	57.054,96m ²
Valor das benfeitorias	R\$ 82.531.388,62
Valor do imóvel	R\$ 87.911.369,80

TERRENO - SAFS QUADRA 3 LOTE 2 – CENTRO

Área do terreno	30.186,36m ²
Fração ideal	1,0
Valor do Terreno	R\$ 4.199.821,87

A despeito das lacunas documentais, julgou-se possível a elaboração da avaliação com as informações recebidas.

Para o estabelecimento da idade do imóvel, foi considerada a data informada pela Seção de Planejamento do Espaço Físico do Departamento Técnico da Casa. Trata-se de imóvel datado de 1981, portanto, com 38 anos de idade. O padrão de acabamento considerado é médio, classificação C nos parâmetros de Ross-Heidecke.





Vistoria:

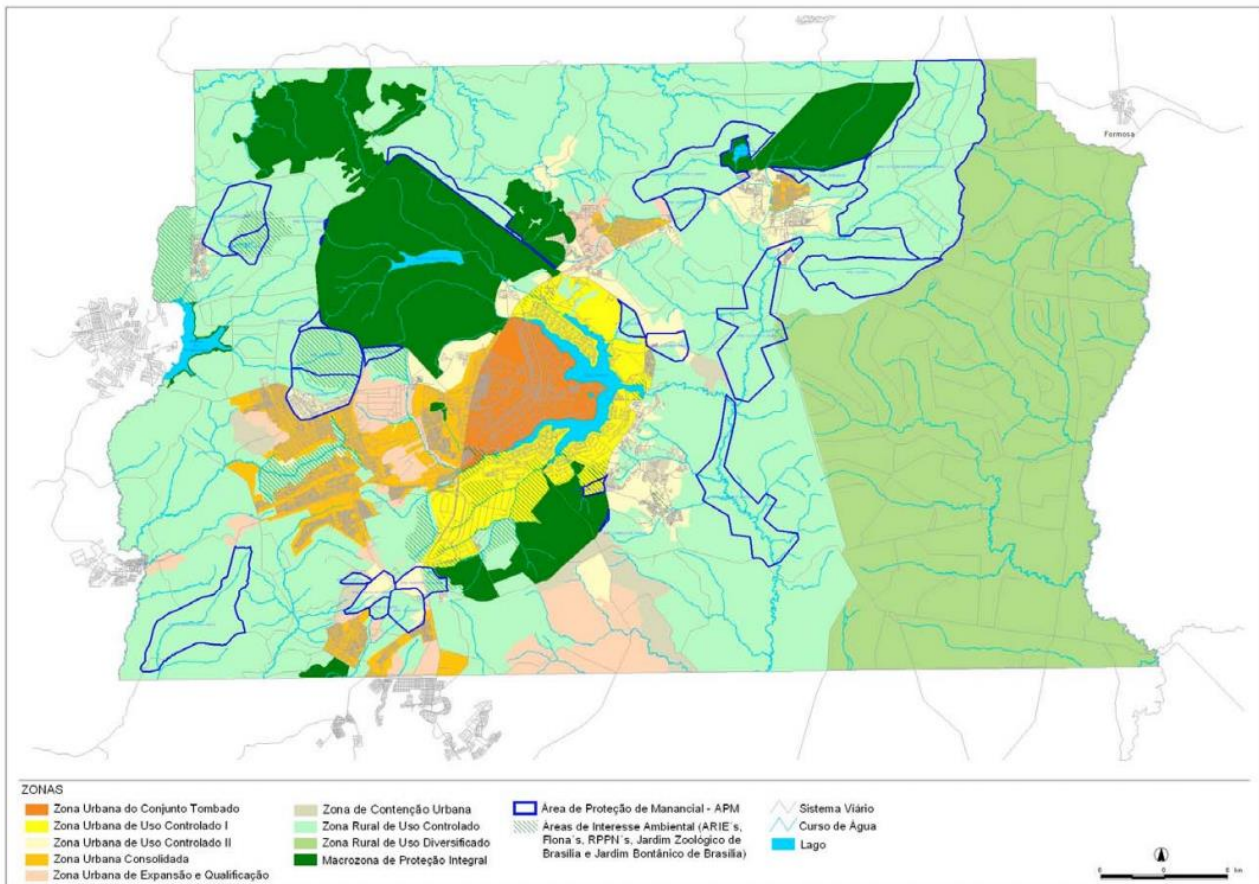
A vistoria ao imóvel foi realizada em 12/08/2019, tendo sido colhidas as imagens que se encontram no Anexo I. Além das imagens colhidas, foram incorporadas fotos constantes do banco de imagens da Câmara.

