



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

GARAGEM DA CÂMARA
SGMN PROJEÇÃO L VIA N3

BRASÍLIA, 13/08/2019





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 ao imóvel cadastrado sob a identificação **9701 17734.500-6**, situado no seguinte endereço: **SGMN PROJEÇÃO L VIA N3**.

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 ao imóvel avaliando. 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:

Área do terreno	32.269,50m ²
Fração ideal	1,0
Valor do Terreno	R\$ 2.045.051,54
Área construída	6.434,39m ²
Valor das benfeitorias	R\$ 28.488.377,19
Valor do imóvel	R\$ 30.533.428,73

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

Para o estabelecimento da idade do imóvel, foram consideradas as situações particulares de cada edificação. Para o Bloco A, a data informada pela Seção de Planejamento do Espaço Físico do Departamento Técnico da Casa. Trata-se de imóvel datado de 1977, portanto, com 42 anos de idade. O padrão de acabamento considerado é médio, classificação C nos parâmetros de Ross-Heidecke. Para o Bloco B,





Vistoria:

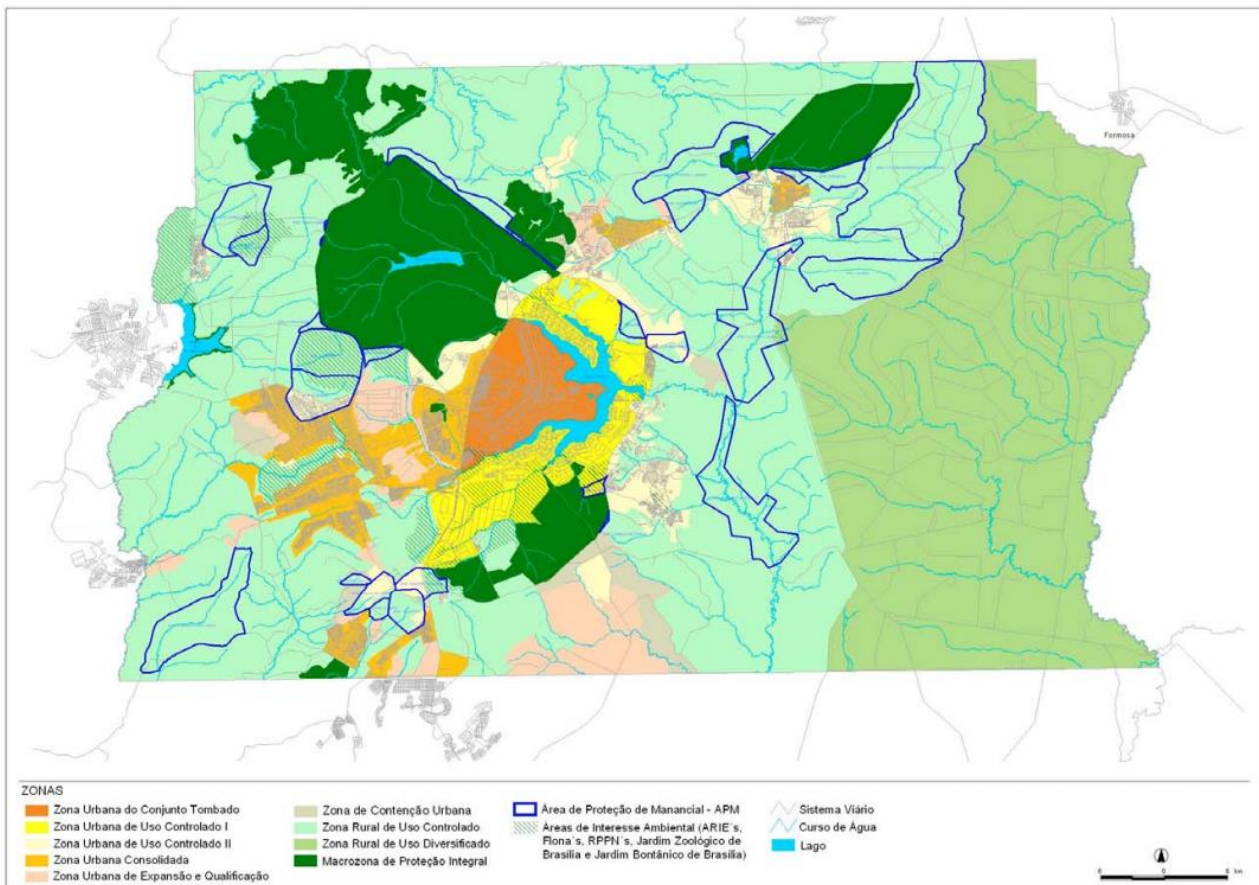
A vistoria ao imóvel foi realizada em 12/08/2019, tendo sido colhidas as imagens que se encontram no Anexo I. Além das imagens colhidas, foram incorporadas fotos constantes do banco de imagens da Câmara.

