

DATA: 9 de abril de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 1562



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m ²)	2.856,00
Área Privativa ou Construída (m ²)	7.994,19
Endereço Completo	QN 401, LOTES 1/2 DO CONJUNTO "D" E LOTES 2/3 DO CONJUNTO "B", BAIRRO SAMAMBAIA NORTE
Cidade/UF	Brasília - DF
CEP	72319-502 e 72319-504

Descrição:

"LOTE N° 2, CONJUNTO D, QUADRA QN 401, SAMAMBAIA, DISTRITO FEDERAL; CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: medindo 25,00m de frente e fundo e 30,00m pelas laterais, ou seja, a área de 750,00m², limitando-se pela frente com área pública, pelo fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 03, pela lateral esquerda com o lote 01." Conforme a certidão de matrícula n° 217241 emitida pelo 3º OFÍCIO DE DO REGISTRO DE IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL em 23/12/2021.

"LOTE 01, CONJUNTO D, QN 401, SAMAMBAIA, DF. CARACTERÍSTICAS: medindo 25,00m de frente e fundo, 30,00m pelas laterais direita e esquerda, perfazendo a área total de 750,00m², limitando-se pela frente com área pública, pelo fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 02, pela lateral esquerda com área pública." Conforme a certidão de matrícula n° 195938 emitida pelo 3º OFÍCIO DE DO REGISTRO DE IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL em 23/12/2021.

"LOTE N° 03 (TRÊS), CONJUNTO "B": QUADRA QN-401 (QUATROCENTOS E HUM), da cidade satélite de SAMAMBAIA - DISTRITO FEDERAL, medindo 30,00m de frente e fundo e 22,60m pelos lados direito esquerdo, ou seja, a área de 678,00m², limitando-se pela frente e fundo com vias públicas; pelo lado direito com área pública; e pelo lado esquerdo com o lote 02." Conforme a certidão de matrícula n° 149802 emitida pelo 3º OFÍCIO DE DO REGISTRO DE IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL em 23/12/2021.

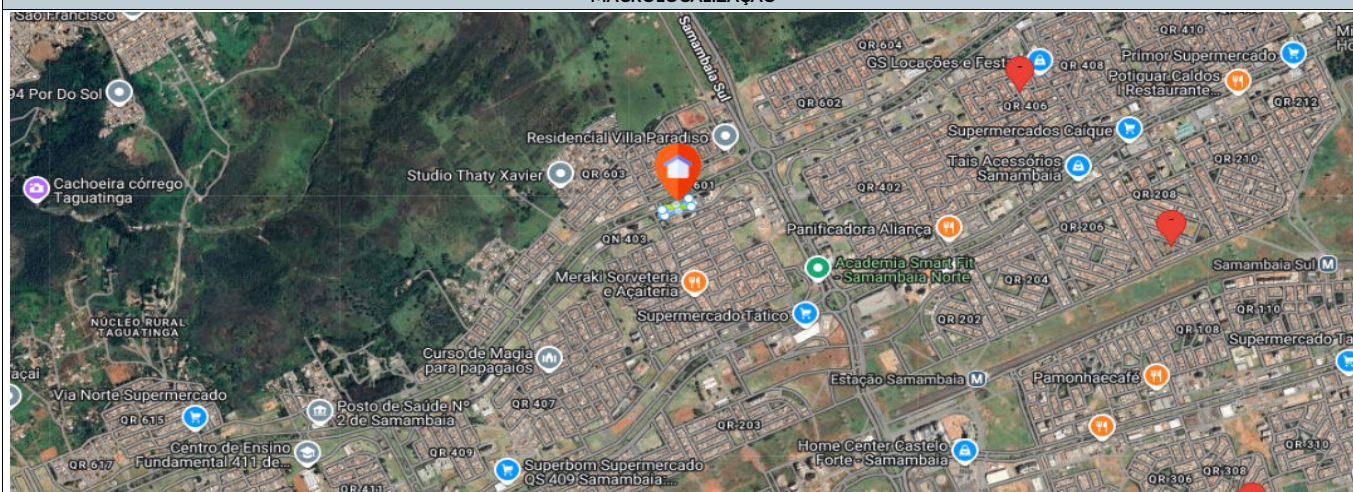
"LOTE 02, CONJUNTO "B": QN-401, SAMAMBAIA, DF, medindo 30,00m pela frente e fundos e 22,60m pelos lados direito e esquerdo, perfazendo a área de 678,00m², limitando-se pela frente e fundos com via pública, pelo lado direito com o lote 03 e pelo lado esquerdo com o lote 01." Conforme a certidão de matrícula n° 147494 emitida pelo 3º OFÍCIO DE DO REGISTRO DE IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL em 23/12/2021.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 11.362,84

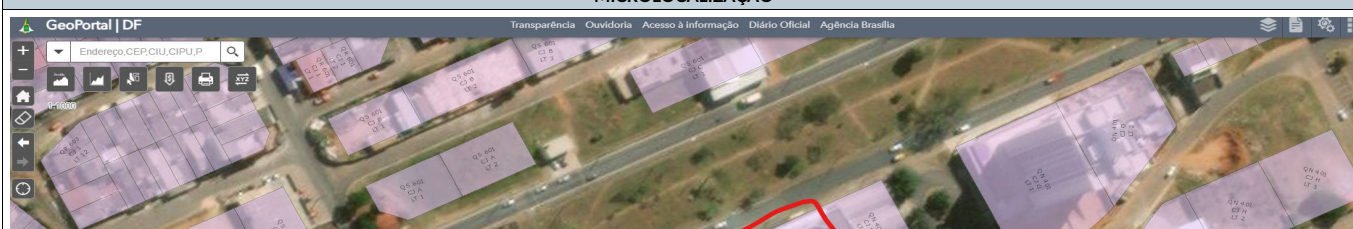
AVALIAÇÃO

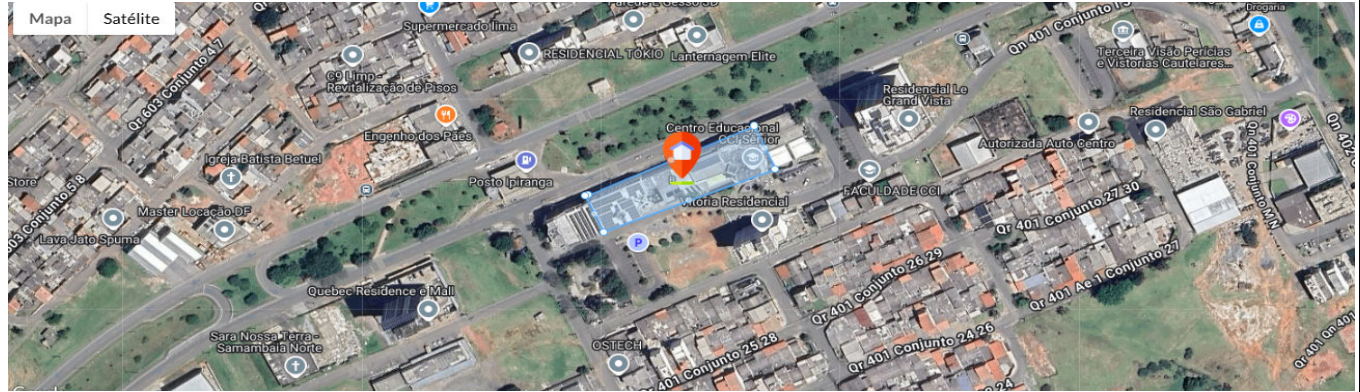
PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO





PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

OBSERVAÇÕES:

- Mediante análise do Projeto Arquitetônico assinado que nos foi enviado e imagens de satélite referentes a escola edificada sobre os terrenos como um todo, é possível concluirmos que a construção ocupa os lotes 1, 2 e 3 do Conjunto "D", bem como os lotes 1, 2 e 3 do Conjunto "B". No entanto, sabe-se que foram dadas em garantia apenas os lotes 2 e 3 do Conjunto "B" e os lotes 1 e 2 do Conjunto "D", logo, toda a avaliação foi feita considerando terreno e benfeitorias exclusivamente pertencentes a esses lotes.
 - Cabe ressaltar que analisando o Projeto Arquitetônico da construção como um todo é possível perceber que a edificação hoje possui uma área construída total de 16.432,88m², no entanto, como não possui um quadro resumo das áreas internas de cada pavimento, por segurança, optamos por averfuir as áreas internas de cada lote por pavimento no sentido de verificar a validade da área construída informada diretamente no documento. Segue, portanto, tabela com as áreas construídas de cada lote por pavimento, de acordo com valores de áreas internas informadas no Projeto Arquitetônico:

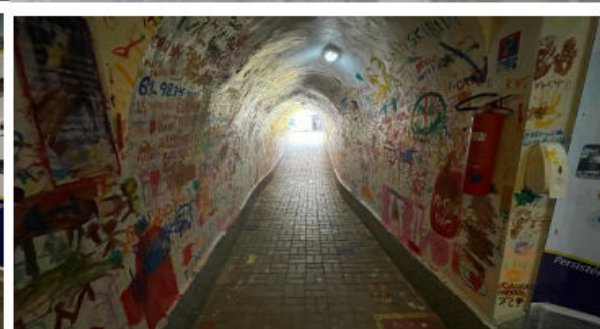
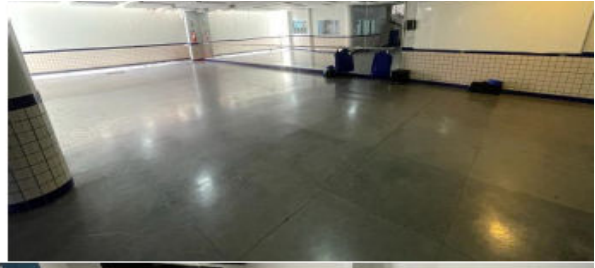
PAVIMENTO	LOTE			
	B2	B3	D1	D2
Subsolo	257,24 m ²	92,33 m ²	691,34 m ²	658,45 m ²
Térreo	526,3475 m ²	639,52 m ²	212,79 m ²	522,05 m ²
1º Pavimento	533,99 m ²	392,77 m ²	257,47 m ²	479,86 m ²
2º Pavimento	526,12 m ²	284,20 m ²	254,70 m ²	513,27 m ²
3º Pavimento	384,79 m ²	91,61 m ²	229,54 m ²	445,80 m ²
Total Área Construída	2.228,4875 m²	1.500,43 m²	1.645,84 m²	2.619,43 m²

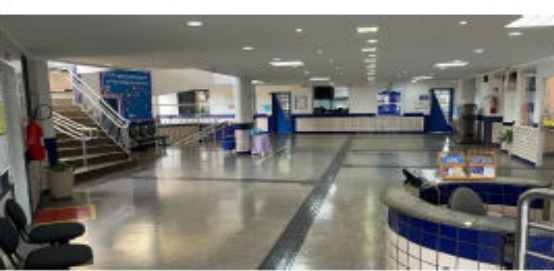
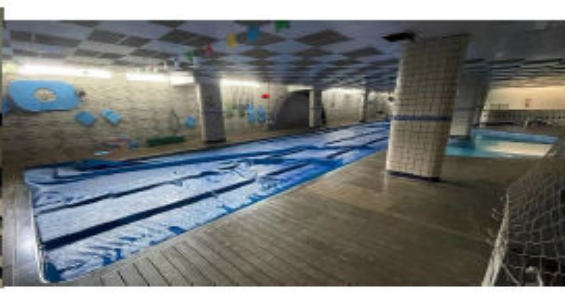
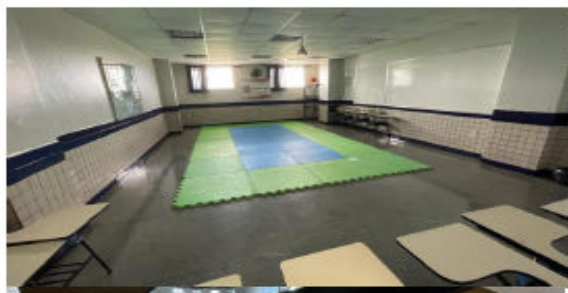
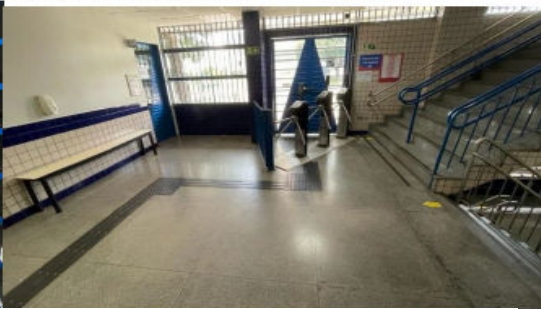
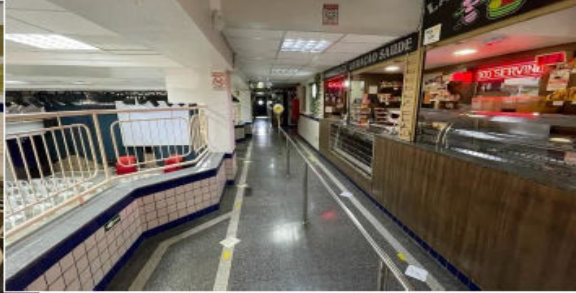
Somando, portanto, a área construída total apenas dos lotes com construção que serão dados em garantia nesta operação (Lotes 2 e 3 do Conjunto "B", e Lotes 1 e 2 do Conjunto "D"), temos que o valor de **área construída a ser considerada deverá ser de 7.994,1875m²**.

- Tratam-se de 4 lotes com matrículas distintas cuja soma de suas áreas perfaz 2.856,00m². Sobre os terrenos encontra-se edificado um prédio comercial de modo que a edificação está construída em mais de um lote sem uma separação física bem definida entre eles. Desta forma, caso a operação evolua, sugere-se o remembramento dos lotes em uma só matrícula e a averbação da respectiva construção, a fim de facilitar a execução da garantia, caso seja necessário.
 - Além disso, ainda há um agravante de que a edificação como um todo ocupa outros 2 lotes que são vizinhos nas extremidades direita e esquerda dos lotes B2 e D2, respectivamente. Sendo assim, a fim de facilitar uma eventual execução da garantia, seria necessário a construção de uma separação física bem definida por meio de um muro entre os lotes B2 e B1 e entre os lotes D2 e D3.
- Em se tratando de um imóvel comercial de grandes dimensões edificado sobre diversos lotes que resultam em uma também enorme área superficial, via Método Comparativo Direto não foi possível encontrarmos nenhuma amostra similar a garantia na região, levando em conta especialmente suas áreas, de modo a justificar uma valoração por tal método. Por esse motivo, optamos por proceder com a avaliação do imóvel pelo Método Evolutivo.
 - Por se tratar de imóvel valorado pelo Método Evolutivo, aplicamos o Fator Depreciação em função do padrão construtivo, estado de conservação e tipologia do imóvel, através do Coeficiente de Ross-Heidecke (K), encontrado por equação normatizada. O valor de K é calculado através das características consideradas para o imóvel e multiplicado pelo valor do CUB fornecido por tabela do SINDUSCON da localidade, a fim de adequar seu valor para a realidade do imóvel.

