



LAUDO DE AVALIAÇÃO 47/2025

Endereço:	AOS 4, Bloco D, Apartamento 313, Octogonal, Brasília-DF
Finalidade:	Alienação de imóvel
Solicitante:	SPU-DF
Objetivo:	Valor de Mercado
Proprietário:	Instituto Nacional do Seguro Social - INSS
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 67/2022
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico
Responsáveis técnicos:	Paulo Henrique Rodrigues Santiago- Engenheiro
Data:	18/12/2024
Processo	10154.060700/2024-39

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Grau de fundamentação III e Grau de Precisão III. 1) Quanto à fundamentação nos casos de utilização de modelos de regressão linear: Grau II – Item 3, no Grau III - Itens 1, 2, 4, 5 e 6, atingindo 17 pontos, de um mínimo de 16 para Grau III, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.1.6.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011. A tabela contendo o enquadramento quanto à fundamentação do modelo de regressão linear encontra-se no relatório estatístico. 2) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear: Grau III – Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central: $11,45\% \leq 30\%$ 3) Quanto à apresentação: Laudo completo, de acordo com os requisitos da norma ABNT NBR 14653-2:2011 1. Identificação do solicitante: Atende 2. Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante: Atende 3. Objetivo da avaliação: Atende 4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 6.9 da ABNT NBR 14653-1:2019: Atende 5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2019, no que couber: Atende 6. Diagnóstico de mercado – relatar conforme 6.5 da ABNT NBR 14653-1:2019: Atende 7. Identificação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2019: Atende 8. Especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo de pontuação atingida: Atende 9. Planilha de dados utilizados: Atende 10. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado: Atende 11. Tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1: Atende 12. Resultado da avaliação e sua data de referência: Atende 13. Qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação: Atende
Valor adotado:	R\$ 806.796,04 (Oitocentos e seis mil, setecentos e noventa e seis reais e quatro centavos.)
Valor mínimo:	R\$ 767.153,21 (Setecentos e sessenta e sete mil, cento e cinquenta e três reais e vinte e um centavos.)

Valor médio:	R\$ 806.796,04 ((Oitocentos e seis mil, setecentos e noventa e seis reais e quatro centavos.))				
Valor máximo:	R\$ 848.487,43 (Oitocentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e quarenta e três centavos.)				
Liquidez:	Média				
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL					
Tipo de Imóvel:	Urbano				
RIP:	970134865500-4				
Matrícula:	52944	Cartório:	1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal		
Endereço:	AOS 4, Bloco D, Apartamento 313, Octogonal, Brasília-DF				
Bairro:	Área Octogonal				
Município:	Brasília	UF:	DF		
CEP:	70.660-045				
Posição geográfica:	-15.808490°, -47.941914°				
Descrição Sintética do Imóvel:	O bem avaliando trata-se de apartamento inserido em imóvel multifamiliar composto por edifício de seis pavimentos dotado de portaria, elevador e garagem privativa. O imóvel possui uma área privativa de 74,61m², área comum de 31,01m², resultando numa área total de 105,62m² O acesso ao edifício é realizado a partir de vias locais, com médio fluxo de trânsito durante a maior parcela do dia, dispondo de uma boa interligação com as vias coletoras e arteriais. O imóvel se encontra em área urbana consolidada, na qual há infraestrutura de água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, TV a cabo, iluminação pública, pavimentação, passeio, guias/sarjetas e esgoto pluvial. Por fim, o imóvel avaliando está inserido em região essencialmente residencial da cidade, constituído por condomínios fechados, onde se localizam os edifícios multifamiliares, dispondo de estrutura de lazer, como piscina, quadra esportiva, área de recreação para crianças, e comércio em suas proximidades, além de equipamentos públicos como escolas, hospitais, transporte coletivo, áreas de lazer e sistema de coleta de lixo. Há ainda, acesso à segurança pública e rede bancária.				
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO					
Índice fiscal:	R\$ 82.874,00				
Formato:	Retangular				
Dimensões:	Área Total (m²):	105,62			
	Área Total do INSS (m²):	105,62			
	r (ATU/ATT):	1			
	Testada Principal (m):	Não Aplica			
	Profundidade Equivalente (m):	Não Aplica			
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:	Não Aplica			
	Fundos:	Não Aplica			
	Lado direito:	Não Aplica			
	Lado esquerdo:	Não Aplica			
Situação:	Condomínio fechado				
Topografia:	x	Plano	x	Mesmo nível logradouro	Requer corte
		Acidentado		Abaixo do logradouro	Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro	
Superfície:	Seco				
Posturas municipais para aproveitamento eficiente:	Área non aedificandi (m²)	Reserva Florestal (m²)			
	Área Total Edificante (ATE) (m²)	Servidões (m²)			
	Recuo (m)	Investidura (m²)			
	Afastamento Frente (m)	Gabarito - nº de Pavimentos			
	Afastamento Lateral (m)	Altura (m)			