RIP	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO
9701 17734.500-6	GARAGEM DA CÂMARA	SGMN PROJEÇÃO L VIA N3

Caracterização da localização e da região:

- a) Caracterização da região: O imóvel avaliando encontra-se no Complexo Avançado, no Setor de Garagens Ministeriais Norte, 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 SGMN 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.

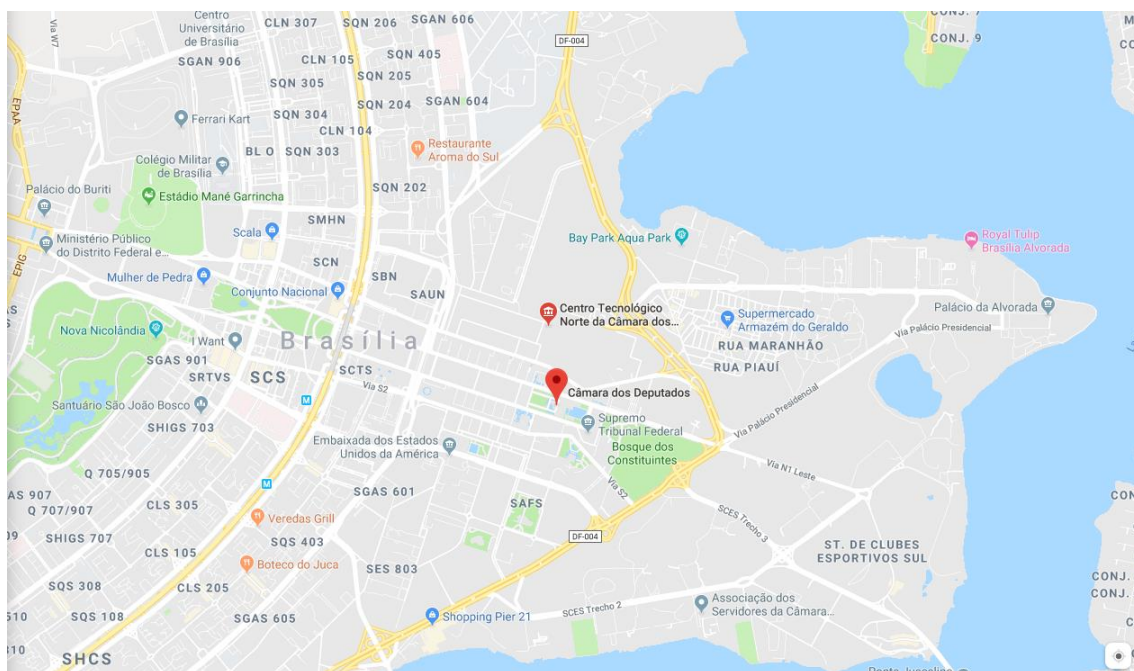
Com relação aos usos permitidos para a região, o decreto 596/67, conhecido como Código de Edificações de Brasília, em seu art. 18 traz a seguinte redação:

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 Complexo Avançado da Câmara dos Deputados são a Via N2 e a L4 (Estrada Parque das Nações).

b) Caracterização da localização:



Fonte: Google Maps, 2019





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:

Bloco A:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Corredores	Cimento queimado	Pintura	Gesso
Banheiros	Vinílico verde	Cerâmica	Telha exposta
Salas	Vinílico verde	Pintura	Gesso

Bloco B:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Corredores	Granito cinza	Granito cinza	Gesso
Banheiros	Granito cinza	Laminado e Granito cinza	Gesso
Salas	Vinílico verde	Pintura	Gesso





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão

Bloco C:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Corredores	Vinílico preto sobre piso elevado	Pintura, Painéis Inox	Metálico perfurado
Banheiros	Granito preto	Laminado e Granito preto	Metálico perfurado
Salas	Vinílico preto sobre piso elevado	Pintura e Divisórias pretas	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, foram consideradas as informações da Seção de Planejamento do Espaço Físico do Departamento Técnico da Casa.

