

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6997.6997.676424/2015.01.01.01-001
CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Ed. Versailles			
Cidade Brasília	UF DF		
Objetivo da Avaliação Determinação técnica do atual valor venal do imóvel			
Finalidade da Avaliação Alienação do imóvel.			
Solicitante e/ou Interessado CODEVASF – Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba.			
Proprietário CODEVASF – Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba.			
Tipo de Imóvel Apartamento.		Áreas do imóvel (m²) Área Privativa: 262,660m². Área Total: 402,549m².	
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de modelo de regressão linear.		Especificação (fundamentação/precisão) Grau II / III	
Pressupostos e Ressalvas Ver item 5 deste Laudo.			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Não se aplica.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 2.410.000,00 (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS).	Valor mínimo R\$ 2.330.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS).	Valor máximo R\$ 2.500.000,00 (DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).	
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez entre baixa e normal.			
Nome do Responsável Técnico MARCELO GOMES DE C. PEREIRA		CPF do RT 182.270.581-91	Formação do RT Arquiteto
Nome do Representante Legal MARIA BEATRIZ OSWALD PADILHA		CAU do RT 14780-0	
Nome da Empresa PADILHA & PADILHA ENGENHARIA LTDA.		CPF do RL 337.789.147-15	
		CNPJ 02.398.554/0001-14	

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Brasília / DF
Local/Data

, 09 de outubro de 2015

LAUDO DE AVALIAÇÃO
OS 7124.7124.676424/2015.01.01.01-001

01. IMÓVEL

Imóvel residencial constituído por um **apartamento** situado na **SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Ed. Versailles – Brasília/DF.**

Coordenadas geográficas aproximadas no centro do prédio:

- ✓ 15° 48' 08,80" S
- ✓ 47° 53' 30,70" O

02. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor venal de mercado do imóvel acima identificado, para fins de alienação.

03. INTERESSADO

CODEVASF – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SÃO FRANCISCO E DO PARNAÍBA, conforme solicitação através do Ofício nº 491/2015/PR/GB, encaminhado à **CAIXA – SUHAC**.

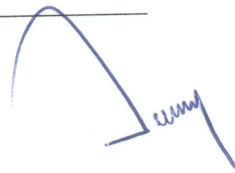
04. PROPRIETÁRIO

CODEVASF – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SÃO FRANCISCO E DO PARNAÍBA.

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho fundamenta-se no que estabelece a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação obtida, constituída por:
 - ✓ Cópia de Certidão de Registro da venda do imóvel, emitida pelo Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, datada de 31/01/1975 – Talão N° 38.666, Livro 3-AU, Fls. 90.
 - ✓ Cópia da Escritura Pública de Compra e Venda, emitida pelo Cartório do 2º Ofício – Tabelionato Borges Teixeira – Brasília/DF, datada de 14/01/1975 – Processo N° 5761, Livro N° 201, Fls. N° 005.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (proprietários, vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 06 de outubro de 2015.



Outras premissas, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

- A presente avaliação leva em conta que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, considerando o imóvel desobstruído, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.
- As observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição.
- As informações e dados obtidos foram tomados como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel situa-se no Setor de Habitações Coletivas, na Asa Sul do Plano Piloto de Brasília, região de uso residencial multifamiliar, composta pelas Super Quadras.

A SQS 302 encontra-se consolidada e possui localização nobre no contexto urbano da cidade. Trata-se de uma quadra com a maioria das edificações antigas, onde predomina um padrão construtivo normal, com estado de conservação regular.

A região é servida por toda rede de infra-estrutura urbana, serviços públicos e equipamentos comunitários, tais como vias pavimentadas, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, rede águas pluviais, iluminação pública, energia elétrica, telefone, guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo (ônibus e metrô), coleta de lixo, segurança, saúde pública, escolas, comércio, etc.

A topografia da região é aproximadamente plana, com pequena declividade no sentido oeste – leste. O solo apresenta-se seco e firme, sem restrições.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) Terreno

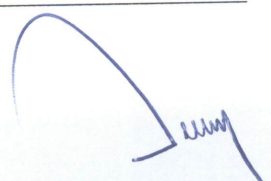
O terreno é constituído pela Projeção 2 da SQS 302, que possui as seguintes características:

- Forma: retangular.
- Posição: Isolada.
- Confrontações: Logradouros públicos por todos os lados.
- Área e dimensões: Não consta da documentação fornecida.

b) Prédio (SQS 302, Bloco C – Ed. Versailles)

Prédio residencial, atualmente em obras de reforma e recuperação das fachadas e áreas do pilotis, com as seguintes características:

- Número de Pavimentos: oito, sendo:
 - ✓ Subsolo, destinado a garagem, com vagas e área de circulação de veículos, cômodos de serviço e de instalações.
 - ✓ Térreo: áreas livres de circulação (pilotis), duas portarias de acesso aos apartamentos (uma em cada prumada), guarita para porteiro, cômodos de serviço e de instalações.
 - ✓ Seis pavimentos tipo, cada um com quatro apartamentos e halls de circulação.
- Número de unidades autônomas: 24 apartamentos, distribuídos em duas prumadas.
- Tipologia das unidades: apartamentos de 4 quartos, com vagas de garagem no subsolo.
- Elevadores: quatro, sendo um social e um de serviço em cada prumada, com capacidade para seis e onze passageiros, respectivamente.



- Padrão construtivo: normal.
- Estado de conservação: entre regular e bom.
- Idade aparente: 25 anos.
- Materiais de acabamento predominantes nas áreas comuns:
 - ✓ Fachadas: cerâmica tipo tijolinho, concreto aparente, esquadrias de alumínio e vidro.
 - ✓ Empenas: cerâmica tipo tijolinho.
 - ✓ Pilotis: piso em granito, paredes em cerâmica tipo tijolinho e fechamentos das portarias em vidro temperado.
 - ✓ Halls de circulação nas portarias: piso em granito, paredes em cerâmica tipo tijolinho.
 - ✓ Halls de circulação nos pavimentos tipo: hall social com piso em granito, paredes em pintura acrílica e lambris de madeira; hall de serviço com piso em granitina, paredes em pastilhas.
 - ✓ Escadas: granitina.
- Instalações especiais: interfonos, câmeras de vigilância, portões eletrônicos na garagem, sensores de movimento para acendimento de luzes.

c) Apartamento 103

A unidade em questão situa-se no 1º pavimento tipo, e possui as seguintes características:

- Posição: meio e "vazado" (abertura de vãos de janelas para duas fachadas opostas, no caso, frente para oeste e fundos para leste).
- Divisão interna: vestibulo, lavabo, sala de estar/jantar (em dois níveis), sacada (com jardineira), corredor de circulação, quatro dormitórios (sendo um com banheiro privativo e um com "closet" e banheiro privativo), banheiro social, copa/cozinha, área de serviço, dois quartos de serviço e um banheiro de serviço.
- Vagas de garagem: a unidade dispõe de duas vagas de garagem de uso privativo no subsolo.
- Padrão construtivo: normal.
- Estado de conservação: regular.
- Materiais de acabamento predominantes:
 - ✓ Pisos: tábua corrida no vestibulo e na sala; laminado tipo "carpete de madeira" no corredor de circulação, quartos sociais e "closet"; cerâmica no lavabo, sacada, banheiro social, banheiro de serviço e área de serviço; granito na copa/cozinha; mármore bege nos banheiros privativos; tacos de madeira nos quartos de serviço.
 - ✓ Paredes: pintura acrílica nos quartos sociais e de serviço; pintura acrílica/papel de parede no vestibulo, sala e corredor de circulação; cerâmica no lavabo, banheiro social e área de serviço; cerâmica/pintura na copa/cozinha e banheiro de serviço; concreto aparente na sacada (inclusive jardineira); pintura impermeável em um banheiro privativo; laminado melamínico em um banheiro privativo.
 - ✓ Louças, metais e ferragens: antigos, de padrão normal.
 - ✓ Bancadas em granito na copa/cozinha, e em mármore bege nos banheiros privativos e social.
 - ✓ Armários em nos quartos (inclusive de serviço), no corredor de circulação, na copa/cozinha e na área de serviço.
 - ✓ Fogão "Top Cook" e coifa na cozinha.
 - ✓ Aparelhos de ar condicionado tipo "split" na sala e quartos sociais.

A documentação fornecida especifica as seguintes áreas e fração ideal:

- Área privativa: **262,660 m².**
- Área de uso comum: 139,889 m².
- Área total: 402,549 m².
- Fração ideal: 4,171%.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, no segmento em que se insere o imóvel em questão, apresenta-se historicamente valorizado e estável, com certo equilíbrio entre o nível de oferta e a demanda.

No entanto, a atual conjuntura econômica e política do país, com reflexos na renda da população e na disponibilidade de crédito imobiliário, têm impactado negativamente a demanda e ocasionado um aumento da oferta.