RIP	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO
9701 17723.500-6	ANEXO IV	SAFS QUADRA 3 LOTE 1 - CENTRO
9701 32778.500-6	TERRENO	SAFS QUADRA 3 LOTE 2 - CENTRO

Caracterização da localização e da região:

- a) Caracterização da região: O imóvel avaliando encontra-se no Setor de Administração Federal Sul, região central da cidade, integrante do Conjunto Tombado da Capital.

MAPA 14 - ZONEAMENTO



Fonte: SEDUH/DF, 2019





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão

O SAFS se localiza na escala monumental, segundo o plano urbanístico de Lúcio Costa, que se divide em quatro escalas: a monumental, a residencial, a gregária e a bucólica. A escala monumental está configurada pelo Eixo Monumental, desde a Praça dos Três Poderes até a Praça do Buriti.

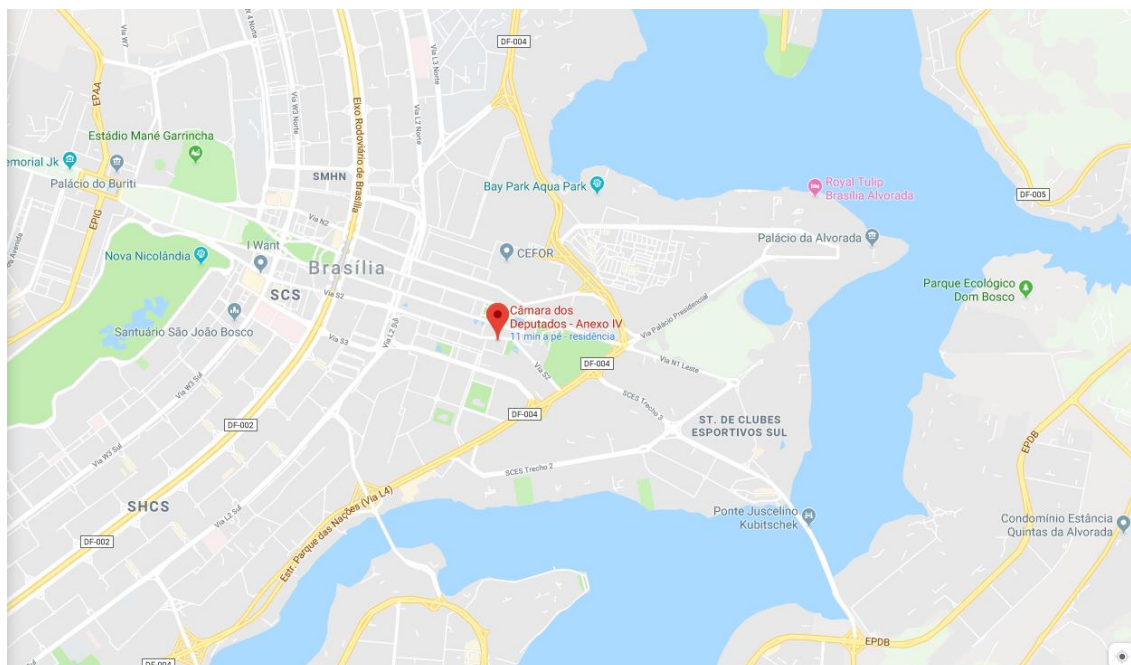
Com relação aos usos permitidos para a região, o decreto 596/67, conhecido como Código de Edificações de Brasília, em seu art. 18 traz a seguinte redação:

Art. 18. A Praça dos Três Podêres compreende:

- I — órgãos do Governo Federal: Palácio de Despachos, Congresso Nacional e Supremo Tribunal Federal;*
- II — Museu;*
- III — Monumentos diversos;*
- IV — Restaurante.*

A região conta com facilitado acesso, por meio de transporte público rodoviário, por vias pavimentadas, bem interligadas e bem mantidas, sendo que as principais vias rodoviárias que dão acesso ao Anexo IV são o Eixo Monumental e a Via S2. Também há acesso metroviário, chegando este à Rodoviária do Plano Piloto, a uma distância de 2km do edifício avaliando, com integração rodoviária.

b) Caracterização da localização:



Fonte: Google Maps, 2019





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão



Fonte: Google Maps, 2019

c) Caracterização das edificações e benfeitorias:

Idade do imóvel: 38 anos

Nível de acabamento: Médio – C

Composição do edifício: 1 pavimento subsolo, térreo e 9 pavimentos superiores.

Acabamentos internos:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Corredores do Térreo	Granito cinza	Esquadria de vidro, Laminado	Metálico perfurado
Banheiros	Mármore branco	Mármore branco, Laminado	Metálico perfurado
Hall de Elevadores	Granito preto	Carpete, Granito preto	Metálico perfurado
Gabinetes	Laminado, Granito cinza	Laminado, Pintura	Gesso
Restaurante e Lanchonete	Granito preto e Mármore branco	Mármore branco, Laminado, Lambris	Gesso
Subsolo Técnico	Vinílico Verde	Pintura	Gesso





3. DEFINIÇÃO DO MÉTODO

Pela inviabilidade de se fazer um comparativo de mercado com o imóvel avaliando, a metodologia prevista pela norma ABNT 14.653/2011 é a da avaliação pelo método involutivo.