FOTOS









RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

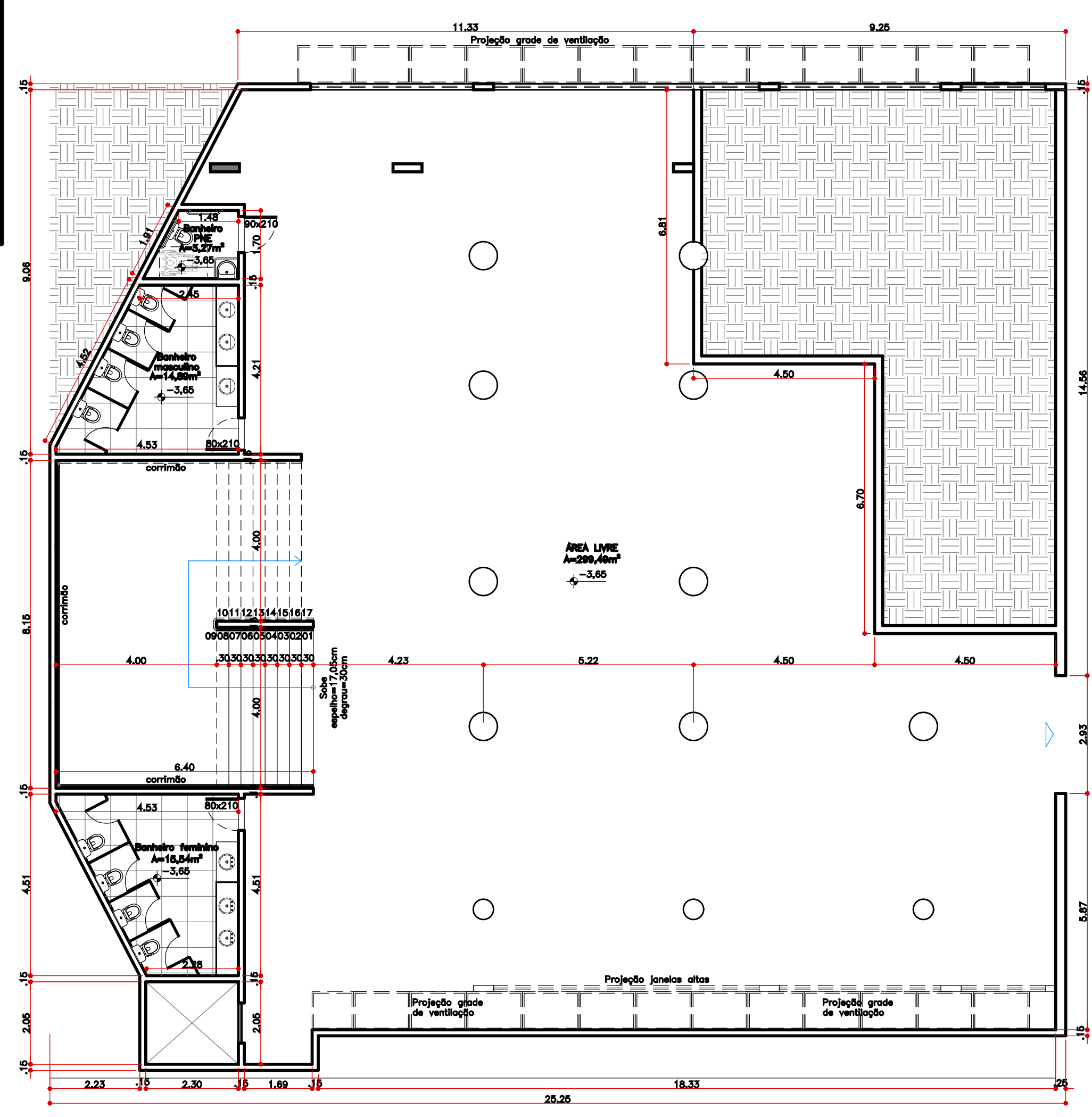
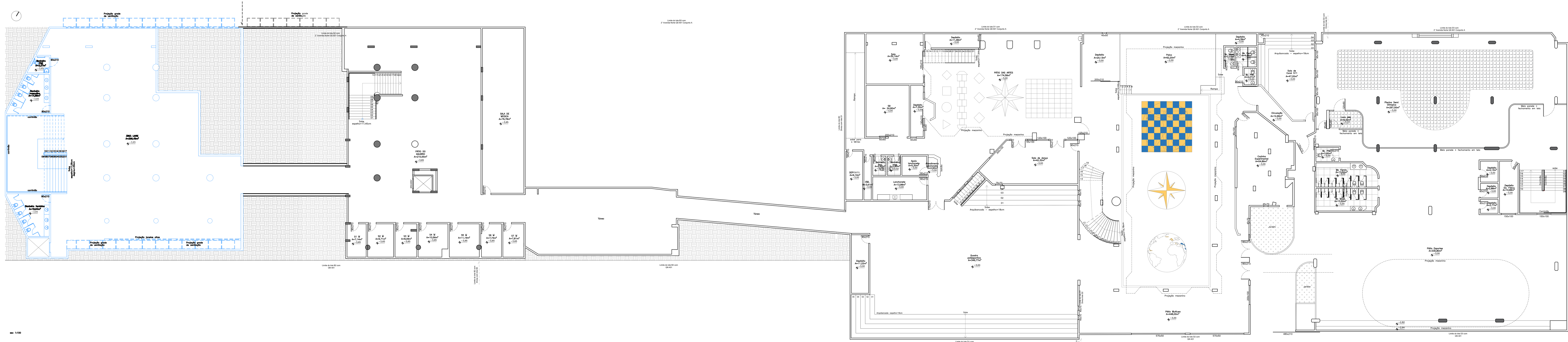
ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - PRÉDIO COMERCIAL SITUADO À QN 401, LOTES 1/2 DO CONJUNTO "D" E LOTES 2/3 DO CONJUNTO "B", BAIRRO SAMAMBAIA NORTE, EM BRASÍLIA/DF							
Análise de Garantia							
Método de Avaliação:		Evolutivo					
1ª ETAPA - Valor de Avaliação do Terreno							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Lote	QR 202 - Samambaia Norte	R\$ 5.500.000,00	3.000,00 m²	0,90	R\$ 1.650,00 / m²	https://www.dfimoveis.com
A02	Lote	QR 202 Conjunto 6 - Samambaia Norte	R\$ 5.500.000,00	2.807,00 m²	0,90	R\$ 1.763,45 / m²	https://www.dfimoveis.com
A03	Lote	QS 403 Conjunto D - Samambaia Norte	R\$ 3.000.000,00	1.200,00 m²	0,90	R\$ 2.250,00 / m²	https://www.dfimoveis.com
A04	Lote	QR 406 - Samambaia Norte	R\$ 8.000.000,00	3.300,00 m²	0,90	R\$ 2.181,82 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 1.961,32 / m²
						Valor Mediano	R\$ 1.972,63 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Límite Superior:	R\$ 2.549,71 / m²
						Límite Inferior:	R\$ 1.372,92 / m²
Amostra Homogeneizada:							
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Lote	QR 202 - Samambaia Norte	R\$ 5.500.000,00	3.000,00 m²	0,90	R\$ 1.650,00 / m²	https://www.dfimoveis.com
A02	Lote	QR 202 Conjunto 6 - Samambaia Norte	R\$ 5.500.000,00	2.807,00 m²	0,90	R\$ 1.763,45 / m²	https://www.dfimoveis.com
A03	Lote	QS 403 Conjunto D - Samambaia Norte	R\$ 3.000.000,00	1.200,00 m²	0,90	R\$ 2.250,00 / m²	https://www.dfimoveis.com
A04	Lote	QR 406 - Samambaia Norte	R\$ 8.000.000,00	3.300,00 m²	0,90	R\$ 2.181,82 / m²	https://www.vivareal.com.br
						Valor Médio	R\$ 1.961,32 / m²
						Valor Mediano	R\$ 1.972,63 / m²
						Valor m² Considerado:	R\$ 1.961,32
						Metragem Terreno (m²):	2.856,00 m²
Valor do Terreno		R\$ 5.601.520,43					
2ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção							
Tipo da Construção Considerado		Padrão da Construção Considerado					
PP		Normal					
Fonte CUB		Referência (Mês/Ano)					
Sinduscon/DF		fev/25					
						Valor m² CUB:	R\$ 2.463,19
						Coefficiente de Ross-Heidecke ou Fator Depreciação (K):	0,69635893
						Valor m² com Depreciação da Construção:	R\$ 1.715,26
						BDI:	18,00%
						Valor m² Considerado:	R\$ 2.024,01
						Metragem Construída (m²):	7.994,19 m²
Valor da Construção		R\$ 16.180.330,89					
3ª ETAPA - Valor de Mercado Final							
Valor do Terreno		R\$ 5.601.520,43					
Valor da Construção		R\$ 16.180.330,89					
Valor de Avaliação de Mercado		R\$ 21.781.851,31					
4ª ETAPA - Valor de Avaliação Final da Garantia (Com Aplicação do Coeficiente de Liquidez)							
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada		R\$ 14.267.112,61					
						Fator de Comercialização	1,00
						Coefficiente de Liquidez	65,50%