Assim, consideramos que o imóvel apresenta perspectiva de liquidez entre baixa e normal para venda.

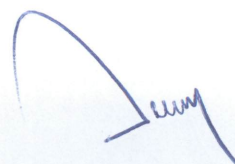
09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 134 elementos, sendo que 125 foram aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de mercado e vendas efetivas de apartamentos nas Quadras 100, 200 e 300 da Asa Sul do Plano Piloto de Brasília, contemplando o período de 2014 a 2015.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis se mostraram consistentes e significativas:

- **Área Privat.:** Variável independente quantitativa, representativa da área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 40,00m² a 290,00m².
- **Quartos:** Variável independente quantitativa que informa o número total de dormitórios de cada elemento, considerando inclusive os quartos de empregada. Amplitude da amostra: 1 a 7.
- **Banheiros:** Variável independente quantitativa que informa o número total de sanitários de cada elemento, considerando inclusive lavabos, banheiros de serviço ou de empregada. Amplitude da amostra: 1 a 6.
- **Vagas:** Variável independente quantitativa, representativa do número de vagas de garagem vinculadas a cada elemento. Amplitude da amostra: 1 a 2.
- **Pad.Cons.:** Variável independente qualitativa que caracteriza conjuntamente o padrão construtivo e o estado de conservação de cada elemento (considerando as condições do apartamento e do prédio em que se insere) numa escala convencionada de códigos alocados de 1 (menor padrão construtivo e pior conservação) a 3 (maior padrão e melhor conservação).
- **Semestre (1=2º/14):** Variável independente temporal, indicativa do semestre de referência de cada elemento, convencionando-se: 1 = 2º semestre de 2014, 2 = 1º semestre de 2015 e 3 = 2º semestre de 2015.
- **Valor (R\$):** Variável dependente, representando o valor total de venda de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 399.000,00 a R\$ 3.500.000,00.



O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra (**Aptos Asa Sul – OUT 15.srn**) é detalhadamente apresentado no Anexo II, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,9797867.
- Coeficiente de Determinação: 0,9599821.
- Significância do Modelo: < 1%.
- Desvio Padrão: 0,086746.
- Graus de Liberdade: 118.
- Teste de Durbin-Watson: 1,60 (não conclusivo quanto ao fenômeno de auto-regressão em relação à variável dependente, com confiabilidade de 98%).
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade (68% entre -1σ e $+1\sigma$; 89% entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$; 96% entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$).
- Significâncias dos regressores: todas inferiores a 10%.

Função Estimativa:

Valor (R\$) = $e^{(11,91973907 + 0,146260952 * \text{Área Privat.} \frac{1}{2} - 0,117873371 / \text{Quartos} + 0,03248273198 * \text{Banheiros} + 0,09315092426 * \text{Vagas} + 0,05928682253 * \text{Pad.Cons.} + 0,09393293032 * \ln(\text{Semestre}(1=2^{\circ}/14)))}$

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal da unidade em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a moda, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, e campo de arbitrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual:

Atributos de Entrada	
Área Privat.	262,66
Quartos	6
Banheiros	5
Vagas	2
Pad.Cons.	1
Semestre (1=2°/14)	3

Resultados – Valor Venal				
			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual			9.930,11	2.608.242,65
Intervalo de Confiança	Mínimo	-3,52%	9.580,73	2.516.474,63
	Máximo	+3,65%	10.292,23	2.703.357,16
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbitrio	Mínimo	-15,00%	8.440,59	2.217.006,25
	Máximo	+15,00%	11.419,63	2.999.479,05
	Confiabilidade		Superior a 99%	
Adotado			9.175,36	2.410.000,00
Intervalo de Valores Admissíveis		Mínimo	8.870,78	2.330.000,00
		Máximo	9.518,01	2.500.000,00

Obs.:

- Tendo em vista as atuais condições de mercado, conforme Item 8 deste Laudo, julgamos adequado adotar um valor próximo ao 1° Quartil do Campo de Arbitrio obtido, sendo o intervalo de valores admissíveis limitado pela mesma amplitude do Intervalo de Confiança de 80% para a estimativa de tendência central.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme planilha de enquadramento apresentada no Anexo III, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

- Grau de fundamentação: II.
- Grau de precisão: III.

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, constituído por um apartamento situado na **SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Ed. Versailles – Brasília/DF**, os seguintes valores venais, relativos à presente data:

- Adotado: **R\$ 2.410.000,00 (DOIS MILHÕES E QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS).**
- Mínimo: R\$ 2.330.000,00 (DOIS MILHÕES E TREZENTOS E TRINTA MIL REAIS).
- Máximo: R\$ 2.500.000,00 (DOIS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS).

12. ANEXOS

- Anexo I: Imagens de satélite e registro fotográfico.
- Anexo II: Modelo de regressão **Aptos Asa Sul – OUT 15.srn** – elementos amostrais, cálculos, tratamentos e testes estatísticos, projeção de valor.
- Anexo III: Planilha de especificação do Laudo.
- Anexo IV: Documentação do imóvel.
- Anexo V: RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

Brasília/DF, 09 de outubro de 2015.


MARCELO GOMES DE C. PEREIRA

Arquiteto – CAU 14780-0

CPF 182.270.581-91

MOA ENGENHARIA CIVIL

PADILHA & PADILHA ENGENHARIA LTDA.

CREA 4828/RF - DF

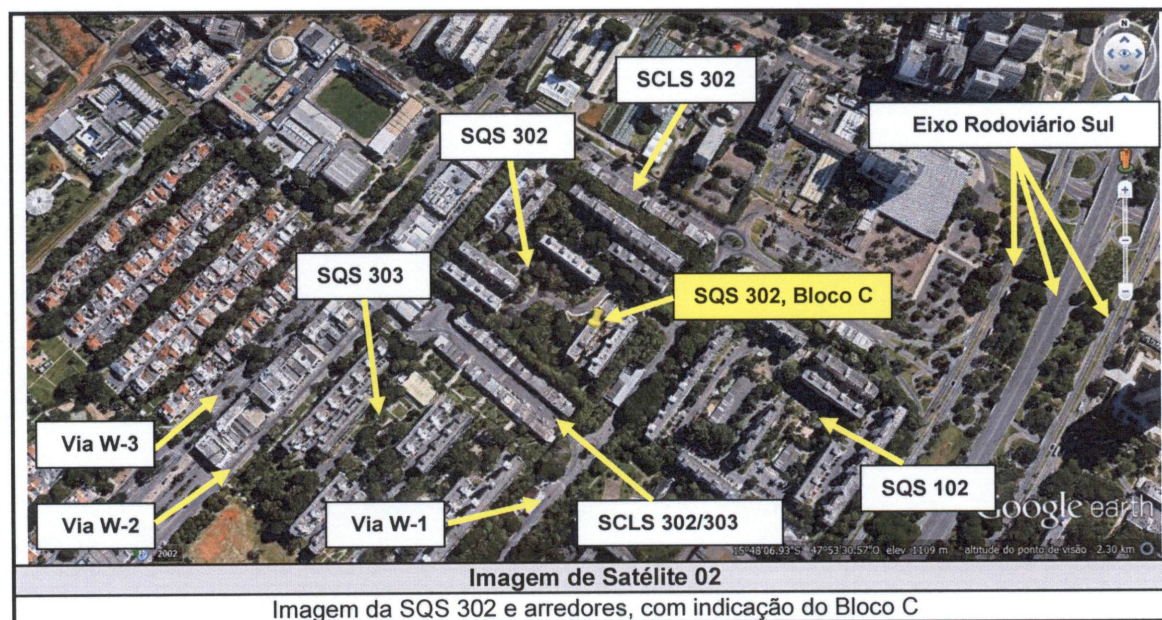
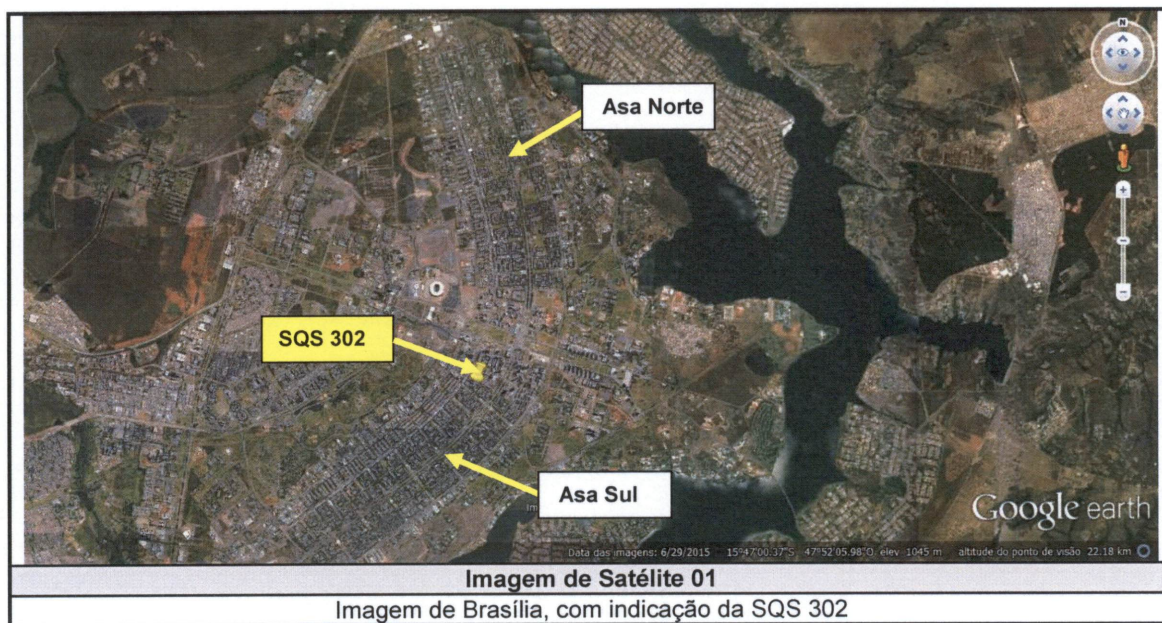
CNPJ 02.398.554/0001-14