	Afastamento Fundos (m)			Taxa de ocupação máxima (%)			
Plano Diretor:	O Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT vigente é a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012. NGB 104/2010						
Características do Logradouro:	Infra-estrutura Urbana	x	Pavimentação	x	Iluminação Pública		
		x	Rede Pluvial	x	Passeio		
		x	Rede Elétrica	x	Guias/sarjetas		
		x	Rede de Água	x	Telefone		
		x	Rede Esgoto	x	TV a Cabo		
			Gás Encanado				
	Serviços Públicos e Comunitários	x	Escola	x	Comércio		
		x	Posto de Saúde	x	Rede Bancária		
		x	Segurança	x	Área de Lazer		
		x	Transporte Coletivo	x	Coleta de Lixo		
	Usos predominantes		Residencial unifamiliar		Comercial		
		x	Residencial Multifamiliar		Industrial		
			Misto				
Outras informações:							
<u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u>							
Descrição Sintética:	Trata-se de um apartamento com área privativa de 74,61 m² e área total de 105,62 m², composto de sala, dois quartos com armários embutidos, varanda, banheiro social, cozinha, área de serviço completa com banheiro e quarto. O apartamento se encontra em regular estado de conservação, e possui padrão de acabamento baixo.						
Edificação:	Área coberta padrão (m²):		105,62	CUB:	1.831,93		
	Área coberta de padrão diferente (m²):		0	Classificação:	R-8B		
	Área descoberta (m²):		0	Fonte:	Siduscon - DF		
	Área equivalente de construção (m²):		105,62	Data:	Julho/2024		
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):		74,61				
Tipo:	x	Apartamento	loja		Prédio		
		Garagem	Galpão		Sala comercial		
		Casa geminada	Casa isolada		Conjunto comercial		
Divisão interna:	1	Salas	1	Copa/cozinha	2	Quartos	
	1	Sanitários	1	WC / Empregada	0	Suítes	
	1	Sacada	1	Área de Serviço	1	Quarto empregada	
Uso:	x	Residencial		Comercial		Industrial	Misto
Estrutura:	x	Concreto		Metálica		Alvenaria	Madeira
Cobertura:	x	Laje		Telha de Barro		Fibro-cimento	Metálica
Padrão:		Alto		Normal	x	Baixo	Popular
Revestimento da fachada:	x	Reboco/Pintura		Cerâmico		Mármore/Granito	Vidro
Pisos:		Cimentado	x	Cerâmico		Mármore/Granito	Taco/Tábua
Forro:	x	Laje		Madeira	x	Gesso	PVC

Esquadrias:	x	Ferro		Madeira		Alumínio	x	Vidro		
Tabela de ROSS-HEIDECKE - Estado de conservação:				1 - Novo						1,5 - Entre novo e regular
				2 - Regular						2,5 - Entre regular e reparos simples
				3 - reparo simples						3,5 - Entre reparos simples e importantes
				4 - Reparos importantes						5,0 - Sem valor
Idade Aparente:	30									
Ano do Habite-se:										
Vida Útil:	60									
Nº de Pavimentos:	1									
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:						0			
	Descobertas:						0			
Situação Atual:	Desocupado									
Instalações e Equipamentos:	x		Quadra de esportes		Playground			Gás Central		Ar condicionado central
	x		salão de festas	x	Elevadores			Subestação		Ar condicionado Individual
			Escada Rolante	x	Piscina			Gerador próprio		
Observações:	Apesar de na Matrícula do imóvel não constar vaga de garagem, o apartamento possui uma vaga de garagem vinculada, registrada em outra Matrícula independente.									

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

As informações quanto aos dados amostrais de oferta foram coletadas mediante pesquisa mercadológica na internet, em sites de imobiliárias, no mês de julho de 2024.

As informações dos referidos documentos e das informações fornecidas por terceiros foram consideradas verdadeiras e válidas, não havendo investigações ou saneamentos desses dados.

