

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	BANCO DO BRASIL S/A
Interessado:	BANCO DO BRASIL S/A
Número da O.S.:	1005521
Finalidade:	Garantia de operações
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado do Imóvel
Endereço:	SAAN Quadra 03 Lotes 1050, 1060, 1070 e 1080
Cidade/UF:	Brasília - DF
Proprietário:	Ricardo Diniz Almeida
Área Construída:	1.569,70 m²
Área do Terreno:	2.000 m²
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor de Avaliação do Imóvel:	R\$ 7.600.000,00 (SETE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)
Liquidez:	Baixa
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III
Data do Laudo:	09/03/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Adaias Soares Pereira
Formação:	Engenharia Civil
CREA:	28154/D-DF
CPF:	045.834.801-56
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	Demetryo Engenharia
Endereço:	Quadra 208 Lote 05 Apto 1508 – Águas Claras, Brasília-DF
CREA:	14623/RF
CNPJ:	35.934.997/0001-31
Representante Legal:	Adaias Soares Pereira
CPF:	045.834.801-56
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº da OS: 1005521

Nº do Laudo: 202290520339

SOLICITANTE: BANCO DO BRASIL S/A

OBJETO: Imóvel Urbano – Prédio Comercial e Galpão

FINALIDADE: Garantia de operações

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 7.600.000,00 (SETE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

DATA: 09/03/2022

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

1. SOLICITANTE

BANCO DO BRASIL S/A

2. INTERESSADO

BANCO DO BRASIL S/A

3. PROPRIETÁRIO

Ricardo Diniz Almeida

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Prédio situado no SAAN Quadra 03 Lotes 1050, 1060, 1070 e 1080 Brasília-DF.

4.1 Tipo do Bem: Imóvel Urbano – Prédio Comercial e Galpão.

4.2 Descrição Sumária do Bem: Trata-se de um prédio de dois pavimentos com um galpão.

Área construída averbada: 0,00m²

Área construída existente: 1.569,70 m²(Conforme projeto apresentado pela contratante)

Área do terreno: 2.000 m² (Conforme documento apresentado pela contratante)

Coordenadas geográficas: -15.760704, -47.933762

4.3 Ocupação: Ocupado pela empresa Planalto Construtora.

5. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Garantia de operações.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da presente avaliação é determinar o valor de mercado do bem avaliando de acordo com a NBR 14653-2.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As documentações apresentadas pela contratante foram a matrícula de n.º 65273 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, a ficha de cadastro imobiliário, o IPTU e o projeto arquitetônico do imóvel.

Para fins de avaliação, todo o imóvel foi considerado como livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, inclusive livres de restrições ambientais de qualquer natureza.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 Período da vistoria:

Realizada em 24/02/2022, com a presença de representantes do proprietário.

A A.B.N.T em sua norma NBR 14.653 (Avaliação de Bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos preconiza que a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para elaboração do Laudo de Avaliação.

8.2 Caracterização da Região

O Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte (SAAN) localiza-se próximo à antiga Rodoferroviária e ao Setor Militar Urbano.

Até 19 de dezembro de 2019, pertencia à poligonal da região administrativa do Plano Piloto. Com a sanção da Lei Complementar Distrital nº 958 de 20 de dezembro de 2019, pelo Governador do Distrito Federal Ibaneis Rocha (MDB), o SAAN passou a pertencer à poligonal do Setor de Indústria e Abastecimento (SIA).

O local concentra, principalmente, galpões de grande porte, empresas fornecedoras de materiais de construção e acabamento entre outras.

Localizado há dez quilômetros do Palácio do Planalto e a quatro quilômetros do Palácio do Buriti, sede do GDF, o SAAN foi criado como setor de estocagem com galpões, para acomodação de atacadistas e instalação de supermercados. Com o tempo, foi ganhado visibilidade entre empresários que precisavam de grandes espaços para reunir funcionários. Assim, empresas prestadoras de serviço de limpeza, conservação, manutenção e segurança começaram a se estabelecer no local.

As principais características da região são:

- > Uso predominante: industrial
- > Infraestrutura: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública
- > Padrão da região: médio
- > Serviços públicos e comunitários: segurança, conservação pública, coleta de lixo

- > Relevo: relativamente plano
- > Solo: seco
- > Condições econômicas, políticas e sociais: típicas
- > Restrições ambientais: não há.

Microrregião do avaliando																									
- usos predominantes:		(<input checked="" type="checkbox"/>) industrial	(<input type="checkbox"/>) unifamiliar	(<input type="checkbox"/>) multifamiliar	(<input type="checkbox"/>) comercial																				
- padrão const. predominante:		(<input checked="" type="checkbox"/>) populador	(<input type="checkbox"/>) baixo	(<input type="checkbox"/>) médio	(<input type="checkbox"/>) alto																				
- acesso:		(<input type="checkbox"/>) difícil	(<input type="checkbox"/>) razoável	(<input checked="" type="checkbox"/>) bom	(<input type="checkbox"/>) ótimo																				
- facilidade de estacionamento:		(<input type="checkbox"/>) nenhuma	(<input type="checkbox"/>) pouca	(<input type="checkbox"/>) razoável	(<input checked="" type="checkbox"/>) grande																				
- valorização imobiliária:		(<input type="checkbox"/>) ruim	(<input type="checkbox"/>) razoável	(<input checked="" type="checkbox"/>) boa	(<input type="checkbox"/>) ótima																				
- localização:		<p>(<input type="checkbox"/>) no polo principal, em logradouro principal (considerado para comércio/escritório)</p> <p>(<input type="checkbox"/>) no polo, em logradouro secundário (considerado para comércio/escritório)</p> <p>(<input type="checkbox"/>) no polo secundário, em logradouro principal</p> <p>(<input checked="" type="checkbox"/>) no polo secundário, em logradouro secundário</p> <p>(<input type="checkbox"/>) região mista ou de transição de usos</p> <p>Escala de localização: (<input type="checkbox"/>) 1; (<input type="checkbox"/>) 2; (<input type="checkbox"/>) 3; (<input checked="" type="checkbox"/>) 4; (<input type="checkbox"/>) 5; (<input type="checkbox"/>) 6; (<input type="checkbox"/>) 7; (<input type="checkbox"/>) 8; (<input type="checkbox"/>) 9; (<input type="checkbox"/>) 10</p> <p>Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.</p>																							
- infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) comércio</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) transporte coletivo</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino fundamental</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) arborização</td> </tr> <tr> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) bancos</td> <td>(<input type="checkbox"/>) hospital</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino superior</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) lazer e recreação</td> </tr> <tr> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) supermercados</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) segurança pública</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) correios</td> <td>(<input type="checkbox"/>) metrô</td> </tr> <tr> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) água potável</td> <td>(<input type="checkbox"/>) esgoto</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) energia</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) telefonia</td> </tr> <tr> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) coleta de lixo</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) pavimentação</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) terra batida</td> <td>(<input checked="" type="checkbox"/>) água pluvial</td> </tr> </table>						(<input checked="" type="checkbox"/>) comércio	(<input checked="" type="checkbox"/>) transporte coletivo	(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino fundamental	(<input checked="" type="checkbox"/>) arborização	(<input checked="" type="checkbox"/>) bancos	(<input type="checkbox"/>) hospital	(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino superior	(<input checked="" type="checkbox"/>) lazer e recreação	(<input checked="" type="checkbox"/>) supermercados	(<input checked="" type="checkbox"/>) segurança pública	(<input checked="" type="checkbox"/>) correios	(<input type="checkbox"/>) metrô	(<input checked="" type="checkbox"/>) água potável	(<input type="checkbox"/>) esgoto	(<input checked="" type="checkbox"/>) energia	(<input checked="" type="checkbox"/>) telefonia	(<input checked="" type="checkbox"/>) coleta de lixo	(<input checked="" type="checkbox"/>) pavimentação	(<input checked="" type="checkbox"/>) terra batida	(<input checked="" type="checkbox"/>) água pluvial
(<input checked="" type="checkbox"/>) comércio	(<input checked="" type="checkbox"/>) transporte coletivo	(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino fundamental	(<input checked="" type="checkbox"/>) arborização																						
(<input checked="" type="checkbox"/>) bancos	(<input type="checkbox"/>) hospital	(<input checked="" type="checkbox"/>) ensino superior	(<input checked="" type="checkbox"/>) lazer e recreação																						
(<input checked="" type="checkbox"/>) supermercados	(<input checked="" type="checkbox"/>) segurança pública	(<input checked="" type="checkbox"/>) correios	(<input type="checkbox"/>) metrô																						
(<input checked="" type="checkbox"/>) água potável	(<input type="checkbox"/>) esgoto	(<input checked="" type="checkbox"/>) energia	(<input checked="" type="checkbox"/>) telefonia																						
(<input checked="" type="checkbox"/>) coleta de lixo	(<input checked="" type="checkbox"/>) pavimentação	(<input checked="" type="checkbox"/>) terra batida	(<input checked="" type="checkbox"/>) água pluvial																						
– Informações complementares:																									

8.3 Caracterização do Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

Formato aproximado: retangular.

Topografia: plana.

Cota da frente principal: no nível do greide do logradouro.

Área: 2.000,00 m².

8.4 Caracterização das edificações

Trata-se de um prédio com fechamento de paredes em alvenaria e um galpão logístico.