ANEXO I

Imagens de Satélite e Registro Fotográfico

2

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 1/8



Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 2/8

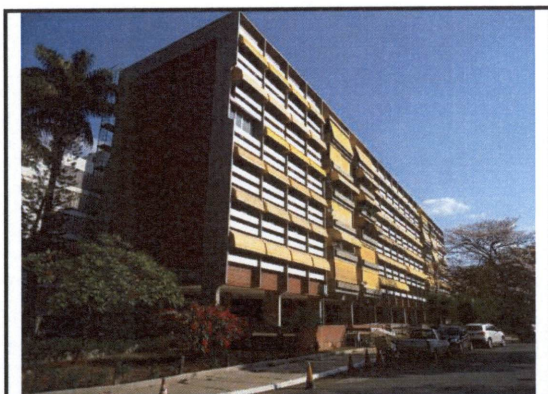


Foto 01
Fachada Oeste



Foto 02
Fachada Leste

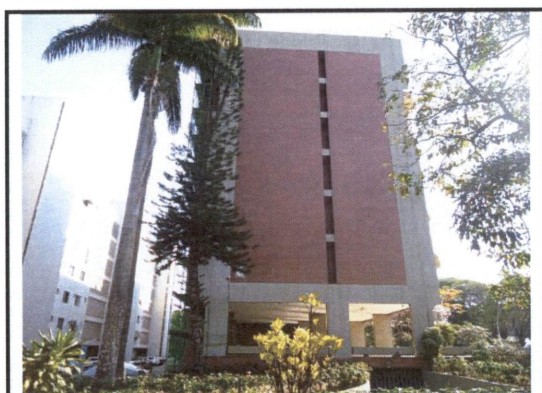


Foto 03
Empena Norte



Foto 04
Fachada Oeste / Empena Sul



Foto 05
Entrada Garagem



Foto 06
Saída Garagem

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 3/8

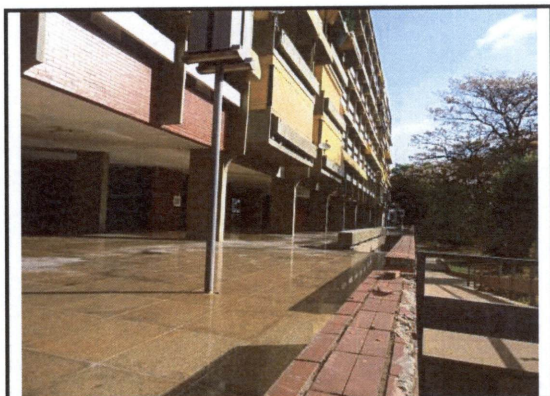


Foto 07
Pilotis

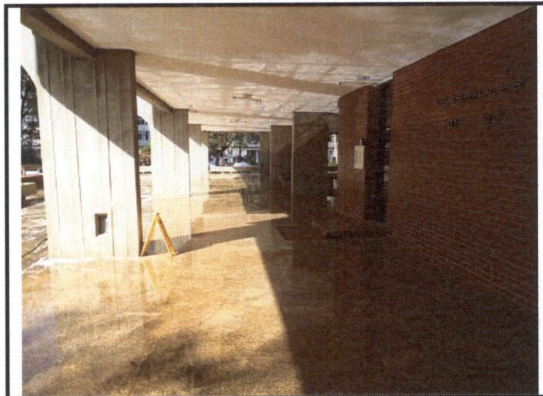


Foto 08
Pilotis

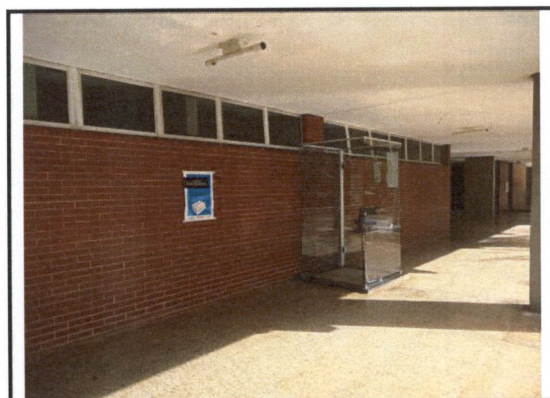


Foto 09
Pilotis – Guarita Porteiro



Foto 10
Hall Social Prumada 03-04

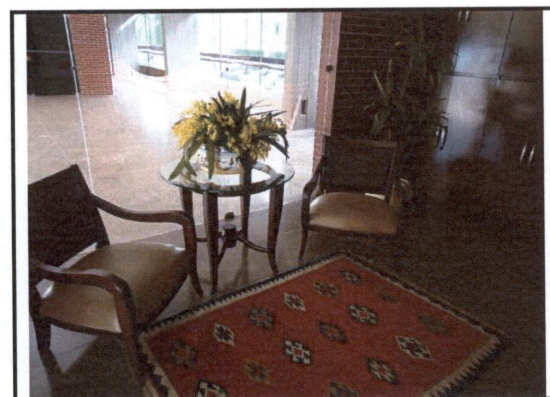


Foto 11
Hall Social Prumada 03-04



Foto 12
Escadas

(Handwritten signature)

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 4/8

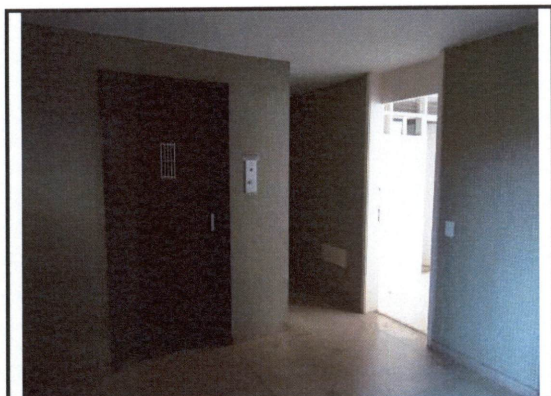


Foto 13
Hall Serviço Pav. Tipo



Foto 14
Hall Social Pav. Tipo – Porta Apto. 103



Foto 15
Apto. 103 – Vestíbulo



Foto 16
Apto. 103 – Sala



Foto 17
Apto. 103 – Sala



Foto 18
Apto. 103 – Sala

3

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 5/8



Foto 19
Apto. 103 – Sacada

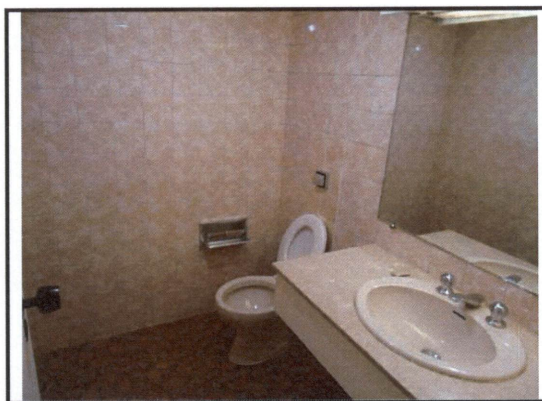


Foto 20
Apto. 103 – Lavabo



Foto 21
Apto. 103 – Dormitório 1



Foto 22
Apto. 103 – Banheiro Privativo



Foto 23
Apto. 103 – Corredor Circulação



Foto 24
Apto. 103 – Dormitório 2

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 6/8



Foto 25
Apto. 103 – Dormitório 3



Foto 26
Apto. 103 – Dormitório 4



Foto 27
Apto. 103 – Closet



Foto 28
Apto. 103 – Banheiro Privativo



Foto 29
Apto. 103 – Banheiro Social

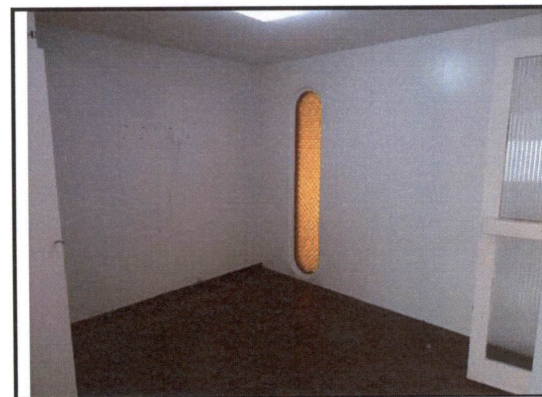


Foto 30
Apto. 103 – Copa

Handwritten signature or mark.

