



Número: **0812596-26.2024.8.07.0016**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF**

Endereço: **SMAS Trecho, 3 Lotes 04/06, Fórum José Júlio Leal Fagundes, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **10/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 368.106.255,60**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (AUTOR)	
	JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND (ADVOGADO) GILSON MAREGA MARTINS (ADVOGADO) DANIEL DIAS RORIZ (ADVOGADO) GILMAR CRISTIANO DA SILVA (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (REU)	
	VANIA MARQUES DA COSTA RODRIGUES DINIZ (ADVOGADO) VITOR HONORATO RESENDE (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JUCIS - JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
ROBISON PEREIRA DA SILVA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	JOAO ADALBERTO MEDEIROS FERNANDES JUNIOR (ADVOGADO)

PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
230219650	24/03/2025 19:31	Doc. 3 - Laudo de Bens e Ativos - Parte 1	Outros Documentos

DOC. 3



LAUDO DE AVALIAÇÃO



HOSPITAL SANTA MARTA

Laudo para determinar do Valor Patrimonial de Máquinas,
Equipamentos, Móveis e Utensílios

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



ÍNDICE GERAL

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. OBJETIVO	4
3. METODOLOGIA	5
4. VISTORIA	6
5. AVALIAÇÃO	7
CÁLCULO DO VALOR DE REPOSIÇÃO	7
DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIÇÃO	8
CÁLCULO DO VALOR EM USO	9
CRITÉRIO ADOTADO	9
VALOR EM USO	9
VIDA ÚTIL REMANESCENTE	10
6. RELAÇÃO DOS ITENS AVALIADOS	11
7. ENCERRAMENTO	20

ACOMPANHAM OS SEGUINTE ANEXOS:

1. RELAÇÃO DE FORNECEDORES
2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
3. CERTIDÃO DO CREA



1. INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

SOLICITANTE: Hospital Santa Marta

LOCALIZAÇÃO: Asa Norte – Brasília/DF

OBJETO: Máquinas, Equipamentos, Móveis e Utensílios

FINALIDADE: Determinação do Valor em Uso.

DATA CONSIDERADA: Março de 2025.

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



2. OBJETIVO

Com o presente laudo objetiva-se a avaliação das máquinas, equipamentos, móveis e utensílios, solicitado pelo **Hospital Santa Marta**, conforme relação de ativos enviada pelo responsável da empresa consulente.

O objetivo de tal avaliação, é a:

✓ **Determinação do VALOR em USO (PATRIMONIAL)**

Não foi objeto de análise se os equipamentos estão livres de ônus, se possuem alienação fiduciária ou veracidade de lançamentos contábeis fornecido pelo consulente.

A data base, para o presente laudo é Março de 2.025.



3. METODOLOGIA

Precedendo o laudo propriamente dito, convém, para uma melhor apreciação dos valores que dele constam descrever e expor os critérios, metodologia, nomenclatura, conceitos e fórmulas utilizados na elaboração do mesmo. A metodologia geral empregada na avaliação do ativo imobilizado baseia-se nas normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas atendendo a norma 14.653-5 cujo nível de fundamentação obtido neste laudo foi **GRAU II**.

Além dessas normas, o laudo é respaldado em metodologia própria, praticada por esta empresa baseada em princípios amplamente aceitos. A sequência da metodologia exposta neste laudo técnico de avaliação está de acordo com a relação dos tópicos abaixo relacionados:

1. Inspeção de máquinas e equipamentos industriais.
2. Cálculo do Valor de Reposição.
3. Determinação do Fator de Depreciação.
4. Cálculo do Valor em Uso.



4. VISTORIA

Reconhecimento das áreas em que as referidas máquinas, equipamentos e móveis estão depositados, considerando-se os seguintes itens:

- Existência do bem patrimonial;
- Estado de conservação;
- Condições de manutenção;
- Condições de operação;

OBS.: Não fez parte do escopo deste trabalho a verificação da existência ou não dos bens avaliados. As fotos constantes neste laudo são meramente ilustrativas.



5. AVALIAÇÃO

CÁLCULO DO VALOR DE REPOSIÇÃO

O valor de reposição é por nós definido como sendo o valor atual para repor-se um determinado bem com as mesmas características técnicas e operacionais, na condição de novo.

O valor é calculado com base em cotações junto aos fornecedores, estabelecendo o valor de um bem “novo” agregando-se os impostos devidos, frete, dentre outros. No caso de bens cuja produção atual esteja descontinuada, estabelecemos o valor de um similar com as mesmas características operacionais.

Os equipamentos similares com capacidades diferentes, caso não possuam cotação, irão ser comparados através do método “**Custo x Capacidade**” (cost-to-capacity) de **Jelen and Black**, definido pela seguinte fórmula:

$$\left(\frac{C2}{C1}\right) = \left(\frac{Q2}{Q1}\right)^X$$

Onde:

- C1 = Valor do equipamento paradigma
- C2 = Valor a ser apurado
- Q1 = capacidade do paradigma
- Q2 = Capacidade do equipamento em avaliação
- X = fator médio

Vale ressaltar que antes de aplicar a fórmula acima, a proposta ou contrato paradigma, foi ajustada pelo um índice percentual que levava em conta a tecnologia e a disponibilidade do equipamento.



No caso de bens importados, a obtenção do valor de reposição é efetuada, sempre que possível, a partir de tomada de preços obtidos diretamente dos fabricantes estrangeiros e/ou representantes, determinando-se o valor FOB na moeda original, devidamente acrescidos os impostos, taxas, fretes e demais despesas alfandegárias. Determinado o valor CIF, este é transformado pelo valor da taxa de câmbio na data-base considerada no laudo.

OBS.1: Para este trabalho, para alguns itens, por falta de dados técnicos para obtenção de valores junto aos fornecedores, foi considerado, como Valor de Reposição, o Valor de Aquisição de cada bem, corrigido por Índice Econômico IPA-OG Coluna 32 - Máquinas e equipamentos (1420877) da IBRE/FGV, conforme relação de ativos enviada. Tais itens são indicados como CF-1.

OBS.2: Itens como Aquisições, Serviços, Software, Itens com descrição incompleta ou desconhecida, não foram considerados nesta avaliação. Estes itens estão com o CF-FE.

DETERMINAÇÃO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO

A vida útil de Máquinas e Equipamentos é estimada em função de fatores técnicos, físicos, econômicos e de obsolescência, conforme indicado na publicação "Tabela IV da Vida Útil para o cálculo de depreciação técnica e obsolescência", publicada no livro Engenharia de Avaliações - Editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro "Perry Chemical Handbook" - 3a. edição, pág. 1.822. Na vida útil total está previsto o grau de obsolescência ao longo dos anos.

O método de depreciação de **cota fixa** ou método da **linha reta**, que consiste em depreciar o bem por uma cota constante, ao longo de seu tempo de vida útil.



Abaixo segue a fórmula adotada, considerando o cálculo da depreciação em porcentagem.

O cálculo da taxa de depreciação acumulada (D) é definido pela equação:

$$D = \left(\frac{\left(\frac{V_o - V_r}{T} \right) \times n}{V_o} \right) \times 100$$

desenvolvendo a equação temos que

$$d = \left(\left(1 - \left(\frac{1 - V_r}{T} \right) \times n \right) + V_r \right) \times 100$$

onde:

d = Depreciação percentual remanescente

V_o = Valor de Reposição (novo)

V_r = Valor residual

T = Vida útil do bem

N = Idade

CÁLCULO DO VALOR EM USO

Critério Adotado

A definição ou conceito desse critério, de acordo com a norma Brasileira ABNT NBR 14.653-5:

“Valor em uso é o valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, frete e montagem”.



No cálculo do valor em uso é levado em conta o custo de instalação (Instal.) do respectivo equipamento. Dependendo de sua complexidade técnica, esta porcentagem varia entre 5 a 40%, de acordo com estudos de instalações efetuados por empresas que executam projetos, instalações e montagens industriais.

Valor em uso

Será o produto do valor de reposição (novo) acrescido do valor das instalações, pela depreciação percentual remanescente (d), sendo:

$$Vu = (Vnovo + instalações) \times d(\%) \div 100$$

VIDA ÚTIL REMANESCENTE

A vida útil remanescente é aquele período contado desde a data-base da avaliação até a data prevista em que o bem deixará de ser economicamente utilizável para o fim a que se destina.



6. RELAÇÃO DOS ITENS AVALIADOS

Neste capítulo é apresentada a relação da qual constam a descrição e avaliação de cada item considerado no presente trabalho.

Para maior entendimento dos itens considerados ou não considerados na presente avaliação, disponibilizamos a seguinte legenda:

FD – Fator de Depreciação

VU – Vida Útil

CF – Código do Fornecedor

INST. – Instalação

FE – Fora do Escopo

A última coluna da tabela representa o **VALOR em USO**, que é a informação procurada na presente avaliação.



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
Máquinas e Equipamentos									
1	3	3 AB LIGUA BRUENINGS	3	25,00	75,00	2014	10	10	7,50
2	4	Acoplador C Mount Com Zo Om	3	256,00	1.024,00	2021	10	64	655,36
3	4	Adaptador Insuflador de Alto Fluxo	3	52,00	208,00	2021	10	64	133,12
4	1	Adequação bombeiros HSM	FE						
5	593	8 AFASTADOR WEITLANER 14CM	3	175,00	103.775,00	2018	10	37	38.396,75
6	1	Agitador de Tubo	3	3.750,00	3.750,00	2019	10	46	1.725,00
7	76	Agulha D=1.2mm C=36cm 5mm	3	14,00	1.064,00	2019	10	46	489,44
8	1	AJUSTE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	FE						
9	2	Alicate de Pressão Comum Com	3	50,00	100,00	2018	15	58	58,00
10	1	Alimentador de Ampolas Opus 30X 3A	1	16.800,00	16.800,00	2017	10	28	4.704,00
11	20	ALL IN ONE	3	5.580,00	111.600,00	2018	5	10	11.160,00
12	12	AMPLIAÇÃO DA CENTRAL	FE						
13	10	AMPLIFICADOR	3	850,00	8.500,00	2016	15	46	3.910,00
14	2	ANKENEY GRANDE COM 18	3	10.500,00	21.000,00	2014	10	10	2.100,00
15	4	Apalpador Karl Storz D= 5 mm C=	3	1.480,00	5.920,00	2022	10	73	4.321,60
16	12	APARADOR BASE EM AÇO INOX	3	300,00	3.600,00	2017	15	52	1.872,00
17	78	APARELHO DE PRESSÃO DIGITAL	3	125,00	9.750,00	2019	10	46	4.485,00
18	5	APARELHO DE RAIOS X	1	552.500,00	2.762.500,00	2012	25	53	1.469.650,00
19	2	Aparelho para monitoramento de gás	3	650,00	1.300,00	2019	10	46	598,00
20	2	APARELHO RESSONÂNCIA	1	6.200.000,00	12.400.000,00	2015	5	10	1.240.000,00
21	173	APARELHO TELEFONICO	3	65,00	11.245,00	2019	15	64	7.196,80
22	2	AQUECEDOR	3	1.285,00	2.570,00	2018	15	58	1.490,60
23	111	AQUISIÇÃO DE SERVIÇO -	FE						
24	156	Ar Condicionado 12000 Btus	3	1.780,00	277.680,00	2019	10	46	127.732,80
25	1	Aramrio Em Mdf Copenhagem	3	780,00	780,00	2017	15	52	405,60
26	1	ARANDELA PARA SANTISSIMO	3	65,00	65,00	2019	15	64	41,60
27	5	ARCO CIRURGICO	3	750.000,00	3.750.000,00	2016	10	19	712.500,00
28	1040	ARMÁRIO BAIXO 1 PORTA	3	454,00	472.160,00	2019	15	64	302.182,40
29	6	ARQUIVO DE AÇO C/ 04 GAVETAS	3	650,00	3.900,00	2016	15	46	1.794,00
30	93	ASPIRADOR DE PÓ	3	390,00	36.270,00	2019	15	64	23.212,80
31	3	AUTOCLAVE	3	156.800,00	470.400,00	2014	10	10	47.040,00
32	5	AVENTAL PLUMBIFERO	3	580,00	2.900,00	2019	10	46	1.334,00
33	2	BABY PAP	1	25.000,00	50.000,00	2005	10	10	5.000,00
34	10	BAIA DE MADEIRA C/ 04 LUGARES	3	850,00	8.500,00	2017	15	52	4.420,00
35	72	BALANÇA	3	1.890,00	136.080,00	2018	15	58	78.926,40
36	22	BALCÃO DE ATENDIMENTO	3	1.500,00	33.000,00	2019	10	46	15.180,00
37	15	BALDE A CHUTE INOX	3	590,00	8.850,00	2019	10	46	4.071,00
38	19	BALUN 16 CANAIS C/FONTE	3	1.580,00	30.020,00	2013	10	10	3.002,00
39	103	Bancada (RECEPÇÃO)	3	1.500,00	154.500,00	2014	15	34	52.530,00
40	43	Banco Alto Bertoia Aramado 40x44	3	275,00	11.825,00	2018	15	58	6.858,50
41	103	BANDEJA EM AÇO INOX	3	135,00	13.905,00	2017	20	64	8.899,20
42	2	BANHO MARIA	3	3.900,00	7.800,00	2015	10	10	780,00
43	64	BANQUETA AÇO INOX C/ RODIZIO	3	380,00	24.320,00	2018	15	58	14.105,60
44	1	BATEDEIRA PLANETARIA 220V	3	4.400,00	4.400,00	2020	15	70	3.080,00
45	1	BAU DE CARGA FECHADA	1	7.800,00	7.800,00	2020	15	70	5.460,00
46	1	BEBEDOURO DE PRESSÃO INOX	3	1.650,00	1.650,00	2014	15	34	561,00
47	1	Benfeitorias em imóvel proprio	FE						
48	81	BERÇO AQUECIDO	3	21.900,00	1.773.900,00	2019	10	46	815.994,00
49	4	Bico de Aspirador Pediatrico Cardio	3	200,00	800,00	2019	10	46	368,00
50	1	Biltron Sky Fototerapia	3	5.500,00	5.500,00	2019	10	46	2.530,00

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
Máquinas e Equipamentos									
51	19	BIOMBO EM DIVISORIA PVC	3	700,00	13.300,00	2014	15	34	4.522,00
52	3	Bipolar de Alta Frequencia Autocon	1	16.250,00	48.750,00	2019	10	46	22.425,00
53	15	BISTURI ELETRICO	3	14.990,00	224.850,00	2018	10	37	83.194,50
54	13	BOMBA CENTRIFUGA TRIFASICA	1	1.500,00	19.500,00	2013	10	10	1.950,00
55	50	50 BORRACHA PARA TROCATER	FE						
56	9	BRAÇADEIRA AÇO INOX	FE						
57	50	BRAÇO ARTICULAVEL PARA	1	1.500,00	75.000,00	2017	10	28	21.000,00
58	3	Buffet Self Service 10 Cubas	3	10.000,00	30.000,00	2017	15	52	15.600,00
59	5	CABEÇA CAMERA STORZ	3	500,00	2.500,00	2018	15	58	1.450,00
60	7	Cabecote Camera Image1 Hd	3	500,00	3.500,00	2017	15	52	1.820,00
61	1	CABIDEIRO	3	60,00	60,00	2018	15	58	34,80
62	1	Cabine de Biogseguranca Classe li	3	22.400,00	22.400,00	2019	15	64	14.336,00
63	482	Cabo Bipolar 300cm	3	55,00	26.510,00	2019	10	46	12.194,60
64	2	CACHEIRO DE MADEIRA	3	150,00	300,00	2015	15	40	120,00
65	1	Cadastrador biomentrico Imagem	3	1.325,00	1.325,00	2021	15	76	1.007,00
66	98	CADEIRA GIRATORIA	3	360,00	35.280,00	2019	15	64	22.579,20
67	23	CADEIRA DE BANHO	3	990,00	22.770,00	2019	15	64	14.572,80
68	5	CADEIRA DE RODA	3	1.630,00	8.150,00	2019	15	64	5.216,00
69	17	CADEIRA DE RODA OBESO	3	2.625,00	44.625,00	2019	15	64	28.560,00
70	8	Cadeira de Roda Para Banho	3	990,00	7.920,00	2019	15	64	5.068,80
71	26	Cadeira de Rodas	3	1.630,00	42.380,00	2019	15	64	27.123,20
72	15	Cadeira Empilhavel Assento Preto	3	95,00	1.425,00	2019	15	64	912,00
73	246	Cadeira Exec. giratoria Base A Gas	3	360,00	88.560,00	2019	15	64	56.678,40
74	467	CADEIRA FIXA C/ BASE S/ BRACO	3	330,00	154.110,00	2019	15	64	98.630,40
75	2	CADEIRA GINECOLOGICA	3	23.980,00	47.960,00	2019	10	46	22.061,60
76	807	Cadeira Giratoria	3	360,00	290.520,00	2019	15	64	185.932,80
77	2	CADEIRA P/ BANHO	3	1.630,00	3.260,00	2019	15	64	2.086,40
78	1	CADEIRA P/ BANHO (OBESO) EM	3	2.625,00	2.625,00	2019	15	64	1.680,00
79	1	Cadeira Para Procedimentos	3	950,00	950,00	2019	15	64	608,00
80	1	CADEIRA PARA STATIM	3	750,00	750,00	2019	15	64	480,00
81	11	CADEIRA POLIPROPILENO PRETO	3	95,00	1.045,00	2019	15	64	668,80
82	4	CADEIRA PRESIDENCIAL	3	750,00	3.000,00	2019	15	64	1.920,00
83	1	CADEIRA RODIZIO GIRATORIO	3	360,00	360,00	2019	15	64	230,40
84	20	CADEIRA SECRETARIA	3	360,00	7.200,00	2019	15	64	4.608,00
85	8	CADEIRA TIPO CAIXA GIRATORIA	3	360,00	2.880,00	2019	15	64	1.843,20
86	134	Cadeira Tramontina Sofia	3	185,00	24.790,00	2021	15	76	18.840,40
87	1	CADEIRAS DE RODAS ASS/ENC	3	2.550,00	2.550,00	2019	15	64	1.632,00
88	7	CAFETEIRA ELETRICA 1,5L PRETO	3	210,00	1.470,00	2018	15	58	852,60
89	47	CAIXA ACUSTICA	1	250,00	11.750,00	2017	15	52	6.110,00
90	17	CALCULADORA	3	75,00	1.275,00	2018	15	58	739,50
91	2	Caldeirão A Gas Autogerador de	3	29.700,00	59.400,00	2017	15	52	30.888,00
92	1	CALIBRADOR NIVEL 94 E 114DB	1	3.400,00	3.400,00	2014	10	10	340,00
93	31	Cama Beliche Mdf 2m Comp.x 1.	3	889,00	27.559,00	2016	15	46	12.677,14
94	302	CAMA ELETRICA EVOLUTION MT	3	18.990,00	5.734.980,00	2018	15	58	3.326.288,40
95	4	CAMARA FRIGORIFICA		29.000,00	116.000,00	2020	20	78	89.900,00
96	749	Camera Dome	3	139,00	104.111,00	2021	15	76	79.124,36
97	1	Caminhão Utilitário	1	90.000,00	90.000,00	2020	10		90.000,00
98	102	Camisa Karl Storz, bettocchi D= 5,4	3	8.500,00	867.000,00	2022	10	73	632.910,00
99	57	CANULA ASPIRAÇÃO E	3	25,00	1.425,00	2019	15	64	912,00
100	1	CAPNOGRAFO CAPNOSTAT	1	9.520,00	9.520,00	2012	10	10	952,00
101	1	Cardiotocografo BT350	3	12.980,00	12.980,00	2017	10	28	3.634,40
102	16	CARDIOVERSOR	3	36.000,00	576.000,00	2013	10	10	57.600,00
103	1	CARREGADOR DE BATERIA	1	13.000,00	13.000,00	2016	10	19	2.470,00
104	60	Carrinho Com Cuba	3	1.500,00	90.000,00	2018	15	58	52.200,00
105	218	CARRO ANESTESIA	1	152.100,00	33.157.800,00	2016	10	19	6.299.982,00
106	9	Catraca Com Leitor de Proximidade	3	13.000,00	117.000,00	2020	15	70	81.900,00
107	2	CAVALETE FLIP CHART ALUMINIO	3	55,00	110,00	2019	15	64	70,40
108	27	Celular	3	2.500,00	67.500,00	2020	5	10	6.750,00
109	2	CENTRAL CIC PRO 16L FD24	3	1.050,00	2.100,00	2018	15	58	1.218,00
110	1	Central Cic Pro 16l Fd24	3	1.050,00	1.050,00	2018	15	58	609,00