O galpão logístico tem estrutura metálica, na cobertura telhas zincadas e o piso industrial.

O prédio possui dois pavimentos, sendo um térreo e um andar superior.

No térreo há salas administrativas, banheiros, uma copa e uma área de refeição. No andar superior há salas administrativas e banheiros, ambos os andares contam com um acabamento fino e moderno. O prédio é novo, tem um alto padrão construtivo e um ótimo estado de conservação.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Os grandes bancos brasileiros retomaram os financiamentos à construção civil, diante da perspectiva de que o setor vai entrar em um novo ciclo de crescimento após quatro anos de retração.

Se o ritmo for mantido, este será o melhor ano para o mercado desde 2015 – quando as incorporadoras começaram a sentir o impacto dos distratos em massa e os bancos, por consequência, recuaram nos financiamentos.

A palavra ‘aquecida’ está distante da realidade ainda, mas a recuperação do mercado está ocorrendo, e a cadeia está pronta.

Sinais de melhora nos estoques das incorporadoras, juros mais baixos, a aprovação da lei dos distratos e maior concorrência entre os bancos impulsionam a modalidade. O setor também se antecipa ao ciclo positivo para a construção que virá com novos cortes na Selic. Cada redução de 1 ponto percentual na taxa básica inclui mais 200 mil famílias no crédito imobiliário, segundo cálculo do Bradesco.

O mercado chegou a um ponto de inflexão, mas num patamar ainda muito baixo. A retomada está concentrada nas grandes metrópoles e onde o estoque é menor.

A crise que atingiu durante o setor imobiliário, no entanto, deixou aprendizados. Hoje, os bancos têm preferência por empreendimentos menores e procuram entender melhor o projeto que vão financiar. O risco do incorporador é importante, mas o risco do projeto também é.

A variação de preços vem perdendo para a inflação há bastante tempo, mas existe relativa estabilidade em termos nominais para venda, o que não se observa quanto a preços de locação, que têm caído bastante.

O avaliando tem localização privilegiada. Em síntese, temos de um lado um mercado em retração, fruto da conjuntura econômica e política nacional, com piora dos indicadores macroeconômicos, por outro, um imóvel com perspectivas de boa colocação no mercado. Mas não podemos ser otimistas no momento quanto à liquidez, que consideramos baixa.

10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – empregado para a obtenção do valor de venda do imóvel.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Tratamento dos dados: ESTATÍSTICA INFERENCIAL – (Anexo III– Regressão Linear – SisDea Windows).

Período de pesquisa: 2021 a 2022

Número de dados de mercado pesquisados: 19

Número de dados de mercado efetivamente considerados: 16

PARÂMETROS ESTATÍSTICOS DO MODELO DE REGRESSÃO

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os parâmetros principais apresentados abaixo.

A Demetrio Engenharia adota como regra a função logarítmica para a variável dependente, pois adequa-se melhor ao mercado imobiliário, sobretudo em tempos de retração, como o atual.

Função Estimativa:

$$R\$/AC = e^{(+8,64995501 + 331,9004987 / AC - 0,2583919062 * \%Galp - 0,4899289029 / Pot)}$$

- Coeficiente de Correlação: 0,7222
- Coeficiente de Determinação: 0,5216
- Significância do Modelo: 0,01
- Desvio Padrão: 0,27757
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade (68% entre -1σ e $+1\sigma$; 100% entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$; 100% entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$).
- Resíduos relativos aceitáveis, máximo de 54,23%

11.1. Variáveis Independentes Contempladas na Pesquisa:

- **AC:** variável quantitativa, negativa, representativa da área construída de cada elemento (m²);
- **AT:** variável quantitativa, positiva, representativa da área do terreno de cada elemento (m²);
- **%Galp:** variável quantitativa, negativa, representativa da porcentagem de galpão de cada elemento (%);
- **Pot:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do potencial econômico local, sendo inferior=1, médio=2, superior=3;
- **Ofe=2:** variável dicotômica, positiva, indica a natureza mercadológica do dado, sendo venda efetiva=1, oferta=2;
- **Ano:** variável temporal, negativa, indica o ano de referência do dado;
- **Pad:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do padrão construtivo do imóvel, sendo inferior=1, médio=2 e superior=3;

11.2. Variável Dependente:

- **R\$/AC:** variável representativa do preço de venda por metro quadrado.

ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO, NAS CONDIÇÕES ATUAIS, PARA CADA VARIÁVEL, DENTRE AS EFETIVAMENTE UTILIZADAS:

- **AC:** 1.569,70
- **%Galp:** 0,21
- **Pot:** 2,0

RESULTADOS PARA A MODA (R\$):

INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite inferior (-12,77%)	Médio (calculado)	Limite superior (+14,64%)
6.630.187,66	7.600.827,75	8.713.566,71

CAMPO DE ARBITRIO:

Limite inferior (-15%)	Médio (calculado)	Limite superior (+15%)
6.460.696,83	7.600.827,75	8.740.952,93

RESULTADO EM VALOR TOTAL, COM 80% DE CERTEZA:

Adotado
R\$ 7.600.000,00

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na	Apresentação de informações relativas aos dados e	1

		foto e características observadas no local pelo autor do laudo	modelo	variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que:	Admitida, desde que:	3
			a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior	
			b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Pontuação Total:					14

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Logo, Grau de Fundamentação II (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

GRAU DE PRECISÃO:

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.2:

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Logo, Grau de Precisão III (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

- Valor do imóvel monta em:

VI = R\$ 7.600.000,00 (SETE MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS).

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor apresentado neste laudo de avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, nas atuais condições de uso.

Todas as informações utilizadas foram consideradas de boa-fé.

Considerando as informações anteriores, a vistoria do imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições de mercado imobiliário (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia.

Considerando a vistoria do imóvel e a documentação apresentada, o bem avaliando possui condições de habitabilidade.

14. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

Adaia Soares Pereira – CREA: 28154/D-DF

15. LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por (13) folhas numeradas, sendo a última datada e assinada, e ainda 6 (SEIS) anexos também complementares a este.

Brasília/DF, 09 de março de 2022.

16. ANEXOS

I – Relatório Fotográfico.

II - Pesquisa de Mercado.

III– Memória de Cálculos – Regressão Linear – Relatórios do SisReN Windows.

IV - Documentação Apresentada.

V – Resultados.

VI – ART.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada do prédio



Fachada do prédio



Fachada do prédio



Fachada



Vista da rua



Vista da rua



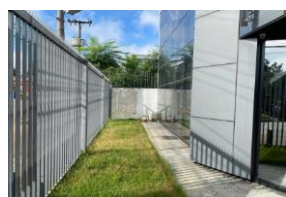
Estacionamento



Estacionamento



Estacionamento



Lateral do terreno



Terreno



Estacionamento



Térreo



Térreo



Térreo

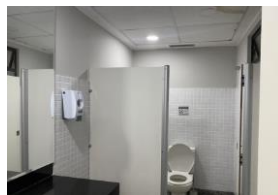
VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
REGISTRO FOTOGRÁFICO



Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



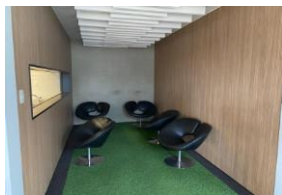
Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



Térreo



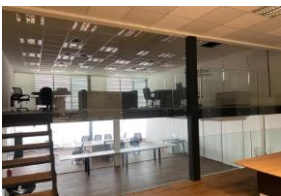
Térreo



Térreo



Térreo



Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior

VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
REGISTRO FOTOGRÁFICO



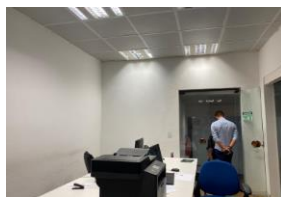
Pavimento superior



Pavimento superior



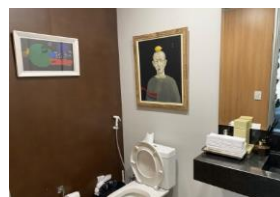
Pavimento superior



Pavimento superior



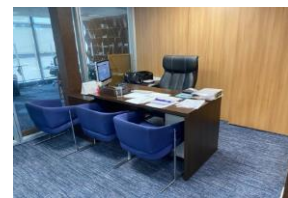
Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior



Pavimento superior



Galpão



Galpão



Galpão



Galpão



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

IV – PESQUISA DE MERCADO

	Dado		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AC	
	1	.	SIA Trecho 3	galpão para loja	SIA	Arbo	99929-3012	900,00	
	2	.	SIA Trecho 8	prédio comercial ao lado da feira dos importados	SIA	ABA Imóveis	3051-3100	1.700,00	
	3	.	SIA Trecho 8	com prédio comercial	SIA	ABA Imóveis	3051-3100	1.654,00	
	4	.	SIA Trecho 17	prédio estruturado com vagas no subsolo	SIA	Rodrigues Monteiro	98484-9533	1.600,00	
	5	.	SAAN Quadra 02	Predio com 4 pav + galpão de 2000m2	SAAN	AMR Brasil Assessoria	3234-3434	3.700,00	
	6	.	SAI Trecho 02	Galpão	SIA	Mauro Campos corretor	3036-6036	8.300,00	
	7	.	SCIA Quadra 15 Conj 03	Prédio com 2 pav	SCIA	Paulo Barbosa Imóveis	98117-8613	1.205,00	
	8	.	SCIA Quadra 15 Conj 05	Galpão	SCIA	Inove Empreendimentos Imob	3222-5300	600,00	
	9		SIG QD. 08, Lote 2268	Prédio com 3 pav	SIG	Requinte Imobiliaria	3329-5100	630,00	
	10	.	SCIA Rodovia DF-097	Galpão com área administrativa	SCIA	Rodrigues Monteiro	98484-9533	900,00	
	11		SCIA Quadra 11	Predio + galpão de 450m2	SCIA	Gomes & Aguiar	99983-6831	750,00	
	12	.	SIG Quadra 06	Prédio com 3 pav	SIG	PaulOOctavio Revenda	3326-1717	796,83	
	13	.	SCIA Quadra 11	Galpão	SCIA	Gomes & Aguiar	99983-6831	7.800,00	
	14	.	SCIA Quadra 08 Conj 11	Galpão	SCIA	Gomes & Aguiar	99983-6831	601,00	
	15	.	SIA Quadra 4C	Prédio com 2 pav	SIA	Getúlio Romão	99981-2890	2.680,00	
	16	.	SCIA Quadra 08 Conj 07 Lote 13	Galpão e prédio	SCIA	Pires Imóveis	99933-5662	860,00	
	17	.	SCIA Quadra 11	Galpão	SCIA	Gomes & Aguiar	99983-6831	3.600,00	
	18		SAAN Quadra 01	Galpão e prédio	SAAN	Alexandre Bayma	99161-4130	912,00	
	19	.	SAAN Quadra 03	Galpão e prédio	SAAN	Pilotis Imóveis	3575-7410	3.400,00	

	* AT	%Galp	Pot	* Ofe=2	* Ano	* R\$	* Pad	R\$/AC
	2.000,00	0,80	3,00	2,00	2.021,00	6.000.000,00	2,00	6.666,67
	2.000,00	0,55	3,00	2,00	2.021,00	5.700.000,00	2,00	3.352,94
	2.000,00	0,70	3,00	2,00	2.021,00	6.700.000,00	2,00	4.050,79
	2.000,00	0,00	3,00	2,00	2.021,00	8.000.000,00	3,00	5.000,00
	4.000,00	0,54	1,00	2,00	2.022,00	17.000.000,00	2,00	4.594,59
	7.200,00	1,00	2,00	2,00	2.022,00	29.000.000,00	1,00	3.493,98
	1.476,00	0,00	1,00	2,00	2.022,00	3.600.000,00	1,00	2.987,55
	1.120,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	3.000.000,00	2,00	5.000,00
	1.260,00	0,00	2,00	2,00	2.022,00	3.500.000,00	3,00	5.555,56
	2.400,00	0,56	1,00	2,00	2.022,00	4.400.000,00	2,00	4.888,89
	4.040,00	0,61	1,00	2,00	2.022,00	6.500.000,00	3,00	8.666,67
	450,00	0,00	3,00	2,00	2.022,00	9.200.000,00	3,00	11.545,75
	8.000,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	24.000.000,00	1,00	3.076,92
	2.330,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	2.500.000,00	2,00	4.159,73
	1.110,00	0,00	2,00	2,00	2.022,00	18.000.000,00	3,00	6.716,42
	1.000,00	0,70	1,00	2,00	2.022,00	3.300.000,00	2,00	3.837,21
	3.800,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	12.000.000,00	2,00	3.333,33
	620,00	0,40	1,00	2,00	2.022,00	3.300.000,00	1,00	3.618,42
	2.000,00	0,30	1,00	2,00	2.022,00	11.000.000,00	2,00	3.235,29

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:
PESQUISA:
LOCAL
PERÍODO

PRÉDIOS/GALPÕES
VALOR DE MERCADO
BRASÍLIA/DF
2021/2022


	Dado 01			Dado 02	
	End imóvel:	SIA Trecho 3		End imóvel:	SIA Trecho 8
	Bairro:	SIA		Bairro:	SIA
	Ap(m²):	900,00		Ap(m²):	1.700,00
	AT(m²):	2.000,00		AT(m²):	2.000,00
	Oferta (R\$):	R\$ 6.000.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 5.700.000,00
	Fonte:	Arbo		Fonte:	ABA Imóveis
	Ano:	99929-3012		Ano:	3051-3100
		2021			2021
	Dado 03			Dado 04	
	End imóvel:	SIA Trecho 8		End imóvel:	SIA Trecho 17
	Bairro:	SIA		Bairro:	SIA
	Ap(m²):	1.654,00		Ap(m²):	1.600,00
	AT(m²):	2.000,00		AT(m²):	2.000,00
	Oferta (R\$):	R\$ 6.700.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 8.000.000,00
	Fonte:	ABA Imóveis		Fonte:	Rodrigues Monteiro
	Ano:	3051-3100		Ano:	98484-9533
		2021			2021
	Dado 05			Dado 06	
	End imóvel:	SAAN Quadra 02		End imóvel:	SAI Trecho 02
	Bairro:	SAAN		Bairro:	SIA
	Ap(m²):	3.700,00		Ap(m²):	8.300,00
	AT(m²):	4.000,00		AT(m²):	7.200,00
	Oferta (R\$):	R\$ 17.000.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 29.000.000,00
	Fonte:	AMR Brasil Assessoria		Fonte:	Mauro Campos corretor
	Ano:	3234-3434		Ano:	3036-6036
		2022			2022
	Dado 07			Dado 08	
	End imóvel:	SCIA Quadra 15 Conj 03		End imóvel:	SCIA Quadra 15 Conj 05
	Bairro:	SCIA		Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	1.205,00		Ap(m²):	600,00
	AT(m²):	1.476,00		AT(m²):	1.120,00
	Oferta (R\$):	R\$ 3.600.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 3.000.000,00
	Fonte:	Paulo Barbosa Imóveis		Fonte:	Inove Empreendimentos Imob
	Ano:	98117-8613		Ano:	3222-5300
		2022			2022
	Dado 09			Dado 10	
	End imóvel:	SIG QD. 08, Lote 2268		End imóvel:	SCIA Rodovia DF-097
	Bairro:	SIG		Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	630,00		Ap(m²):	900,00
	AT(m²):	1.260,00		AT(m²):	2.400,00
	Oferta (R\$):	R\$ 3.500.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 4.400.000,00
	Fonte:	Requite Imobiliária		Fonte:	Rodrigues Monteiro
	Ano:	3329-5100		Ano:	98484-9533
		2022			2022
	Dado 11			Dado 12	
	End imóvel:	SCIA Quadra 11		End imóvel:	SIG Quadra 06
	Bairro:	SCIA		Bairro:	SIG
	Ap(m²):	750,00		Ap(m²):	796,83
	AT(m²):	4.040,00		AT(m²):	450,00
	Oferta (R\$):	R\$ 6.500.000,00		Oferta (R\$):	R\$ 9.200.000,00
	Fonte:	Gomes & Aquiar		Fonte:	Paulo Octavio Revenda
	Ano:	99983-6831		Ano:	3326-1717
		2022			2022

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS


TIPOLOGIA:
PESQUISA:
LOCAL
PERÍODO

PRÉDIOS/GALPÕES
VALOR DE MERCADO
BRASÍLIA/DF
2021/2022


Dado 13

	End imóvel:	SCIA Quadra 11
	Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	7.800,00
	AT(m²):	8.000,00
	Oferta (R\$):	R\$ 24.000.000,00
	Fonte:	Gomes & Aguiar
		99983-6831
	Ano:	2022


Dado 14

	End imóvel:	SCIA Quadra 08 Conj 11
	Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	601,00
	AT(m²):	2.330,00
	Oferta (R\$):	R\$ 2.500.000,00
	Fonte:	Gomes & Aguiar
		99983-6831
	Ano:	2022


Dado 15

	End imóvel:	SIA Quadra 4C
	Bairro:	SIA
	Ap(m²):	2.680,00
	AT(m²):	1.110,00
	Oferta (R\$):	R\$ 18.000.000,00
	Fonte:	Getúlio Romão
		99981-2890
	Ano:	2022


Dado 16

	End imóvel:	SCIA Quadra 08 Conj 07 Lote 13
	Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	860,00
	AT(m²):	1.000,00
	Oferta (R\$):	R\$ 3.300.000,00
	Fonte:	Pires Imóveis
		99933-5662
	Ano:	2022


Dado 17

	End imóvel:	SCIA Quadra 11
	Bairro:	SCIA
	Ap(m²):	3.600,00
	AT(m²):	3.800,00
	Oferta (R\$):	R\$ 12.000.000,00
	Fonte:	Gomes & Aguiar
		99983-6831
	Ano:	2022

Dado 18

	End imóvel:	SAAN Quadra 01
	Bairro:	SAAN
	Ap(m²):	912,00
	AT(m²):	620,00
	Oferta (R\$):	R\$ 3.300.000,00
	Fonte:	Alexandre Bayma
		99161-4130
	Ano:	2022

Dado 19

	End imóvel:	SAAN Quadra 03
	Bairro:	SAAN
	Ap(m²):	3.400,00
	AT(m²):	2.000,00
	Oferta (R\$):	R\$ 11.000.000,00
	Fonte:	Pilotis Imóveis
		3575-7410
	Ano:	2022