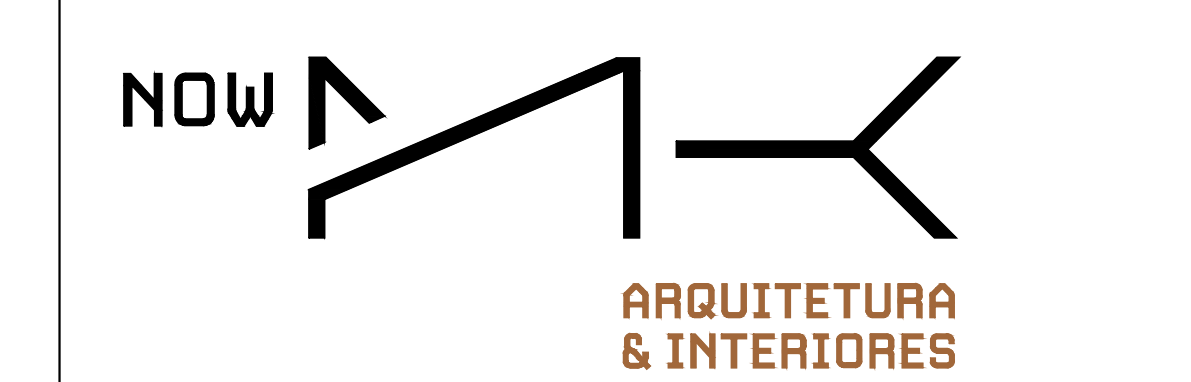
RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO



Planta de situação
Sem escola



CENTRO EDUCACIONAL CCI SÊNIOR

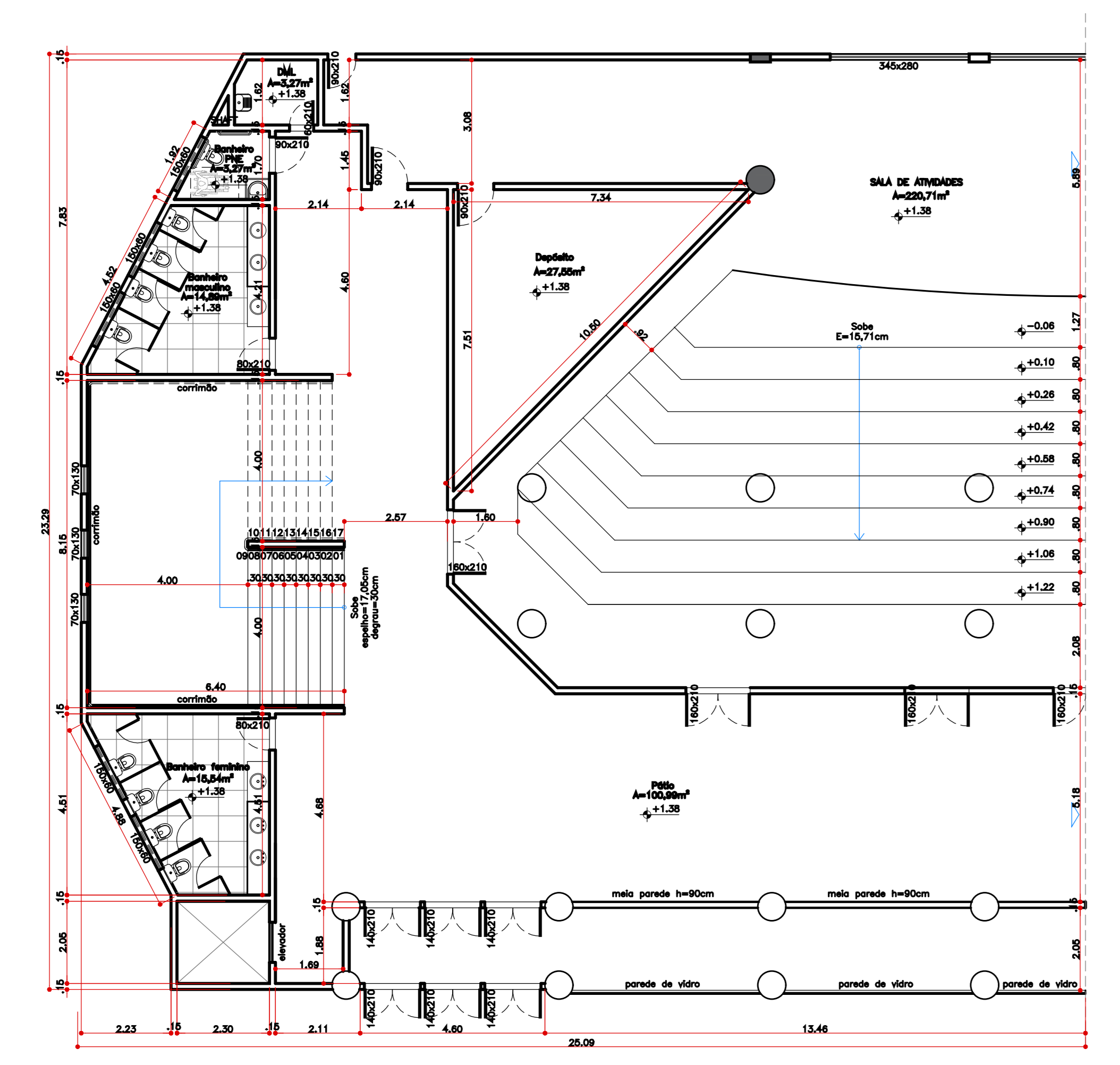
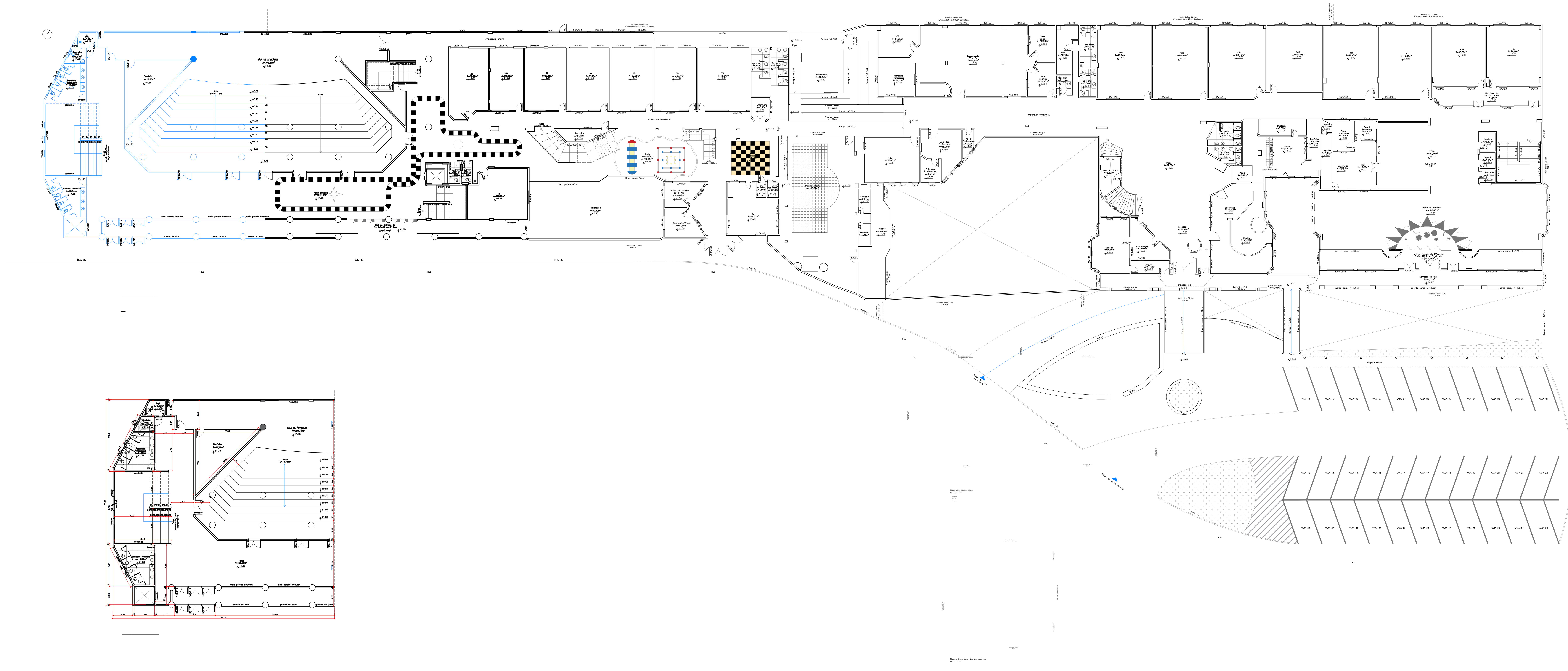
Bairro: Sembrado Norte, Brasília-DF.
 Endereço: CN-01 Conjunto D nº 1, 2 e 3, Conjunto B nº 2 e 3
 Proprietário: Sociedade Educacional CCI Sênior
 Autor: Mônica Oliveira
 Responsável Técnico: Mônica Oliveira

