



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 III - PRAÇA DOS 3 PODERES, ÁREA G

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 ao imóvel cadastrado sob a identificação **9701 17656.500-2**, situado no seguinte endereço: **PRAÇA DOS 3 PODERES, ÁREA G.**

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:

ANEXO III - PRAÇA DOS 3 PODERES, ÁREA G, S/N

Área do terreno	5.210,88m ²
Fração ideal	1,0
Valor do Terreno	R\$ 2.437.235,38
Área construída	17.064,87m ²
Valor das benfeitorias	R\$ 34.141.667,86
Valor do imóvel	R\$ 36.578.903,24

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 1973, portanto, com 46 anos de idade. O padrão de acabamento considerado é médio, classificação C nos parâmetros de Ross-Heidecke.





Vistoria:

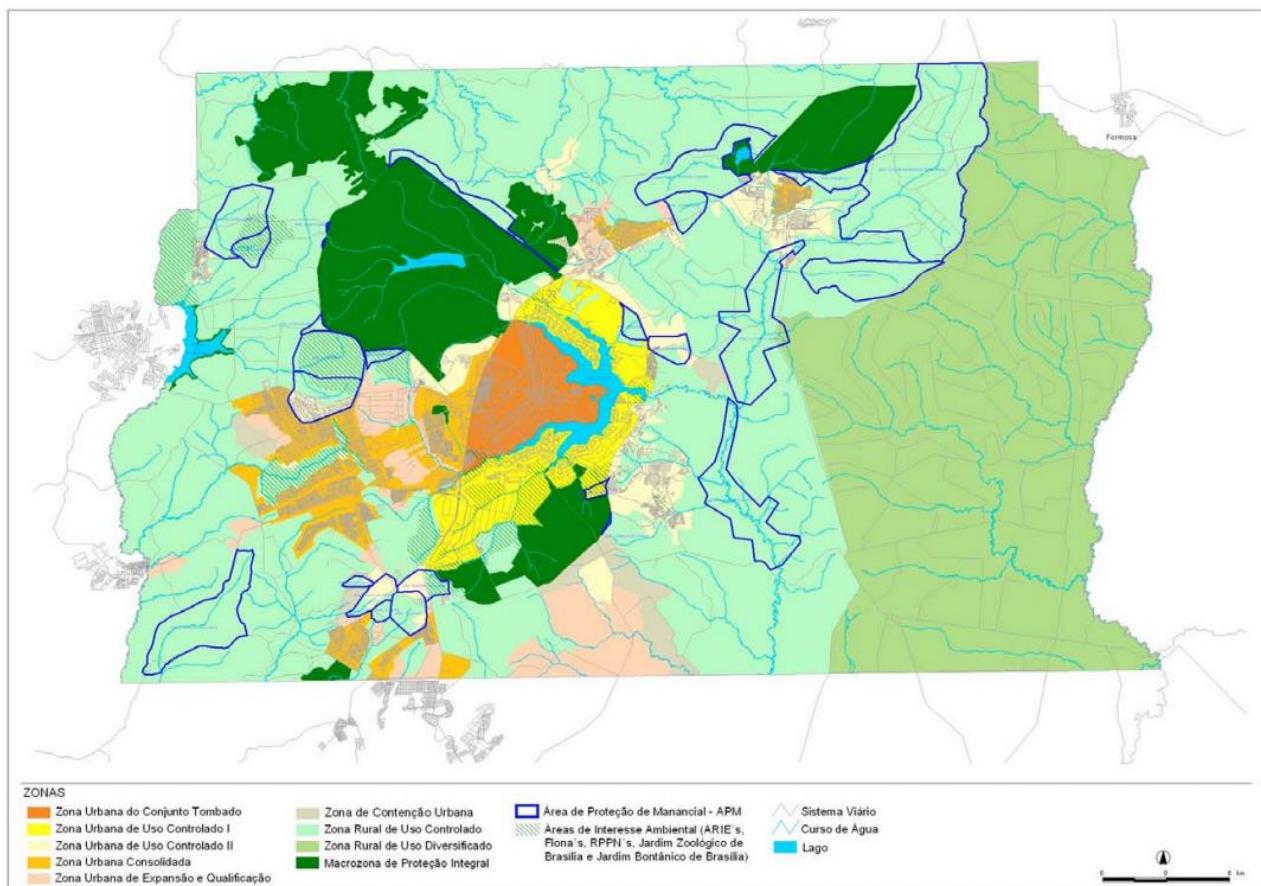
A vistoria ao imóvel foi realizada em 12/08/2019, tendo sido colhidas as imagens que se encontram no Anexo I. Além das imagens colhidas, foram incorporadas fotos constantes do banco de imagens da Câmara.