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

IV – MEMORIA DE CALCULOS





T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AC	2.518,5519	2,38	331,900499	1/x	-3,04%
	%Galp	0,5719	-1,36	-0,258392	x	-2,55%
	Pot	1,7500	-2,08	-0,489929	1/x	2,91%
	R\$/AC	4.247,1780	42,36	8,649955	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

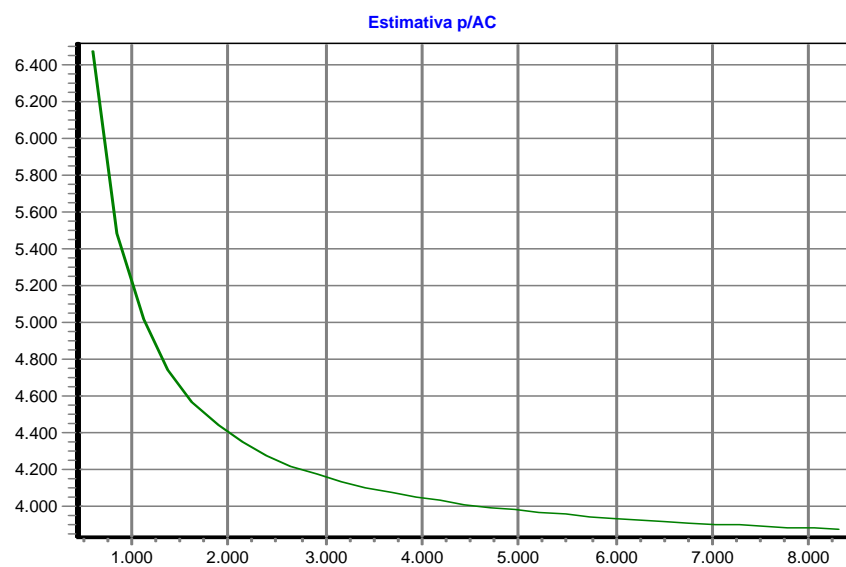


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

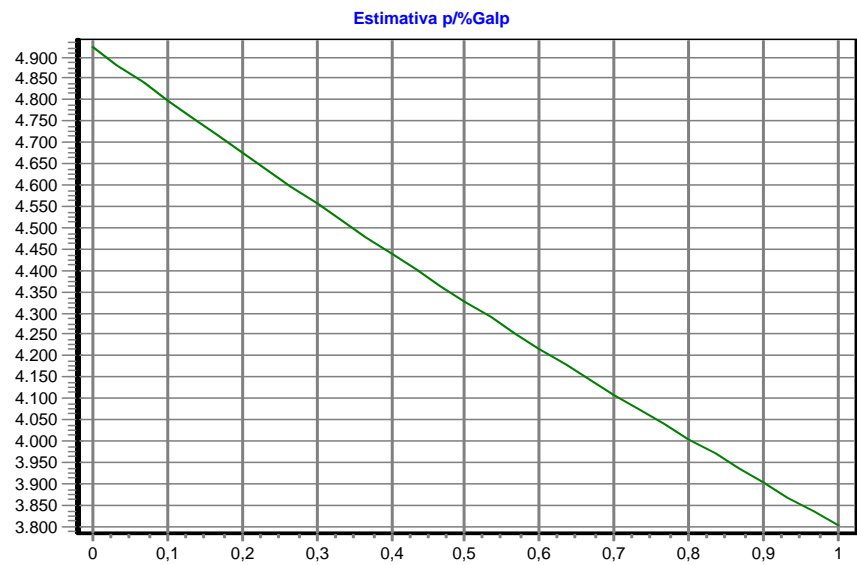
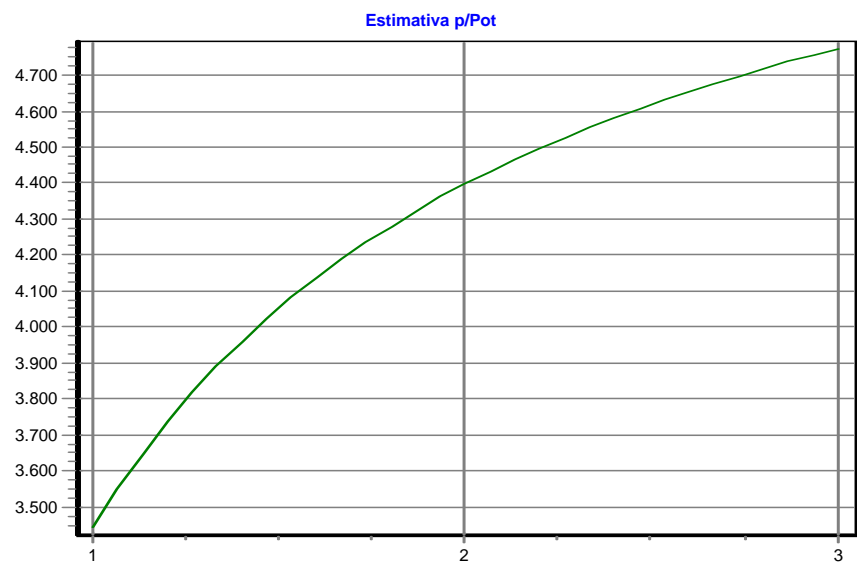
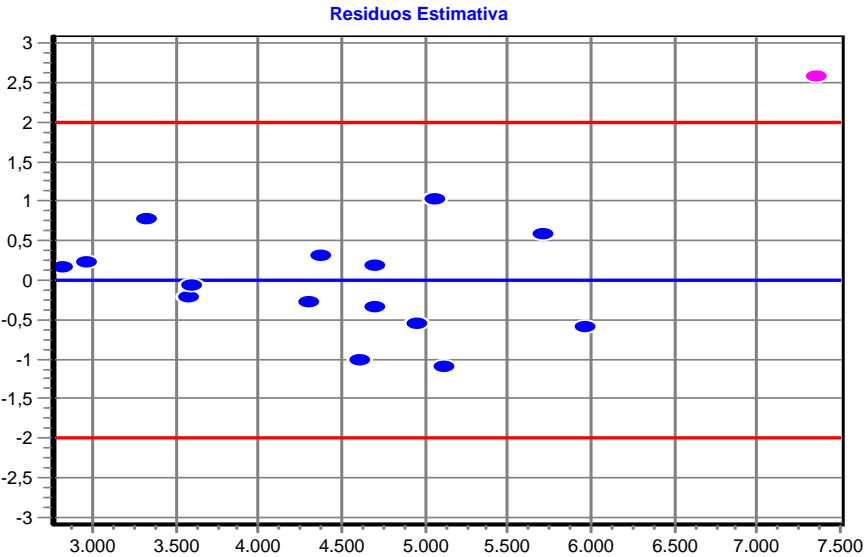


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



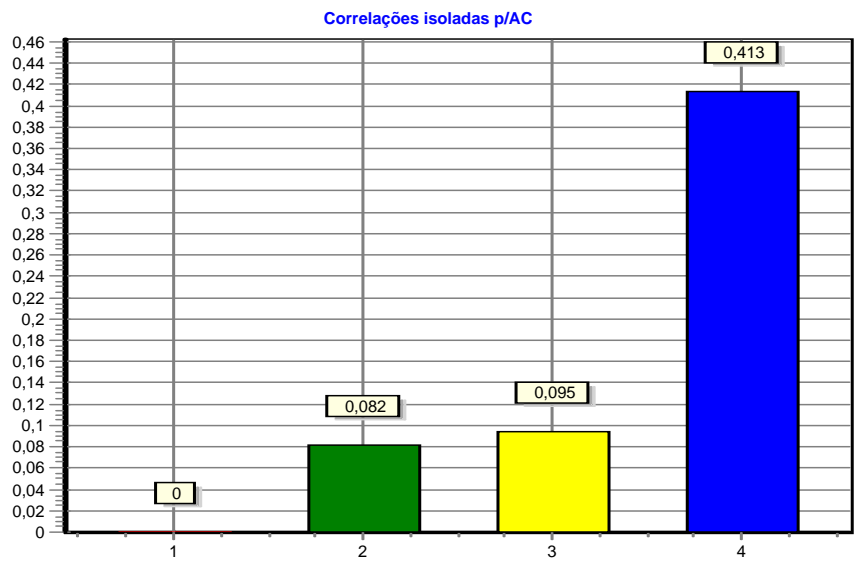
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expl...
7	2.987,55	4.607,60	-1.620,05	-54,23%	-1,00	-1,56	4,46%	8,34%	1,24%
2	3.352,94	5.114,14	-1.761,20	-52,53%	-1,09	-1,52	2,80%	9,85%	-3,07%
12	11.545,75	7.355,26	4.190,49	36,29%	2,59	1,62	66,72%	55,78%	75,82%
5	4.594,59	3.328,23	1.266,36	27,56%	0,78	1,16	0,03%	5,09%	-4,18%
15	6.716,42	5.058,54	1.657,88	24,68%	1,02	1,02	5,60%	8,73%	3,00%
3	4.050,79	4.946,50	-895,71	-22,11%	-0,55	-0,72	0,70%	2,55%	-0,84%
4	5.000,00	5.967,50	-967,50	-19,35%	-0,60	-0,64	0,09%	2,97%	-2,30%
1	6.666,67	5.702,79	963,88	14,46%	0,60	0,56	5,32%	2,95%	7,30%
14	4.159,73	4.693,25	-533,52	-12,83%	-0,33	-0,43	0,50%	0,90%	0,16%
16	3.837,21	4.294,47	-457,26	-11,92%	-0,28	-0,41	1,19%	0,66%	1,63%
17	3.333,33	2.962,62	370,71	11,12%	0,23	0,42	2,88%	0,44%	4,92%
10	4.888,89	4.376,94	511,95	10,47%	0,32	0,40	0,03%	0,83%	-0,64%
19	3.235,29	3.569,31	-334,02	-10,32%	-0,21	-0,35	3,29%	0,35%	5,74%
13	3.076,92	2.819,14	257,78	8,38%	0,16	0,32	4,02%	0,21%	7,19%
8	5.000,00	4.697,58	302,42	6,05%	0,19	0,22	0,09%	0,29%	-0,07%
6	3.493,98	3.592,44	-98,46	-2,82%	-0,06	-0,10	2,26%	0,03%	4,12%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