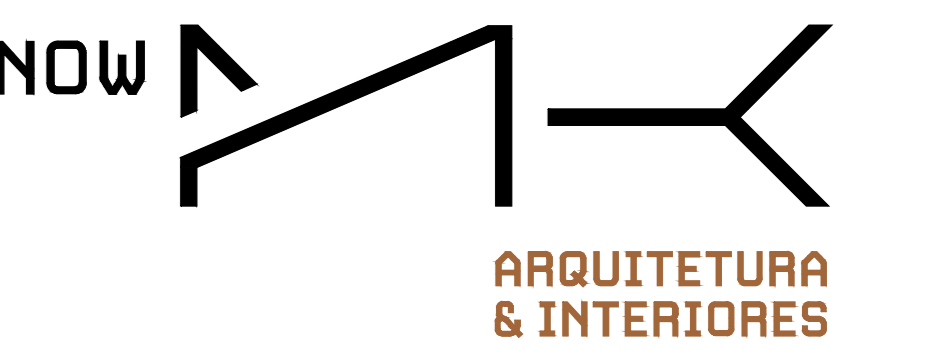
Sociedade Educacional CCI Sênior 07.303.438/0001-32
 Mônica Oliveira A157880-1

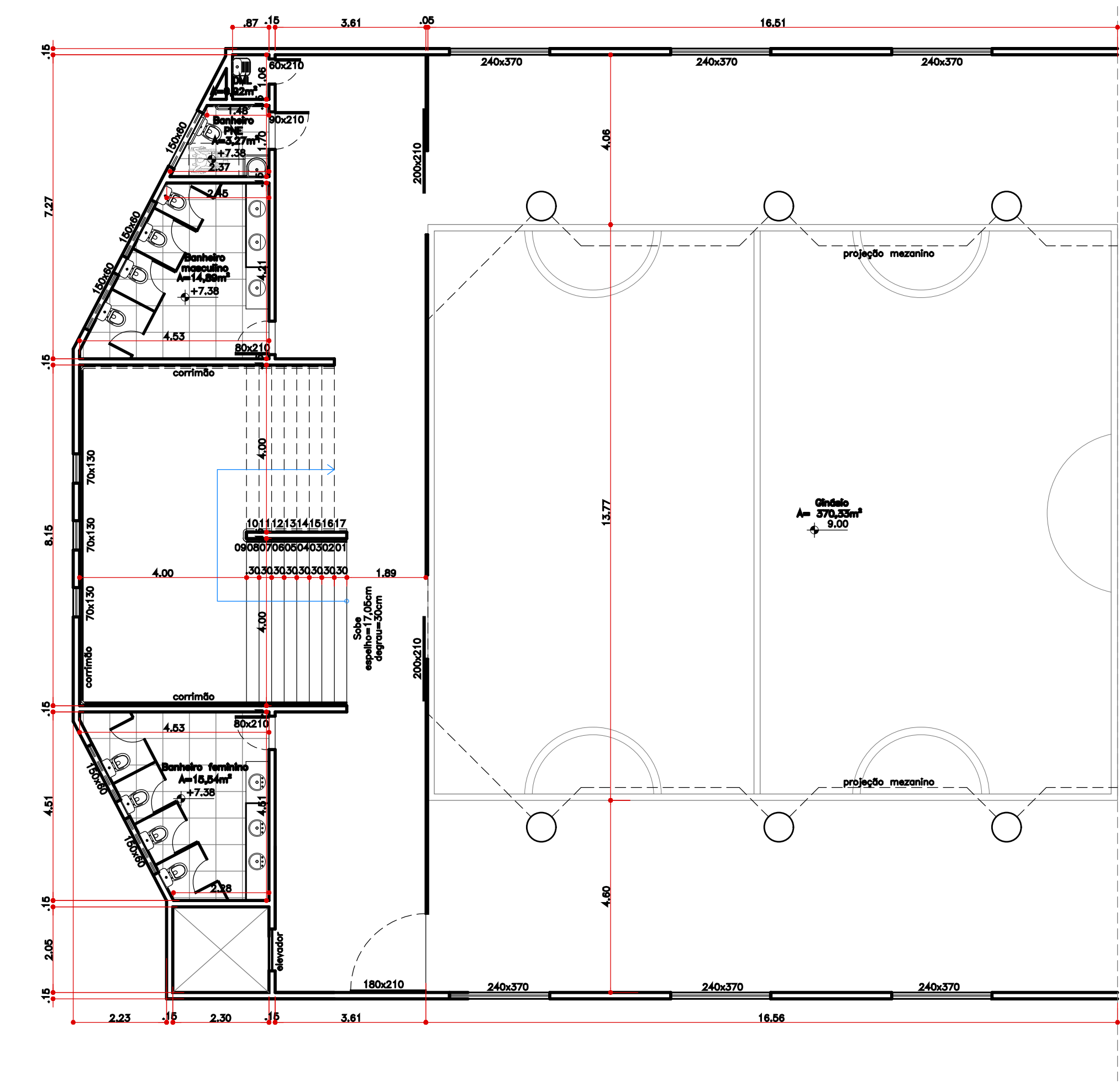
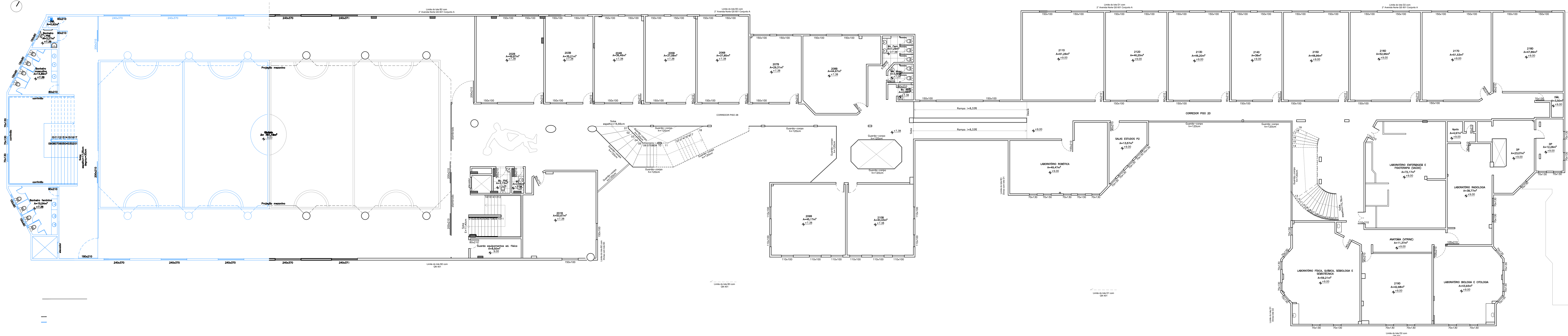
PREFEITURA	CAU
ÁREA CONSTRUIDA: 14.541,22m²	OUTROS
ÁREA A CONSTRUIR: 1.891,86m²	
ÁREA TOTAL: 16.433,08m²	