RIP	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO
9701 17656.500-2	ANEXO III	PRAÇA DOS 3 PODERES, ÁREA G, S/N

Caracterização da localização e da região:

- a) Caracterização da região: O imóvel avaliando encontra-se na Praça dos 3 Poderes, 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

A Praça dos 3 Poderes 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.

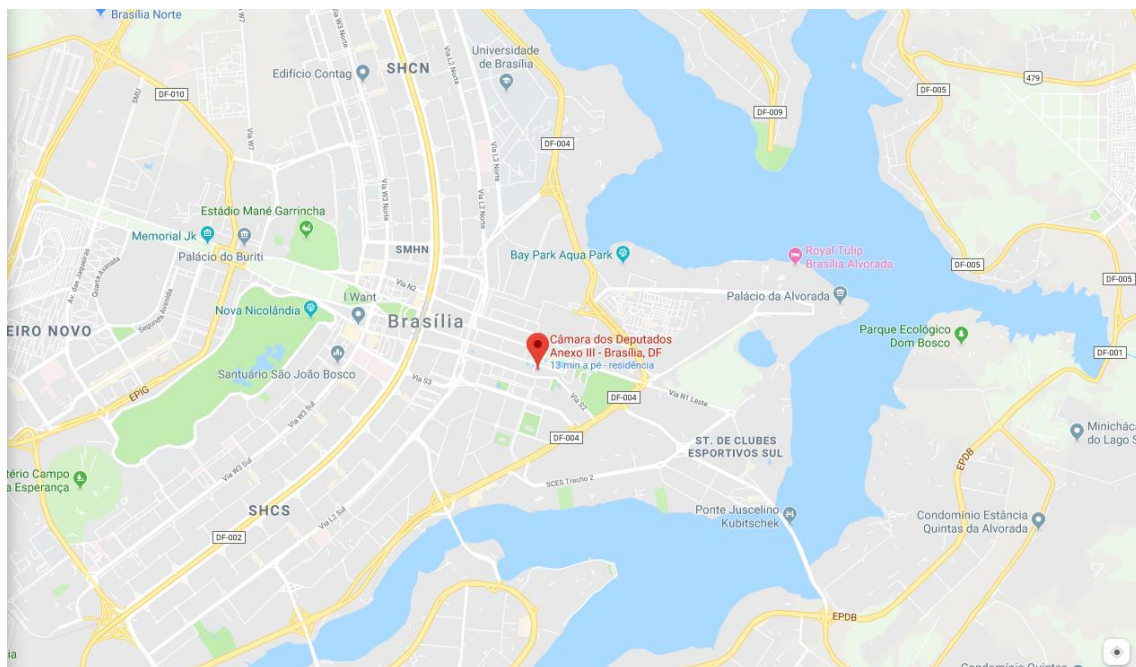
Com relação aos usos permitidos para a região, o decreto 596/67, conhecido como Código de Edificações de Brasília, em seu art. 18 traz a seguinte redação:

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.*

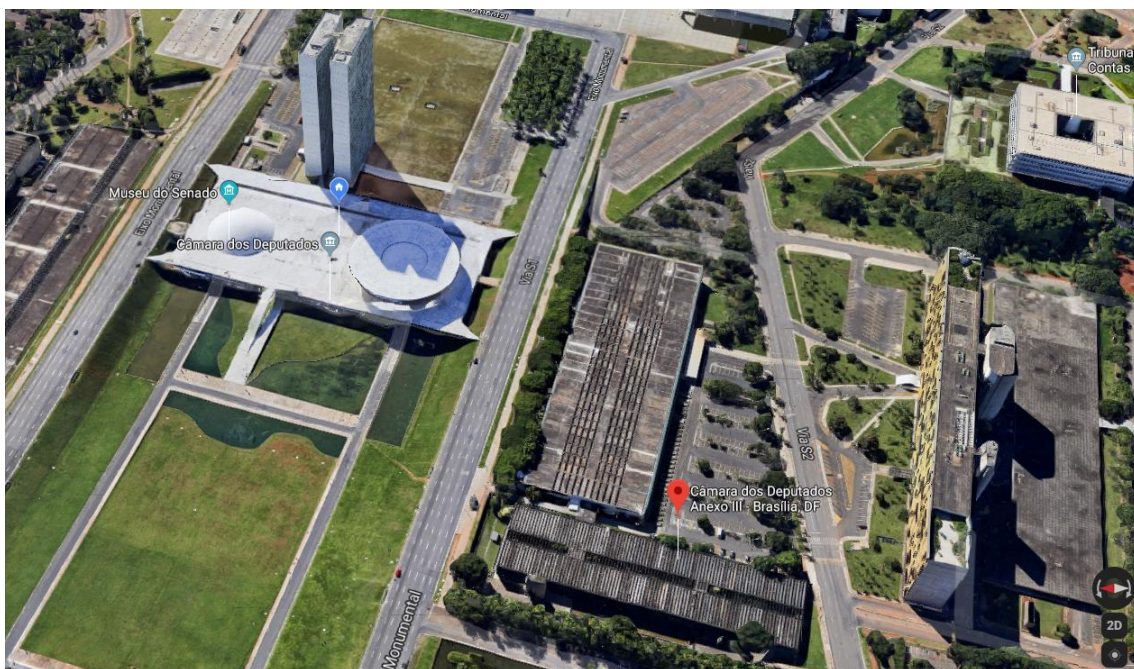
A região conta com facilitado acesso, por meio de transporte público rodoviário, por vias pavimentadas, bem interligadas e bem mantidas, sendo que as principais vias rodoviárias que dão acesso ao Anexo III são o Eixo Monumental e a Via S2. Também há acesso metroviário, chegando este à Rodoviária do Plano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

b) Caracterização da localização:



Fonte: Google Maps, 2019





Fonte: Google Maps, 2019

c) Caracterização das edificações e benfeitorias:

Idade do imóvel: 46 anos

Nível de acabamento: Médio – C

Composição do edifício: 1 pavimento subsolo, térreo e pavimento superior.

Acabamentos internos:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Corredores e Salas no Térreo	Granito cinza, Vinílico branco	Granito branco, Pintura, Lambris	Gesso
Gabinetes no pavimento superior	Laminado	Laminado, Pintura e Madeirado	Gesso
Banheiros	Mármore branco	Mármore branco, Laminado	Gesso
Restaurantes e Lanchonete	Granito cinza	Mármore branco, Lambris, Divisórias de Vidro	Gesso
Subsolo técnico	Vinílico branco	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 1973, 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 17.064,87m² de construção, conforme dados do cadastro SPIUNet + 3.306,66m² de estacionamentos e acessos. 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 17.395,54m².

Aplicando o custo unitário à esta área construída equivalente, chega-se ao custo estimado de R\$ 58.903.037,99 para uma eventual construção similar. Com um índice de depreciação de 39,10, o resultado da avaliação da edificação é de **R\$ 35.871.950,14**.

Para o terreno, aplicando-se a proporção mencionada de 40% x 60%, o valor estimado é de **R\$ 23.914.633,43**.

Valor resultado da avaliação: **R\$ 59.786.583,57**.

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 III – ÁREA G:

VALOR DO TERRENO: R\$ 23.914.633,43

VALOR DA EDIFICAÇÃO: R\$ 35.871.950,14

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: 100%

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: (R\$ 23.914.633,43 + R\$ 35.871.950,14) x 1,0 = R\$ 59.786.583,57