Tal método é baseado em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, considerando um empreendimento hipotético compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, analisando-se os cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

O valor do imóvel é estimado através de um processo de involução, ou seja, parte-se do valor de venda de um empreendimento através de pesquisa no mercado, subtraindo-se todos os custos e despesas inerentes a transformação do terreno no empreendimento projetado, sendo: margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno computados em prazos viáveis ao projeto, a execução e comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas. A partir deste processo obtém-se o preço máximo que se pagaria pelo terreno para viabilizar o empreendimento (DANTAS, 2005).

No entanto, tendo em vista se tratar de imóvel em local com destinação exclusiva para abrigo aos órgãos dos governos federal e distrital, não há comparativos que possam ser adequadamente moldados à situação, pois há restrição legal para quaisquer outros usos. Assim, uma modelagem para um prédio comercial, ou para um shopping center, estaria se valendo de uma hipótese legalmente incompatível.

A opção foi pela avaliação do imóvel pelas suas benfeitorias, pela aplicação do **Método da Quantificação do Custo**, estimando o valor para a reedição do imóvel, considerando a depreciação pela idade aparente do imóvel, e aplicando a proporção firmada nas avaliações concomitantemente realizadas (para blocos de apartamentos funcionais), no percentual de 40% para o terreno e de 60% para as edificações (paradigma do cálculo do percentual – SQN Bloco A).

No cálculo da edificação, datada de 1981, foi considerada a idade do imóvel como sendo no parâmetro de 50% de sua vida útil. Isso porque julgou-se desequilibrada a aplicação do percentual de depreciação considerando a idade real, uma vez que o imóvel passa constantemente por reformas, modernizações e manutenções de toda sorte. A edificação mescla sistemas novos com antigos, deixando balanceada a hipótese considerada.

O padrão de acabamento considerado é alto, classificação C nos parâmetros de Ross-Heidecke. Para a depreciação do imóvel, seguindo esta mesma tabela e aplicando a idade em 50% da vida útil da edificação, o índice K é de 39,10.

Para a estimativa do custo de reedição, foi utilizado o parâmetro da construção do CEAM/SIA, prédio igualmente administrativo e com padrão alto de acabamento e de construção. A edificação, recentemente construída, teve os valores executados de R\$ 664.060,15 para a confecção de projetos e R\$ 44.859.045,62 para a execução das obras (dados constantes do sítio eletrônico da Câmara dos Deputados), para uma área de 13.248m², resultando em um custo unitário referencial de R\$ 3.386,10/m². Como a construção é recente, e o valor foi o





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão

efetivamente realizado, baseado em orçamento detalhado, julgou-se apropriado a sua adoção como o custo de reedição das benfeitorias.

No que tange à área, tem-se 57.054,96m² de construção, conforme dados do cadastro SPIUNet + 16.082,59m² de estacionamentos e áreas de acesso (não se incluem, nesta conta, a garagem dos deputados – por ser área coberta – nem o estacionamento descoberto localizado no lote 2) . Para os estacionamentos, o coeficiente de área equivalente de construção é de 0,10; conforme NBR 12.721/2005. Assim, no total, resta uma área de cálculo de 58.663,22m².

Aplicando o custo unitário à esta área construída equivalente, chega-se ao custo estimado de R\$ 198.639.529,24 para uma eventual construção similar. Com um índice de depreciação de 39,10, o resultado da avaliação da edificação é de **R\$ 120.971.473,31**.

Para o terreno, aplicando-se a proporção mencionada de 40% x 60%, o valor estimado é de **R\$ 80.647.648,87**.

Valor resultado da avaliação: **R\$ 201.619.122,18**.

Tendo a avaliação do terreno do Anexo II em R\$ 80.647.648,87, para uma área de 33.070,99 m², obtém-se R\$ 2.438,62/m². Considerando que o terreno anexo, terreno 2, com 30.186,36m², possui mesmo valor unitário de avaliação, seu valor de mercado é de **R\$ 73.613.061,22**.

4. RESULTADOS

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins de atualização cadastral, em cumprimento do exigido pela Portaria Conjunta n. 703 – STN/SPU, de 2014.