Projeto de Arquitetura		01/05	
ARQ	Planta de situação	planta baixa pavimento subsolo	
Revista	Descrição	DATA: 06/06/2022	ESCALA: 1:50
01	Planta de situação	ÁREA A CONSTRUIR: 1.891,86m²	DES: Mônica Oliveira
			Data: 17/01/2022
			Nº: 06/002

Handwritten signature and initials:
 Mônica Oliveira
 01/2022



	
CENTRO EDUCACIONAL CCI SÊNIOR	
Bairro: Simões de Paula, São Paulo-SP Endereço: CR 401, Conjunto D nº 1, 2 e 3, Conjunto B nº 2 e 3 Proprietário: Sociedade Educacional CCI Sênior Autor: Mirafra Oliveira Responsável Técnico: Mirafra Oliveira	
CNPJ nº 07.303.438/0001-32 CRLV nº 4157885-1 CRLV nº 4157885-1	
Sociedade Educacional CCI Sênior Mirafra Oliveira	
EP.303.438/0001-32 A157885-1	
PREFEITURA	CAU
OUTROS	
ÁREA CONSTRUIDA: 14.541,22m² ÁREA A CONSTRUIR: 1.291,05m² ÁREA TOTAL: 15.832,27m²	
Projeto de Arquitetura planta baixa pavimento térreo	
ARQ	02/05
DATA: 18/09/2022 ESCALA: 1/100 PROJETO: 18/09/2022 PROJETO: 18/09/2022 PROJETO: 18/09/2022	PROJETO: 18/09/2022 PROJETO: 18/09/2022 PROJETO: 18/09/2022



CENTRO EDUCACIONAL CCI SÊNIOR

Bairro: Semembas Norte, Brasília-DF.
 Endereço: CN-401, Conjunto D nº 1, 2 e 3, Conjunto B nº 2 e 3
 Proprietário: Sociedade Educacional CCI Sênior
 Autor: Mônica Oliveira
 Responsável Técnico: Mônica Oliveira