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 7/8



Foto 31
Apto. 103 – Cozinha



Foto 32
Apto. 103 – Cozinha



Foto 33
Apto. 103 – Área de Serviço

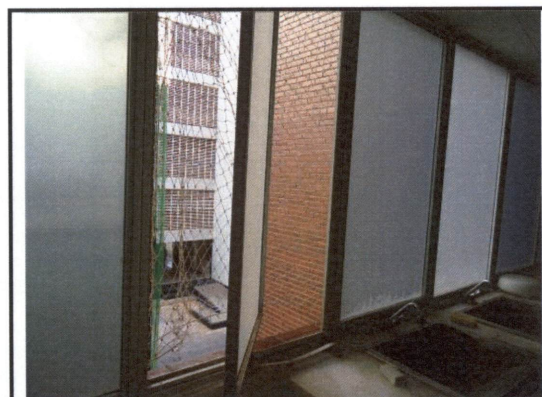


Foto 34
Apto. 103 – Detalhe Esquadria Área de Serviço



Foto 35
Apto. 103 – Quarto de Serviço 1



Foto 36
Apto. 103 – Quarto de Serviço 2

2

Anexo I – Imagens de Satélite e Registro Fotográfico
SQS 302, Bloco C, Apto. 103 – Brasília/DF – outubro/2015
Fl. 8/8



Foto 37
Apto. 103 – Banheiro de Serviço



Foto 38
Garagem – Subsolo

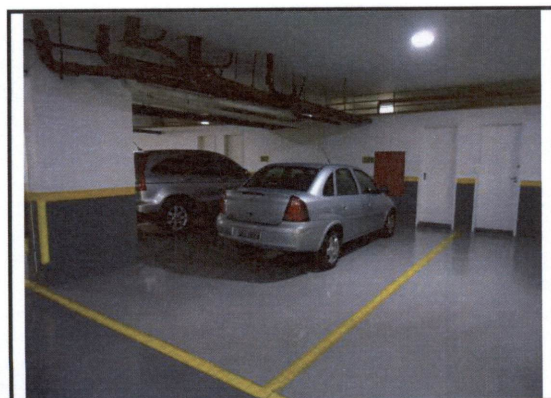


Foto 39
Vaga de Garagem – Subsolo



Foto 40
Vaga de Garagem – Subsolo

Handwritten mark resembling a stylized 'D' or a signature.

ANEXO II

**Modelo de Regressão
Aptos Asa Sul - OUT 15.srn**

**Elementos Amostrais, Cálculos, Tratamentos e Testes Estatísticos,
Projeção de Valor**

Elementos Amostrais - Apartamentos Asa Sul
2014-2015

1/3

Nº	Endereço	Fonte		Área Privativa (m²)	Quartos	Banheiros	Nº Vagas	Pad./Cons.	Sem. (1=2º/14)	Unit. AP (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
1	SQS 103 A	Módulos	9994-3209	99,00	3	2	2	1	1	7.979,80	790.000,00
2	SQS 103 H	RB	3328-7333	90,00	3	2	1	2	1	10.444,44	940.000,00
3	SQS 112 A	Manu	9688-8562	88,00	3	3	1	3	1	9.659,09	850.000,00
4	SQS 113 J	Gleuton	3447-2662	110,00	3	4	2	3	1	10.909,09	1.200.000,00
5	SQS 116 C	Rubem Junior	8481-9319	106,00	4	3	2	3	1	9.245,28	980.000,00
6	SQS 203 E	Lettieri	2103-0010	88,00	3	3	2	2	1	9.090,91	800.000,00
7	SQS 205 A	HR	3034-0787	87,00	4	3	1	3	1	8.965,52	780.000,00
8	SQS 205 D	Artur	8118-4571	98,00	4	2	1	2	1	8.163,27	800.000,00
9	SQS 206 F	Lettieri	2103-0010	84,00	3	2	2	1	1	9.523,81	800.000,00
10	SQS 207 A	Manu	9688-8562	105,00	4	3	2	3	1	9.428,57	990.000,00
11	SQS 208 C	Antonio Mendes	9142-4995	109,00	4	3	2	3	1	10.550,46	1.150.000,00
12	SQS 208 G	Fabio	8112-3396	90,00	4	3	2	3	1	10.666,67	960.000,00
13	SQS 214 A	Renata Neves	8204-6016	114,00	4	3	2	2	1	8.596,49	980.000,00
14	SQS 215 A	ZS	3034-4700	120,00	4	3	2	3	1	11.250,00	1.350.000,00
15	SQS 215 D	Luzia Mello	3037-9408	119,00	4	3	2	3	1	9.075,63	1.080.000,00
16	SQS 215 J	Isael	8147-5525	110,00	4	2	1	1	1	6.909,09	760.000,00
17	SQS 302 D	Renato Oliveira	8253-1001	115,00	4	3	2	1	1	7.913,04	910.000,00
18	SQS 303 J	JBF	3967-3111	110,00	4	3	2	3	1	9.818,18	1.080.000,00
19	SQS 304 H	Bites	3710-9444	104,00	4	3	1	3	1	8.653,85	900.000,00
20	SQS 307 E	Augusto & Morais	3326-5850	104,00	4	3	2	1	1	8.653,85	900.000,00
21	SQS 312 G	Aline	9967-1228	108,00	3	2	2	3	1	11.944,44	1.290.000,00
22	SQS 312 H	61 Imóveis	3443-6101	68,00	3	2	1	1	1	8.970,59	610.000,00
23	SQS 315 E	Shirley	8151-5838	103,00	4	2	2	3	1	9.708,74	1.000.000,00
24	SQS 315 E	Marzagão	8466-7222	108,00	4	3	2	1	1	9.259,26	1.000.000,00
25	SQS 102 D	KR	3328-0470	117,00	4	3	2	1	2	9.145,30	1.070.000,00
26	SQS 102 J	Brasil	4141-2172	112,00	4	3	2	3	2	11.607,14	1.300.000,00
27	SQS 104 D	Isael	8147-5525	190,00	4	3	1	2	2	8.684,21	1.650.000,00
28	SQS 105 G	Rodolfo	9103-3824	132,00	4	3	2	1	2	9.772,73	1.290.000,00
29	SQS 106 C	Ferola	3568-3522	178,00	4	3	1	1	2	6.460,67	1.150.000,00
30	SQS 106 D	Sônia	3468-4846	161,00	4	4	1	3	2	8.074,53	1.300.000,00
31	SQS 106 E	Gaeta	3201-2111	121,00	3	2	1	2	2	6.280,99	760.000,00
32	SQS 107 D	Alessandro	3963-6881	134,00	4	3	1	3	2	8.805,97	1.180.000,00
33	SQS 107 J	Precisão	3244-2020	264,00	5	5	2	3	2	10.378,79	2.740.000,00
34	SQS 108 B	Bispo	8159-3888	90,00	3	2	1	1	2	8.511,11	766.000,00
35	SQS 108 K	Smile	3322-6209	140,00	4	3	1	3	2	9.142,86	1.280.000,00
36	SQS 109 C	Marcos Ribeiro	8127-9473	135,00	4	3	2	1	2	9.259,26	1.250.000,00
37	SQS 110 D	Lopes Dall'Oca	3314-9000	107,00	4	2	2	3	2	11.214,95	1.200.000,00
38	SQS 112 F	Alpha Brasília	3345-9797	98,00	4	2	1	1	2	8.673,47	850.000,00
39	SQS 113 D	Safe Carneiro	8238-2288	116,00	4	3	2	3	2	9.224,14	1.070.000,00
40	SQS 113 D	J Benevides	9985-7738	120,00	4	3	2	1	2	8.833,33	1.060.000,00
41	SQS 113 D	Ciclo	3547-0209	290,00	6	4	2	3	2	10.344,94	3.000.033,33
42	SQS 113 F	Brandt	9635-7523	110,00	3	2	2	2	2	9.000,00	990.000,00
43	SQS 113 J	Attivus	3039-6777	107,00	2	2	2	3	2	9.299,07	995.000,00
44	SQS 113 K	M Garzon	3442-5000	145,00	4	3	2	1	2	8.620,69	1.250.000,00
45	SQS 115 J	Cícero Gomes	9976-5477	150,00	4	3	2	1	2	9.000,00	1.350.000,00
46	SQS 115 J	Cicero Barbosa	8185-6102	150,00	4	3	2	2	2	8.200,00	1.230.000,00
47	SQS 116 F	Dalloca	3245-9200	66,00	2	1	2	3	2	10.000,00	660.000,00
48	SQS 116 F	Airton Jr.	9989-7200	68,00	2	1	2	3	2	10.000,00	680.000,00
49	SQS 116 J	CA&RW	3326-9903	40,00	1	1	1	2	2	11.500,00	460.000,00
50	SQS 203 C	Bispo	8159-3888	180,00	5	3	2	2	2	9.722,22	1.750.000,00
51	SQS 204 G	Vieira Torres	3964-4551	110,00	4	3	2	3	2	8.954,55	985.000,00
52	SQS 204 J	Luzia Mello	3037-9408	120,00	4	3	2	2	2	9.583,33	1.150.000,00
53	SQS 205 A	Manu	9199-8954	46,00	1	1	1	1	2	10.000,00	460.000,00
54	SQS 205 i	Leardi	3403-3000	65,00	2	1	1	2	2	9.230,77	600.000,00
55	SQS 206 B	Êxito	2102-0304	191,00	5	3	2	3	2	11.518,32	2.200.000,00