Como resultado do modelo gerado, foram obtidos os seguintes dados:

ANEXO IV – TERRENO 1:

VALOR DO TERRENO: R\$ 80.647.648,87

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 120.971.473,31

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: 100%

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: (R\$ 80.647.648,87 + R\$ 120.971.473,31) x 1,0 = R\$ 201.619.122,18

TERRENO 2:

VALOR DO TERRENO: R\$ 73.613.061,22

MARCELO MORHY PERES

Analista Legislativo

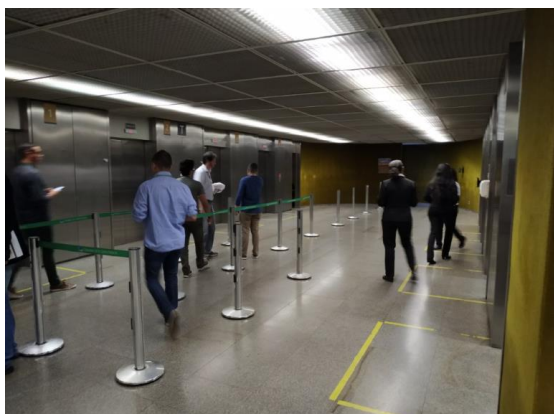
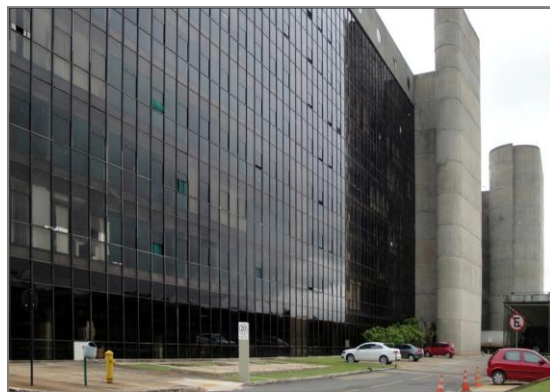
Engenheiro Civil

CREA/DF – 13.464/D



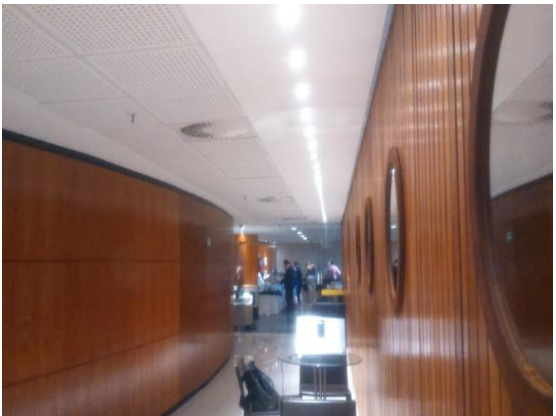
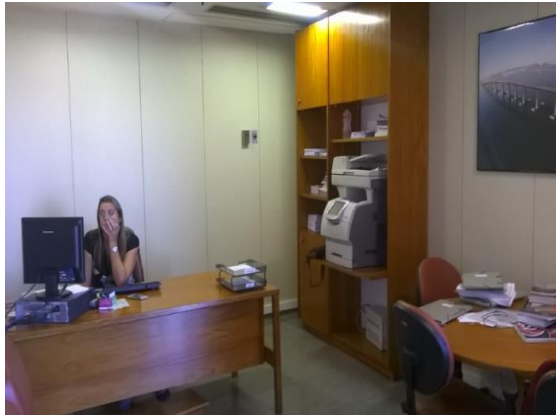
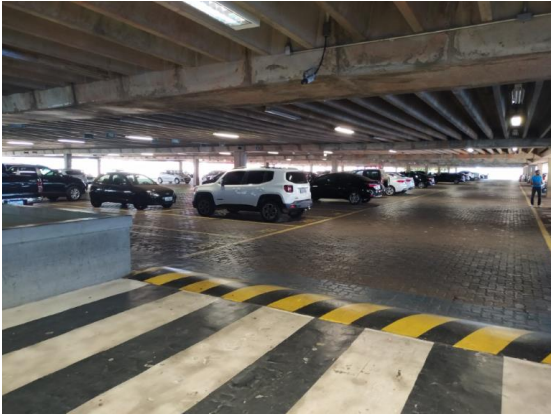


1. ANEXO I – FOTOS DOS IMÓVEIS (VISTORIA)





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão





2. **PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES**

A documentação cartorial e de propriedade dos imóveis não acompanham o laudo. Isso porque trata-se de bens da União, sob a responsabilidade da Câmara dos Deputados. Não foram realizadas averiguações na documentação dos imóveis. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse. Os Relatórios SPIUNET seguem no processo P_524.564/2018, com os seguintes identificadores de cadastro:

RIP	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO
9701 17723.500-6	ANEXO IV	SAFS QUADRA 3 LOTE 1 - CENTRO
9701 32778.500-6	TERRENO	SAFS QUADRA 3 LOTE 2 - CENTRO

Também não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas no processo e constantes do sistema da SPU.

Importa lembrar, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