As áreas dos dados da amostras consideradas para esta avaliação foram informadas pelos anunciantes. As áreas anunciadas foram consideradas como áreas efetivamente utilizadas do apartamento, sem contabilizar a área destinada à eventual vaga de garagem vinculada ao imóvel da amostra.

O imóvel foi considerado sem vaga de garagem já que há matrícula individualizada da vaga de garagem vinculada ao imóvel.

Destaco que, na região em que o imóvel avaliando está localizado, todos os apartamentos anunciados dispõe de vaga de garagem, de forma que a sua comercialização sem a vaga de garagem pode resultar em uma maior dificuldade pela perda de liquidez do imóvel.

As informações sobre o avaliando foram obtidas a partir da matrícula do imóvel e de visita in-loco realizada no dia 22/08/2024 pela equipe da SPU-DF (Relatório de Fiscalização Individual - RFI 2864 (45374594)) e pelo Anexo Relatório fotográfico (45444205).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Indicador de Velocidade de Vendas (IVV) do mercado imobiliário do Distrito Federal é produzido mensalmente a partir de pesquisa direta realizada pelo Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - Sebrae/DF, e conduzida pela Opinião Informação Estratégica, com o apoio do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Distrito Federal - Sinduscon/DF, e da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal - Ademi/DF. O índice representa o percentual de sucesso de vendas em relação à quantidade de imóveis ofertados.

O cálculo do IVV leva em consideração os imóveis novos. Ele é feito a partir de um conjunto de variáveis que inclui o tempo médio para a venda, o valor médio do m², o tamanho e a localização dos imóveis. Existe um índice para os imóveis residenciais e outro para os comerciais.

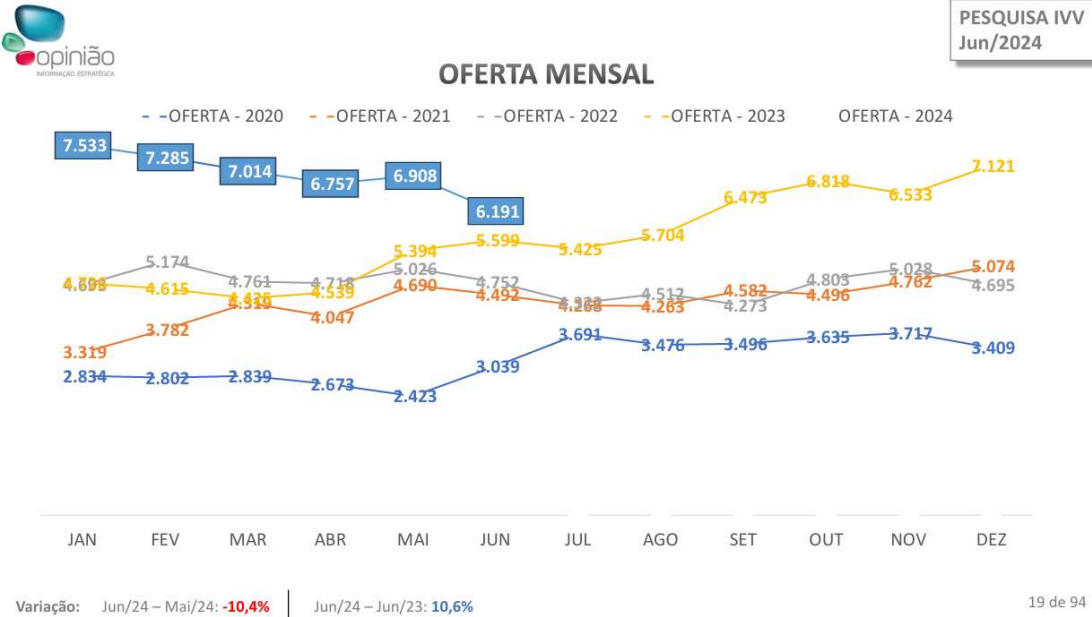
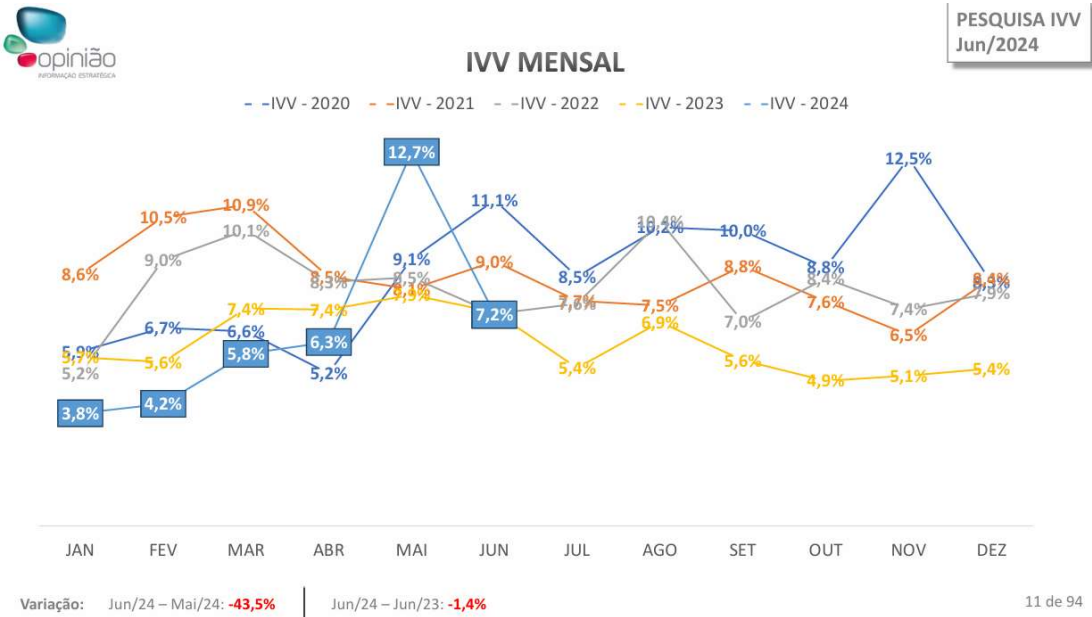
O resultado é um índice expresso em porcentagem. Quanto mais alta a porcentagem, maior a velocidade de venda. Isso significa que os imóveis estão sendo considerados altamente atrativos pelo mercado.