Elementos Amostrais - Apartamentos Asa Sul
2014-2015

2/3

Nº	Endereço	Fonte		Área Privativa (m²)	Quartos	Banheiros	Nº Vagas	Pad./Cons.	Sem. (1=2°/14)	Unit. AP (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
56	SQS 206 J	MRC	8112-9051	193,00	5	4	2	1	2	10.310,88	1.990.000,00
57	SQS 206 K	LMG	3443-6023	127,00	4	3	2	1	2	7.598,43	965.000,00
58	SQS 207 E	Amorim	8100-0794	175,00	4	4	2	2	2	8.285,71	1.450.000,00
59	SQS 207 G	TS2	3036-2966	105,40	3	3	2	2	2	9.013,28	950.000,00
60	SQS 210 H	Leardi	3403-3000	100,00	4	3	2	1	2	10.500,00	1.050.000,00
61	SQS 210 K	Gilberto	8425-0307	100,00	4	2	2	2	2	8.300,00	830.000,00
62	SQS 210 K	Nirlene	3263-5908	102,00	4	3	2	3	2	9.607,84	980.000,00
63	SQS 211 A	Jorge Augusto	3225-0388	120,00	4	3	2	3	2	10.833,33	1.300.000,00
64	SQS 211 A	Jorge Augusto	3225-0388	120,00	4	3	2	2	2	10.833,33	1.300.000,00
65	SQS 211 H	Leardi	3403-3000	154,00	4	3	2	3	2	9.870,13	1.520.000,00
66	SQS 212 A	Simóvel	3012-9100	123,00	4	4	2	3	2	10.528,46	1.295.000,00
67	SQS 212 D	Lamartine	3344-1005	40,00	1	1	1	1	2	9.975,00	399.000,00
68	SQS 212 F	Thiago Prado	9116-0509	87,65	4	2	1	1	2	9.127,21	800.000,00
69	SQS 213 K	Gesa Carvalho	9365-9244	120,00	4	3	2	3	2	11.500,00	1.380.000,00
70	SQS 214 K	ZS	3034-4700	120,00	4	3	1	2	2	7.500,00	900.000,00
71	SQS 215 A	Parque Brasília	3344-0700	120,00	4	3	2	3	2	10.166,67	1.220.000,00
72	SQS 215 D	Luzia Mello	3037-9408	119,00	4	3	2	3	2	9.075,63	1.080.000,00
73	SQS 215 E	Borba	9984-0499	113,00	4	3	2	2	2	9.911,50	1.120.000,00
74	SQS 215 J	RCA	3223-4930	70,00	2	2	1	1	2	9.285,71	650.000,00
75	SQS 215 J	Leardi	3403-3000	73,00	1	2	1	3	2	10.479,45	765.000,00
76	SQS 215 K	Lettieri	2103-0010	120,00	4	3	2	3	2	7.750,00	930.000,00
77	SQS 216 C	Luzia Mello	3037-9408	168,00	2	3	2	3	2	10.297,62	1.730.000,00
78	SQS 216 H	João Pereira	3301-8605	168,00	4	4	2	1	2	8.630,95	1.450.000,00
79	SQS 302 A	Helio Santos	3401-2084	115,00	4	3	2	2	2	10.347,83	1.190.000,00
80	SQS 302 H	Davi Alves	9309-7974	115,00	4	3	2	1	2	9.304,35	1.070.000,00
81	SQS 304 I	Smile	9121-5809	107,00	4	3	1	3	2	9.345,79	1.000.000,00
82	SQS 307 B	Sergio Montandon	9514-3095	108,00	3	2	2	3	2	8.796,30	950.000,00
83	SQS 307 C	Precisão	3244-2020	75,51	3	2	2	2	2	10.594,62	800.000,00
84	SQS 307 F	Business Brasil	8407-9482	150,00	4	3	2	2	2	10.000,00	1.500.000,00
85	SQS 307 I	Ferola	3568-3522	105,00	3	3	2	3	2	10.952,38	1.150.000,00
86	SQS 309 K	CA&RW	3326-9903	211,00	6	6	2	3	2	10.900,47	2.300.000,00
87	SQS 310 D	BR House	3083-9100	64,00	2	1	2	2	2	10.625,00	680.000,00
88	SQS 310 G	Brasnil	3226-6776	56,00	2	1	1	2	2	10.892,86	610.000,00
89	SQS 311 K	Beiramar	3262-1000	114,00	4	3	2	3	2	11.403,51	1.300.000,00
90	SQS 312 F	Aldeia	3034-6677	285,00	7	6	2	3	2	12.280,70	3.500.000,00
91	SQS 312 G	Aline Castro	3346-2596	108,00	2	3	2	3	2	11.944,44	1.290.000,00
92	SQS 312 H	Carlos Durães	9913-9795	68,00	3	2	1	1	2	9.117,65	620.000,00
93	SQS 312 H	JBF	3967-3111	69,00	2	2	1	3	2	10.072,46	695.000,00
94	SQS 312 I	Marcos França	8414-4977	213,00	5	5	2	3	2	15.962,44	3.400.000,00
95	SQS 315 B	Aldeia	3034-6677	252,00	3	4	1	3	2	9.920,63	2.500.000,00
96	SQS 104 A	J. Fleury	3224-9884	200,91	5	3	2	2	3	10.950,18	2.200.000,00
97	SQS 106 J	Lopes Royal	3424-7778	264,00	5	4	1	1	3	8.636,36	2.280.000,00
98	SQS 107 G	M Garzon	4063-8634	93,00	4	3	1	1	3	9.139,78	850.000,00
99	SQS 110 D	Leal Souza	3248-6570	107,00	4	2	2	2	3	10.093,46	1.080.000,00
100	SQS 113 C	Mafra	9671-2110	144,00	4	3	2	3	3	9.791,67	1.410.000,00
101	SQS 114	Coemi	3031-1886	158,00	4	3	1	2	3	9.177,22	1.450.000,00
102	SQS 114	KR	3328-0470	158,00	4	3	1	2	3	9.493,67	1.500.000,00
103	SQS 114	Re Max CBL	3323-7373	158,00	4	3	1	2	3	8.797,47	1.390.000,00
104	SQS 114	Lopes Dall'Oca	3314-9000	158,00	4	3	1	2	3	9.430,38	1.490.000,00
105	SQS 114	E3	4101-1005	158,00	4	3	1	3	3	9.683,54	1.530.000,00
106	SQS 114	Requinte	3329-5100	160,00	4	3	1	3	3	9.937,50	1.590.000,00
107	SQS 114	Manu	9688-8562	160,00	4	3	1	3	3	10.000,00	1.600.000,00
108	SQS 114	Pinheiro	3964-9990	250,00	6	4	1	3	3	10.200,00	2.550.000,00
109	SQS 114	Luisa Bastos	3037-8304	256,00	6	4	2	2	3	9.765,63	2.500.000,00
110	SQS 114	Daniele	8155-6004	264,00	6	4	1	2	3	9.659,09	2.550.000,00