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
111	2	Central de alarme de incendio 1250	3	1.050,00	2.100,00	2018	15	58	1.218,00
112	9	CENTRAL DE AR CONDICIONADO	3	13.100,00	117.900,00	2018	10	37	43.623,00
113	1	CENTRAL DE CHAMADA DE	1	20.400,00	20.400,00	2012	15	22	4.488,00
114	1	Central de Monitoramento Imagem	1	24.000,00	24.000,00	2019	15	64	15.360,00
115	5	CENTRAL MEDICINAL	1	204.000,00	1.020.000,00	2012	15	22	224.400,00
116	2	CENTRAL PABX	1	31.350,00	62.700,00	2009	15	10	6.270,00
117	6	CENTRAL TELEFONICA	1	9.520,00	57.120,00	2010	15	10	5.712,00
118	1	Centrifuga	1	9.000,00	9.000,00	2021	10	64	5.760,00
119	1	CENTRO ADMINISTRATIVO	FE						
120	6	Cesto Aramado Inox 58,5x39,5x19,	3	90,00	540,00	2019	15	64	345,60
121	1	CHAPA INOX BIFEIRA A GAS MED.	3	1.050,00	1.050,00	2011	15	16	168,00
122	3	CHILLER HOSPITALAR	1	73.100,00	219.300,00	2012	15	22	48.246,00
123	3	CIRCULADOR DE AR	3	150,00	450,00	2013	15	28	126,00
124	26	CLAMP DE LAHEY LONGA 24CM	3	450,00	11.700,00	2016	10	19	2.223,00
125	1	CLAVICULARIO C/PORTA DE	3	860,00	860,00	2005	15	10	86,00
126	2	Climatizador de Ar Portatil	3	479,00	958,00	2017	15	52	498,16
127	4	Clipadora Amarela Vitaclip 15cm	3	1.429,00	5.716,00	2021	15	76	4.344,16
128	109	COFRE DE ACO	3	250,00	27.250,00	2018	25	75	20.383,00
129	3	COIFA EM AÇO INOX	3	890,00	2.670,00	2018	25	75	1.997,16
130	6	Colchão D-28 Solteiro 1,95x90	3	125,00	750,00	2018	10	37	277,50
131	1	Colchão de memória p/ Berço	3	3.500,00	3.500,00	2023	10	82	2.870,00
132	34	COLCHÃO PNEUMATICO	3	360,00	12.240,00	2016	10	19	2.325,60
133	27	Coletor de Dados	3	1.900,00	51.300,00	2019	10	46	23.598,00
134	1	Complemento Pesagem Buffet	FE						
135	9	COMPRESSOR PNEUMATICO (1	18.750,00	168.750,00	2016	15	46	77.625,00
136	242	COMPUTADOR	2	3.400,00	822.800,00	2019	5	10	82.280,00
137	1	CONDENSADOR CARRIER 36K	3	5.950,00	5.950,00	2019	10	46	2.737,00
138	475	CONDICIONADO AR SPLIT CAP	3	2.550,00	1.211.250,00	2019	10	46	557.175,00
139	1	Cone D=11mm Camisa Para Uso	FE						
140	13	Conector para Candula Karl Storz	FE						
141	41	CONJUNTO AQUECIDO PARA	FE						
142	1	CONSTRUCOES EM ANDAMENTO	FE						
143	1	Container Para Esterilização	3	3.000,00	3.000,00	2019	15	64	1.920,00
144	75	CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS	FE						
145	11	CONTROLADOR DE ACESSO	3	2.975,00	32.725,00	2017	15	52	17.017,00
146	3	Controladora Externa Hba Sas	3	2.975,00	8.925,00	2018	15	58	5.176,50
147	2	CONVERSOR DIGITAL ADA8000	3	180,00	360,00	2019	10	46	165,60
148	11	CONVERSORES ÓPTICOS	1	13.600,00	149.600,00	2012	15	22	32.912,00
149	1	Cool Flow Irrigation Biosense	1	750,00	750,00	2018	15	58	435,00
150	2	Coorle N5T36 - ASSY, FAN, STD,	FE						
151	1	Cópia Valvula de Trocater D=6mm	FE						
152	2	Corre bandeja para balcão de	3	90,00	180,00	2020	15	70	126,00
153	1	CORREIO PNEUMÁTICO	1	2.100.000,00	2.100.000,00	2023	10	82	1.722.000,00
154	1	Cortador de Grama	3	780,00	780,00	2019	15	64	499,20
155	17	CORTINA DE AR	3	630,00	10.710,00	2019	15	64	6.854,40
156	3	CPAP BABYPAP MODELO 1150/S	1	34.000,00	102.000,00	2023	10	82	83.640,00
157	2	Cpu Desktop Intel Core I5 8400t 6c	2	3.400,00	6.800,00	2018	5	10	680,00
158	11	CRIADO MUDO DE MADEIRA	3	300,00	3.300,00	2016	15	46	1.518,00
159	333	CUBA ASSEPSIA DE INOX	3	35,00	11.655,00	2022	20	87	10.081,58
160	2	Cuffometro	3	2.050,00	4.100,00	2020	10	55	2.255,00
161	30	Cureta de Cerume Em Baioneta	3	55,00	1.650,00	2018	10	37	610,50
162	1	Deionizador Eme Pressuizado Com	3	4.491,00	4.491,00	2021	10	64	2.874,24
163	100	Dell Desktop Optiplex 3000 Intel	2	3.400,00	340.000,00	2019	5	10	34.000,00
164	20	Dell Memory Upgrade - 32 GB -	2	3.400,00	68.000,00	2019	5	10	6.800,00
165	3	Dell Optiplex 3050 Micro Form Factor	2	3.400,00	10.200,00	2019	5	10	1.020,00
166	1	DELL POWER VAULT ME 5024	2	3.400,00	3.400,00	2019	5	10	340,00
167	9	DESCOLADOR DE FREER 19CM	3	97,50	877,50	2016	10	19	166,73
168	1	DESENTUPIDORA ELETRICA	3	2.990,00	2.990,00	2014	15	34	1.016,60
169	10	Desfibrilador	3	8.300,00	83.000,00	2019	10	46	38.180,00
170	15	Desktop Dell Com Windows 10; Intel	2	3.400,00	51.000,00	2015	5	10	5.100,00

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
171	9	Detector De Metais Super Scanner V	1	2.750,00	24.750,00	2021	15	76	18.810,00
172	20	Dilatador de Aço 10mm X 12cm	3	85,00	1.700,00	2019	15	64	1.088,00
173	1	DIREITO DE USO SOFTWARE	FE						
174	1	DISCO RIGIDO DE 300GB SAS	3	990,00	990,00	2018	10	37	366,30
175	10	Disco Sólido de 240gb	3	990,00	9.900,00	2018	10	37	3.663,00
176	1	DISPOSITIVO DE PROJECAO DE	3	250,00	250,00	2019	15	64	160,00
177	36	DIVISÓRIA INOX PARA BANHO	3	550,00	19.800,00	2019	15	64	12.672,00
178	1	Dock Station Universal	1	1.560,00	1.560,00	2018	15	58	904,80
179	1	DOSIMETRO DIGITAL	3	3.690,00	3.690,00	2014	10	10	369,00
180	11	DVR DIGITAL	3	550,00	6.050,00	2019	10	46	2.783,00
181	1	ECOGRAFO	1	1.513.000,00	1.513.000,00	2012	10	10	151.300,00
182	7	EDIFICACAO - BLOCO 3 UTI	FE						
183	1	Elemento de trabalho Ref: 26050eg	FE						
184	15	ELETROCARDIOGRAFO	3	5.990,00	89.850,00	2018	10	37	33.244,50
185	1	ELETROCARDIOGRAMA	3	5.990,00	5.990,00	2016	10	19	1.138,10
186	25	Eletrodo Karl Storz D=3mm C=20cm	3	250,00	6.250,00	2018	10	37	2.312,50
187	5	ELEVADOR	1	366.000,00	1.830.000,00	2009	20	28	512.400,00
188	38	Empunhadura Com Cremalheira	3	950,00	36.100,00	2018	15	58	20.938,00
189	4	Empurrador de Nó Karl Storz D=3mm	3	1.100,00	4.400,00	2020	10	55	2.420,00
190	1	Enceradeira Industrial	3	2.540,00	2.540,00	2018	15	58	1.473,20
191	3	ENDOFLADOR ELETRONICO	1	4.760,00	14.280,00	2013	15	28	3.998,40
192	20	Endoscópio rígido Karl Storz	1	43.750,00	875.000,00	2022	10	73	638.750,00
193	1	EQUIPAMENTO DE OXIDO NITRICO	1	45.900,00	45.900,00	2013	15	28	12.852,00
194	123	ESCADA 02 DEGRAUS AÇO INOX	3	277,00	34.071,00	2013	15	28	9.539,88
195	2	Escorredor Pratos Inox 1250x350x200	3	518,00	1.036,00	2020	15	70	725,20
196	6	ESMERILHADEIRA	3	289,00	1.734,00	2017	15	52	901,68
197	6	Espátula Maleável Abdominal 30cmx	3	63,00	378,00	2019	15	64	241,92
198	40	ESPELUO COLLIN NR1 85X30MM	3	175,00	7.000,00	2017	15	52	3.640,00
199	4	Espelho Garcia Laringe Nº 10	3	57,00	228,00	2019	15	64	145,92
200	1	ESPREMEDOR DE LARANJA	3	300,00	300,00	2011	15	16	48,00
201	58	ESTABILIZADOR 2.000 VA	3	580,00	33.640,00	2019	10	46	15.474,40
202	47	Estação D Etrabalho 55x130x253	3	1.200,00	56.400,00	2020	15	70	39.480,00
203	1	ESTADIOMETRO C/ BASE	1	2.480,00	2.480,00	2015	10	10	248,00
204	292	ESTANTE MDF BRANCA COM	3	790,00	230.680,00	2016	15	46	106.112,80
205	40	ESTATIVA DE TETO CAP 200KG	3	250,00	10.000,00	2013	15	28	2.800,00
206	59	Estilete Cirurgico	3	65,00	3.835,00	2018	15	58	2.224,30
207	1	Estimulador de Nervo Estimuplex	1	8.400,00	8.400,00	2017	15	52	4.368,00
208	6	Estojo Oftalmoscopio Riester	3	850,00	5.100,00	2019	15	64	3.264,00
209	2	Estufa Com Circulação de Ar	1	7.250,00	14.500,00	2021	15	76	11.020,00
210	1	EVAPORADOR CARRIER 36K	3	9.800,00	9.800,00	2019	10	46	4.508,00
211	7	EXAUSTOR 50 CM 380 V	3	330,00	2.310,00	2018	15	58	1.339,80
212	1	Expositor Vertical Frios e Laticínios	3	1.960,00	1.960,00	2019	15	64	1.254,40
213	25	EXTINTOR DE INCENDIO	FE						
214	2	EXTRATOR DE SUCO INOX	3	350,00	700,00	2019	15	64	448,00
215	8	Farabeuf Delicado 100mmx6mm	3	47,50	380,00	2019	10	46	174,80
216	1	FCR PRIMA PROTECT CS CR	FE						
217	21	Fechadura Digital Com Biometria	FE						
218	10	Fio Guia Para Intubação Adulto	FE						
219	1	Fixador Tipo Parafuso Ref 26175bl	FE						
220	10	10 FLEBO EXTRATOR NABATOFF	3	1.200,00	12.000,00	2014	10	10	1.200,00
221	1	FLIP SHARP C/BASE DE FERRO	3	250,00	250,00	2019	15	64	160,00
222	24	Foco Cirurgico Auxiliar	3	8.550,00	205.200,00	2018	10	37	75.924,00
223	1	FOGÃO COOKTOP INOX 4	3	1.400,00	1.400,00	2015	15	40	560,00
224	5	FOGAO INDUSTRIAL 4 BOCAS C/	3	1.400,00	7.000,00	2013	15	28	1.960,00
225	1	Fonte de Alimentação Balun 16	3	1.860,00	1.860,00	2019	15	64	1.190,40
226	8	FONTE DE LUZ	1	42.500,00	340.000,00	2019	15	64	217.600,00
227	1	Forceps Simpson P/ Parto 36cm	3	1.200,00	1.200,00	2019	10	46	552,00
228	7	Forno Combinado 12gns 220V 13,	3	26.800,00	187.600,00	2017	15	52	97.552,00
229	1	Fotóforo Portatil 46072	1	7.392,00	7.392,00	2018	10	37	2.735,04
230	12	FOTOTERAPIA	3	230,00	2.760,00	2018	10	37	1.021,20