MARCELO MORHY PERES

Analista Legislativo

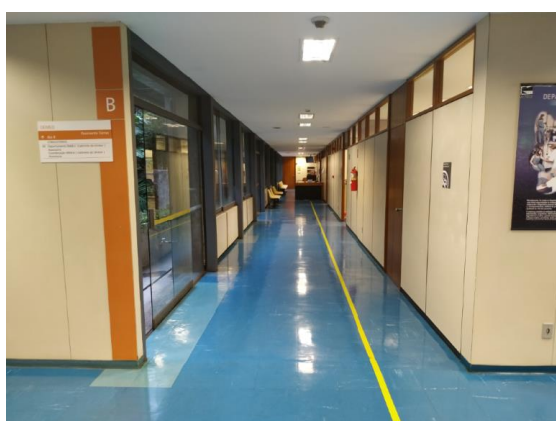
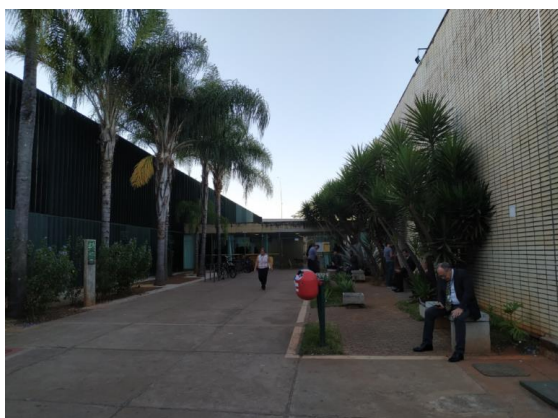
Engenheiro Civil

CREA/DF – 13.464/D



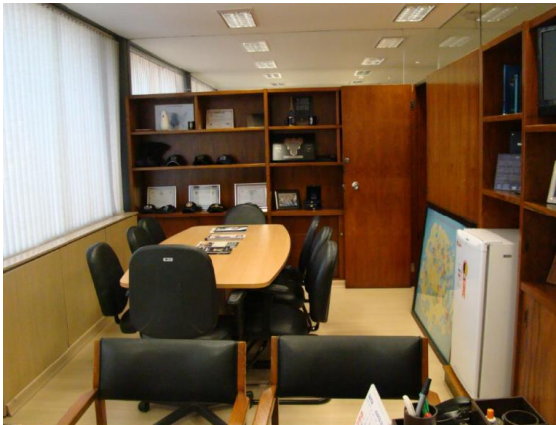
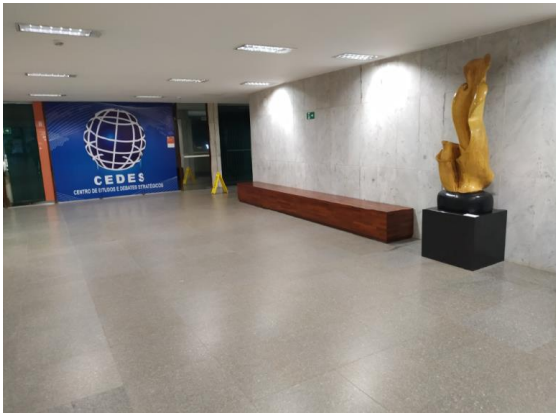


1. ANEXO I – FOTOS DOS IMÓVEIS (VISTORIA)



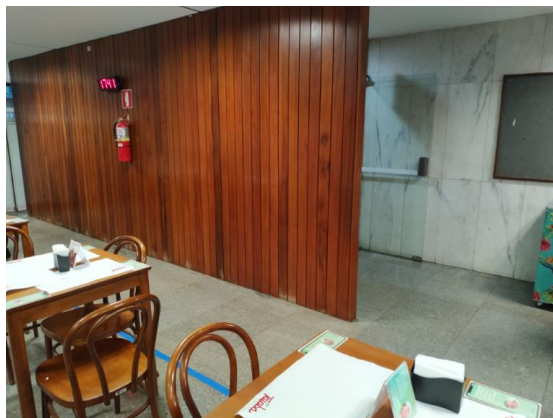
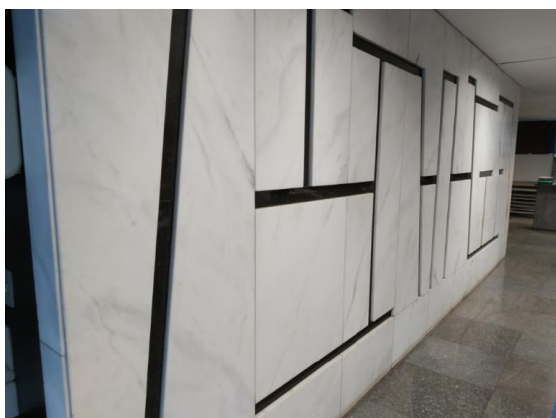


CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão





CÂMARA DOS DEPUTADOS
DEPARTAMENTO TÉCNICO
Coordenação de Planejamento e Gestão





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 17656.500-2	ANEXO III	PRAÇA DOS 3 PODERES, ÁREA G, S/N

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.