**Elementos Amostrais - Apartamentos Asa Sul
2014-2015**

3/3

Nº	Endereço	Fonte		Área Privativa (m²)	Quartos	Banheiros	Nº Vagas	Pad./Cons.	Sem. (1=2º/14)	Unit. AP (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
111	SQS 114	Fernandes	7815-5339	288,00	6	4	1	3	3	9.270,83	2.670.000,00
112	SQS 114	Smile	3322-6209	288,00	6	4	1	3	3	9.375,00	2.700.000,00
113	SQS 114	Cícero	8185-6102	288,13	6	4	1	3	3	9.995,49	2.880.000,00
114	SQS 114	De Paula	9219-1174	289,00	6	4	1	2	3	9.342,56	2.700.000,00
115	SQS 114	J. Nogueira	8400-9533	290,00	6	4	1	3	3	9.137,93	2.650.000,00
116	SQS 114 A	J. Fleury	3224-9884	200,91	5	4	2	1	3	10.950,18	2.200.000,00
117	SQS 114 D	Valdeane	9955-1998	290,00	6	4	2	3	3	9.137,93	2.650.000,00
118	SQS 114 F	Lawall	8209-8250	157,00	4	3	1	1	3	8.089,17	1.270.000,00
119	SQS 206 J	MRC	8112-9051	193,50	4	3	2	2	3	9.715,76	1.880.000,00
120	SQS 212 D	BR House	3083-9111	38,00	1	2	1	2	3	10.000,00	380.000,00
121	SQS 213 G	Lopes Royal	3424-7778	118,00	4	4	2	2	3	8.474,58	1.000.000,00
122	SQS 302	Bispo	8159-3888	115,00	4	3	1	1	3	9.130,43	1.050.000,00
123	SQS 302	Igor	8177-8256	115,00	4	3	1	2	3	10.434,78	1.200.000,00
124	SQS 302	Heitor	8429-7700	115,00	4	3	1	3	3	10.347,83	1.190.000,00
125	SQS 302	Davi Alves	9217-6597	115,00	4	3	1	2	3	8.695,65	1.000.000,00
126	SQS 302	My House	3522-9228	115,00	4	3	1	2	3	8.869,57	1.020.000,00
127	SQS 302	Marzagão	3383-5566	165,00	5	3	1	1	3	10.303,03	1.700.000,00
128	SQS 302	Zag	3343-0018	189,52	5	3	1	2	3	10.025,33	1.900.000,00
129	SQS 302 C	RB	3328-7333	262,66	6	5	2	2	3	9.518,01	2.500.000,00
130	SQS 306 D	Ruy Vidal	3257-9232	154,00	4	3	1	1	3	6.136,36	945.000,00
131	SQS 308 B	Ovidio Maia	3322-3636	245,00	5	3	2	3	3	10.020,41	2.455.000,00
132	SQS 310 D	Queiroz	3447-5691	64,00	2	2	1	1	3	9.296,88	595.000,00
133	SQS 312 I	Lusso	3526-8883	213,00	5	5	2	3	3	15.070,42	3.210.000,00
134	SQS 312 J	Celso Augusto	9629-0252	340,98	6	5	2	2	3	13.197,25	4.500.000,00

 Variáveis ou Dados Não Aproveitados no Modelo



Resultados Estatísticos

Modelo

Aptos Asa Sul - OUT 15.srn

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 134 / 125

Total Variáveis / Consideradas = 8 / 7

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9797867 / 0,9771907

Determinação = 1 - 0,9599821 / 0,9549017

R2 Ajustado = 1 - 0,9579472 / 0,9526085

Testes de Hipóteses

F Calculado = 471,8

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson = Valor (R\$)

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 68%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 89%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 96%

Diversos

Desvio Padrão = 0,086746

Outliers do Modelo = 5 (4,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Privat.	$x^{1/2}$	24,03	0,01
Quartos	$1/x$	-1,68	9,57
Banheiros	x	2,08	3,93
Vagas	x	5,43	0,01
Pad.Cons.	x	6,03	0,01
Semestre ($1=2^{\circ}/14$)	$\ln(x)$	3,61	0,04
Valor (R\$)	$\ln(x)$		

Modelo:

Aptos Asa Sul - OUT 15.srn

Data de Referência:

sexta-feira, 9 de outubro de 2015

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 7
- Número de dados: 134
- Número de dados considerados: 125

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9797867 / 0,9771907
- Coeficiente Determinação: 0,9599821
- Fisher-Snedecor: 471,78
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

1,60 - Valor (R\$)
Região não conclusiva 98%

Normalidade dos resíduos:

- 68% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 89% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 5

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Privat.	$x^{1/2}$	24,03	0,01
• Quartos	$1/x$	-1,68	9,57
• Banheiros	x	2,08	3,93
• Vagas	x	5,43	0,01
• Pad.Cons.	x	6,03	0,01
• Semestre (1=2º/14)	$\ln(x)$	3,61	0,04

Equação de Regressão - Direta:

Valor (R\$) = $e^{(+11,91973907 + 0,146260952 * \text{Área Privat.}^{1/2} - 0,117873371 / \text{Quartos} +$

$0,03248273198 * \text{Banheiros} + 0,09315092426 * \text{Vagas} + 0,05928682253 * \text{Pad.Cons.} + 0,09393293032 * \ln(\text{Semestre}(1=2^{\circ}/14))$

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Área Privat.		
Quartos	-0,62	0,00
Banheiros	0,79	0,10
Vagas	-0,01	0,43
Pad.Cons.	0,18	0,38
Semestre (1=2°/14)	0,45	0,10
Valor (R\$)	0,96	0,91
• Quartos		
Banheiros	-0,64	0,22
Vagas	-0,18	0,06
Pad.Cons.	-0,08	0,17
Semestre (1=2°/14)	-0,10	0,20
Valor (R\$)	-0,63	0,15
• Banheiros		
Vagas	0,13	0,02
Pad.Cons.	0,20	0,03
Semestre (1=2°/14)	0,22	0,17
Valor (R\$)	0,80	0,18
• Vagas		
Pad.Cons.	0,12	0,14
Semestre (1=2°/14)	-0,30	0,35
Valor (R\$)	0,10	0,44
• Pad.Cons.		
Semestre (1=2°/14)	-0,05	0,25
Valor (R\$)	0,29	0,47
• Semestre (1=2°/14)		
Valor (R\$)	0,44	0,31

Função Estimativa

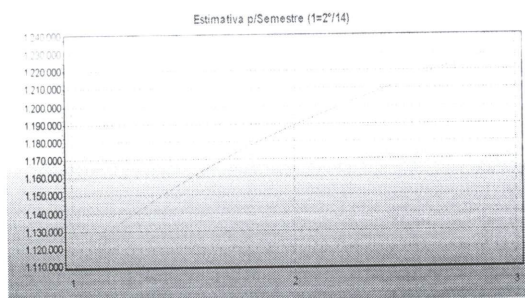
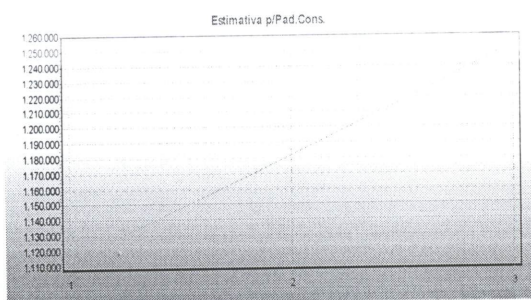
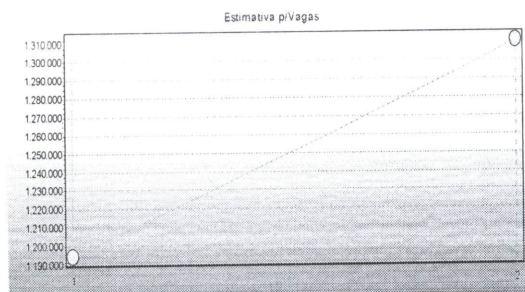
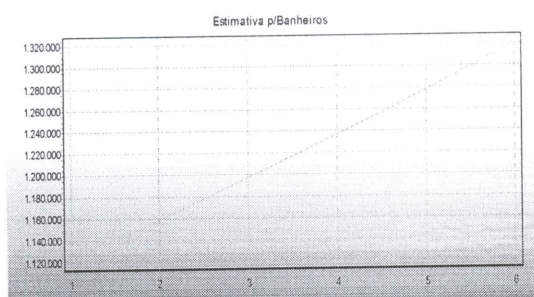
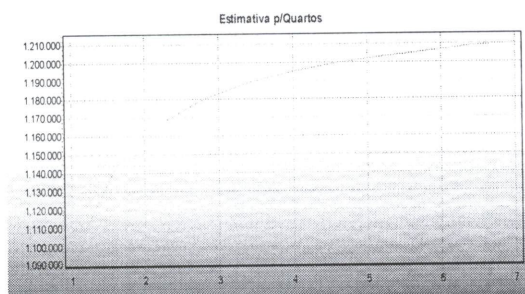
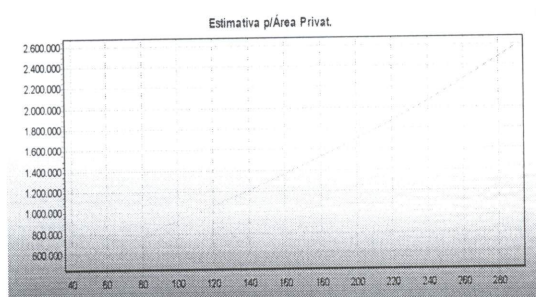
Modelo : Aptos Asa Sul - OUT 15.srn