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
231	6	FRAGMENTADORA DE PAPEL	3	285,00	1.710,00	2018	15	58	991,80
232	4	Freezer Frost Free 197 Litros	3	2.000,00	8.000,00	2020	15	70	5.600,00
233	58	FRIGOBAR	3	1.100,00	63.800,00	2019	15	64	40.832,00
234	1	Fritadeira Elétrica Airfryer Viva Black	3	680,00	680,00	2021	15	76	516,80
235	9	FURADEIRA	3	580,00	5.220,00	2018	15	58	3.027,60
236	8	GAIOLA PARA ARMAZENAGEM	3	1.620,00	12.960,00	2018	15	58	7.516,80
237	1	Gateway Gw280 Ip Marca Intelbras	3	1.700,00	1.700,00	2017	10	28	476,00
238	87	2 GAVETAS MED. 120X60X75 CM	3	243,00	21.141,00	2017	15	52	10.993,32
239	1	GENUFLEXÓRIO DE MADEIRA	3	1.200,00	1.200,00	2011	15	16	192,00
240	5	GERADOR DE ENERGIA C/MOTOR	1	265.200,00	1.326.000,00	2013	25	57	753.168,00
241	32	GRAVADOR DE VOZ DIGITAL	3	125,00	4.000,00	2015	15	40	1.600,00
242	3	GRUPO GERADOR 385 KVA	3	180.000,00	540.000,00	2006	25	32	170.640,00
243	14	Guarda roupa em MDF	3	1.800,00	25.200,00	2018	15	58	14.616,00
244	53	HAMPER	3	250,00	13.250,00	2020	15	70	9.275,00
245	149	Haste Interna Click Line Clamp	3	259,00	38.591,00	2021	10	64	24.698,24
246	33	Hd 10 Tb Purple	3	2.150,00	70.950,00	2019	5	10	7.095,00
247	48	HEAD SET	3	75,00	3.600,00	2019	10	46	1.656,00
248	9	HISTEROMETRO COLLIN	3	120,00	1.080,00	2018	15	58	626,40
249	1	ldflex Pro Biometria + Proximidade	3	1.480,00	1.480,00	2020	15	70	1.036,00
250	9	ILUMINACAO DE EMERGENCIA	3	49,50	445,50	2019	15	64	285,12
251	1	IMAGEM CRISTO CRUCIFICADO	FE						
252	1	IMAGEM NOSSA SENHORA DA	FE						
253	1	IMAGEM SAO VICENTE DE PAULO	FE						
254	4	IMÓVEIS/EDIFICAÇÕES - ED.	FE						
255	20	IMPRESSORA	3	1.350,00	27.000,00	2019	10	46	12.420,00
256	27	INCUBADORA	3	31.950,00	862.650,00	2016	10	19	163.903,50
257	1	Injetora de Constraste Liebel	1	11.700,00	11.700,00	2018	10	37	4.329,00
258	5	Inspiron 3277 - Aio Windows 10 Pro	2	3.400,00	17.000,00	2019	5	10	1.700,00
259	4	INSTALAÇÃO PROJETO DE MIDIA	FE						
260	7	Insuflador de Alto Fluxo Pneumasure	1	66.750,00	467.250,00	2021	10	64	299.040,00
261	1	Intel Xeon Platinum 8276 2.2g,	2	3.400,00	3.400,00	2019	5	10	340,00
262	2	Intercambiador De Calor	3	3.800,00	7.600,00	2021	15	76	5.776,00
263	2	INTERFACE CELULAR RG TDMA P/	FE						
264	1	Jateadora 220V Pressão 11.03 a	3	640,00	640,00	2019	15	64	409,60
265	1	JM 105 MEDIDOR DE ICTERICIA	1	62.400,00	62.400,00	2022	10	73	45.552,00
266	6	Jogo de Perneira Em Botas	FE						
267	1	Kit Estudio de Iluminacao Softbox C/	FE						
268	5	Kit Mca Net C/ Fonte E Nobreak	FE						
269	2	KIT PARA MATERIAIS E	FE						
270	15	Kit Raspberry Pi3 Model B	FE						
271	162	LAMINA LARINGO FIBRA OPTICA	3	1.310,00	212.220,00	2013	10	10	21.222,00
272	1	LAMPARINA DE MESA DOURADA	1	150,00	150,00	2019	15	64	96,00
273	1	LAPAROFLATOR	3	6.750,00	6.750,00	2004	10	10	675,00
274	3	Lavadora Automática na cor Branca	3	2.160,00	6.480,00	2018	15	58	3.758,40
275	1	LAVATORIO CIRURGICO EM AÇO	1	1.500,00	1.500,00	2018	15	58	870,00
276	283	LEITOR BIOMETRICO	3	180,00	50.940,00	2017	10	28	14.263,20
277	2	Lente 85mm Yongnuo	3	2.960,00	5.920,00	2020	10	55	3.256,00
278	350	Licença 1 Ramal Ip Icip	FE						
279	20	LIQUIDIFICADOR ALTA ROTACAO	3	525,00	10.500,00	2017	15	52	5.460,00
280	2	LIXADEIRA	3	160,00	320,00	2018	15	58	185,60
281	88	LONGARINA 02 LUGARES C/ BASE	3	340,00	29.920,00	2014	15	34	10.172,80
282	1	LOUSA EM ALUMINIO C/ RODIZIO	3	1.450,00	1.450,00	2014	15	34	493,00
283	5	Lupa de Aumento C/ Iluminação	3	86,00	430,00	2017	15	52	223,60
284	1	LUXIMETRO MOD LD209 DIGITAL	3	1.400,00	1.400,00	2014	10	10	140,00
285	1	Mac Mini Intel Core I3 (8ª Geração)	3	4.320,00	4.320,00	2019	5	10	432,00
286	105	MACA DE AÇO INOX C/ RODIZIOS	3	4.350,00	456.750,00	2016	20	60	271.766,25
287	2	Manipulador Uterino	1	39.150,00	78.300,00	2017	10	28	21.924,00
288	155	Manopla C/ Cremalheira	3	427,00	66.185,00	2019	15	64	42.358,40
289	2	MAQUINA DE COSTURA	3	2.780,00	5.560,00	2007	15	10	556,00
290	3	MAQUINA DE SOLDA	3	845,00	2.535,00	2014	15	34	861,90

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
291	1	MAQUINA FOTOGRAFICA	3	528,00	528,00	2019	15	64	337,92
292	1	Maquina Unitarizadora de Doses	1	112.050,00	112.050,00	2017	10	28	31.374,00
293	3	Marcapasso Cardiaco	3	12.950,00	38.850,00	2018	10	37	14.374,50
294	1	MARCAPASSO EXTERNO DE	3	14.700,00	14.700,00	2013	10	10	1.470,00
295	5	MARTELETE	3	850,00	4.250,00	2019	15	64	2.720,00
296	14	MARTELO MEAD 185CM	3	130,00	1.820,00	2014	15	34	618,80
297	4	Md Rep Evo Leitor +teclado 3000	FE						
298	18	MEDIDOR DE CUFF	3	2.470,00	44.460,00	2016	10	19	8.447,40
299	1	MEDIDOR DE STRESS TERMICO	3	8.000,00	8.000,00	2014	10	10	800,00
300	1	Megalix Cat Plus 125/40/90	1	88.400,00	88.400,00	2018	10	37	32.708,00
301	33	MESA	3	590,00	19.470,00	2018	15	58	11.292,60
302	2	MESA ANGULAR DE MADEIRA	3	590,00	1.180,00	2018	15	58	684,40
303	52	MESA AUXILIAR ACO INOX C/	3	590,00	30.680,00	2018	15	58	17.794,40
304	5	Mesa Balcão Mdf Branco Med 1,	3	590,00	2.950,00	2018	15	58	1.711,00
305	2	Mesa Bancada 1,32X0,75X1,70	3	590,00	1.180,00	2018	15	58	684,40
306	8	MESA BASE DE FERRO TAMPO	3	590,00	4.720,00	2018	15	58	2.737,60
307	6	MESA C/ 1 GAVETEIRO MDF	3	590,00	3.540,00	2018	15	58	2.053,20
308	7	MESA C/ BASE DE FERRO TAMPO	3	590,00	4.130,00	2018	15	58	2.395,40
309	3	Mesa C/ Gaveteiro Mdf 1.10x77x50	3	590,00	1.770,00	2018	15	58	1.026,60
310	12	MESA C/TAMPO DE MADEIRA	3	590,00	7.080,00	2018	15	58	4.106,40
311	10	MESA CIRURGICA	3	590,00	5.900,00	2018	15	58	3.422,00
312	34	MESA COM PRATELEIRA	3	590,00	20.060,00	2018	15	58	11.634,80
313	1	MESA DE AUDIO DIGITAL	3	590,00	590,00	2018	15	58	342,20
314	150	MESA DE CABECEIRA	3	450,00	67.500,00	2018	15	58	39.150,00
315	6	Mesa de Canto	3	250,00	1.500,00	2018	15	58	870,00
316	7	Mesa de Centro	3	350,00	2.450,00	2018	15	58	1.421,00
317	7	MESA DE CONTROLE PARA	3	350,00	2.450,00	2018	15	58	1.421,00
318	149	MESA DE MADEIRA	3	590,00	87.910,00	2018	15	58	50.987,80
319	31	MESA DE MAYO - INOX	3	590,00	18.290,00	2018	15	58	10.608,20
320	118	MESA DE REFEICAO	3	450,00	53.100,00	2018	15	58	30.798,00
321	95	MESA DE REUNIÃO MED	3	1.500,00	142.500,00	2018	15	58	82.650,00
322	4	MESA INSTRUMENTAL ACO INOX	3	1.990,00	7.960,00	2018	20	69	5.452,60
323	305	Mesa laca preto	3	3.950,00	1.204.750,00	2017	15	52	626.470,00
324	3	Mesa Térmica Rechaud Elétrico Em	3	700,00	2.100,00	2021	15	76	1.596,00
325	377	MICROCOCMPUTADOR INTEL(R)	3	3.400,00	1.281.800,00	2019	5	10	128.180,00
326	1	MICROONDAS	3	520,00	520,00	2019	10	46	239,20
327	18	MICROFONE SVX-BR PG30 HEAD	3	1.990,00	35.820,00	2014	15	34	12.178,80
328	9	MICROMPUTADOR INTEL(R)	2	3.400,00	30.600,00	2019	15	64	19.584,00
329	30	MICROONDAS	3	520,00	15.600,00	2019	10	46	7.176,00
330	4	Microscopio	3	2.300,00	9.200,00	2017	15	52	4.784,00
331	1	MINI COMPUTADOR	3	1.300,00	1.300,00	2019	5	10	130,00
332	3	MINI FOGÃO ELETRICO 4 .0 INOX	3	835,00	2.505,00	2016	15	46	1.152,30
333	1	Mini Freezer para sorvete C/ Porta	3	960,00	960,00	2021	15	76	729,60
334	184	Mini PC	2	1.750,00	322.000,00	2019	5	10	32.200,00
335	1	MOCHO	3	265,00	265,00	2018	15	58	153,70
336	15	Modulo de Conexao Para Uso C/ 3	3	75,00	1.125,00	2019	10	46	517,50
337	1110	MONITOR	3	379,00	420.690,00	2019	15	64	269.241,60
338	200	MONITOR MULTIPARÂMETRO	3	29.880,00	5.976.000,00	2019	10	46	2.748.960,00
339	2	MOTO BOMBA C/MOTOR VOGES	1	1.500,00	3.000,00	2017	15	52	1.560,00
340	1	MOTOR DESLIZANTE INDUSTRIAL	1	850,00	850,00	2017	15	52	442,00
341	1	MOVEIS PARA AMBULANCIA	FE						
342	32	NEGATOSCOPIO	3	300,00	9.600,00	2015	10	10	960,00
343	1	NEURONAVEGADOR - SUPORTE	1	34.680,00	34.680,00	2013	10	10	3.468,00
344	2	New Buffet frio	3	5.800,00	11.600,00	2018	15	58	6.728,00
345	5	Nicho Em Mdf C/33 Vaos	3	250,00	1.250,00	2018	15	58	725,00
346	1	Nível de Laser 15m Auto Nivelador	3	750,00	750,00	2018	10	37	277,50
347	127	NO BREAK	3	926,00	117.602,00	2019	10	46	54.096,92
348	22	NOTE BOOK INTEL CORE i5 04 GB	2	3.700,00	81.400,00	2019	5	10	8.140,00
349	2	OBRA ENTRADA FUNCIONAL	FE						
350	105	Obturator de Karl Storz padrão D=	3	520,00	54.600,00	2022	10	73	39.858,00

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Item	Quant.	Descrição do Bem	CF	Valor de Novo Unitário (R\$)	Valor total de Reposição (R\$)	Idade Aparente	VU (anos)	FD %	Valor em Uso (R\$)
351	7	Oftalmoscópio	3	330,00	2.310,00	2018	10	37	854,70
352	40	Optiplex 3030 Aio Windows 7 Pro	2	3.400,00	136.000,00	2015	5	10	13.600,00
353	1	Oracle Weblogic Server Standar	FE						
354	3	OSMOSE REVERSA	1	52.000,00	156.000,00	2021	10	64	99.840,00
355	1	OSTENSÓRIO DOURADO	3	3.925,00	3.925,00	2018	15	58	2.276,50
356	55	3 OSTEOTOMO LAMBOTTE 4X4MM	3	125,00	6.875,00	2014	10	10	687,50
357	6	OTICA ENDOSCOPICA 0º 10MM	3	14.980,00	89.880,00	2017	15	52	46.737,60
358	2	OTOSCOPIO MINI 3000 C/ CABO	3	1.708,00	3.416,00	2013	15	28	956,48
359	16	OXIMETRO DE PULSO	3	2.285,00	36.560,00	2014	15	34	12.430,40
360	1	Pa de desfibrilação interna Pediatrica	1	8.250,00	8.250,00	2021	15	76	6.270,00
361	2	PABX CPA DIGISLAR XT 200	1	48.900,00	97.800,00	2003	15	10	9.780,00
362	56	Painel - L.p.a 678*221*1,8	FE						
363	2	PANELÃO DE PRESSÃO 15 M3	3	670,00	1.340,00	2006	15	10	134,00
364	10	Par de Rádio Comunicador Com	3	90,00	900,00	2019	15	64	576,00
365	2	Parafusadeira e Furadeira de	3	120,00	240,00	2018	15	58	139,20
366	6	PASS THROUGH (PASTRU) 20	3	7.000,00	42.000,00	2015	15	40	16.800,00
367	22	PATCH PANEL 24 PORTAS	3	280,00	6.160,00	2018	10	37	2.279,20
368	5	PEDAL BISTURI ELETRICO	3	520,00	2.600,00	2012	10	10	260,00
369	2	PEDESTAL PARA DISPOSITIVO DE	1	5.550,00	11.100,00	2018	15	58	6.438,00
370	2	PERFURADOR	1	12.350,00	24.700,00	2022	15	82	20.254,00
371	1	PIA BATISMAL ESPIRITO SANTO	3	2.500,00	2.500,00	2018	15	58	1.450,00
372	4.459	Pinça Adson C/ Dente 12cm 1212012	3	36,90	164.537,10	2019	10	46	75.687,07
373	3	Pista Quente Glasart	3	1.400,00	4.200,00	2005	15	10	420,00
374	7	PLACA 24 RAMAIS ANALOGICOS	3	280,00	1.960,00	2017	15	52	1.019,20
375	2	Plataforma de Trabalho Dupla 1,20x1,	3	1.000,00	2.000,00	2017	15	52	1.040,00
376	1	Poiligrafo C/ Carro E Monitores	1	24.000,00	24.000,00	2015	15	40	9.600,00
377	810	Poltrona C/ Braço Regulavel Base	3	1.350,00	1.093.500,00	2017	15	52	568.620,00
378	6	Ponta Aspirador Angulada Com Saida	3	160,00	960,00	2017	15	52	499,20
379	256	Porta Agulha Baby Superdelicado	3	75,00	19.200,00	2018	15	58	11.136,00
380	1	PORTA REVISTA EM AÇO INOX	3	389,00	389,00	2019	20	73	283,97
381	16	Power Balun 16 Canais	3	1.460,00	23.360,00	2017	10	28	6.540,80
382	8	Prancha de Transferencia de	3	2.475,00	19.800,00	2018	15	58	11.484,00
383	11	Prateleira c/ três níveis chapa lisa	3	450,00	4.950,00	2018	15	58	2.871,00
384	1	PROCESSADOR DE ALIMENTOS	3	3.504,00	3.504,00	2017	15	52	1.822,08
385	4	Processadora de Imagem Control U	3	800,00	3.200,00	2019	10	46	1.472,00
386	8	PROJETOR	3	3.265,00	26.120,00	2018	15	58	15.149,60
387	5	PROTETOR TIROIDE	3	255,00	1.275,00	2019	15	64	816,00
388	1	PROTICOLADOR AUTOMATICO	1	2.210,00	2.210,00	2014	15	34	751,40
389	2	PULPITO ACRÍLICO	3	780,00	1.560,00	2019	15	64	998,40
390	92	PURIFICADOR DE AGUA	3	450,00	41.400,00	2019	15	64	26.496,00
391	1	QUADRO BRANCO ESCOLAR C/	3	140,00	140,00	2019	15	64	89,60
392	2	QUADRO DE COMANDO	3	15.000,00	30.000,00	2019	15	64	19.200,00
393	52	Rack 40us X 570mm P - Marca	3	2.500,00	130.000,00	2018	15	58	75.400,00
394	18	RADIO COMUNICADOR	3	100,00	1.800,00	2018	15	58	1.044,00
395	2	RADIOMETRO - THOR	3	10.850,00	21.700,00	2013	10	10	2.170,00
396	1	RAQUIMANOMETRO PORTATIL	1	2.640,00	2.640,00	2017	10	28	739,20
397	1	RECHAUD	3	360,00	360,00	2019	15	64	230,40
398	5	REDUTOR DE TROCATER TIPO	1	6.800,00	34.000,00	2014	15	34	11.560,00
399	194	REFRIGERADOR	3	2.500,00	485.000,00	2015	15	40	194.000,00
400	12	REGISTRO ELETRONICO DE	FE						
401	8	RENOVAÇÃO ADOBE CREATIVE	FE						
402	1	REPROCESSADORA DE	FE						
403	16	RESFRIADOR DE LIQUIDOS	1	54.400,00	870.400,00	2012	15	22	191.488,00
404	3	RESSUSCITADOR INFANTIL	1	17.850,00	53.550,00	2012	10	10	5.355,00
405	1	Retífica Com 36 Acessórios + 3	3	1.380,00	1.380,00	2018	15	58	800,40
406	4	Retrato Karl Storz D= 10 mm, C= 36	1	15.960,00	63.840,00	2022	10	73	46.603,20
407	1	REVISTEIRO EM ACO CROMADO	3	460,00	460,00	2019	15	64	294,40
408	2	1 RETRATOR D=10MM C=36CM E	1	9.180,00	18.360,00	2015	10	10	1.836,00
409	1	Robo Backup M13 Tape Library	1	63.750,00	63.750,00	2020	10	55	35.062,50
410	33	1 RUGINA FARABEUF CURVA	3	90,00	2.970,00	2014	10	10	297,00
411	1	SACRARIO ARVORE VIDA MEDIO	3	3.900,00	3.900,00	2014	15	34	1.326,00



7. ENCERRAMENTO

VALOR PATRIMONIAL TOTAL DOS BENS AVALIADOS É:

R\$ 32.300.000,00

(trinta e dois milhões e trezentos mil reais)

Ao finalizar o trabalho em pauta e tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente laudo, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste trabalho, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente laudo é composto de 20 (vinte) páginas numeradas e refere-se a laudo de avaliação do **HOSPITAL SANTA MARTA**, conforme solicitado pelo interessado.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 17 de março de 2025.



JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA
Engenheiro Mecânico
CREA: 0600320975



GILBERTO BENATTI
Engenheiro Mecânico
CREA:5061703053/SP



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

CORECON n.º 3941 - 2a. Região - SP

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



	CREA-SP	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo Empresa registrada no CREA-SP sob o nº 0464870
	ibape SP	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao IBAPE-SP sob o nº 01476
	<i>Instituto de Engenharia</i>	Instituto de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao Instituto de Engenharia sob o nº 29597

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



ANEXO I

RELAÇÃO DE FORNECEDORES

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



Código do Fornecedor: 1

Nome:Engº. Gilberto Benatti (HSMarta)

Telefone:(11) 5572-8775

Código do Fornecedor: 2

Nome:Dell Computadores

Site:www.dell.com.br

Código do Fornecedor: 3

Nome:Google

Site:www.google.com.br

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775

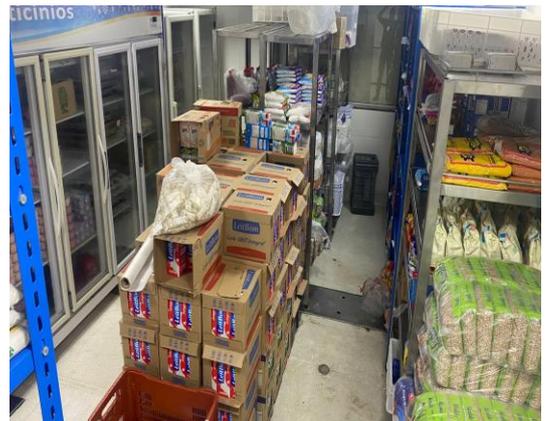


ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775





Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775





Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775





Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775





Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775



ANEXO III
CERTIDÃO DO CREA

Rua Professor Henrique Neves Lefevre, 731 – São Paulo – CEP: 04637-001 - Tel. (11) 5572.8775





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: CI - 3559324/2025 **Válida até:** 31/03/2025

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citadas se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP.

CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e inofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

CNPJ: 01.008.320/0001-50

Endereço: Rua PROFESSOR HENRIQUE NEVES LEFEVRE, 731
JARDIM PETRÓPOLIS 04637001 - São Paulo - SP

Número de registro no CREA - SP: 0464870

Data do registro: 29/08/1995

Processo (Sipro): F-000922/1995

Processo (SEI): -*-*-*-*-*

Observação:

Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. nr. 2321 EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES NA ÁREA DA ENGENHARIA MECÂNICA E ENGENHARIA CIVIL.

Objetivo Social:

"Prestação de serviços de consultoria na área de engenharia, envolvendo planejamento e gestão empresarial e avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de empresas localizadas em todo o território nacional."

Responsabilidades Técnicas Ativas:

Nome: JOSE CARLOS DE ALMEIDA

Título: ENGENHEIRO MECÂNICO

da Resolução 139, de 16 de março de 1964, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600320975

Registro Nacional: 2606457307

Data de início da responsabilidade técnica: 29/08/1995

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Nome: ANTONIO AUGUSTO GUARIGLIA

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600851878

Registro Nacional: 2604140349

Data de início da responsabilidade técnica: 26/11/2013

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 281c1f19-be7a-4e1d-b26f-4948a98983ec

Situação cadastral extraída em: 24/02/2025 21:34:25

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale

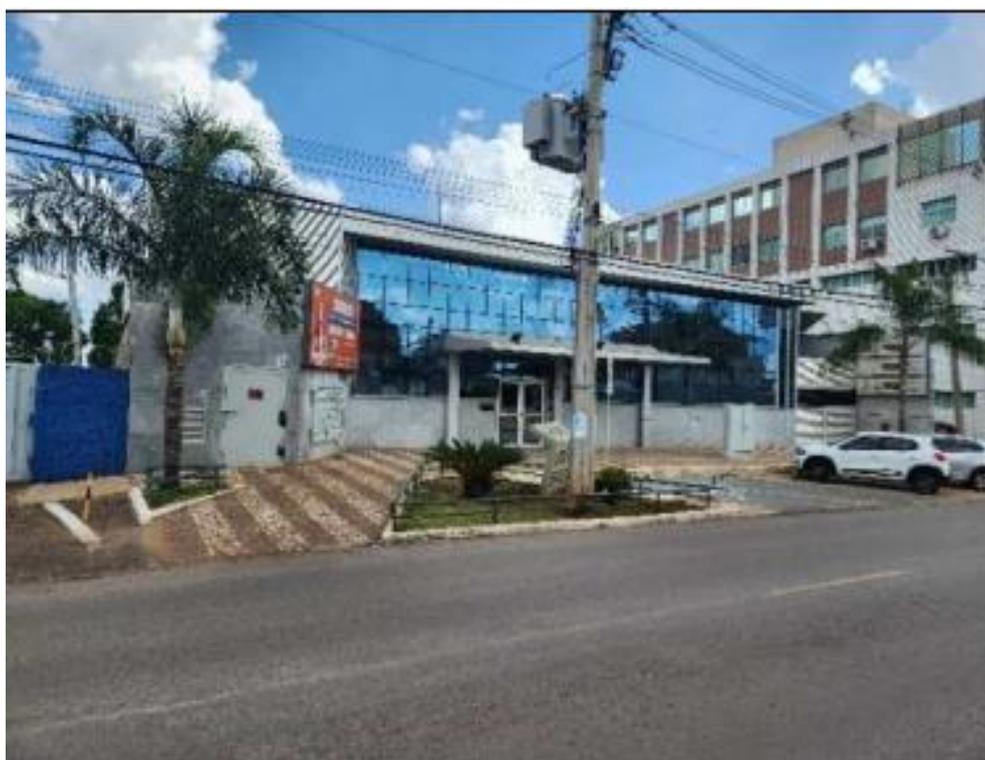
Conosco ou ainda através da unidade UOP SUL, situada à Avenida: DOUTOR DANTE PAZZANESE,

120, , VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04012-180, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 24 de Fevereiro de 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo de avaliação para determinação do valor de mercado e de liquidação forçada, de um imóvel hospitalar, localizado na Área Especial n.º 18, Tabatinga Sul, Tabatinga, Distrito Federal

JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.



ÍNDICE

01 - SINOPSE	PÁG 03
02 - OBJETO	PÁG 04
03 - DOCUMENTAÇÃO	PÁG 04
04 – VISTORIA	PÁG 04
4.1 – LOCALIZAÇÃO	PÁG 04
4.2 – REGIÃO	PÁG 05
4.3 – VOCAÇÃO	PÁG 05
4.4 – ZONEAMENTO	PÁG 05
4.5 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS	PÁG 06
4.6 – INFRAESTRUTURA URBANA	PÁG 06
4.7 – TERRENO	PÁG 06
4.8 – EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 07
05 – ANÁLISE DA LIQUIDEZ DE MERCADO	PÁG 08
06 – AVALIAÇÃO	PÁG 09
6.1 – METODOLOGIA	PÁG 09
6.2 – TERRENO	PÁG 09
6.3 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS	PÁG 10
07 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	PÁG 10
7.1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	PÁG 10
7.2 - VALOR DO TERRENO	PÁG 10
08 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 11
8.1 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.2 – CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO. DE CONSERVAÇÃO (FOC)	PÁG 12
8.4 – VALOR DAS BENFEITORIAS	PÁG 15
09 – VALOR DE MERCADO	PÁG 16
10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PÁG 16
11 – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	PÁG 17
12 - ENCERRAMENTO	PÁG 18

ANEXOS

I	-	Planilhas de Homogeneização
II	-	Elementos Comparativos (<i>Pesquisa de Valor de Mercado</i>)
III	-	Relatório Fotográfico
IV	-	Mapa de Localização e vista aérea
V	-	Especificação da Avaliação
VI	-	Títulos Dominiais
VII	-	CUB
VIII	-	Certidão do CREA

1. SINOPSE

- OBJETIVO:** O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado e o valor de liquidação forçada, no percentual que o deixaria mais atrativo em relação às demais ofertas, para que sua venda seja viabilizada em tempo menor que o normal.
- LOCALIZAÇÃO:** Área Especial n.º 3 Setor Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal
- VISTORIA:** 25 de fevereiro de 2025.
- INTERESSADO:** Mario Sergio Cardim Neto - MS CARDIM & ASSOCIADOS / VALUATION PARTNERS
- VALOR:** A empresa JC Engenharia de Avaliações, Consultoria e Gestão Empresarial Ltda., que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas as vistorias, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliado os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 16.310.000,00
(Dezesseis milhões, trezentos e dez mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$ 11.400.000,00
(Onze milhões e quatrocentos mil reais)

São Paulo, 18 de março de 2025


**JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**
CREA: 0464870/SP


MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON N° 3941 – 2ª REGIÃO – SP


MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP N° 5061894681



2. OBJETO

O imóvel objeto deste laudo é um empreendimento hospitalar, composto por pavimento térreo.

O terreno onde o Instituto de Ensino Ismep se encontra possui uma área total de 1.998,38m² (mil novecentos e noventa e oito vírgula trinta e oito metros quadrados). A área construída total é de 1.241,00 m² (mil, duzentos e quarenta e um metros quadrados). Esses dados foram fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais.

Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

3. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula	Nº 378.023 – 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	ANEXO VI
Escritura	Escritura lavrada no Cartório do 5º Ofício de Notas do Distrito Federal em 02/06/2010	ANEXO VI

4. VISTORIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

Área Especial n.º 3 Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal.



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



4.2. REGIÃO

Taguatinga é dividida nas áreas de Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Taguatinga Centro, sendo formada por setores de quadras residenciais, comerciais e industriais, identificados por siglas, que formam o endereçamento da cidade.

O imóvel avaliando situa-se na continuação da Avenida Samdu Sul, em Taguatinga Sul, que é uma das principais vias de interligação com a Rodovia DF-085, e com a BR-251, principais acessos às demais regiões do Distrito Federal. É a via que interliga os setores Norte e Sul de Taguatinga.

A região do entorno do hospital é composta por áreas residenciais, comerciais e de serviços de âmbitos local e regional, além de institucionais.

4.3. VOCAÇÃO

Predominância **comercial e serviços com possibilidades de uso residencial unifamiliar.**

4.4. ZONEAMENTO

Conforme a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, o imóvel insere-se em CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, conforme mostra o mapa a seguir:



Mapa de Zoneamento (Fonte: Anexo II – Mapa 2A – RA Taguatinga da Lei Complementar nº 1.007, de 28/4/2022 publicada no Diário oficial do DF em 29/4/2022)



Na zona CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A CSIIR 1 é a primeira das 3 subcategorias dessa zona, correspondendo àquelas localizadas nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximas a áreas habitacionais, e possuem abrangência local.

“OBS: Para maiores informações consultar o plano diretor da cidade.”

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Zona	CSIIR 1
Coefficiente de aproveitamento básico	2 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	2 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação máxima	60%
Taxa mínima de permeabilidade	30%
Altura máxima da edificação	22,50m

4.6. INFRAESTRUTURA

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

Serviços		Utilidades	
X	Energia elétrica pública	X	Comércio
X	Energia elétrica domiciliar	X	Prestação de serviços
X	Rede de água / esgoto	X	Supermercado
X	Pavimentação	X	Escola / universidade
X	Guias e sarjetas	X	Correios
X	Coleta de lixo	X	Assistência médica
X	Telefone/ Internet	X	Recreação
X	Transporte coletivo	X	Agências bancárias

4.7. TERRENO

De acordo com as informações fornecidas e, ainda, conforme vistoria realizada no local, trata-se de um terreno com formato aproximadamente triangular, topografia plana, solo aparentemente firme e seco, com frente e acesso para via pública com duas faixas de rolamento, totalizando uma área de **1.999,38m²**. (conforme ilustração)





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Planta de Situação Setor E Sul da Administração Regional de Taguatinga-DF)



4.8. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel destinado à área educacional composto por um bloco único, com 1.241,00m² de área construída, disposto da seguinte forma:

Pavimento	Área Construída
Térreo	645,00m ²
Superior	596,00m ²
Total	1.241,00m²

Suas principais características construtivas e de acabamento são as descritas na tabela abaixo:

Edificação	Estrutura	Cobertura	Fachada	Paredes	Pisos	Forro	Esquadrias
Prédio	Concreto armado	Laje	Pele de vidro	Alvenaria e drywall revestida com pintura a látex sobre massa corrida e azulejos nas áreas molhadas	Granito e Cerâmica	Gesso	Portas de madeira e janelas de vidro com caixilhos de alumínio



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5.1. ASPECTOS LOCAIS

Taguatinga é uma região administrativa do Distrito Federal brasileiro, que faz divisa com o Plano Piloto ao norte, Vicente Pires, Águas Claras, e Arniqueira ao leste, Riacho Fundo e Riacho Fundo II ao sul, Samambaia a sudoeste, Ceilândia a oeste, e Brazlândia a noroeste.

Desenvolveu-se especialmente em função do comércio e dos empregos que gera, tornando-se um importante centro comercial dentro do Distrito Federal e polo de atração para a população das cidades próximas, abrigando shopping centers de grande porte.

Os principais centros comerciais da cidade são a Avenida Comercial (dividida em Norte e Sul), Avenida Central e Avenida Hélio Prates, o Alameda Shopping e o chamado Pistão Sul, onde se localizam o Taguatinga Shopping, hipermercados, uma feira de moda, um centro empresarial, diversas faculdades, uma fábrica de refrigerantes, e inúmeras revendedoras de automóveis, entre outros estabelecimentos.

Um pequeno centro de indústrias (a QI) encontra-se entre a Avenida Samdu Norte e a Avenida Hélio Prates. Há outra área industrial importante nas proximidades da BR-060.

A região conhecida como "Setor H Norte", próxima à BR-070, concentra uma grande variedade de oficinas e lojas de autopeças. Já no setor QNL, próximo à Avenida Elmo Serejo, há um pequeno setor de indústrias gráficas (SIGT).

As seguintes rodovias estaduais, denominadas "Estradas Parques", fazem a ligação rodoviária entre Taguatinga e o Plano Piloto:

DF-075 (Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB);

- DF-085 (Estrada Parque Taguatinga - EPTG, ou "Linha Verde");
- DF-095 (Estrada Parque Ceilândia - EPCL, ou "Via Estrutural").

A rodovia federal BR-070, que margeia o setor norte de Taguatinga, dá acesso aos municípios goianos de Águas Lindas de Goiás e Pirenópolis.

Algumas das principais vias internas de Taguatinga são:

- Avenida Comercial (Norte e Sul);
- Avenida Samdu (Norte e Sul);
- Avenida Hélio Prates;
- Pistão (Norte e Sul), denominação local da DF-001 (Estrada Parque Contorno - EPCT);
- Avenida Central, denominação local da EPTG entre o Pistão e a Samdu;
- Avenida Elmo Serejo (que dá acesso ao Estádio Elmo Serejo Farias), denominação local da EPTG após a Samdu até o final, na P5 do P Sul.

Taguatinga é servida por três estações do Metrô do Distrito Federal:

- Estação Taguatinga Sul (Linha Laranja do Metrô);
- Estação Praça do Relógio (Linha Verde do Metrô);
- Estação Centro Metropolitano (Linha Verde do Metrô).

Há vários terminais de ônibus urbanos, além da Rodoviária de Taguatinga, de onde partem ônibus interestaduais. A Praça do Relógio, na região central de Taguatinga, é a área mais bem servida por transporte público. O usuário pode optar por metrô, ônibus e táxi.



5.2. ANÁLISE DO IMÓVEL

Sua localização e a facilidade de acesso também são pontos altamente positivos para o imóvel. As edificações, projetadas para o funcionamento de instituto de ensino, são de bom padrão construtivo e de acabamento e estão em bom estado de conservação.

O imóvel não apresenta característica de especificidade e, por esse aspecto, não limita o espectro de potenciais compradores. Um ponto que pode interferir em sua liquidez é o fato de o imóvel estar assentado sobre uma fração de terreno.

Por estes entre outros fatores sua liquidez é considerada como média. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados no mesmo bairro, zoneamento, características e tipologia do avaliando.

6. AVALIAÇÃO

6.1. METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653-2/2011, publicada pela ABNT – Associação de Normas Técnicas e na norma para avaliação de imóveis – IBAPE/2011.

Calculado o valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, ou seja, pela soma dos valores do terreno e das edificações, quando existentes.

6.2. TERRENO

Obtido o valor unitário do terreno a partir da coleta de elementos pesquisados no mercado imobiliário local, através de ofertas de imóveis similares, transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajuste. Para tanto, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

6.3. EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Obtido o valor das edificações/benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custos utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, mediante a utilização do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, após a classificação das benfeitorias pelos estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019, ambos publicados pelo IBAPE/SP. A depreciação ocorre com base nos índices da tabela **ROSS HEIDECKE** constante nos mesmos estudos supracitados.



7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos “Elementos Comparativos - ANEXO II”, encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do terreno através do Método Comparativo Direto de dados, subtrai-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, foram aplicados os seguintes fatores:

- a) Fator oferta (Fof): dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios), devido às várias ofertas disponíveis na região. No caso de transações, não há esse desconto.
- b) Fator transposição (Ft): transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, posição na quadra etc.
- c) Fator zoneamento (Fz): para a consideração da influência do potencial construtivo máximo no valor dos terrenos.

7.2. VALOR DO TERRENO

O valor unitário do terreno obtido para o Imóvel Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é exposto nas planilhas de homogeneização no **ANEXO I**.

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

VT = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

Portanto, o valor do terreno resultou:

$$VT = S \times Vu$$

$$S = \text{Área Avalianda} = 1.999,38\text{m}^2$$



$$Vu = R\$ 1.754,50/m^2$$

$$VT = 1.999,38m^2 \times R\$ 1.754,50/m^2 = R\$ 3.507.912,21$$

Valor arredondado = 3.510.000,00

“conforme norma 14.653/2 da ABNT o arredondamento pode ser realizado em até 1%”.

Valor de Mercado do Terreno

R\$ 3.510.000,00

(Três milhões, quinhentos e dez mil reais)



8. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

8.1. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são classificadas pelo estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 (casas, galpões e coberturas) e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019 (apartamentos e escritórios), ambos publicados pelo IBAPE/SP, de acordo com as tabelas apresentadas a seguir:

TABELA 1 - ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	



TABELA 2

- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para o enquadramento das benfeitorias nos padrões normativos é necessário levar-se em consideração vários fatores, dentre os quais destacam-se: distribuição interna dos compartimentos, qualidade dos acabamentos e da mão de obra utilizada etc. A classificação adotada para as benfeitorias foi:

Edificação	Tipologia	Padrão Construtivo	Coefficiente de Padrão
Prédio Principal e Edícula	Escritório	Econômico - Valor Mínimo	2,081

8.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)

As edificações/benfeitorias são tratadas pelo estado de conservação, definido em vistoria, tendo como determinante o estado aparente delas, levando em consideração seus sistemas estrutural, hidráulico e elétrico, pisos, paredes, cobertura e forros (inclusive seus revestimentos), itens esses que acarretam custos para sua reprodução total.