Para o Bloco B (CEFOR), são 4.023m² (+6.622m² de estacionamentos, a uma área equivalente de 0,1), acabamento padrão alto – B, tendo o prédio sido concluído em 2007 (12 anos – 17% da vida útil segundo o padrão de classificação de Ross-Heidecke). Para o Bloco C (CETEC), são 3.076m² (+5.013m² de estacionamentos externos, a uma área equivalente de 0,1), acabamento padrão médio – C, tendo o prédio sido concluído em 2017 (2 anos – 3% da vida útil segundo o padrão de classificação de Ross-Heidecke). E, para o Bloco A (CTRAN, CGRAF), são 2.396m² (+7.603,76m² de estacionamentos, a uma área equivalente de 0,1), acabamento padrão baixo – F, tendo o prédio sido concluído em 1977 (42 anos – 60% da vida útil segundo o padrão de classificação de Ross-Heidecke).

Bloco B:

Área equivalente: 4.685,20m² x R\$ 3.386,10/m² = R\$ 15.864.555,72. Depreciação 9,31% (tabela de Ross-Heidecke). Valor da construção já depreciada: **R\$ 14.387.565,58.**

Bloco C:

Área equivalente: 3.577,30m² x R\$ 3.386,10/m² = R\$ 12.113.095,53. Depreciação 3,51% (tabela de Ross-Heidecke). Valor da construção já depreciada: **R\$ 11.687.925,88.**

Bloco A:

Área equivalente: 3.156,38m² x R\$ 3.386,10/m² = R\$ 10.687.818,32. Depreciação 65,3% (tabela de Ross-Heidecke). Valor da construção já depreciada: **R\$ 3.708.672,96.**

Total das benfeitorias: **R\$ 29.784.164,42.**

Para o terreno, aplicando-se a proporção mencionada de 40% x 60%, o valor estimado é de **R\$ 19.856.109,61.**

Valor resultado da avaliação: **R\$ 49.640.274,03.**





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:

VALOR DO TERRENO: R\$ 19.856.109,61

VALOR DAS EDIFICAÇÕES: R\$ 29.784.164,42

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: 100%

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: (R\$ 19.856.109,61 + R\$ 29.784.164,42) x 1,0 = R\$ 49.640.274,03

MARCELO MORHY PERES

Analista Legislativo

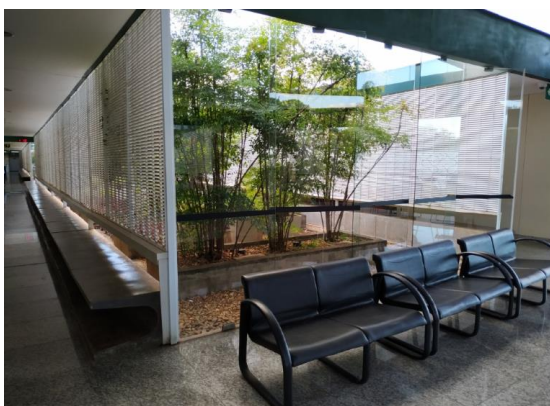
Engenheiro Civil

CREA/DF – 13.464/D



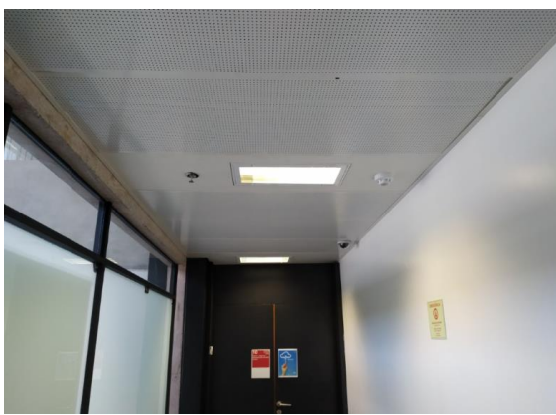
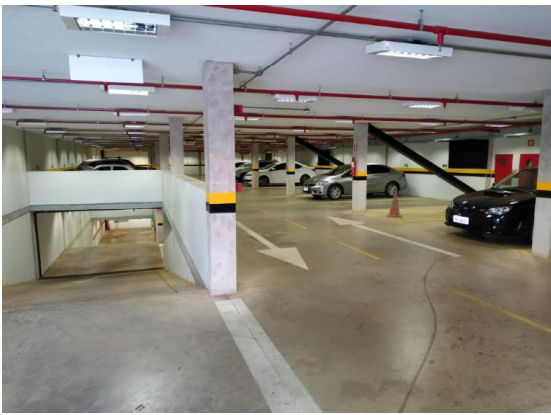


1. **ANEXO I – FOTOS DOS IMÓVEIS (VISTORIA)**





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão





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 17734.500-6	GARAGEM DA CÂMARA	SGMN PROJEÇÃO L VIA N3

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.