De acordo com divulgação do Sinduscon-DF, relativo ao mês de maio de 2024, o IVV médio, em relação aos imóveis residenciais, para o ano de 2020 foi de 8,57%, sendo que no início de 2020, pelo motivo da pandemia do Coronavírus, o índice recuou bastante e, após o mês de maio, mostrou um boa recuperação. Em 2021, o índice manteve o padrão do segundo semestre de 2021, com média de 8,5%. Observa-se que, por temores acerca de uma nova onda e de novas variações do Coronavírus no início de 2021, o índice recuou no mês de abril, se mantendo constante até o final do ano, freando um pouco a recuperação que vinha tendo, já com uma média bem próxima a de 2020, porém maior do que os anos de 2015 a 2019. No início de 2022, observamos novamente uma retomada, e depois uma pequena queda com manutenção até o final do ano. Em 2023, o índice performou abaixo dos anos anteriores em média, o que se seguiu nos primeiros meses de 2024, evidenciando um mercado mais recessivo, porém com uma leve recuperação nesse primeiro semestre de 2024.

O índice demonstra que o mercado, antes recessivo, apresenta processo de recuperação. Observa-se que a liquidez de imóveis residenciais no mercado ainda é normal.

A oferta de bens similares ao do imóvel avaliando é alta, sendo que pelo estudo do IVV, a Oferta de imóveis residenciais vem aumentando linearmente desde o início de 2020, com número de ofertas bem acima dos números obtidos em anos anteriores, entretanto nesse ano de 2024, o número de imóveis ofertados vêm caindo mês a mês. O número de vendas de imóveis residenciais vem aumentando nesse primeiro semestre de 2024, com um aumento considerável no mês de maio, quando obteve o maior valor da série histórica a partir do início de 2020. Dessa forma, nesse primeiro semestre, observamos um aumento da velocidade de vendas dos imóveis, uma maior oferta e um maior número de vendas de imóveis residenciais no Distrito Federal.