Considerados no presente caso, os seguintes estados de conservação:

Edificação	Estado de Conservação
Prédio	c-Regular



Os estados de conservação foram considerados de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke abaixo reproduzida:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação i_E – e a vida referencial i_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela anterior, encontrando-se o coeficiente k , chamado Coeficiente de Ross-Heidecke

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Assim sendo, o coeficiente de depreciação FOC é calculado pela seguinte fórmula:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

FOC: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente ao Imóvel Paradigma

R: Valor Residual (em %)

K: Coeficiente de Ross- Heidecke

O valor resultante do FOC está disposto na tabela abaixo:

Edificação	Idade - Ie (anos)	Vida Referencial - Ir (anos)	Relação Idade e Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke K	Valor Residual - R	FOC
Prédio	10	60	17%	c-Regular	0,8778	20%	0,90

8.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão} \times FAM \times FOC$$

Ac = área construída

Coeficiente de Padrão: coeficiente multiplicador do CUB conforme a tipologia segundo os citados estudos publicados pelo IBAPE/SP

CUB: Referente ao valor do projeto R8-N (Padrão Normal), valendo para janeiro de 2025, R\$ 2.167,59/m², sem desoneração.

FAM: ator de adequação ao Mercado

FOC = obsolescimento e estado de conservação

O valor de venda das edificações foi calculado pela fórmula acima e encontra-se na tabela a seguir :

Edificação	Coeficiente de Padrão	Area Construída - AC (m ²)	FOC	CUB-SP (R\$/m ²)	Fator de Adequação ao Mercado - FAM	Valor da Edificação
Prédio	5,273	1.241,00	0,90	2.167,59	1,00	R\$ 12.797.606,98
Total		1.241,00m²				R\$ 12.797.606,98



Em números redondos:

<p>Valor das Benfeitorias</p> <p>R\$ 12.800.000,00</p> <p>(Doze milhões e oitocentos mil reais)</p>
--

9. VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é dada pela soma do valor total do terreno com o valor total das edificações / benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor do terreno (R\$)	3.510.000,00
Valor das benfeitorias (R\$)	12.800.000,00
Valor total (R\$)	16.310.000,00

Ou seja:

<p>Valor Total de Mercado do Imóvel</p> <p>R\$ 16.310.000,00</p> <p>(Dezesseis milhões, trezentos e dez mil reais)</p>

Obs.: O Valor de mercado obtido do imóvel avaliando em Reais (R\$) encontrado, consiste em uma média de preços praticados no mercado, podendo variar, para mais ou menos, de acordo com o interesse comercial do vendedor, conforme sua necessidade de realizar a comercialização com maior ou menor velocidade, isto explica a variação de preços entre os elementos comparativos pesquisados, e para tal foram expurgadas as amostras que apresentam variação acima de 30% acima do valor médio obtido através da homogeneização de dados utilizando fatores de ajuste conforme NBR (14.653-2).



10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com NBR 14653-2, item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

O presente trabalho atendeu aos requisitos pretendidos na Norma ABNT 14.653-2, resultando em **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.



11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

O conceito de Liquidação Forçada é definido pela ABNT, na NBR-14.653-1, item 3.30, como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Este conceito de valor para venda de um bem se alicerça no aprofundamento da análise das condições vigentes no mercado onde o bem está inserido, de tal forma que seja possível identificar os seguintes parâmetros:

- Nível de concorrência com outros bens similares, também em oferta para venda à vista;
- Percentual mínimo de redução no seu Valor de Mercado para venda, a fim de se otimizar sua atratividade em relação aos eventuais compradores.

Trata-se de mecanismo bastante utilizado para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens e a sua importância destaca-se porque, em uma avaliação convencional, objetiva-se a determinação do valor de mercado de um bem, o que não implica, todavia, que ele seja comercializado em curto prazo, se colocado à venda por tal valor. A sua atratividade em relação aos outros bens em oferta pode ser otimizada com a adoção do “Valor de Liquidação Forçada”, definido a partir de uma análise mais abrangente do mercado imobiliário da região em que se localiza o bem, e corresponde ao índice de liquidez ideal, caso o imóvel fosse colocado à venda, considerado os parâmetros aceitáveis de um negócio imobiliário, configurando-se um quadro onde seria canalizado para ele o interesse dos prováveis investidores.

Recurso muito utilizado em leilões de bens móveis e imóveis, o “Valor de Liquidação Forçada” tem sido enaltecido como um fator positivo na alavancagem dessas transações.

O conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no estudo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS”, do Eng. Civil Marcelo Medvid e da Arq. Cynthia M. C. de Assis, apresentado no XV COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009 e admite-se daí que, sobre o valor de venda apurado, poderá incidir um fator redutor, normalmente variando entre 0,60 e 0,80, isto é, o Valor de Mercado para Venda deverá ter redução entre 20% e 40% para que, se ofertado, o bem se destaque quanto à oportunidade de se realizar um bom negócio.

Adotado, na presente avaliação, o fator 0,70, ou seja, o valor do item 7 terá redução de 30%:

$$\text{VLF} = \text{R\$ } 16.310.000,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 11.417.000,00$$

Valor arredondado: R\$ 11.400.000,00

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel

R\$ 11.400.000,00

(Onze milhões e quatrocentos mil reais)

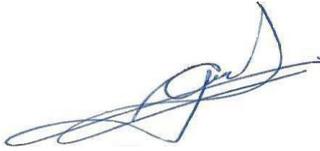


12. ENCERRAMENTO

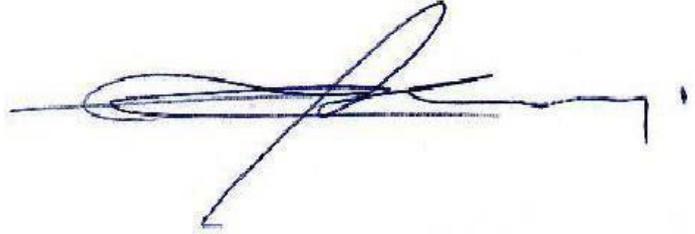
O presente laudo de avaliação possui 18 (dezoito) folhas impressas somente no averso e esta última datada e assinada.

Acompanham 8 (oito) anexos.

São Paulo, 18 de março de 2025



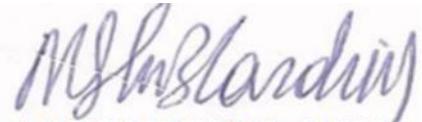
Antônio Augusto Guariglia
Engenheiro Civil
CREA: 0600851878/SP



JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA
CREA: 0464870/SP



MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA
CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681



	CREA-SP	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo Empresa registrada no CREA-SP sob o nº 0464870
	ibape SP	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao IBAPE-SP sob o nº 01476
	<i>Instituto de Engenharia</i>	Instituto de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao Instituto de Engenharia sob o nº 29597



ANEXOS



ANEXO I
Planilhas de Homogeneização



Homogeneização dos valores unitários e cálculo do valor unitário do avaliando

Comparativo	Preço Pedido (R\$)	Area do Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)	Fator Oferta	Valor das Benfeitorias (R\$)	Preço Unitário Descontados Fator Oferta e Benfeitorias (R\$/m ²)	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	850.000,00	300,00	180,00	0,90	80.070,00	2.283,10	1,05	1,00	0,90	0,95	R\$ 2.168,95/m ²
2	820.000,00	310,00	0,00	0,90		2.380,65	0,70	1,00	0,90	0,60	R\$ 1.428,39/m ²
3	597.000,00	300,00	235,00	0,90	24.280,00	1.710,07	0,90	1,00	0,90	0,80	R\$ 1.368,05/m ²
4	900.000,00	300,00	0,00	0,90		2.700,00	1,00	1,00	0,95	0,95	R\$ 2.565,00/m ²
5	450.000,00	300,00	0,00	0,90	75.100,00	1.099,67	1,05	1,00	0,90	0,95	R\$ 1.044,68/m ²
6	430.000,00	300,00	0,00	0,90		1.290,00	0,80	1,00	0,90	0,70	R\$ 903,00/m ²
7	4.000.000,00	2.100,00	0,00	0,90		1.714,29	1,30	1,00	0,90	1,20	R\$ 2.057,14/m ²
8	2.150.000,00	1.200,00	0,00	0,90		1.612,50	1,35	1,00	0,90	1,25	R\$ 2.015,63/m ²
9	2.200.000,00	1.100,00	775,00	0,90	524.700,00	1.323,00	1,30	1,00	0,90	1,20	R\$ 1.587,60/m ²
10	2.600.000,00	816,00	365,00	0,90	486.780,00	2.271,10	1,10	1,00	0,90	1,00	R\$ 2.271,10/m ²
11	4.000.000,00	2.000,00	0,00	0,90		1.800,00	1,15	1,00	0,90	1,05	R\$ 1.890,00/m ²
Notas							Média Aritmética				R\$ 1.754,50/m ²
• Valor Unitário é igual ao valor do terreno, obtido pela multiplicação pelo fator oferta e desconto do valor de eventual benfeitoria, dividido pela área do terreno							Limite Superior (30% acima da média)				R\$ 2.280,85/m ²
• Média Aritmética Saneada igual à Média Aritmética porque todos os valores unitários estão compreendidos entre os limites inferior e superior							Limite Inferior (30% abaixo da média)				R\$ 1.228,15/m ²
• Fator Final = (Fator Transposição + Fator Zoneamento - Número de Fatores + 1)							Média Aritmética Saneada				R\$ 1.754,50/m ²

Intervalo de confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Elementos Comparativos	11
Número de Graus de Liberdade	10
tc de Student	1,372
Desvio-padrão	R\$ 553,81/m ²
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.525,41/m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.983,60/m ²



Campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite Inferior - 15% abaixo da média saneada	R\$ 1.491,33/m²
Limite Superior - 15% acima da média saneada	R\$ 2.017,68/m²



ANEXO II
ELEMENTOS COMPARATIVOS
(Pesquisa de Valor de Mercado)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Rodrigues Empreendimentos Imobiliários -
Tel.: (61) 98405-6464 / 3047-6464 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - QSD 46 - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.085,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m² |
| 7. Área construída: | 180,00m² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 850.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | 61 Imóveis - Tel.: (61) 99878-6161 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Comercial, entre Imobiliária Know How e Atacadão Droga Center - Taguatinga Sul- DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 2.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 310,00m ² |
| 7. Área construída: | 235,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 820.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | N&G Assessoria Imobiliária - Tel.: |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - Setor D Sul, ao lado da igreja Assembleia de Deus Vila Matias - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.065,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 597.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Mauro Campos de Oliveira Imóveis - Tel.:
(61) 99998-1091 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor E Sul - QSE 9, 1 - Taguatinga Sul,
Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 30,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R1 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 900.000,00 |



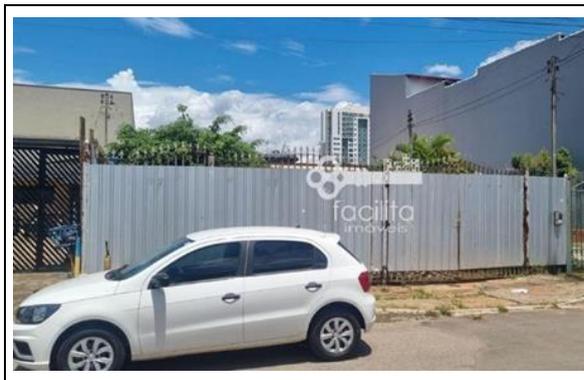
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

1. **Fonte:** Imobiliária Lucas - Tel.: (61) 3351-3747
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** Setor D Sul - QSD 27, 1 - Taguatinga Sul, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 1.355,00m
5. **Zoneamento:** RO 1
6. **Área terreno:** 300,00m²
7. **Área construída:** 175,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 450.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Facilita Imóveis - Tel.: (61) 98155-6133 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QSE 04, ao lado da Estação de Metrô Taguatinga Sul - Taguatinga Sul, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 840,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 430.000,00 |



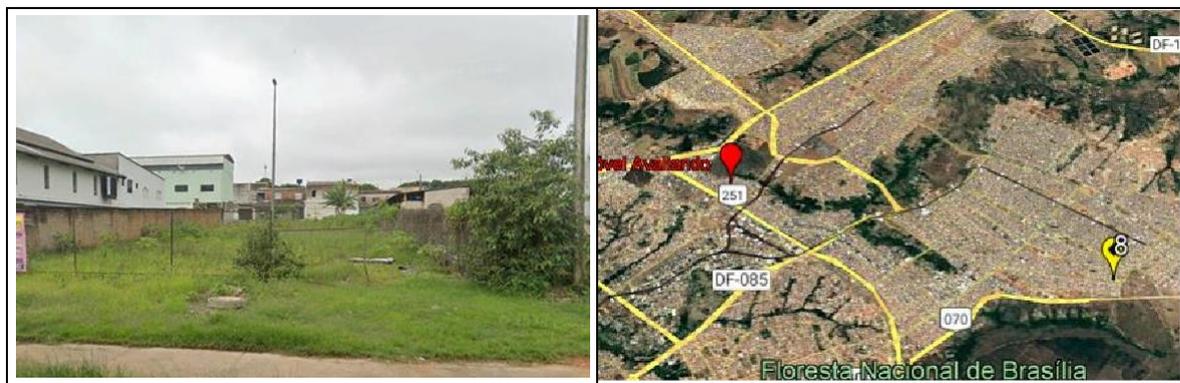
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Espaço Imobiliária - Tel.: (61) 3041-4773 / 98490-0110 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra QI 9 0, Taguatinga Norte, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.600,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 N O |
| 6. Área terreno: | 2.100,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 4.000.000,00 |



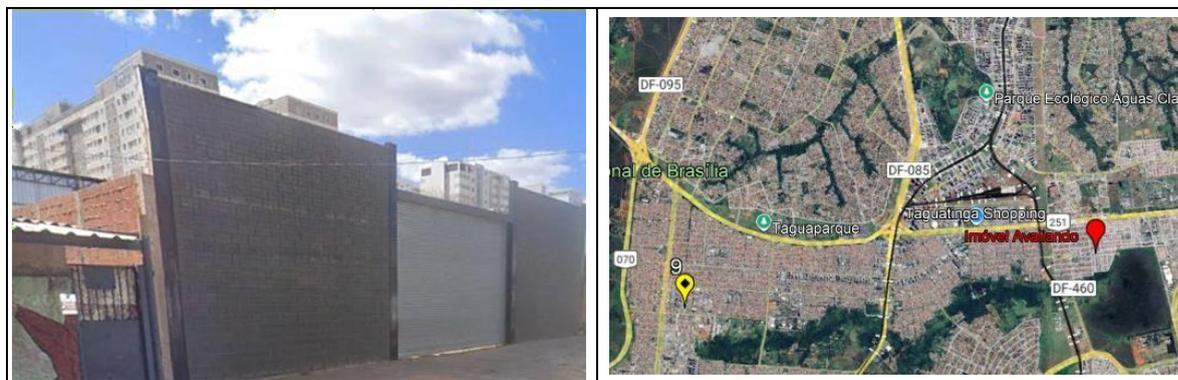
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | RJR Imóveis Netimóveis - Tel.: (61) 30459904 / 99221-5545/ 99620-5111 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor M Norte QNM 42 |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 10.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 1.200,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 1.980.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Pilotis Imobiliária - Tel.: (61) 3575-7410 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra QI 4 33, Setor Industrial, Taguatinga, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.600,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 1.100,00m ² |
| 7. Área construída: | 775,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 2.200.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Antônio Salvador - Proprietário - Tel.: (61) 98636-8100 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QND 47 Lotes 02/, Taguatinga Norte, Taguatinga |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.570,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 816,00m ² |
| 7. Área construída: | 365,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 2.600.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Thaís Imobiliária - Tel.: (61) 3031-2200 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QI 6 - Setor Industrial, Taguatinga Norte, Taguatinga, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.670,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 2.000,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 4.000.000,00 |



ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





FOTO Nº 01 – Vista frontal do imóvel avaliando



FOTO Nº 02 – Vista da via frontal com o imóvel à esquerda





FOTO Nº 03 – Vista da via frontal com o imóvel à direita



FOTO Nº 04 – Vista lateral externa do imóvel.



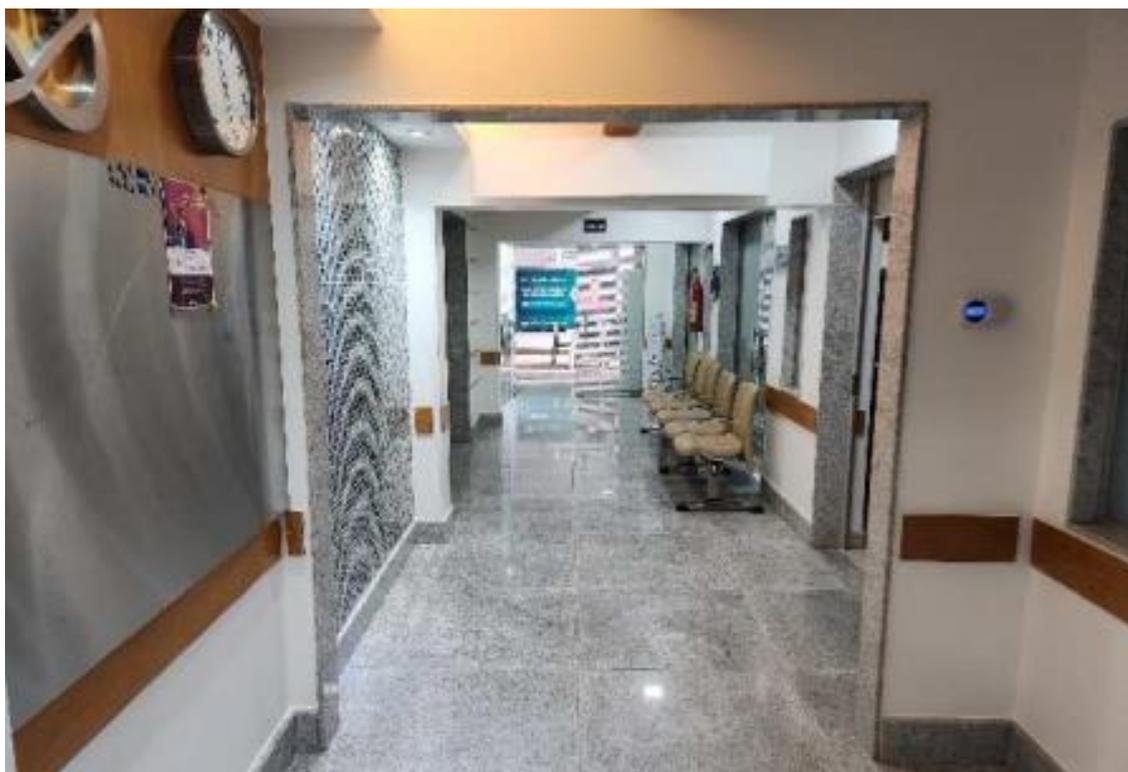


FOTO N° 05 – Vista interna do imóvel



FOTO N° 06 – Vista interna do imóvel





FOTO Nº 07 – Vista interna do imóvel.