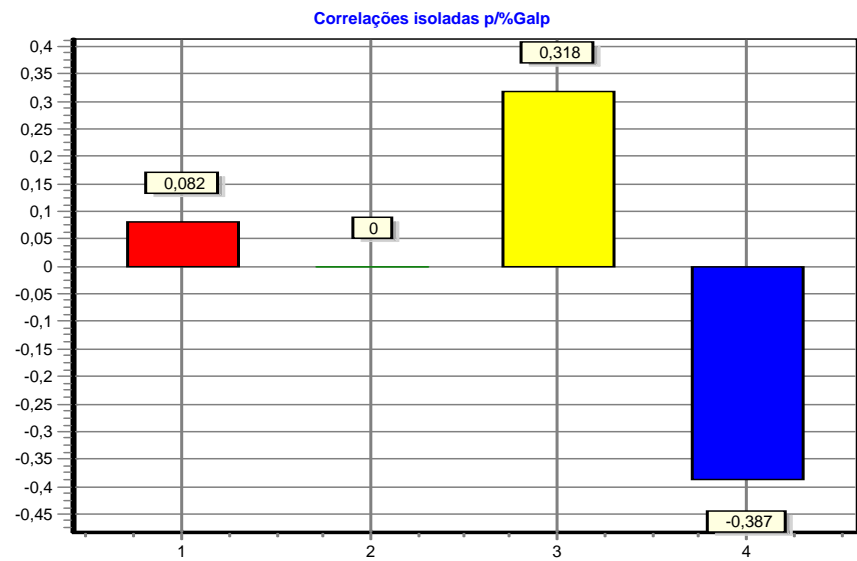


This image shows a completely blank white page. It is surrounded by a thin, solid black rectangular border. There are no markings, text, or illustrations on the page itself.

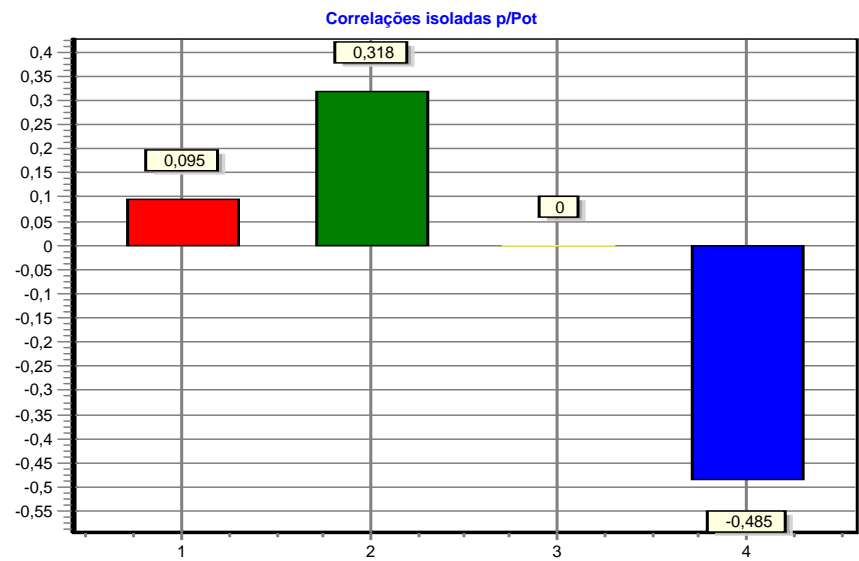
Correlações parciais isoladas



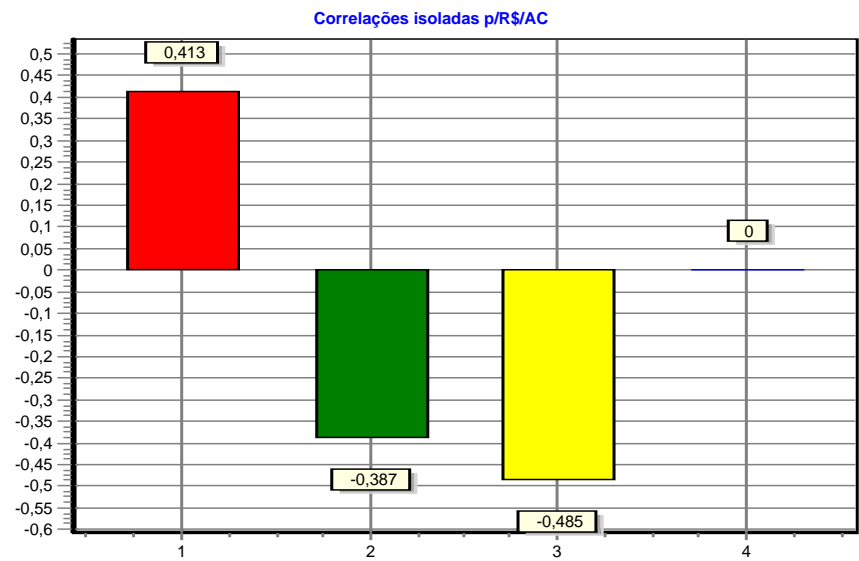
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	6.666,67	5.702,79	963,88	14,46%	0,60	0,56
2	3.352,94	5.114,14	-1.761,20	-52,53%	-1,09	-1,52
3	4.050,79	4.946,50	-895,71	-22,11%	-0,55	-0,72
4	5.000,00	5.967,50	-967,50	-19,35%	-0,60	-0,64
5	4.594,59	3.328,23	1.266,36	27,56%	0,78	1,16
6	3.493,98	3.592,44	-98,46	-2,82%	-0,06	-0,10
7	2.987,55	4.607,60	-1.620,05	-54,23%	-1,00	-1,56
8	5.000,00	4.697,58	302,42	6,05%	0,19	0,22
10	4.888,89	4.376,94	511,95	10,47%	0,32	0,40
12	11.545,75	7.355,26	4.190,49	36,29%	2,59	1,62
13	3.076,92	2.819,14	257,78	8,38%	0,16	0,32
14	4.159,73	4.693,25	-533,52	-12,83%	-0,33	-0,43
15	6.716,42	5.058,54	1.657,88	24,68%	1,02	1,02
16	3.837,21	4.294,47	-457,26	-11,92%	-0,28	-0,41
17	3.333,33	2.962,62	370,71	11,12%	0,23	0,42
19	3.235,29	3.569,31	-334,02	-10,32%	-0,21	-0,35

Gráfico de Valores Estimados x Observados

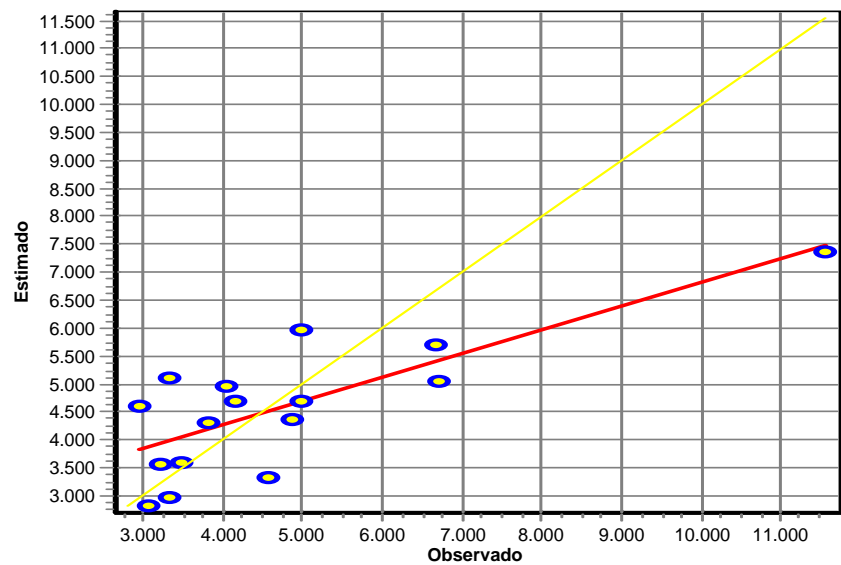
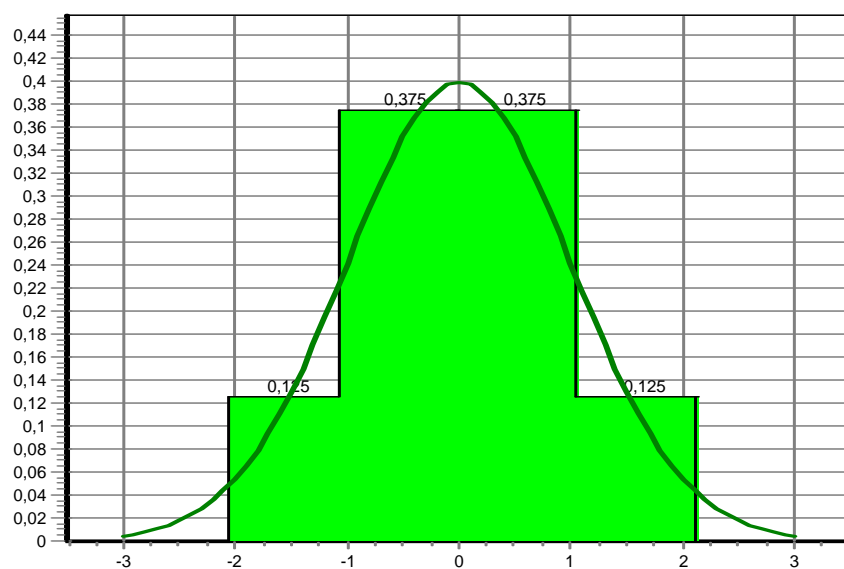