CPF: 07.303.438/0001-32
 CAU: A157880-1
 CAU: A157880-1

Sociedade Educacional CCI Sênior 07.303.438/0001-32

Mônica Oliveira A157880-1

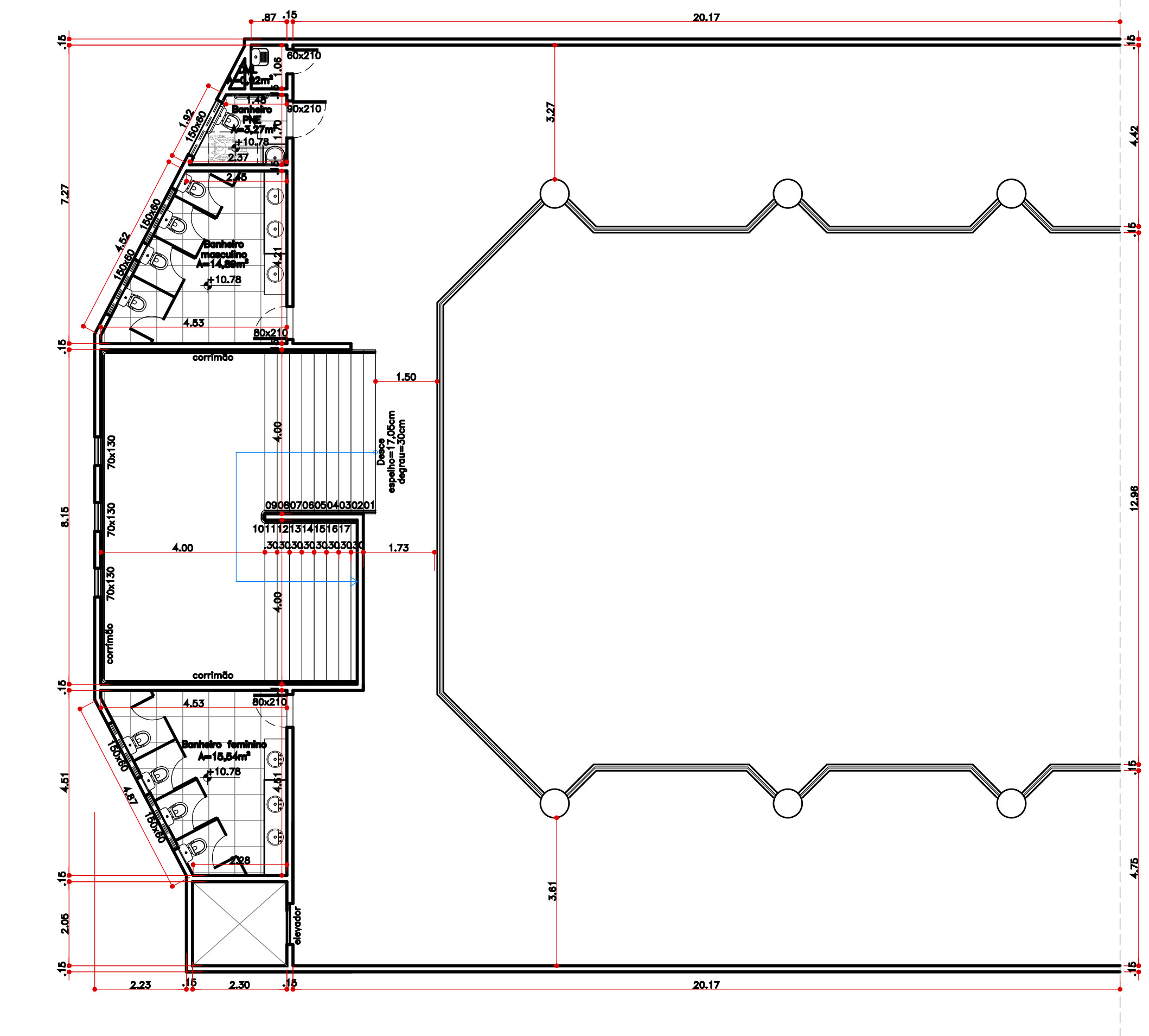
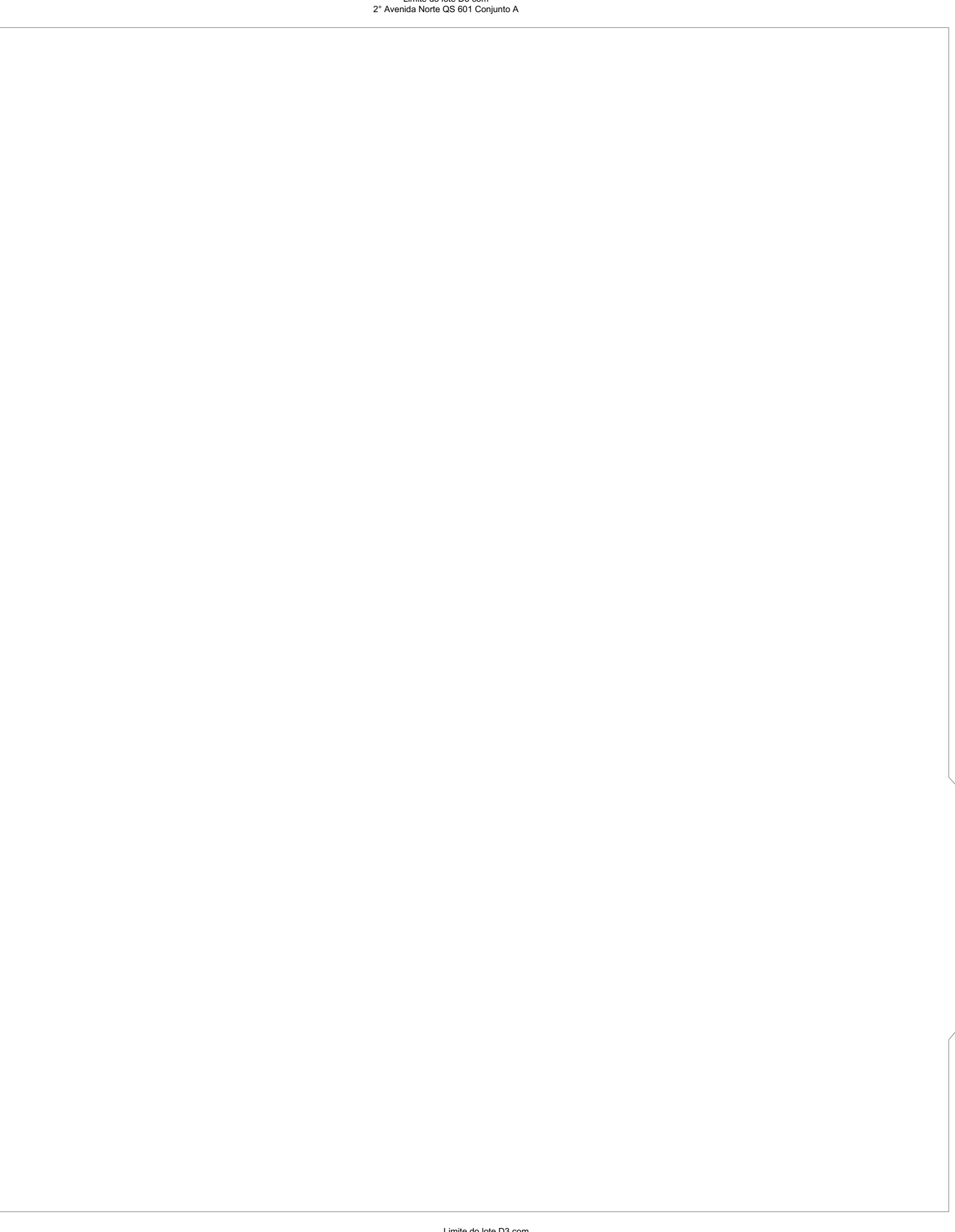
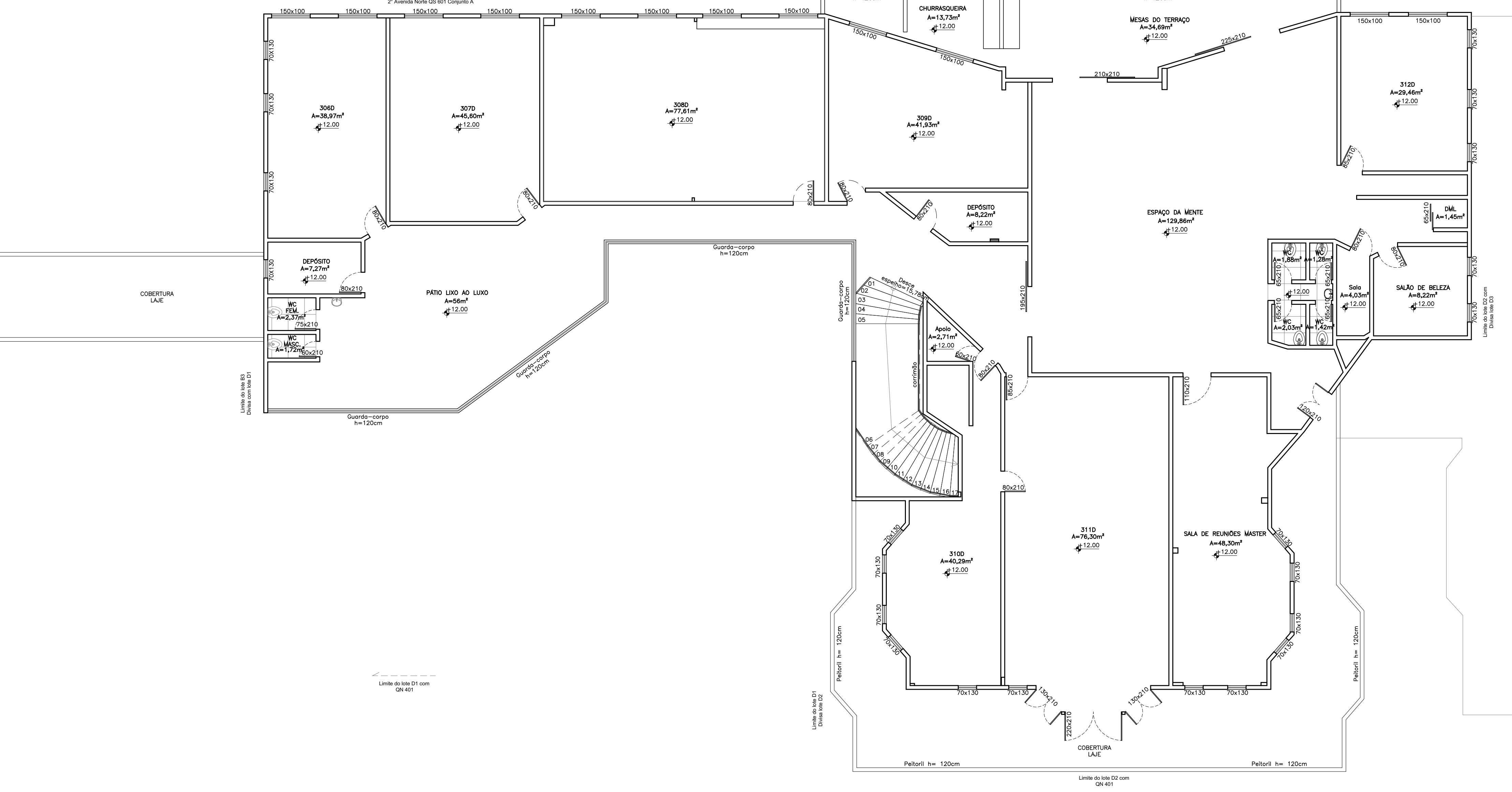
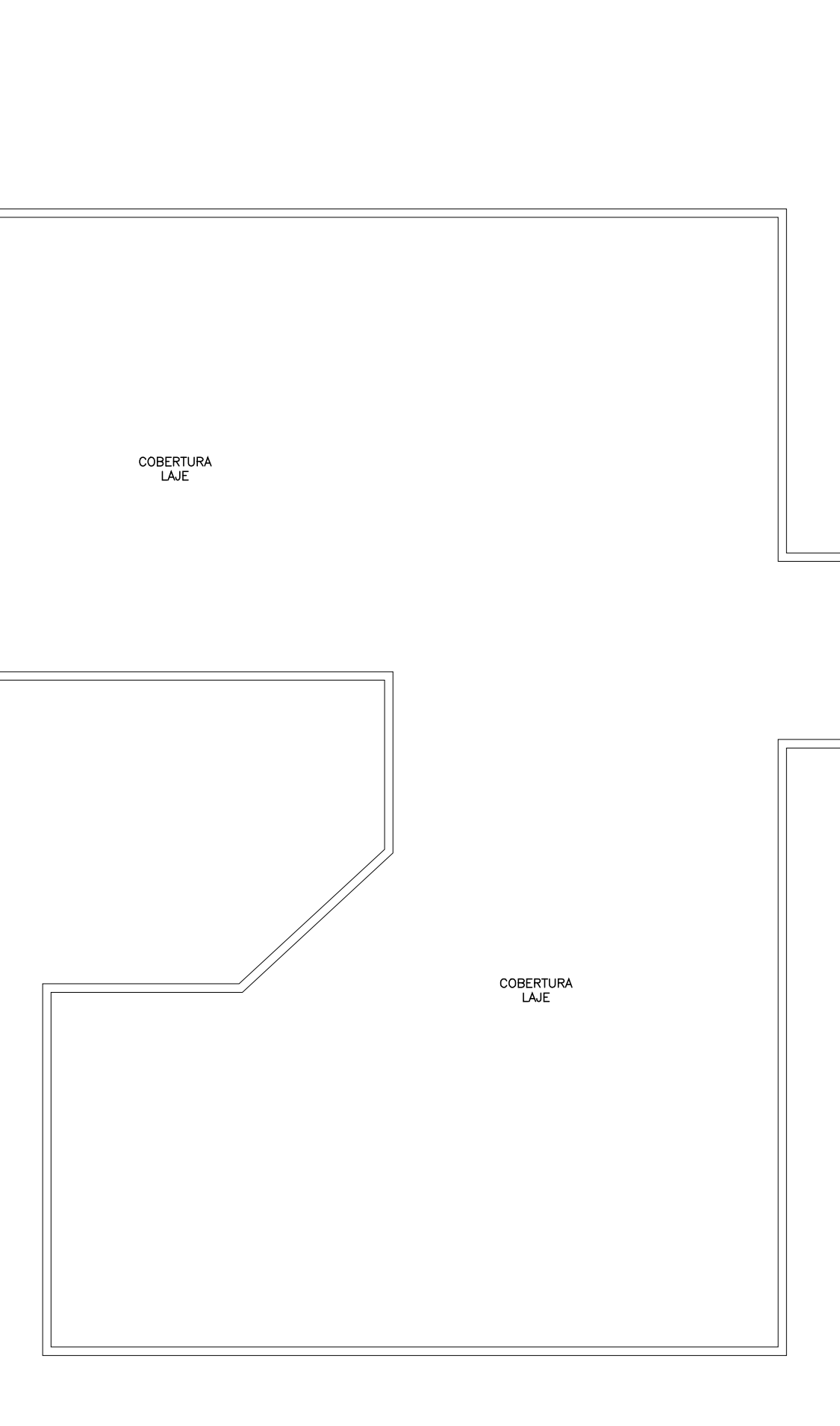
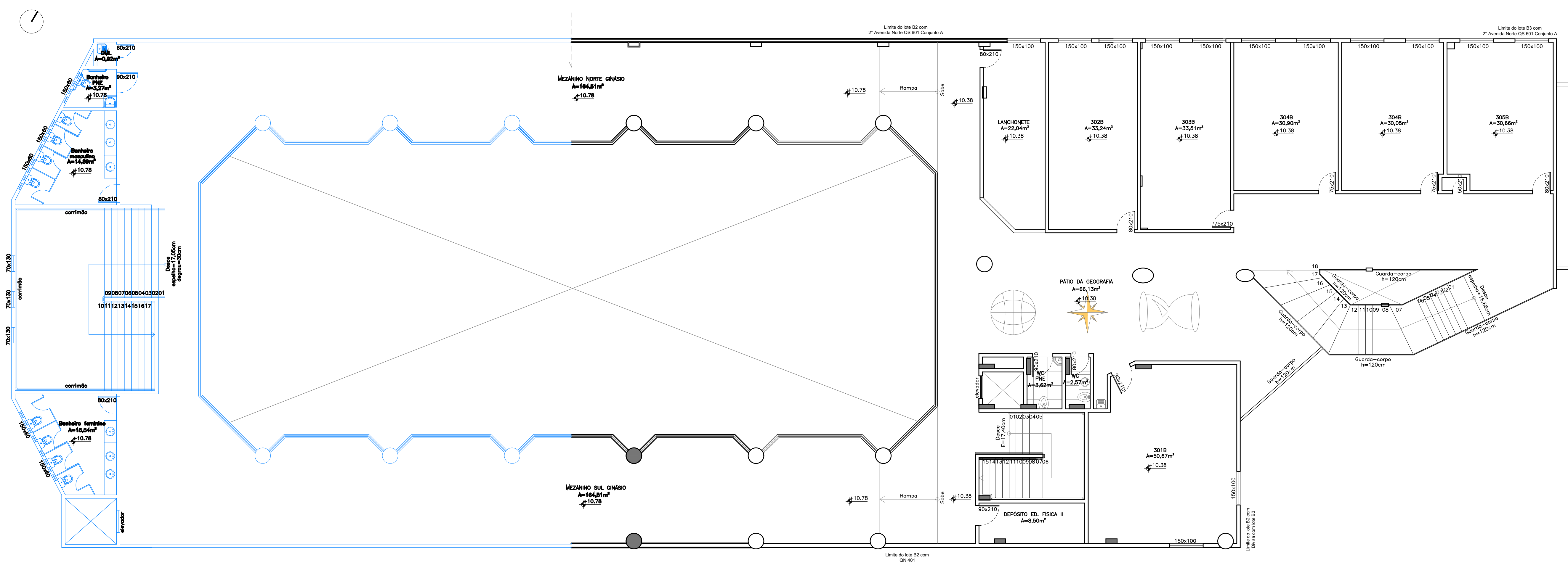
PREFEITURA: CAU