FOTO Nº 08 – Vista interna do imóvel.





FOTO Nº 09 – Vista interna do imóvel.

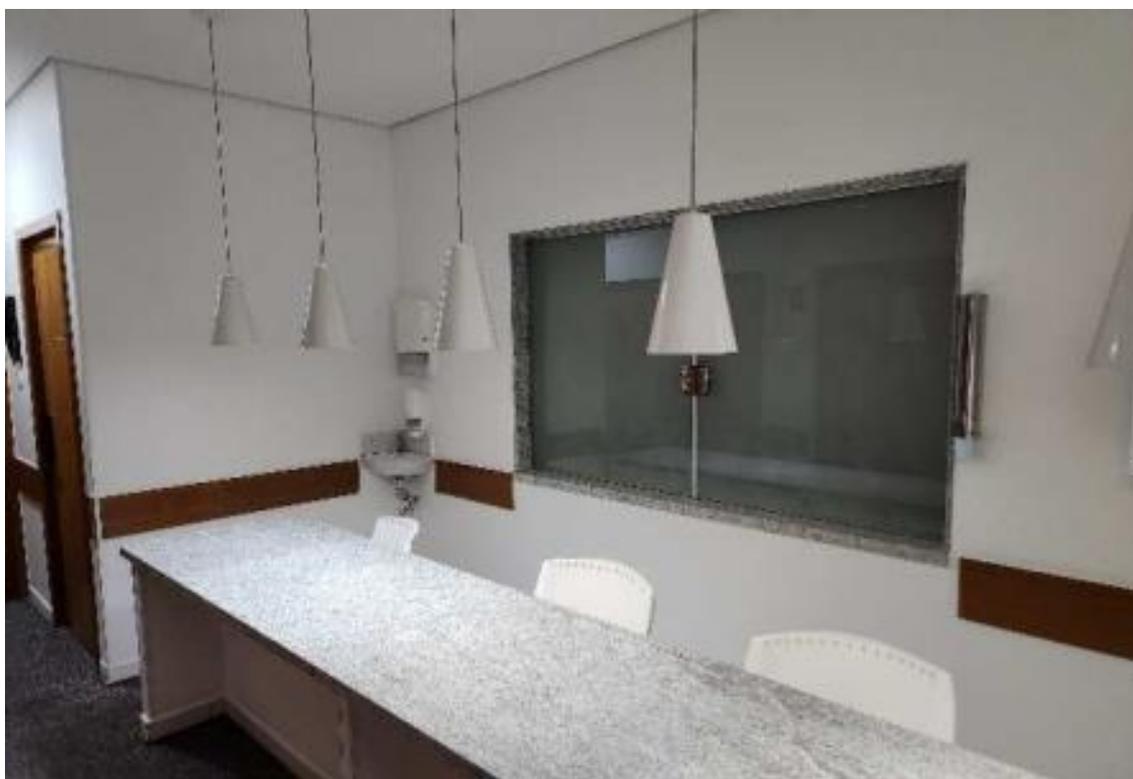


FOTO Nº 10 – Vista interna do imóvel.





FOTO Nº 11 – Vista interna do imóvel.



FOTO Nº 12 – Vista interna do imóvel.





FOTO N° 13 – Vista interna do imóvel.



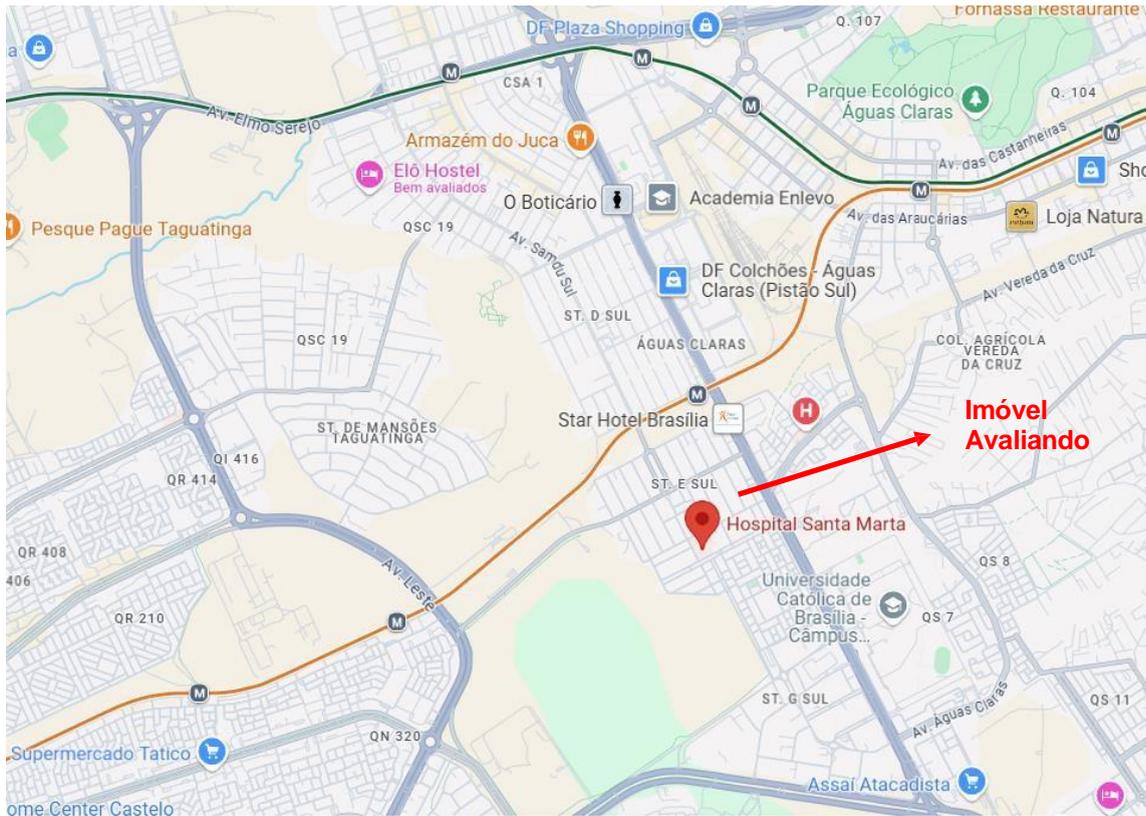
FOTO N° 14 – Vista interna do imóvel.



ANEXO IV

***Mapa de Localização
e
Vista Aérea da Região***





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)

ANEXO V
Especificação da Avaliação



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Laudo elaborado em conformidade com as exigências da NBR – 14.653- 1 e 2:

Fundamentação:

A. Terreno - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliado:	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5 X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00 X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



B. Benefícios - Método da Quantificação do Custo

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II		GRAU I
1	Estimativa do Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	X	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada

PONTUAÇÃO 6

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I



C. Imóvel - Método Evolutivo

TABELA 5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		X Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		X Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		X Arbitrado

PONTUAÇÃO

6

TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2, todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

Precisão:

GRAU DE PRECISÃO	
Amplitude:	R\$ 283,42/m ²
Média:	R\$ 1.929,32/m ²
Amplitude/Média:	14,69%
Grau de Precisão (< 30%):	III

Graus atingidos:

Grau de Fundamentação II (total de pontos: 09)
Grau de Precisão III



ANEXO VI
Título Dominial





laudo de avaliação
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS DO
DISTRITO FEDERAL
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

Livro : 1104

FLS : 174

Prot : 110838

CNA 2 - LOTE 01 - LOJAS 01 e 02 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-025
FONE:(61) 3036-4444 / 3351-8787 - FAX:(61) 3351-6992
Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, NA
FORMA ABAIXO:

007e-d55a-e1b0-9d75
0df8-3da2-6bctf-5da5
www.cartorio5df.com.br



S A I B A M que aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e dez (02/06/2010), em Cartório, perante mim, escrevente autorizado do 5º Ofício de Notas do Distrito Federal, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado como Outorgante Vendedora, **ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AOS TRABALHADORES EM EDUCAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL ASEFE**, empresa com sede no SGAS Quadra 912, Conjunto "E", Lotes 43/48, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **00.449.744/0001-98**, com seus atos constitutivos devidamente registrados no 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Brasília/DF, sob o n.º 00001538 em 07/03/1975 em 12/02/2010, neste ato, representada por seu *presidente* e por seu *Diretor de Assuntos Financeiros e Contábeis*, **EGBERTO ALVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, professor, CI n.º 970.089-SSP/DF e CPF n.º 358.952.411-15, residente e domiciliado na QNM 40, Conjunto A2, Lote 05, Taguatinga/DF e **JOSÉ MARCELO SILVEIRA MARIANI**, brasileiro, solteiro, maior, professor, CI n.º 2.078.545-SSP/DF e CPF n.º 564.988.025-53, residente e domiciliado na QI 04, Bloco "E", Apartamento 314, Guará I/DF, e, de outro lado como Outorgada Compradora, **HOSPITAL SANTA MARTA LTDA**, empresa com sede na Setor E Sul, Área Especial, n.º 01 e 17, Taguatinga/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º **00.610.980/0001-44**, com seus atos constitutivos devidamente registrados na JCDF sob n.º **5320016754-9**, em 28/11/1980, neste ato, representada por seus *administradores*, **MANUEL RONALDO DE OLIVEIRA SIMEÃO**, brasileiro, casado, médico, CI n.º 304.922-SSP/DF e CPF n.º 193.230.777-04, residente e domiciliado no SHIN QI 10, Conjunto 08, Casa 24, Lago Norte, Brasília/DF e **MARCOS ANTONIO DA COSTA DINIZ**, brasileiro, casado, médico, CI n.º 1509-CRM/DF e CPF n.º 068.047.301-78, residente e domiciliado na SMPW Quadra 05, Conjunto 03, Lote-06, Casa 04, Park Way, Brasília/DF; todos os presentes são maiores e capazes, e identificados como os próprios por mim, escrevente autorizado, à vista dos documentos que me foram exibidos, do que dou fé. E, pela Vendedora me foi dito que a justo título e boa fé, é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais de **22,05%**(vinte e dois vírgula zero cinco por cento), do imóvel constituído pela **ÁREA ESPECIAL 3, SETOR "E" SUL, TAGUATINGA-DF, medindo 80,00m pelo lado norte, 25,00m pelo lado sul, 135,00m pelo lado leste e 72,00m pelo lado oeste, perfazendo a área total de 9.067,50m², formando uma figura irregular, limitando-se lateralmente com a área n.º 02 e vias públicas, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal;** que o referido imóvel foi adquirido da Terceira Igreja Presbiteriana de Taguatinga/DF, pelo preço de **RS1.000.000,00, 152/153, Livro 1104, que será levada para registro juntamente com a presente.** Que, assim como possui o referido imóvel, se acha contratada com a Compradora, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, para lhe vender e transferir, como de fato e na verdade vendido e transferido tem, o referido percentual, pelo preço certo e ajustado de **RS1.000.000,00 (um milhão de reais)**, que confessa já haver recebido da outorgada em moeda corrente e legal do país, do que lhe dá plena, total e irrevogável quitação, para nada reclamar com fundamento na presente escritura, transmitindo-lhe desde já toda a posse, domínio, direito e ação que tinha sobre o referido percentual do imóvel ora vendido, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre por firma e





laudo de avaliação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Livro : 1104
CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE NOTAS DO
DISTRITO FEDERAL
Ronaldo Ribeiro de Faria - Tabelião

FLS : 175
Prot : 110838

CNA 2 - LOTE 01 - LOJAS 01 e 02 (PRAÇA DO DI) - TAGUATINGA - DF - CEP 72.110-025
FONE:(61) 3036-4444 / 3351-8787 - FAX:(61) 3351-6992
Site: www.cartoriodenotasdf.com.br - email: cartorio5df@gmail.com

007c-d55a-e1b0-9d75
0dfe-3da2-6b0cf-5da5
www.cartoriaa.com.br



de construir, em seus expressos termos e que aceita esta escritura em seu inteiro teor, tal como se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado. A vendedora declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre ele. EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS – DOI conforme IN/SRF. Foram-me apresentados os seguintes documentos: guia nº 24814, no valor de **RS766,75**, mais **RS2,39**, referente ao recolhimento dos emolumentos cartorários e repasse ao Ofício de Registro de Distribuição do Distrito Federal; guias nºs **26/01/2010/818/000014-0** e **25/05/2010/818/000015-1**, referentes ao imposto de transmissão INTER VIVOS, pagos ao GDF em **27/01/2010** e **27/05/2010**, nos valores de **RS4.000,00** e **16.000,00**, correspondentes a 2% do valor da avaliação do imóvel para fins fiscais de **RS1.000.000,00**; certidão negativa de débitos de tributos imobiliários nº **092-00.246.844/2010**, expedida em **15/03/2010** e válida até **13/06/2010**, inscrição do imóvel no GDF nº **23102047**; certidão negativa de ônus e de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativa ao imóvel objeto desta escritura, expedida pelo Registro Imobiliário competente; certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, expedida sob o código de controle nº **51C7.6865.8416.5649**, em **23/05/2010**, às **01h31min55**, e válida até **19/11/2010**; certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº **000302010-23001744**, em **28/04/2010** e válida até **25/10/2010**; certidões de feitos ajuizados de que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, expedidas pela Justiça do DF, Justiça Federal - Seção Judiciária do DF e Justiça do Trabalho da 10ª Região, cujo teor a adquirente tomou conhecimento. E de como assim disseram, me pediram e lhes lavrei a presente que feita, lida e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou Fé. Eu, **VIVIAN MAFRA LIMA MEDEIROS**, Escrevente Autorizada, a fiz lavrar, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu, Tabelião Substituto, dou fé, assino e subscrevo. (aa.)**GERALDO EUSTÁQUIO PEREIRA**, **EGBERTO ALVES DOS SANTOS**, **JOSÉ MARCELO SILVEIRA MARIANI**, **MANUEL RONALDO DE OLIVEIRA SIMEÃO**, **MARCOS ANTONIO DA COSTA DINIZ**, nada mais. Traslada em seguida. E eu, _____, subscrevo, dou fé, e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO () DA VERDADE.







1455710 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 13/06/2024 16:25:33 pgs.: 1/3
CNM: 021030.2.0378023-46

Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 378023

DATA: 28 de dezembro de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ÁREA ESPECIAL Nº 3, SETOR "E" SUL, TAGUATINGA, DISTRITO FEDERAL.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 80 m pelo lado norte, 25 m pelo lado sul, 135 m pelo lado leste e 72 m pelo lado oeste, totalizando a área de 9.067,50 m², formando uma figura irregular, limitando-se com a área nº 2 e vias públicas.

PROPRIETÁRIA: TERCEIRA IGREJA PRESBITERIANA DE TAGUATINGA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.574.079/0001-64, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.427, fls. 114, do livro 3-E, datada de 14 de agosto de 1969, deste Registro de Imóveis.

Carlos Eduardo F. de M. Barroso - OFICIAL

AV.1/378023

DATA: 28 de dezembro de 2023.

TRANSPORTE DE ÔNUS

Conforme transcrição nº 6.427, fls. 114, do livro 3-E, datada de 14 de agosto de 1969, deste Ofício Imobiliário, recai sobre o imóvel objeto desta matrícula: **PACTO DE RETROVENDA**: Em relação aos débitos contraídos, no valor de NCr\$18.135,00, que será pago da seguinte forma: NCr\$5.445,00 no ato, e o restante dividido em 30 prestações mensais de NCr\$423,00 cada uma, vencendo-se a 1ª 30 dias após a assinatura da escritura pública lavrada no 3º Ofício de Notas de Taguatinga, DF, em 30 de julho de 1969, livro 53, folhas 50; nos termos dos Artigos 1.140 a 1.142 do Código Civil, foi instituído o pacto de retrovenda, pela qual a NOVACAP fica com o direito de resgate do terreno se o comprador: a) mudar a sua destinação; b) se deixar de pagar as prestações devidas; c) se não construir dentro de 28 meses; e d) se transferir a terceiros sem a aquisição da NOVACAP. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.2/378023

DATA: 28 de dezembro de 2023.