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

IV – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Confere com o arquivo desta serventia. N.º do Pedido: 974.725

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula

- 62573 -

ficha

- 1 -

ficha

- 1 -

matrícula

- 62573 -

MATRÍCULA DO IMÓVEL - Lotes de terreno nºs 1.050, 1.060, 1.070 e 1.080, da Quadra 3 (três), do Setor de Armazenagem e Abastecimento (SAA), medindo, cada um, 10,00m pelas linhas de frente e fundo e 50,00m pelas laterais direita e esquerda, ou seja, a área unitária de 500,00m² perfazendo a área total de 2.000,00m², limitando-se entre si e com os lotes 1.040 e 1.090, da mesma quadra e setor.....

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA AGRÍCOLA CONSOLATA LTDA - COPACOL, CGC/MF 76.093.731/0001-90, com sede em Cafelândia, PR.....

REGISTROS ANTERIORES:- R.4/9223, R.4/9224, R.3/9225, R.3/9226, nas Matrículas 9223, 9.224, 9.225 e 9.226, do Livro 2, Registro Geral, deste Serviço Registral.....

DOU FÉ.- Brasília DF, em 23 de agosto de 1995.- OFICIAL,

Av.1/62573 - De acordo com Av.2/50833 e Av.2/56642, foi efetuada a Fusão das Matrículas números 50833 e 56642, originando a presente.

DOU FÉ.- Em 23/08/95.- Escrevente,

Av.2/62573 - De acordo com Av.1/50833, feito na matrícula 50.833, foi edificado nos LOTES nºs 1.050 e 1.060, um prédio com a área total construída de 304,86m²., que recebeu a seguinte numeração predial: SAA/NORTE - QUADRA 03 - Nº 1060.....

DOU FÉ.- Em 23/08/95.- Escrevente,

R.3/62573 - HIPOTECA CEDULAR:- CREADOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, com sede em Porto Alegre, RS, CNPJ/MF 92.816.560/0001-37.-DEVEDORA:- COOPERATIVA AGRÍCOLA CONSOLATA - COPACOL, com sede em Cafelândia, PR, CNPJ/MF 76.093.731/0001-90.-ÔNUS: Hipoteca Cédular em 1º grau e sem concorrência.- TÍTULO:- Cédula de Crédito Industrial número PR-13.414/STN/RECOOP/FIXO, emitida em Curitiba, PR, em 30.07.2001, pagável na mesma praça em 25.07.2016.- VALOR:- R\$1.680.000,00, garantido também por outros imóveis.- FORMA DE PAGAMENTO:- O crédito aberto da cédula, acrescido do IGP-DI, mencionado no item 2.2, será pago ao BRDE em 156 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vencendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 25.08.2003 e a última em 25.07.2016, observadas as condições estipuladas na Cédula.- A Devedora pagará, ainda, todos os demais encargos financeiros do título.- Obrigaram-se as partes pelas demais condições.- A presente Cédula foi objeto de Registro no Livro 3F, às fls. 271, sob o nº 14614, nesta data.....

DOU FÉ.- Em, 22.08.2001.- Escrevente,

Certifico que, tendo em vista a implementação do novo sistema de computação necessário à organização e execução dos serviços, fica **ENCERRADA** a presente ficha, ao abrigo do artigo nº 41 da Lei nº 8.935, de 18/11/1994, sendo nesta data aberta a ficha nº 02.....

DOU FÉ. Brasília, DF, em 08/11/2001. O F I C I A L,

matricula

ficha

verso

EM BRANCO

Confere com o arquivo desta serventia.

2.º Ofício do Registro de Imóveis

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

Brasília — Distrito Federal

matrícula
62.573

ficha
02

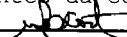

ficha

- 2 -

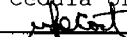

matrícula

- 62573 -



Av.4/62573 - De acordo com Aditivo nº 7.581/01, de 24/09/2001, celebrado entre o Credor, BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE e a Devedora, COOPERATIVA AGRÍCOLA CONSOLATA - COPACOL, já qualificados, foi retificado o **item 1** da Cédula de Crédito Industrial nº PR-13.414/STN/RECOOP/FIXO, objeto do R.3/62573, que passou a vigorar com a seguinte redação: "Aos vinte e cinco de julho de 2016 (dois mil e dezesseis), pagaremos por esta Cédula de Crédito Industrial, nos termos da cláusula "FORMA DE PAGAMENTO", abaixo, ao BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, autarquia interestadual com sede em Porto Alegre (RS), à Rua Uruguai, nº 155, 4º andar, e Agência nesta Capital, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.816.560/0001-37, ou à sua ordem, a quantia de R\$1.680.000,00 (hum milhão e seiscentos e oitenta mil reais), acrescida dos encargos devidos, em moeda corrente, referente ao valor do crédito deferido, a ser provido com recursos de origem interna, ao amparo do contrato nº 02/2000, celebrado em 24/04/2000, entre o BRDE e Secretaria do Tesouro Nacional - STN, para aplicação na forma do CRONOGRAMA DE USOS E FONTES constante do anexo I, e que será utilizado exclusivamente na realização de novos investimentos e no financiamento de capital de giro associado, bem como no financiamento da compra de máquinas e equipamentos descritos e caracterizados no Anexo - I e que será utilizado, sendo em 01 (uma) única parcela, em até 30 dias após os efetivos registros legais desta cédula, equivalente a 100% do Crédito. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ora aditada.-----

DOU FÉ. Em, 08/11/2001. Escrevente,  


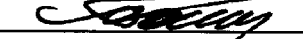
Av.5/62573 - De acordo com Aditivo nº 7.979/02, de 25/11/2002, celebrado entre o Credor, BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE e a Devedora, COOPERATIVA AGRÍCOLA CONSOLATA - COPACOL, já qualificados, foi retificada a Cédula de Crédito Industrial nº PR-13.414/STN/RECOOP/FIXO, objeto do R.3 e Av.4/62573, nos seguintes itens: 1 - ALTERAÇÃO: O item 2.1, da Cédula ora aditada passou a vigorar com a seguinte redação: "2.1. JUROS: À taxa efetiva de 9.75% a.a., calculados sobre o saldo devedor atualizado e exigíveis no último dia de cada semestre civil, ocorrendo o primeiro pagamento no último dia do semestre civil subsequente ao do desembolso do financiamento, no vencimento e na liquidação da dívida."; 2 - EXCLUSÃO: Foram excluídos da Cédula ora aditada os itens 2.2 e 2.2.1, conforme determinado pelo disposto no art. 4º da Resolução nº 2964, de 28/05/2002, do Banco Central do Brasil; 3 - INCORPORAÇÃO DE GARANTIA; 4 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA; e 5 - RATIFICAÇÃO, que passaram a ter a redação constante do título ora averbado. Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições constantes da Cédula ora aditada.-----

DOU FÉ. Em, 15/01/2003. Escrevente,  

Av.6/62573 - De acordo com Petição de 17.01.2005, e nos termos da documentação que aqui fica arquivada, a proprietária do imóvel desta Matrícula, COOPERATIVA AGRÍCOLA CONSOLATA - COPACOL, teve a sua denominação social alterada para **COPACOL - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL CONSOLATA**.-----

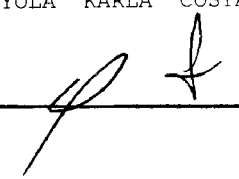
DOU FÉ. Em, 24.02.2005. Escrevente,  

Av.7/62573 - Fica CANCELADA a Hipoteca Cédular, objeto do R.3/62573 e Av.4/62573 e Av.5/62573, tendo em vista a autorização dada pelo Credor, em 24/08/2010.-----

DOU FÉ. Em, 22/09/2010. Escrevente,  

R.8/62573 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: COPACOL - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL CONSOLATA, com sede em Cafelândia, PR, CNPJ/MF nº 76.093.731/0001-90. ADQUIRENTE: RICARDO DINIZ ALMEIDA, brasileiro, arquiteto, CPF/MF nº 635.075.791-20, casado com FABYOLA KARLA COSTA

(CONTINUA NO VERSO)



matrícula

62.573

ficha

02

verso

MENEZES DINIZ, CPF/MF nº 010.678.634-27, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/1977, residente e domiciliado nesta Capital. **TÍTULO:** Escritura de compra e venda, lavrada às fls. 099, do Livro D-3106, em 24/11/2017, rerratificada por outra, lavrada às fls. 007, do Livro D-3115, em 04/01/2018, ambas no Cartório do 3º Ofício de Notas Local. **VALOR:** R\$3.350.000,00.-----