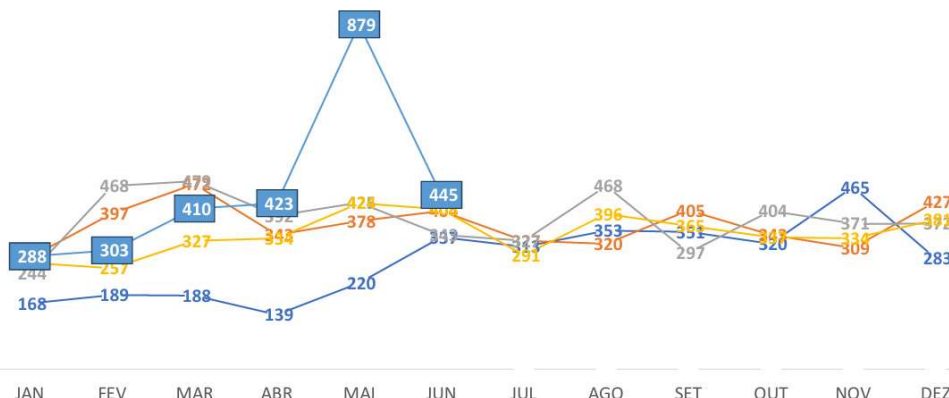
O índice Fipezap, para o Distrito Federal, apresentou um aumento acumulado no ano de 2024 de 2,93%, e nos últimos 12 meses de 4,91%, em linha com a variação do IPCA, que apresenta 2,48% no ano de 2024 e 4,23% nos últimos 12 meses.





VENDA MENSAL

- VENDA - 2020 - VENDA - 2021 - VENDA - 2022 - VENDA - 2023 VENDA - 2024



Variação: Jun/24 – Mai/24: -49,4% | Jun/24 – Jun/23: 9,1%

32 de 94

BRASÍLIA (DF)

fipe zap

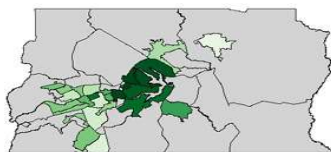
Informações socioeconômicas

População residente (2022)	2.817 mil pessoas
Área territorial (2022)	5.761 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 87.016 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	988 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	338 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 9.257 por domicílio

Últimos resultados do Índice FipeZAP

Amostra (julho/2024)	7.483 anúncios
Variação no mês (julho/2024)	+0,80% ▲
Variação acumulada no ano (2024)	+2,95% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+4,91% ▲
Preço médio (julho/2024)	R\$ 9.254 / m ²

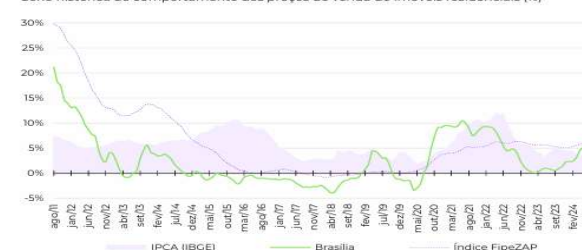
Mapa



Preço médio mais alto (R\$/m²) Preço médio mais baixo (R\$/m²) Sem informação

Variação dos preços de venda em 12 meses

Série histórica do comportamento dos preços de venda de imóveis residenciais (%)



Zonas, distritos ou bairros mais representativos no cálculo do Índice FipeZAP*

Nível e variação média dos preços de venda de imóveis residenciais

	preço médio em julho/2024	variação em 12 meses
SETOR SUDOESTE	R\$ 11.903 / m ²	+4,1%
ASA NORTE	R\$ 10.471 / m ²	+2,9%
ASA SUL	R\$ 9.769 / m ²	+8,5%
ACUAS CLARAS	R\$ 8.641 / m ²	+1,9%
GUARA NORTE	R\$ 6.397 / m ²	+4,5%
TAGUATINGA SUL	R\$ 6.100 / m ²	+13,1%
CAAMA	R\$ 5.361 / m ²	+4,3%
TAGUATINGA NORTE	R\$ 5.139 / m ²	+2,3%
SOBRADINHO	R\$ 4.194 / m ²	+23,3%
CEILÂNDIA SUL	R\$ 3.754 / m ²	-11,2%

Fonte: Índice FipeZAP e IBGE. Nota: * O Fipe não divulga informações detalhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações, contato@fipezap.br

ÍNDICE FIPEZAP | VENDA RESIDENCIAL

INFORME DE JULHO/2024

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

Método Utilizado:

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio de tratamento científico, utilizando-se inferência estatística com o auxílio do software SisDEA

Pesquisa de mercado:

A pesquisa de mercado se baseou apenas em imóveis da tipologia apartamentos localizados na Octogonal e no SCHES em Brasília/DF, de modo que se obtivesse maior quantidade de dados de da tipologia avaliada, coletados no mês de julho de 2024.

Variáveis do Modelo:

Na pesquisa, observou-se o comportamento do mercado a fim de prever quais variáveis afetavam o comportamento dos preços dos apartamentos na região. Fez-se, portanto, algumas suposições testadas no modelo de inferência estatística. Como resultado, obteve-se:

Área privativa: variável independente quantitativa, expressa em m², que indica a área privativa de cada amostra, não considerando a área de garagem. Para esta variável, foi utilizada a área informada pelos anunciantes. Amplitude de 47,00m² a 165,00 m².