COMPRA E VENDA

Escritura Pública, datada de 02 de junho de 2010, lavrada no 5º Ofício de Notas de Taguatinga, DF, livro 1104, folhas 152/153. VENDEDORA: TERCEIRA IGREJA PRESBITERIANA DE TAGUATINGA, qualificada na abertura desta matrícula. COMPRADORA: ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AOS TRABALHADORES EM EDUCAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL ASEFE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.449.744/0001-98, com sede nesta Capital. OBJETO: 22,05% do imóvel. PREÇO DO NEGÓCIO: R\$1.000.000,00. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.3/378023

DATA: 11 de janeiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Conforme disposto no artigo 14, § 3º do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de julho de 2014, conforme pesquisa realizada em 28 de novembro de 2023, por determinação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Taguatinga, DF, extraído dos autos do processo nº 00011360220125100101, protocolo nº 201803.2118.00472961-IA-560 - Central Nacional de

Protocolo: 1455710 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 13/06/2024 16:25:33 pgs.: 1/3
O valor de R\$ 24,00 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 24,00 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

01

MATRÍCULA Nº 378.023

MATRÍCULA Nº 378.023

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJCQP-MVDO9-667JT-VLAB8>

ONR

Documento assinado digitalmente
Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





1455710

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 13/06/2024 16:25:33

pgs.: 2/3

CNM: 021030.2.0378023-46

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

Indisponibilidade de Bens, ordem emitida por Atahualpa Fonseca, em desfavor de ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AOS TRABALHADORES EM EDUCAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL (ASEFE), qualificada no R.2, procede-se à averbação da indisponibilidade de **22,05%** do imóvel objeto desta matrícula. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.4/378023

DATA:11 de janeiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Conforme disposto no artigo 14, § 3º do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de julho de 2014, conforme pesquisa realizada em 28 de dezembro de 2023, por determinação do Juízo da 9ª Vara do Trabalho de Brasília, DF, extraído dos autos do processo nº 00011376920125100009, protocolo nº 202007.2720.01247647-IA-760 - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, ordem emitida por Daniel Tito Horta Paiva, em desfavor de ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AOS TRABALHADORES EM EDUCAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL (ASEFE), qualificada no R.2, procede-se à averbação da indisponibilidade de **22,05%** do imóvel objeto desta matrícula. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.5/378023

DATA:11 de janeiro de 2024.

INDISPONIBILIDADE

Conforme disposto no artigo 14, § 3º do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de julho de 2014, conforme pesquisa realizada em 28 de dezembro de 2023, por determinação do Juízo da 19ª Vara Federal, extraído dos autos do processo nº 00359172220084013400, protocolo nº 202311.2316.03048602-IA-920 - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, ordem emitida por Amanda Ermel Willemann, em desfavor de ASSOCIAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AOS TRABALHADORES EM EDUCAÇÃO NO DISTRITO FEDERAL (ASEFE), qualificada no R.2, procede-se à averbação da indisponibilidade de **22,05%** do imóvel objeto desta matrícula. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

CONTINUA ÀS PÁGINAS 3/3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJCQP-MVDDQ9-667JT-VLAB8>

Protocolo: 1455710 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 13/06/2024 16:25:33 pgs.: 2/3

O valor de R\$ 24,00 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 24,00 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Selo digital: TJDFT20240300078854LYDA
Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



1455710

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 13/06/2024 16:25:33

pgs.: 3/3

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJCQP-MVDQ9-667JT-VLAB8>

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente. DOU FÉ. TAGUATINGA DF, 13/06/2024 16:25:33.

(buscas realizadas até 11 DE JUNHO DE 2024 - 08:30:00).

(Certidão extraída por processo reprográfico de conformidade com parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015 de 31/12/1973).

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Selo digital: TJDFT20240300078854LYDA

Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.tridf.com.br.

Emolumentos: R\$ 24,00

ISSQN 5%: R\$ 1,28 (Lei complementar do DF 1.009/2022)

CCRCPN 7%: R\$ 1,68 (Lei Nº14.756, de 15 de dezembro de 2023)

TOTAL: R\$ 26,96 Ato: 5.



ONR

Selo digital: TJDFT20240300078854LYDA
Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Protocolo: 1455710 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 13/06/2024 16:25:33 pgs.: 3/3
O valor de R\$ 24,00 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 24,00 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Este documento foi gerado pelo usuário 807.***.***-04 em 25/03/2025 20:22:40

Número do documento: 2503241931290000000209477569

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503241931290000000209477569>

Assinado eletronicamente por: JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND - 24/03/2025 19:31:30

Num. 230219650 - Pág. 90



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJCQP-MVDQ9-667JT-VLAB8>

**A CERTIDÃO
TERMINOU NO
ANVERSO DESTA
FOLHA.**



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



ANEXO VII
CUB



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**. *Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006*.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.178,15	-0,06%	R-1	2.617,82	-0,54%	R-1	3.209,09	-0,07%
PP-4	2.037,07	0,06%	PP-4	2.483,19	0,35%	R-8	2.601,87	-0,45%
R-8	1.931,18	-0,31%	R-8	2.167,59	-0,17%	R-16	2.722,76	-0,01%
PIS	1.522,22	-0,41%	R-16	2.098,83	-0,01%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.490,81	0,70%	CAL-8	2.690,55	0,43%
CSL-8	2.136,46	0,27%	CSL-8	2.361,53	-0,30%
CSL-16	2.861,81	0,32%	CSL-16	3.152,36	-0,30%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.274,66	-1,37%
GI	1.203,28	-1,11%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2025)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -



ANEXO VIII
CERTIDÃO DO CREA





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: CI - 3559324/2025

Válida até: 31/03/2025

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citadas se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP.

CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

CNPJ: 01.008.320/0001-50

Endereço: Rua PROFESSOR HENRIQUE NEVES LEFEVRE, 731
JARDIM PETRÓPOLIS
04637001 - São Paulo - SP

Número de registro no CREA - SP: 0464870

Data do registro: 29/08/1995

Processo (Sipro): F-000922/1995

Processo (SEI): -*-*-*-*

Observação:

Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. nr. 2321 EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES NA ÁREA DA ENGENHARIA MECÂNICA E ENGENHARIA CIVIL.

Objetivo Social:

"Prestação de serviços de consultoria na área de engenharia, envolvendo planejamento e gestão empresarial e avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de empresas localizadas em todo o território nacional."

Responsabilidades Técnicas Ativas:

Nome: JOSE CARLOS DE ALMEIDA

Título: ENGENHEIRO MECÂNICO

da Resolução 139, de 16 de março de 1964, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600320975

Registro Nacional: 2606457307





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Continuação da Certidão: CI - 3559324/2025 Página 02

Data de início da responsabilidade técnica: 29/08/1995
Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Nome: ANTONIO AUGUSTO GUARIGLIA

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600851878

Registro Nacional: 2604140349

Data de início da responsabilidade técnica: 26/11/2013

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 281c1f19-be7a-4e1d-b26f-4948a98983ec

Situação cadastral extraída em: 24/02/2025 21:34:25

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP SUL, situada à Avenida: DOUTOR DANTE PAZZANESE, 120, VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04012-180, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 24 de Fevereiro de 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo de avaliação para determinação do valor de mercado e de liquidação forçada, de um imóvel hospitalar, localizado na Área Especial n.º 18, Tabatinga Sul, Tabatinga, Distrito Federal

JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.



ÍNDICE

01 - SINOPSE	PÁG 03
02 - OBJETO	PÁG 04
03 - DOCUMENTAÇÃO	PÁG 04
04 – VISTORIA	PÁG 04
4.1 – LOCALIZAÇÃO	PÁG 04
4.2 – REGIÃO	PÁG 05
4.3 – VOCAÇÃO	PÁG 05
4.4 – ZONEAMENTO	PÁG 05
4.5 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS	PÁG 06
4.6 – INFRAESTRUTURA URBANA	PÁG 06
4.7 – TERRENO	PÁG 06
4.8 – EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 07
05 – ANÁLISE DA LIQUIDEZ DE MERCADO	PÁG 08
06 – AVALIAÇÃO	PÁG 09
6.1 – METODOLOGIA	PÁG 09
6.2 – TERRENO	PÁG 09
6.3 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS	PÁG 10
07 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	PÁG 10
7.1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	PÁG 10
7.2 - VALOR DO TERRENO	PÁG 10
08 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 11
8.1 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.2 – CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO. DE CONSERVAÇÃO (FOC)	PÁG 12
8.4 – VALOR DAS BENFEITORIAS	PÁG 15
09 – VALOR DE MERCADO	PÁG 16
10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PÁG 16
11 – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	PÁG 17
12 - ENCERRAMENTO	PÁG 18

ANEXOS

I	-	Planilhas de Homogeneização
II	-	Elementos Comparativos (<i>Pesquisa de Valor de Mercado</i>)
III	-	Relatório Fotográfico
IV	-	Mapa de Localização e vista aérea
V	-	Especificação da Avaliação
VI	-	Títulos Dominiais
VII	-	CUB
VIII	-	Certidão do CREA



1. SINOPSE

- OBJETIVO:** O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado e o valor de liquidação forçada, no percentual que o deixaria mais atrativo em relação às demais ofertas, para que sua venda seja viabilizada em tempo menor que o normal.
- LOCALIZAÇÃO:** Área Especial n.º 18 Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal
- VISTORIA:** 25 de fevereiro de 2025.
- INTERESSADO:** Mario Sergio Cardim Neto - MS CARDIM & ASSOCIADOS / VALUATION PARTNERS
- VALOR:** A empresa JC Engenharia de Avaliações, Consultoria e Gestão Empresarial Ltda., que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas as vistorias, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliado os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 12.740.000,00
(Doze milhões, setecentos e quarenta mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$ 8.280.000,00
(Oito milhões, duzentos e oitenta mil reais)

São Paulo, 18 de março de 2025


**JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**
CREA: 0464870/SP


MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON N° 3941 – 2ª REGIÃO – SP


MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP N° 5061894681

2. OBJETO

O imóvel objeto deste laudo é um empreendimento hospitalar, composto por pavimento térreo.

O terreno onde o Centro de Cardiologia do Hospital Santa Marta se encontra possui uma área total de 5.171,00m² (cinco mil, cento e setenta e um metros quadrados). A área construída total é de 1.585,00 m² (mil, quinhentos e vinte e cinco quadrados). Esses dados foram fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais.

Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

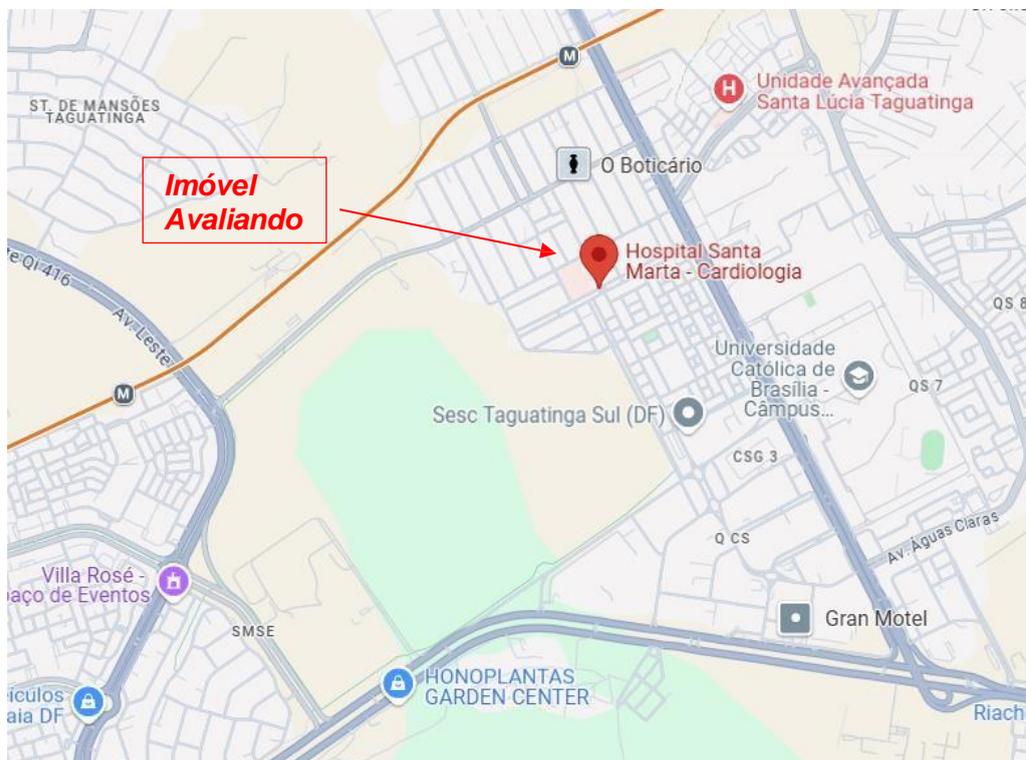
3. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula	Nº 106.079 – 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	ANEXO VI
------------------	--	----------

4. VISTORIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

Área Especial n.º 18 Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal.



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



4.2. REGIÃO

Taguatinga é dividida nas áreas de Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Taguatinga Centro, sendo formada por setores de quadras residenciais, comerciais e industriais, identificados por siglas, que formam o endereçamento da cidade.

O imóvel avaliando situa-se na continuação da Avenida Samdu Sul, em Taguatinga Sul, que é uma das principais vias de interligação com a Rodovia DF-085, e com a BR-251, principais acessos às demais regiões do Distrito Federal. É a via que interliga os setores Norte e Sul de Tabatinga.

A região do entorno do hospital é composta por áreas residenciais, comerciais e de serviços de âmbitos local e regional, além de institucionais.

4.3. VOCAÇÃO

Predominância **comercial e serviços com possibilidades de uso residencial unifamiliar**.

4.4. ZONEAMENTO

Conforme a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, o imóvel insere-se em CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, conforme mostra o mapa a seguir:



Mapa de Zoneamento (Fonte: Anexo II – Mapa 2A – RA Taguatinga da Lei Complementar nº 1.007, de 28/4/2022 publicada no Diário oficial do DF em 29/4/2022)



Na zona CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A CSIIR 1 é a primeira das 3 subcategorias dessa zona, correspondendo àquelas localizadas nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximas a áreas habitacionais, e possuem abrangência local.

“OBS: Para maiores informações consultar o plano diretor da cidade.”

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Zona	CSIIR 1
Coefficiente de aproveitamento básico	2 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	2 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação máxima	60%
Taxa mínima de permeabilidade	30%
Altura máxima da edificação	22,50m

4.6. INFRAESTRUTURA

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

Serviços		Utilidades	
X	Energia elétrica pública	X	Comércio
X	Energia elétrica domiciliar	X	Prestação de serviços
X	Rede de água / esgoto	X	Supermercado
X	Pavimentação	X	Escola / universidade
X	Guias e sarjetas	X	Correios
X	Coleta de lixo	X	Assistência médica
X	Telefone/ Internet	X	Recreação
X	Transporte coletivo	X	Agências bancárias

4.7. TERRENO

De acordo com as informações fornecidas e, ainda, conforme vistoria realizada no local, trata-se de um terreno com formato aproximadamente triangular, topografia plana, solo aparentemente firme e seco, com frente e acesso para via pública com duas faixas de rolamento, totalizando uma área de **5.171,00m²**. (conforme ilustração)





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Planta de Situação Setor E Sul da Administração Regional de Taguatinga-DF)

4.8. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel hospitalar composto por um bloco único, com 1.525,00m² e uma edícula de 60,00m².



Suas principais características construtivas e de acabamento são as descritas na tabela abaixo:

Edificação	Estrutura	Cobertura	Fachada	Paredes	Pisos	Forro	Esquadrias
Prédio Principal e Edícula	Concreto armado	Telhas de barro e de fibrocimento sobre estrutura de madeira	Alvenaria com pintura a látex sobre massa corrida	Alvenaria e drywall revestida com pintura a látex sobre massa corrida e azulejos nas áreas molhadas	Cerâmico	Laje com revestimento de massa corrida e tinta a látex	Portas de madeira e janelas de vidro com caixilhos de ferro



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5.1. ASPECTOS LOCAIS

Taguatinga é uma região administrativa do Distrito Federal brasileiro, que faz divisa com o Plano Piloto ao norte, Vicente Pires, Águas Claras, e Arniqueira ao leste, Riacho Fundo e Riacho Fundo II ao sul, Samambaia a sudoeste, Ceilândia a oeste, e Brazlândia a noroeste.

Desenvolveu-se especialmente em função do comércio e dos empregos que gera, tornando-se um importante centro comercial dentro do Distrito Federal e polo de atração para a população das cidades próximas, abrigando shopping centers de grande porte.

Os principais centros comerciais da cidade são a Avenida Comercial (dividida em Norte e Sul), Avenida Central e Avenida Hélio Prates, o Alameda Shopping e o chamado Pistão Sul, onde se localizam o Taguatinga Shopping, hipermercados, uma feira de moda, um centro empresarial, diversas faculdades, uma fábrica de refrigerantes, e inúmeras revendedoras de automóveis, entre outros estabelecimentos.

Um pequeno centro de indústrias (a QI) encontra-se entre a Avenida Samdu Norte e a Avenida Hélio Prates. Há outra área industrial importante nas proximidades da BR-060.

A região conhecida como "Setor H Norte", próxima à BR-070, concentra uma grande variedade de oficinas e lojas de autopeças. Já no setor QNL, próximo à Avenida Elmo Serejo, há um pequeno setor de indústrias gráficas (SIGT).

As seguintes rodovias estaduais, denominadas "Estradas Parques", fazem a ligação rodoviária entre Taguatinga e o Plano Piloto:

DF-075 (Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB);

- DF-085 (Estrada Parque Taguatinga - EPTG, ou "Linha Verde");
- DF-095 (Estrada Parque Ceilândia - EPCL, ou "Via Estrutural").

A rodovia federal BR-070, que margeia o setor norte de Taguatinga, dá acesso aos municípios goianos de Águas Lindas de Goiás e Pirenópolis.

Algumas das principais vias internas de Taguatinga são:

- Avenida Comercial (Norte e Sul);
- Avenida Samdu (Norte e Sul);
- Avenida Hélio Prates;
- Pistão (Norte e Sul), denominação local da DF-001 (Estrada Parque Contorno - EPCT);
- Avenida Central, denominação local da EPTG entre o Pistão e a Samdu;
- Avenida Elmo Serejo (que dá acesso ao Estádio Elmo Serejo Farias), denominação local da EPTG após a Samdu até o final, na P5 do P Sul.

Taguatinga é servida por três estações do Metrô do Distrito Federal:

- Estação Taguatinga Sul (Linha Laranja do Metrô);
- Estação Praça do Relógio (Linha Verde do Metrô);
- Estação Centro Metropolitano (Linha Verde do Metrô).