DOU FÉ. Em, 09/02/2018. Escrevente, *[assinatura]*

Av.9/62573 - **AFETACÃO** - Pela mesma Escritura, objeto do R.8/62573, o imóvel desta matrícula, foi vinculado à atividade empresarial do "empresário individual", RICARDO DINIZ ALMEIDA, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 02.270.280/0001-83. Compareceu, como anuente, sua mulher, FABYOLA KARLA COSTA MENEZES DINIZ, brasileira, fisioterapeuta, CPF/MF nº 010.678.634-27, residente e domiciliada nesta Capital, concordando com a destinação do imóvel, bem como, sua sujeição aos termos do artigo 978, do Código Civil Brasileiro.-----

DOU FÉ. Em, 09/02/2018. Escrevente, *[assinatura]*

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

CERTIDÃO

CERTIFICO que, revendo os livros de registros e arquivos deste Serviço Registral, deles não constam quaisquer outros ônus reais, bem como registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta Matrícula, **à exceção do(s) ônus contido(s) no(s) Av.9/62.573.**

A presente cópia confere com o original aqui arquivado. DOU FÉ.
Brasília, DF, 08 de fevereiro de 2022

Selo: TJDFT20220290014840EQUAU

Para consultar o selo acesse www.tjdft.jus.br

Último ato praticado: 9

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE.



A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no endereço:

<http://www.registrodeimoveisdf.com.br/validar-certidao>

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.



Assinado digitalmente:
OSMAR MENDES
SOARES(39867420187)
www.registrodeimoveisdf.com.br
Data: 09/02/2022 23:07:39 - /DF
03:00



CENTRAL DE SERVIÇOS
ELETRÔNICOS COMPARTILHADOS
DA ANDREG BRASIL



RIDFT
Sistema de Registro
de Imóveis Eletrônico



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição	Situação do Imóvel	Data de emissão
45774099	02 - ATIVO / ALTERACAO NORMAL	10/02/2022

Endereço Codificado	CID	ZON	SET	NAT	CQ	QUADRA	CLOG	TL	N.TL	CONJUNTO	BLOCO	TA	N TA	TI	Unidade Inicial	Unidade Final	FCI	KT	KC	
	42	0	04	022	QD	QD								NM	1060		00574-29/09/2021	4,00	1,00	
Endereço do Imóvel SAA QD 3 NM 1060											Localidade do Imóvel SIA						CEP do Imóvel SIA			
Endereço de Correspondência SAA QD 3 NM 1060																				
Bairro de Correspondência SIA								Cidade SIA							UF DF		CEP do Imóvel 70632240			
CT											CTT									
01 - IMOVEL NAO RESIDENCIAL EDIFICADO											01 - IMOVEL NAO RESIDENCIAL EDIFICADO									
Natureza do Imóvel 022 - ARMAZENAGEM/ABASTECIMENTO								Área Terreno 2.000,00			Fração Ideal 100,0000				QTD. Unidade Res.			QTD. Unidade Com.		
N. do Alvará		Área da Construção do Alvará					Data do Alvará				ACC. Fisco			Data ACC. Fisco			Data Início Insenção			
N. do Habite-se		Área do Habite-se 304,86					Data do Habite-se 04/09/1989				Área declarada 693,30			Data Área declarada			Data Fim Isenção			
Cartório de Ofício de Notas 03 - 3 OFICIO DE NOTAS E PROTESTO DE TITULOS BSB																				
Título 101 - COMPRA E VENDA											Data 24/11/2017			Livro 3106			Folha 099			
Cartório de Registro de Imóveis 02 - 2 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS											Data 24/11/2017			Matrícula 62573			Averbação AV1			
Nome do Agente Contrato Particular											CPF/CNPJ Agente Contrato Particular									
Título											Data									

Observação:

CPF/CNPJ Responsável	Nome do Responsável
02.270.280/0001-83	CONSTRUTORA DINIZ ALMEIDA LTDA

Proprietários

CPF/CNPJ Proprietário	Nome do Proprietário	% Participação
02.270.280/0001-83	CONSTRUTORA DINIZ ALMEIDA LTDA	100,00



Distrito Federal

Secretaria de Estado de Economia

VIA SEEC

2ª Via de Documento de Arrecadação

IPTU / TLP 2022 - Internet

Nome ou Razão Social

CONSTRUTORA DINIZ ALMEIDA LTDA

Endereço

SAA QD 3 NM 1060

Detalhes

ALÍQUOTA : 1,00 FI: 100,0000 , AREA TERRENO: 2.000,00 KT: 4,00

AREA CONSTRUIDA: 693,30 KC: 1,00 , BC IPTU : 1.579.103,28

VLR IPTU: 15.791,03 , VLR TLP : 760,93

[-]DESCONTO 10% : 1.579,10

01.CF/DF	
02.Cod Receita	1252
03.Cota ou Refer.	00
04.Vencimento	20/05/2022
05.Exercício	2022
06.Inscrição	45774099
07.Placa/Chassi	
08.NºProc./AIA/Not.	0
09.CPF/CNPJ	0
10.Unid. Adm	0009
11.Res. SEEC	55
12.Res. SEEC	
13.Principal - R\$	14.972,86
14.Multa - R\$	0,00
15.Juros - R\$	0,00
16.Outros - R\$	
17.Valor Total	14.972,86

AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 20 / 05 / 2022

856400001496 728600092007 522000045776 409900212526



----- Corte Aqui ----- Autenticar no Verso



Distrito Federal

Secretaria de Estado de Economia

VIA CONTRIBUINTE

2ª Via de Documento de Arrecadação

IPTU / TLP 2022 - Internet

Nome ou Razão Social

CONSTRUTORA DINIZ ALMEIDA LTDA

Endereço

SAA QD 3 NM 1060

Detalhes

ALÍQUOTA : 1,00 FI: 100,0000 , AREA TERRENO: 2.000,00 KT: 4,00

AREA CONSTRUIDA: 693,30 KC: 1,00 , BC IPTU : 1.579.103,28

VLR IPTU: 15.791,03 , VLR TLP : 760,93

[-]DESCONTO 10% : 1.579,10

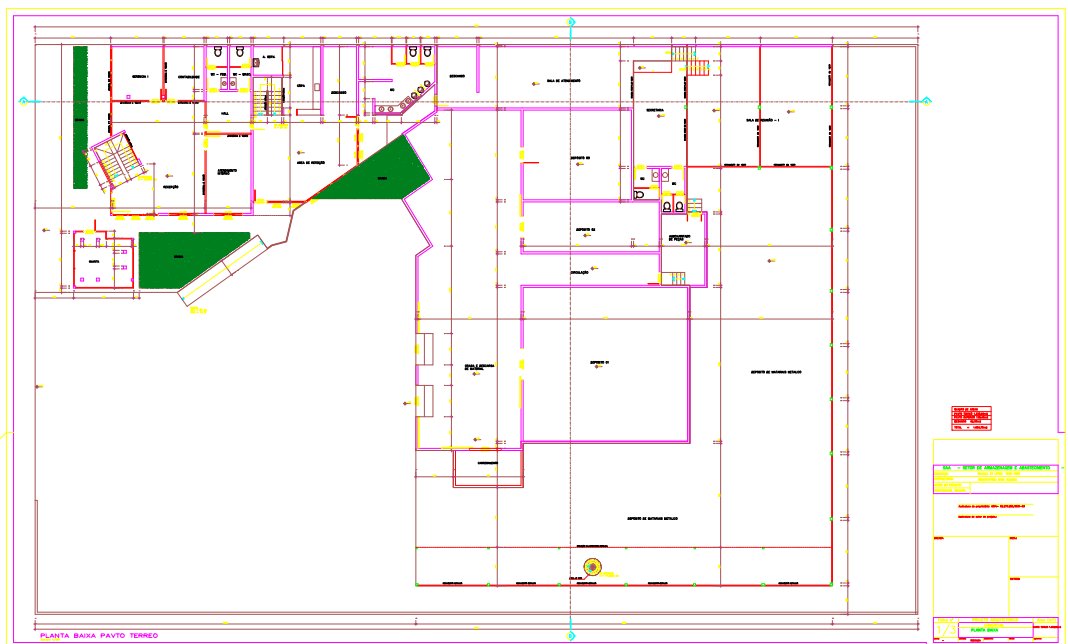
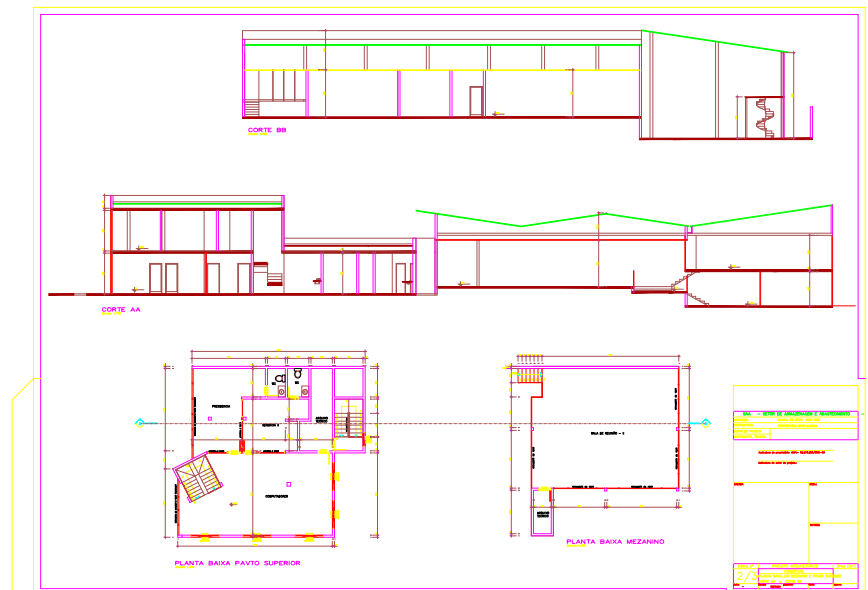
01.CF/DF	
02.Cod Receita	1252
03.Cota ou Refer.	00
04.Vencimento	20/05/2022
05.Exercício	2022
06.Inscrição	45774099
07.Placa/Chassi	
08.NºProc./AIA/Not.	0
09.CPF/CNPJ	0
10.Unid. Adm	0009
11.Res. SEEC	55
12.Res. SEEC	
13.Principal - R\$	14.972,86
14.Multa - R\$	0,00
15.Juros - R\$	0,00
16.Outros - R\$	
17.Valor Total	14.972,86

AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 20 / 05 / 2022

856400001496 728600092007 522000045776 409900212526



----- Corte Aqui ----- Autenticar no Verso





LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

V – RESULTADOS

Modelo:

Data de Referência:

segunda-feira, 7 de março de 2022

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- AC = 1.569,70
- %Galp = 0,21
- Pot = 2,00
- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (12,77%) = 4.223,86
 - Médio = 4.842,22
 - Máximo (14,64%) = 5.551,10
- Valor Total
 - Mínimo = 6.630.187,66
 - Médio = 7.600.827,75
 - Máximo = 8.713.566,71
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 5.092.908,37
 - Máximo = 11.343.731,00
 - Mínimo (33,00%) = 3.244,51
 - Máximo (49,24%) = 7.226,69
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 4.115,88
 - RL Máximo = 5.568,55

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

•

2) Data de referência:

- segunda-feira, 7 de março de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	16

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7222073 / 0,7387463
Coeficiente de determinação:	0,5215833
Fisher - Snedecor:	4,36
Significância do modelo (%):	0,10

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,008	3	0,336	4,361
Não Explicada	0,925	12	0,077	
Total	1,932	15		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(R\$/AC) = +8,64995501 + 331,9004987 / AC - 0,2583919062 * \%Galp - 0,4899289029 / Pot$$

- Função estimativa (moda):**

$$R\$/AC = +5286,505253 * e^{(+331,9004987 / AC)} * e^{(-0,2583919062 * \%Galp)} * e^{(-0,4899289029 / Pot)}$$

- Função estimativa (mediana):**

$$R\$/AC = +5709,889838 * e^{(+331,9004987 / AC)} * e^{(-0,2583919062 * \%Galp)} * e^{(-0,4899289029 / Pot)}$$

- Função estimativa (média):**

$$R\$/AC = +5934,132785 * e^{(+331,9004987 / AC)} * e^{(-0,2583919062 * \%Galp)} * e^{(-0,4899289029 / Pot)}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AC	1/x	2,38	3,46
%Galp	x	-1,36	19,85
Pot	1/x	-2,08	6,00
R\$/AC	ln(y)	42,36	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AC	Isoladas	Influência
%Galp	0,08	0,25
Pot	0,09	0,34
R\$/AC	0,41	0,57

Correlações parciais para %Galp	Isoladas	Influência
Pot	0,32	0,06
R\$/AC	-0,39	0,37

Correlações parciais para Pot	Isoladas	Influência
-------------------------------	----------	------------

R\$/AC	-0,48	0,51
--------	-------	------

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

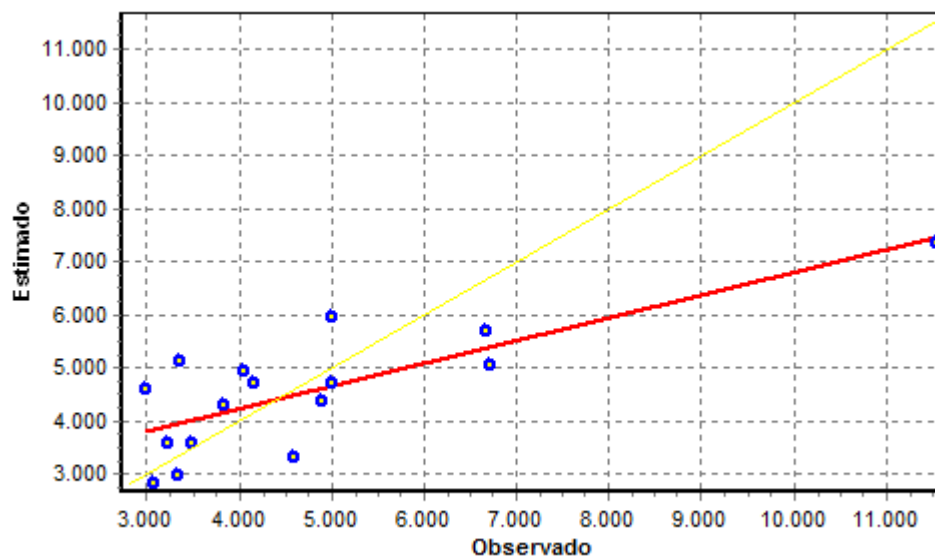
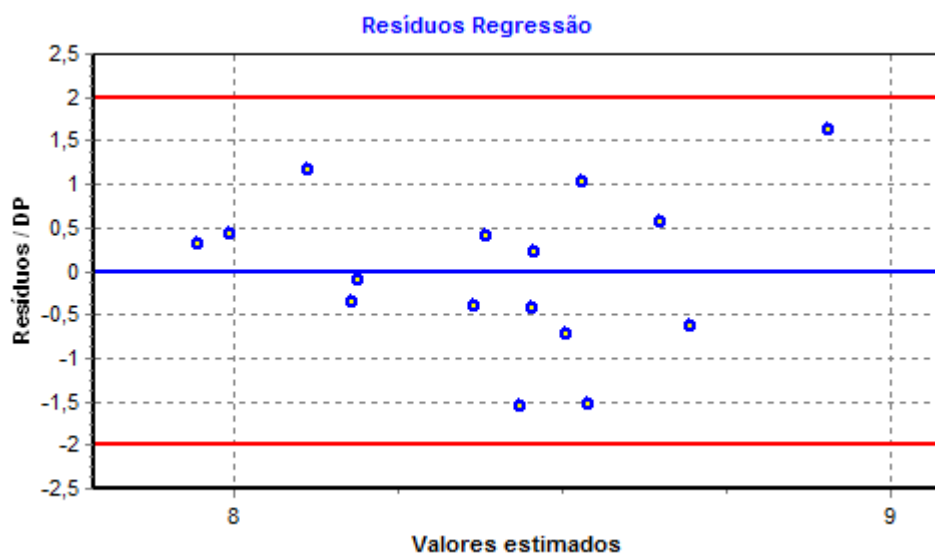


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO	VALOR
SAAN QUADRA 03 LOTES 1050 1060, 1070 E 1080 – BRASÍLIA/DF	DE MERCADO

ANEXO

VI – ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF

ART Obra ou serviço
0720220018824

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico

ADAIAS SOARES PEREIRA

Título profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **0718718674**

Registro: **28154/D-DF**

Empresa contratada: **DEMETRYO SERVICOS DE ENGENHARIA EIRELI** Registro: **14623-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BANCO DO BRASIL S.A**

CNPJ: **00.000.000/5839-44**

Avenida São João - até 648 -

lado par

Número: 32

Bairro: Centro

CEP: 01036-000

Cidade: São Paulo

UF: SP

Complemento: 14º andar

E-Mail: hamiltonpinheiro@bb.com.br

Fone: (61)42973737

Contrato: 2020.7421.7696

Celebrado em: 14/12/2021

Valor Obra/Serviço R\$: 6.300,00

Vinculada a ART:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Data de Início: 17/02/2022

Previsão término: 11/03/2022

Coordenadas Geográficas:
-15.760704,-47.933762

Finalidade: **Comercial**

Código/Obra pública:

Proprietário: **BANCO DO BRASIL S.A**

CNPJ: **00.000.000/5839-44**

E-Mail: renatareis@bb.com.br

Fone: (61) 42973768

1º Endereço

Quadra SAAN Quadra 3 - de 690 ao fim - lado par

Número: 1050

Bairro: Zona Industrial

CEP: 70632-320

Complemento: Lotes 1050, 1060, 1070 e 1080

Cidade: Brasília - DF

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade Unidade

Laudo de imóveis

1,0000 unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART.

5. Observações

Referente a OS de Nº 1005521 / Laudo de nº 202290520339

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____
Data

ADAIAS SOARES PEREIRA - CPF: 045.XXX.XXX-56

BANCO DO BRASIL S.A CNPJ: 00.000.000/5839-44

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência 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 profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.



www.creadf.org.br
informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800



Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 10/03/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número/Baixa: 0122016368