Função Estimativa:

Valor (R\$) = $e^{+11,91973907 + 0,146260952 * \text{Área Privat.} \frac{1}{2} - 0,117873371 / \text{Quartos} + 0,03248273198 * \text{Banheiros} + 0,09315092426 * \text{Vagas} + 0,05928682253 * \text{Pad.Cons.} + 0,09393293032 * \ln(\text{Semestre } (1=2^\circ/14))}$

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Privat.	137,8255	24,03	+0,146261	$x \frac{1}{2}$	16,10
Quartos	3,8960	-1,68	-0,117873	$1/x$	0,40
Banheiros	2,9200	2,08	+0,0324827	x	1,64
Vagas	1,0000	5,43	+0,0931509	x	9,76
Pad.Cons.	2,1760	6,03	+0,0592868	x	1,19
Semestre (1=2°/14)	2,0960	3,61	+0,0939329	$\ln(x)$	0,86
Valor (R\$)	1194330,8227	T-Indep	+11,9197	$\ln(x)$	

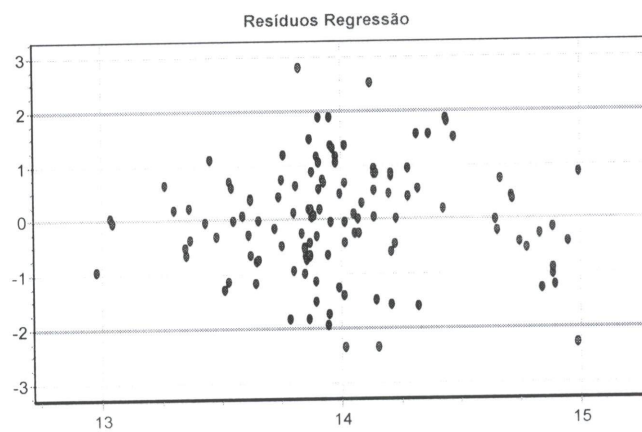
Análise de Sensibilidade **Modelo: Aptos Asa Sul – OUT 15.srn**



2

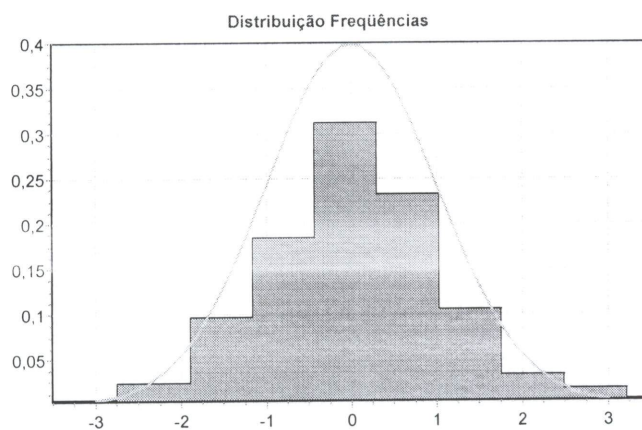
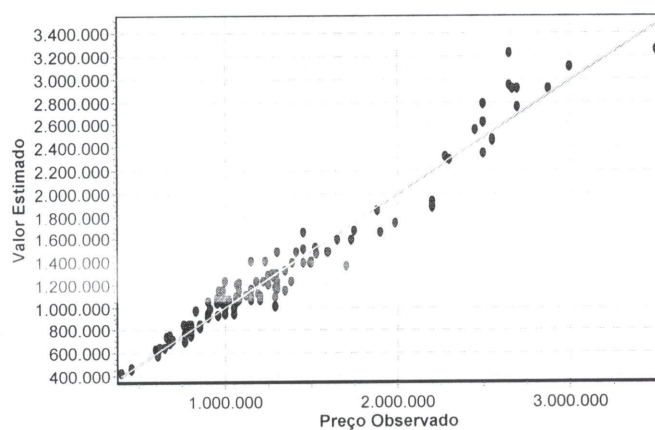
Análise dos Resíduos

Modelo : Aptos Asa Sul - OUT 15.srn



Testes de Aderência

Modelo : Aptos Asa Sul - OUT 15.srn



Modelo:

Aptos Asa Sul - OUT 15.srn

Data de Referência:

sexta-feira, 9 de outubro de 2015

Informações Complementares:

Logradouro: **SQS 302, Bloco C, Apto. 103**
Complemento:

Bairro: **Asa Sul**

Município: **Brasília** UF: **DF**

Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Privat. = 262,66
- Quartos = 6
- Banheiros = 5
- Vagas = 2
- Pad.Cons. = 1
- Semestre ($1=2^{\circ}/14$) = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - **Médio = 9.930,11**
 - Mínimo IC = 9.580,73
 - Máximo IC = 10.292,23
- Valor Total
 - **Médio = 2.608.242,65**
 - Mínimo IC (3,52%) = 2.516.474,63
 - Máximo IC (3,65%) = 2.703.357,16

ANEXO III

Planilha de Especificação do Laudo

Endereço do imóvel avaliando: SQS 302, Bloco C, Apto. 103 - Brasília/DF

Modelo: Aptos Asa Sul - OUT 15.srn

Grau de Fundamentação - modelos de regressão linear					Grau Avaliação (0 a 3)
Item	Descrição	III	Grau 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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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	2
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, em módulo	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	3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Somatório dos pontos obtidos:					17

Outras Condições:	Apresentação de Laudo Completo	SIM	II
	Apresentação da Análise do Modelo	SIM	
	Identificação Completa dos Endereços e Fontes	NÃO	
	Adoção da Estimativa de Tendência Central	NÃO	
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	

Grau de Precisão da estimativa de valor - modelos de regressão linear			GRAU DE PRECISÃO	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa:	Mínimo (%) =	3,52		
	Máximo (%) =	3,65		
	Amplitude Total (%) =	7,17		

ANEXO IV

Documentação do Imóvel

Ofício n.º 491 /2015/PR/GB

Brasília - DF, 1º de setembro de 2015.

A Sua Senhoria o Senhor
CLÓVIS MARCELO DIAS BUENO
Superintendente Nacional da SUHAC
Rede Negocial e Executiva Habitação
Caixa Econômica Federal - CAIXA
SBS Quadra 04, Lote 3/4- 13º andar – Setor Bancário Sul
CEP: 70.092-900 – Brasília/DF

2878/2015
DOCUMENTO: 650
ANEXO:
INTERIO:

Assunto: **Avaliação de Imóveis**

Senhor Superintendente,

Considerando a orientação do Governo Federal para alienação de imóveis públicos que estejam desocupados e/ou sem perspectiva de utilização e considerando que a Codevasf possui 74 (setenta e quatro) salas comerciais e 02 (dois) apartamentos situados no Setor Bancário Norte Quadra 02, bloco "H", edifício Central Brasília, na SQS 114 bloco "A", apartamento 606, bem como na SQS 302 bloco "C" apartamento 103, respectivamente, solicito a Vossa Senhoria que, conforme entendimentos mantidos anteriormente, seja realizada a avaliação dos imóveis relacionados em anexo.