Suítes: variável quantitativa independente, que indica a quantidade de suítes que cada amostra possui. Amplitude de 0 a 2.

C + P: variável quantitativa independente, que indica a soma dos atributos de estado de conservação (C) com o padrão de acabamento (P) do imóvel, sendo:

Estado de conservação: variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, que indica qual o estado de conservação, utilizando-se a seguinte escala:

- 1 - Regular;
- 2 - Bom;

- 3 - Novo.

Padrão construtivo: variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, que indica qual o padrão de acabamento da amostra, utilizando-se a seguinte escala:

- 1 - Baixo (Ex.: Materiais utilizados predominantemente de baixa qualidade; esquadrias de alumínio, alumínio mais vidro ou madeira de qualidade inferior; forro de PVC, pisos diferentes em um mesmo cômodo);
- 2 - Normal (Ex.: Materiais utilizados predominantemente de média qualidade; lavatórios de mármore, pinturas do tipo látex ou materiais semelhantes, esquadrias de vidro e alumínio, alumínio veneziano e vidro, vidros blindex ou madeiras; forro de gesso; revestimentos cerâmicos e azulejos e box de acrílico ou vidro nos banheiros);
- 3 - Alto (Ex.: Materiais utilizados predominantemente de boa qualidade; sancas ou rodapés de gesso, pintura em látex ou materiais semelhantes, lavatórios de mármore ou granito, pisos de madeiras coradas, porcelanatos, cerâmicas do tipo "A", mármore ou granito, esquadrias de vidro e madeiras de boa qualidade, box de vidro inclusos)

Vagas de garagem: variável independente quantitativa, que indica a quantidade de vagas de garagem que cada amostra possui. Amplitude de 0 a 2.

Octogonal = 1: variável independente dicotômica, a qual indica se o imóvel está localizado na Octogonal ou não, recebendo o valor 1 para SIM, e 0 para NÃO.

Valor total: variável dependente quantitativa, expressa em R\$, que indica o valor do imóvel. Amplitude de R\$ 400.000,00 a R\$ 2.450.000,00.

Atributos do bem avaliando:

Área privativa: 74,61 m²

Suítes: 0

C + P: 2

Vagas de garagem: 0

Octogonal = 1: 1

Pressupostos do Modelo de Regressão Linear:

- Os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, o modelo é Homocedástico, conforme gráfico Resíduos x Valores Estimados
- Os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal, ou seja, o modelo apresenta a Normalidade, como podem ser verificados no Histograma, no Gráfico Resíduos Padronizados X Valores Estimados e na Distribuição dos Resíduos de 65% - 93% - 98%.
- Os erros são não-autocorrelacionados, ou seja, o modelo não apresenta colinearidade entre as variáveis independentes, verificado através do exame da "matriz de colinearidade", relacionando todas as variáveis independentes entre si da análise, observando-se que nenhum resultado ultrapassa 0,80.
- O modelo foi aprovado no teste de consistência de Cook.
- O exame do modelo é realizado pela análise de variância, utilizando o teste de Fischer-Snedecor (F), que para o modelo apresentou valor $0,01 < 1\%$.

ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA

Parcela do terreno:	R\$ 82.874,00 (Foi retirado da Lei nº 7.368, de 26 de Dezembro de 2023, apenas com o intuito de separar os valores do terreno e da benfeitoria para atualização do sistema SPIUnet)
Parcela da benfeitoria:	R\$ 665.730,26

ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- Relatório Estatístico SisDea (47151909);
- Anexo Relatório fotográfico (45444205);
- Relatório de Fiscalização Individual - RFI 2864 (□□□□□□45443213);
- Espelho RIP 9701 34789.500-1 (□□□□□□44773951);
- Matrícula 53182 (□□□□□□44773985).

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável 1:	Paulo Henrique Rodrigues Santiago	Cargo:	Engenheiro	Matrícula/CREA:	CREA 20616 D - DF
-----------------------	-----------------------------------	---------------	------------	------------------------	-------------------

Documento assinado eletronicamente
PAULO HENRIQUE RODRIGUES SANTIAGO
Engenheiro



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Henrique Rodrigues Santiago, Engenheiro(a)**, em 11/03/2025, às 14:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **49156501** e o código CRC **CCE80194**.

Referência: Processo nº 10154.060700/2024-39.

SEI nº 49156501