ÁREA CONSTRUIDA: 16.541,22m²
 ÁREA A CONSTRUIR: 1.851,86m²
 ÁREA TOTAL: 18.432,88m²

Projeto de Arquitetura
 planta baixa segundo pavimento

FOLHAS: 04/05

Revista	Descrição	DATA	ESC.	ÁREA A CONSTRUIR	DES.	DATA	ESC.
01	Emissão inicial	09/06/2022	1/100	161,86m²	Mônica Oliveira	17/01/2023	1/800,00



Propriedade: Sociedade Educacional CCI Sênior
 Endereço: Rua...
 Autor: Mariana Oliveira
 Responsável Técnico: Mariana Oliveira



CENTRO EDUCACIONAL CCI SÊNIOR

Bairro: Semembas Norte, Brasília-DF
 Endereço: CNJ 401 Conjunto D nº 1, 2 e 3, Conjunto B nº 2 e 3
 Proprietário: Sociedade Educacional CCI Sênior CNPJ: 07.303.438/0001-32
 Autor: Mariana Oliveira CAU: A157880-1
 Responsável Técnico: Mariana Oliveira CAU: A157880-1

Sociedade Educacional CCI Sênior 07.303.438/0001-32
 Mariana Oliveira A157880-1

PREFEITURA: CAU
 OUTROS:

ÁREA CONSTRUIDA: 14.541,22m²
 ÁREA A CONSTRUIR: 1.891,68m²
 ÁREA TOTAL: 16.432,90m²

ARQ Projeto de Arquitetura planta baixa terceiro pavimento 05/05

Revista	Descrição	DATA	ESCALA	ÁREA A CONSTRUIR	DES	DATA	Autor
01	Entrega inicial	09/05/2022	1:100	1891,68m²	Mariana Oliveira	17/01/2022	Mariana Oliveira

COLÉGIO CCI - ARQUITETURA NOVA CONSTRUÇÃO.pdf

Documento número 6bd0bdde-75a3-4f60-8572-04748e156ed5



Assinaturas



Clayton da Silva Braga
Assinou

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 191.33.179.26 / Geolocalização: -15.866953, -48.095907
Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-N981B)
AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko)
Chrome/97.0.4692.87 Mobile Safari/537.36
Data e hora: 17 Janeiro 2022, 18:05:05
E-mail: clayton.braga@portalcci.com.br
Telefone: +5561992856284
Token: 9fe664bc-****-****-****-9fe365bc447a



MIKHAELA BRENDA GOMES DE OLIVEIRA
Assinou

Pontos de autenticação:
Assinatura na tela
IP: 177.96.237.102 / Geolocalização: -15.835292, -48.035593
Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_8_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1
Data e hora: 17 Janeiro 2022, 18:07:47
E-mail: mikhaela.arq@gmail.com
Telefone: +5561981507292
Token: 7cabcf3b-****-****-****-785e2295ce07



Hash do documento original (SHA256):
bf2d367ffca2162f07fe2d5d91bf380701ba2aaf1ed9720823e1d5e54728e10f
Verificador de Autenticidade:
<https://app.zapsign.com.br/verificar/autenticidade?doc=6bd0bdde-75a3-4f60-8572-04748e156ed5>
Integridade do documento certificada digitalmente pela ZapSign (ICP-Brasil):
<https://zapsign.com.br/validacao-documento/>



Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 6bd0bdde-75a3-4f60-8572-04748e156ed5, de acordo com os Termos de Uso da ZapSign disponível em zapsign.com.br