Atenciosamente,

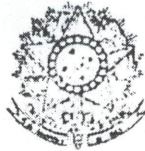

Felipe Mendes de Oliveira
Presidente

S. 6.5 - RE - 612-5

A403
603
103
613

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

BRASÍLIA



DISTRITO FEDERAL

CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO

ED. PIONEIRAS SOCIAIS - LOJAS 5 e 6 - FONES 24-2359 e 24-7409

Tabelionato Borges Teixeira

Golânio Borges Teixeira

Serventuário Vitalício

Éolo Pedro de Paiva

Tabelião Substituto

Livro N.º 201

Fls. N.º 005

Processo N.º 5761

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM quantos a presente escritura pública de compra e venda virem, que no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e setenta e cinco, aos quatorze dias do mês de janeiro nesta cidade de Brasília, Capital do Brasil, e por me haver sido esta distribuída, perante mim, Escrevente.

e as testemunhas adiante nomeadas e assinadas, compareceram partes entre si justas, havidas e contratadas, a saber: De uma parte, como outorgante vendedor, ENCOCL-S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, conséde em Goiânia, Goiás e com filial nesta Capital, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes sob o n.º 01556141/007/43, representada neste ato - por seu Diretor Presidente Dr. PEDRO PAÍO DE SOUZA, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital; e, de outro lado, como outorgada compradora CO-PLANIA DE DESMOLINHAMENTO DO VALE DO SÃO FRANCISCO-CODEVASF, empresa pública criada pela Lei n.º 6.088 de 16 de julho de 1974, devidamente registrada na JODF sob o n.º 036 em 19-12-74, com séde nesta Capital, representada neste ato por seu Presidente Dr. NÍLIO PEDRANA ARAÚJO DE SIQUEIRA, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado - nesta Capital. x.x.x

x.x.x

3AE -
3AG. 24.422 - 217 ✓
8K. 318. 256

essoas conhecidas de mim tabelião e das testemunhas, pelas próprias de que trato
dou fé. E, perante as mesmas testemunhas, pelo outorgante vendedor me
foi dito que sendo senhor e possuidor, a justo título e absolutamente livre e
desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus real, inclusive hipotecas, mesmo legal de
imoveis designados por apartamentos 102, Prumada A e n. 103, Pru-
mada B, ambos do Bloco C, Projeto n. 2 (dois) da Superquadra Sul
302 (trezentos e dois), desta Capital, constituídos cada um de ves-
tibulo, salão, sala de jantar, sacada, sala íntima, quatro (4) -
quartos com armários embutidos, sendo dois com banheiros privati-
vos, um banheiro social, lavabo, copa-cozinha, dois quartos de
empregada com armários embutidos, um banheiro de empregada e la-
vanderia, com a área privativa de 262,660 m², área de uso comum
de 139,889 m², área total de cada unidade 402,549 m² e as respec-
tivas frações ideais de 4,171% cada uma do terreno designado por
projeto n. 2, correspondendo a cada apartamento duas vagas de
estacionamento, localizadas no sub-solo do referido bloco C de constru-
ção própria da Outorgante Vendedora através de incorporação nos-
termos da lei 4.591 inscrita sob o n. 318, sendo que o terreno
foi adquirido de José Diniz Lara e sua mulher conforme Escritura
Pública datada de 25 de agosto de 1972, lavrada no livro 284, as-
s. 15 das Notas do 1º Ofício desta Capital e x.x.x.x.x.x.x.x.

x.x.x.

x.x.x.

x.x.x.

devidamente transcrita no livro 3-AC, fls. 217.x.x.x.
no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília-DF, x.x.x.
sobre nº 24.422 de ordem, acha se contratad com outorgado
comprador por bem desta escritura, e na melhor forma de direito, para lhe
vender, como de fato vendido temos imóveis descritos e caracterizados.

x.x.x

x.x.x

pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzei-
importância essa que o outorgad comprador confessa e declara já
haver recebido em moeda corrente, pelo que se dá por pag e satisfeito dando
a comprador plena e geral quitação, prometendo por si e seus sucessores fazer
boa, firme e valiosa essa venda, obrigando-se em todo o tempo, como se obriga
a responder pela evicção de direito, pondo o outorgad comprador a par e
a salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa d mesm
todo o seu domínio, posse, direito e ação na coisa vendida, desde já, por bem, desta
escritura e da cláusula — CONSTITUTUM. Pel outorgad comprador perante
as mesmas testemunhas me foi dito que aceita esta escritura, em seu inteiro teor, tal
qual se acha redigida, ficando ratificados todos os dizeres impressos. De tudo dou fé.
Em seguida foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e
certidões: 1) - Guia n. 00172 do valor de Cr\$ 20.000,00 comprovando
o pagamento do imposto de transmissão inter-vivos. 2) - Certidão
negativa n. 00384 válida até 31-5-75 expedida pelo OD. 3) - Certi-
ficado de Regularidade de Situação n. 00542 datado de 28-2-74 ex-
pedido pelo INPS, Delegacia desta Capital. Declara a outorgante-
vendedora que os imóveis objetos desta Escritura não estão incor-
porados no seu ativo imobilizado. x.x.x

x.x.x

x.x.x

x.x.x.

x.x.x

x.x.x.

E por se acharem assim contratados, me pediram lhes fizesse a presente escritura que, lhes sendo lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinam com as testemunhas FRANCISCO ARINHO COSTA E SILVA, casado e VERNA DO ANTONIO RODRIGUES, casado, todos capazes, aqui residentes. Eu, PAULO D'ABADIA SILVA, Escrevente, a escrevi. Eu, GOZALDO BORGES TEIXEIRA, Tabelião, a subscrevi, dou fé e assino(a.a.)-PEDRO PAULO DESOUSA; NILO PEGANHA ARAUJO DE SIQUEIRA; FRANCISCO ARINHO COSTA E SILVA; VERNA DO ANTONIO RODRIGUES; GOZALDO BORGES TEIXEIRA. Nada mais. Traslada em seguida. Eu, ~~Paulo D'Abadia Silva~~, a fiz datilografar, conferi, subscrevi, dou fé e assino em publico e raso.

EM TESTE

DA VERDADE

CARTÃO Nº 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BRASÍLIA — DISTRITO FEDERAL
PROTOCOLO Nº 1.º de 84/532
A, resontado em 27 de junho de 1955
Reg no Livro 342.
Número 386662 Fls 90
Em 29/9/75

TALÃO N.º 38.666.-



CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BRASÍLIA - D.F.

Geraldo Malvar
OFICIAL em exercício

CERTIFICO que às fls. 90, do Livro 3-AU, foi registrada, hoje, sob o nº 38.666, a Venda dos Apartamentos ns. 102, Prumada A, e 103, Prumada B, ambos do Bloco C, — Projeção nº 2, da SQ-302-Sul, nesta Capital, constituídos cada um de vestíbulo, — salão, sala de jantar, sacada, sala íntima, 4 quartos com armários embutidos, sendo dois com banheiros privativos, um banheiro social, lavabo, copa-cozinha, dois quartos de empregada com armários embutidos, um banheiro de empregada e lavanderia, com a área privativa de 262,660m2., área de uso comum de 139,889m2., área total de cada unidade 402,549m2., e as respectivas frações ideais de 4,171% cada — uma do terreno, correspondendo a cada apartamento 2 vagas de garagem, localizadas no subsolo do referido Bloco C.— Venda essa feita pela ENCOL S/A. ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Goiânia, Goiás, e com filial nesta Capital, à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO VALE DO SÃO FRANCISCO - CODEVASF, com sede nesta Capital, pelo preço de CR\$2.000.000,00—, conforme escritura de 14.19.75, lavrada às fls. 05, do Livro 201, do 2º Ofício de Notas local.—Registro anterior nº 24422, fls. 217, do Livro 3-AG, deste Cartório.— DOU FE.— Brasília, 31 de janeiro de 1975.—O OFICIAL—

Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Av. W-3 Q. 502, Bl. C, Loja 1, SCR-Sul, fone: 24-50.2-16.000

Oficial em exercício:

GERALDO MALVAR

Escrivães Autorizados

HUMBERTO DE JESUS FERREIRA

WILSON FIDALGO

ajf.

ANEXO V

RRT – Registro de Responsabilidade Técnica

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000003997342INICIAL
INDIVIDUAL**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: MARCELO GOMES DE CARVALHO PEREIRA

Registro Nacional: A80258-1

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

Empresa Contratada: PADILHA & PADILHA ENGENHARIA LTDA.

CNPJ: 02.398.554/0001-14

Registro Nacional: 27638-3

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0001-04

Contrato: 675625/2015 e 676424/2015

Valor: R\$ 6.102,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 30/09/2015

Data de Início: 01/10/2015

Previsão de término: 08/10/2015

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

QUADRA SBN Qd. 2 Bl. H 74 Lojas e Salas. SQS 302-C-103. SQS 114-A-606

Nº:

Complemento:

Bairro: Asa Norte - Asa Sul

UF: DF

CEP: 70000000

Cidade: BRASÍLIA

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 1,00

Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Avaliação de imóvel. Determinação do valor venal de mercado de apartamentos, lojas e salas comerciais. Método comparativo direto de dados de mercado, com modelo de regressão linear, cf. NBR 14.653-2.

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 75,32

Pago em: 05/10/2015

Total Pago: R\$ 75,32

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

Dia

Mês

Ano

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0001-04

MARCOS VINÍCIUS MATA LIMA
Coordenador de Fim
CREA 12703/D - DF
Insc. 095825-2
- Picotização Brasília, DF
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

MARCELO GOMES DE CARVALHO PEREIRA

CPF: 182.270.581-91

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.org.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>,
com a chave: 223y8D Impresso em: 09/10/2015 às 07:33:09 por: ip: 177.6.103.162