Há vários terminais de ônibus urbanos, além da Rodoviária de Taguatinga, de onde partem ônibus interestaduais. A Praça do Relógio, na região central de Taguatinga, é a área mais bem servida por transporte público. O usuário pode optar por metrô, ônibus e táxi.



5.2. ANÁLISE SETORIAL

Como forma de minorar o déficit de leitos hospitalares no Brasil, está ocorrendo a implementação estratégica de Joint Ventures, que favorece a criação de empregos, estimula o setor da construção civil e abre caminho para um crescimento sustentável. Ao atrair planos de saúde, outros prestadores de serviços e investidores especializados, os hospitais podem expandir suas instalações e fortalecer suas bases financeiras. Essa estabilidade contribui para a competitividade, promovendo o desenvolvimento de soluções inovadoras e serviços diferenciados.

Nos últimos anos, a construção de empreendimentos multiuso que combinam unidades residenciais, comerciais e de serviços médicos em um único espaço, oferecendo uma solução integrada que atende a diversas necessidades dos moradores e usuários, tem se consolidado também como uma tendência significativa no mercado imobiliário.

O setor hospitalar atualmente vive um momento está na mira dos fundos de investimento imobiliário (FII), em que os investimentos estão atrelados a empreendimentos relacionados à área da saúde, como hospitais, clínicas médicas, laboratórios e centros de diagnóstico.

Dentro dos FIIs, essa categoria tem sido considerada promissora, uma vez que os avanços na tecnologia médica, por exemplo, estão impulsionando o setor da saúde, o tornando mais estável e atraente para quem deseja investir nele.

5.3. ANÁLISE SETORIAL

Sua localização e a facilidade de acesso também são pontos altamente positivos para o imóvel. As edificações, projetadas para o funcionamento de hospital, são de baixo padrão construtivo e de acabamento e estão em estado de conservação que exige cuidados.

O imóvel não apresenta característica de especificidade e, por esse aspecto, não limita o espectro de potenciais compradores. Por outro lado, a idade e a simplicidade das edificações são um fator desafiador. O imóvel é bastante atraente como terreno, podendo interessar a quem deseje investir em novos produtos imobiliários no local.

Por estes entre outros fatores sua liquidez é considerada como média. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados no mesmo bairro, zoneamento, características e tipologia do avaliando.

6. AVALIAÇÃO

6.1. METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653-2/2011, publicada pela ABNT – Associação de Normas Técnicas e na norma para avaliação de imóveis – IBAPE/2011.

Calculado o valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, ou seja, pela soma dos valores do terreno e das edificações, quando existentes.



6.2. TERRENO

Obtido o valor unitário do terreno a partir da coleta de elementos pesquisados no mercado imobiliário local, através de ofertas de imóveis similares, transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajuste. Para tanto, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

6.3. EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Obtido o valor das edificações/benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custos utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, mediante a utilização do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, após a classificação das benfeitorias pelos estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019, ambos publicados pelo IBAPE/SP. A depreciação ocorre com base nos índices da tabela **ROSS HEIDECKE** constante nos mesmos estudos supracitados.

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos “Elementos Comparativos - ANEXO II”, encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do terreno através do Método Comparativo Direto de dados, subtrai-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, foram aplicados os seguintes fatores:

- a) Fator oferta (Fof): dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios), devido às várias ofertas disponíveis na região. No caso de transações, não há esse desconto.
- b) Fator transposição(Ft): transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, posição na quadra etc.
- c) Fator zoneamento (Fz): para a consideração da influência do potencial construtivo máximo no valor dos terrenos.



7.2. VALOR DO TERRENO

O valor unitário do terreno obtido para o Imóvel Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é exposto nas planilhas de homogeneização no **ANEXO I**.

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

VT = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

Portanto, o valor do terreno resultou:

$$VT = S \times Vu$$

$$S = \text{Área Avalianda} = 5.171,00\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.929,32/\text{m}^2$$

$$VT = 5.171,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.929,32/\text{m}^2 = \text{R\$ } 9.976.513,72$$

Valor arredondado = 9.980.000,00

“conforme norma 14.653/2 da ABNT o arredondamento pode ser realizado em até 1%”.

Valor de Mercado do Terreno

R\$ 9.980.000,00

(Nove milhões, novecentos e oitenta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

8.1. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são classificadas pelo estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 (casas, galpões e coberturas) e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019 (apartamentos e escritórios), ambos publicados pelo IBAPE/SP, de acordo com as tabelas apresentadas a seguir:

TABELA 1 - ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	



TABELA 2

- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para o enquadramento das benfeitorias nos padrões normativos é necessário levar-se em consideração vários fatores, dentre os quais destacam-se: distribuição interna dos compartimentos, qualidade dos acabamentos e da mão de obra utilizada etc. A classificação adotada para as benfeitorias foi:

Edificação	Tipologia	Padrão Construtivo	Coefficiente de Padrão
Prédio Principal e Edícula	Escritório	Econômico - Valor Mínimo	2,081

8.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)

As edificações/benfeitorias são tratadas pelo estado de conservação, definido em vistoria, tendo como determinante o estado aparente delas, levando em consideração seus sistemas estrutural, hidráulico e elétrico, pisos, paredes, cobertura e forros (inclusive seus revestimentos), itens esses que acarretam custos para sua reprodução total.

Considerados no presente caso, os seguintes estados de conservação:

Edificação	Estado de Conservação
Prédio Principal e Edícula	f-Necessitando de Reparos Simples a Importantes



Os estados de conservação foram considerados de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke abaixo reproduzida:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação i_E – e a vida referencial i_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela anterior, encontrando-se o coeficiente k , chamado Coeficiente de Ross-Heidecke

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação,



fixando segundo as faixas específicas

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Assim sendo, o coeficiente de depreciação FOC é calculado pela seguinte fórmula:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

FOC: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente ao Imóvel Paradigma

R: Valor Residual (em %)

K: Coeficiente de Ross- Heidecke

O valor resultante do FOC está disposto na tabela abaixo:

Edificação	Idade - Ie (anos)	Vida Referencial - Ir (anos)	Relação Idade e Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke K	Valor Residual - R	FOC
Prédio Principal e Edícula	45	70	64%	f-Necessitando de Reparos Simples a Importantes	0,3174	20%	0,45

8.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão} \times FAM \times FOC$$

Ac = área construída

Coeficiente de Padrão: coeficiente multiplicador do CUB conforme a tipologia segundo os citados estudos publicados pelo IBAPE/SP

CUB: Referente ao valor do projeto R8-N (Padrão Normal), valendo para janeiro de 2025, R\$ 2.167,59/m², sem desoneração.

FAM: ator de adequação ao Mercado

FOC = obsolescimento e estado de conservação

O valor de venda das edificações foi calculado pela fórmula acima e encontra-se na tabela a seguir :

Edificação	Coeficiente de Padrão	Area Construída - AC (m ²)	FOC	CUB-SP (R\$/m ²)	Fator de Adequação ao Mercado - FAM	Valor da Edificação
Prédio Principal e Edícula	2,081	1.585,00	0,45	2.167,59	0,85	R\$ 2.758.523,76
Total		1.585,00m²				R\$ 2.758.523,76



Em números redondos:

<p>Valor das Benfeitorias</p> <p>R\$ 2.760.000,00</p> <p>(Dois milhões, setecentos e sessenta mil reais)</p>

9. VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é dada pela soma do valor total do terreno com o valor total das edificações / benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor do terreno (R\$)	9.980.000,00
Valor das benfeitorias (R\$)	2.760.000,00
Valor total (R\$)	12.740.000,00

Ou seja:

<p>Valor Total de Mercado do Imóvel</p> <p>R\$ 12.740.000,00</p> <p>(Doze milhões, setecentos e quarenta mil reais)</p>
--

Obs.: O Valor de mercado obtido do imóvel avaliando em Reais (R\$) encontrado, consiste em uma média de preços praticados no mercado, podendo variar, para mais ou menos, de acordo com o interesse comercial do vendedor, conforme sua necessidade de realizar a comercialização com maior ou menor velocidade, isto explica a variação de preços entre os elementos comparativos pesquisados, e para tal foram expurgadas as amostras que apresentam variação acima de 30% acima do valor médio obtido através da homogeneização de dados utilizando fatores de ajuste conforme NBR (14.653-2).

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com NBR 14653-2, item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de



fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

O presente trabalho atendeu aos requisitos pretendidos na Norma ABNT 14.653-2, resultando em **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.



11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

O conceito de Liquidação Forçada é definido pela ABNT, na NBR-14.653-1, item 3.30, como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Este conceito de valor para venda de um bem se alicerça no aprofundamento da análise das condições vigentes no mercado onde o bem está inserido, de tal forma que seja possível identificar os seguintes parâmetros:

- Nível de concorrência com outros bens similares, também em oferta para venda à vista;
- Percentual mínimo de redução no seu Valor de Mercado para venda, a fim de se otimizar sua atratividade em relação aos eventuais compradores.

Trata-se de mecanismo bastante utilizado para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens e a sua importância destaca-se porque, em uma avaliação convencional, objetiva-se a determinação do valor de mercado de um bem, o que não implica, todavia, que ele seja comercializado em curto prazo, se colocado à venda por tal valor. A sua atratividade em relação aos outros bens em oferta pode ser otimizada com a adoção do “Valor de Liquidação Forçada”, definido a partir de uma análise mais abrangente do mercado imobiliário da região em que se localiza o bem, e corresponde ao índice de liquidez ideal, caso o imóvel fosse colocado à venda, considerado os parâmetros aceitáveis de um negócio imobiliário, configurando-se um quadro onde seria canalizado para ele o interesse dos prováveis investidores.

Recurso muito utilizado em leilões de bens móveis e imóveis, o “Valor de Liquidação Forçada” tem sido enaltecido como um fator positivo na alavancagem dessas transações.

O conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no estudo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS”, do Eng. Civil Marcelo Medvid e da Arq. Cynthia M. C. de Assis, apresentado no XV COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009 e admite-se daí que, sobre o valor de venda apurado, poderá incidir um fator redutor, normalmente variando entre 0,60 e 0,80, isto é, o Valor de Mercado para Venda deverá ter redução entre 20% e 40% para que, se ofertado, o bem se destaque quanto à oportunidade de se realizar um bom negócio.

Adotado, na presente avaliação, o fator 0,65, ou seja, o valor do item 7 terá redução de 35%:

$$\text{VLF} = \text{R\$ } 12.740.000,00 \times 0,65 = \text{R\$ } 8.281.000,00$$

Valor arredondado: R\$ 8.280.000,00

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel

R\$ 8.280.000,00

(Oito milhões, duzentos e oitenta reais)



12. ENCERRAMENTO

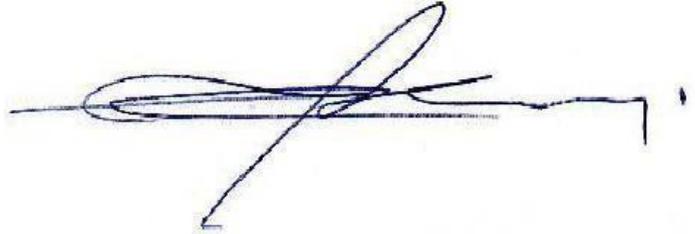
O presente laudo de avaliação possui 18(dezoito) folhas impressas somente no anverso e esta última datada e assinada.

Acompanham 8 (oito) anexos.

São Paulo, 18 de março de 2025



Antônio Augusto Guariglia
Engenheiro Civil
CREA: 0600851878/SP



JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA
CREA: 0464870/SP



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON Nº 3941 – 2ª REGIÃO – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681





CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia,
Arquitetura e Agronomia de São Paulo
Empresa registrada no CREA-SP
sob o nº 0464870



Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia de São Paulo
Empresa associada ao IBAPE-SP
sob o nº 01476



*Instituto de
Engenharia*

Instituto de Engenharia de São Paulo
Empresa associada ao Instituto de
Engenharia sob o nº 29597



ANEXOS



ANEXO I
Planilhas de Homogeneização



Homogeneização dos valores unitários e cálculo do valor unitário do avaliando

Comparativo	Preço Pedido (R\$)	Area do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor das Benfeitorias (R\$)	Preço Unitário Descontados Fator Oferta e Benfeitorias (R\$/m²)	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	850.000,00	300,00	180,00	0,90	80.070,00	2.283,10	1,15	1,00	0,90	1,05	R\$ 2.397,26/m²
2	820.000,00	310,00	0,00	0,90		2.380,65	0,80	1,00	0,90	0,70	R\$ 1.666,45/m²
3	597.000,00	300,00	235,00	0,90	24.280,00	1.710,07	1,15	1,00	0,90	1,05	R\$ 1.795,57/m²
4	900.000,00	300,00	0,00	0,90		2.700,00	0,90	1,00	0,95	0,85	R\$ 2.295,00/m²
5	450.000,00	300,00	0,00	0,90	75.100,00	1.099,67	1,50	1,00	0,90	1,40	R\$ 1.539,53/m²
6	430.000,00	300,00	0,00	0,90		1.290,00	1,55	1,00	0,90	1,45	R\$ 1.870,50/m²
7	4.000.000,00	2.100,00	0,00	0,90		1.714,29	1,50	1,00	0,90	1,40	R\$ 2.400,00/m²
8	2.150.000,00	1.200,00	0,00	0,90		1.612,50	1,25	1,00	0,90	1,15	R\$ 1.854,38/m²
9	2.200.000,00	1.100,00	775,00	0,90	524.700,00	1.323,00	1,30	1,00	0,90	1,20	R\$ 1.587,60/m²
10	2.600.000,00	816,00	365,00	0,90	486.780,00	2.271,10	0,75	1,00	0,90	0,65	R\$ 1.476,22/m²
11	4.000.000,00	2.000,00	0,00	0,90		1.800,00	1,40	1,00	0,90	1,30	R\$ 2.340,00/m²
Notas										Média Aritmética	R\$ 1.929,32/m²
• Valor Unitário é igual ao valor do terreno, obtido pela multiplicação pelo fator oferta e desconto do valor de eventual benfeitoria, dividido pela área do terreno										Limite Superior (30% acima da média)	R\$ 2.508,11/m²
• Média Aritmética Saneada igual à Média Aritmética porque todos os valores unitários estão compreendidos entre os limites inferior e superior										Limite Inferior (30% abaixo da média)	R\$ 1.350,52/m²
• Fator Final = (Fator Transposição + Fator Zoneamento - Número de Fatores + 1)										Média Aritmética Saneada	R\$ 1.929,32/m²

Intervalo de confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Elementos Comparativos	11
Número de Graus de Liberdade	10
tc de Student	1,372
Desvio-padrão	R\$ 342,56/m²
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.787,61/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 2.071,03/m²



Campo de arbítrio

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite Inferior - 15% abaixo da média saneada	R\$ 1.639,92/m²
Limite Superior - 15% acima da média saneada	R\$ 2.218,72/m²



ANEXO II
ELEMENTOS COMPARATIVOS
(Pesquisa de Valor de Mercado)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Rodrigues Empreendimentos Imobiliários -
Tel.: (61) 98405-6464 / 3047-6464 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - QSD 46 - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.085,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m² |
| 7. Área construída: | 180,00m² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 850.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | 61 Imóveis - Tel.: (61) 99878-6161 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Comercial, entre Imobiliária Know How e Atacadão Droga Center - Taguatinga Sul- DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 2.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 310,00m ² |
| 7. Área construída: | 235,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 820.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | N&G Assessoria Imobiliária - Tel.: |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - Setor D Sul, ao lado da igreja Assembleia de Deus Vila Matias - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.065,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 597.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Mauro Campos de Oliveira Imóveis - Tel.:
(61) 99998-1091 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor E Sul - QSE 9, 1 - Taguatinga Sul,
Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 30,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R1 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 900.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Imobiliária Lucas - Tel.: (61) 3351-3747 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor D Sul - QSD 27, 1 - Taguatinga Sul,
Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.355,00m |
| 5. Zoneamento: | RO 1 |
| 6. Área terreno: | 300,00m² |
| 7. Área construída: | 175,00m² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 450.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

1. **Fonte:** Facilita Imóveis - Tel.: (61) 98155-6133
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** QSE 04, ao lado da Estação de Metrô Taguatinga Sul - Taguatinga Sul, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 840,00m
5. **Zoneamento:** CS II R2 N O
6. **Área terreno:** 300,00m²
7. **Área construída:** 0,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 430.000,00



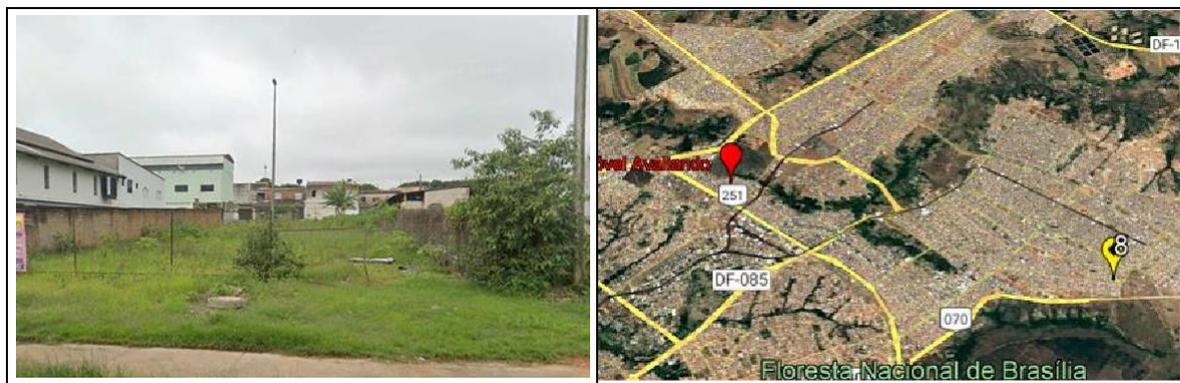
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Espaço Imobiliária - Tel.: (61) 3041-4773 / 98490-0110 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra QI 9 0, Taguatinga Norte, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.600,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 2.100,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 4.000.000,00 |



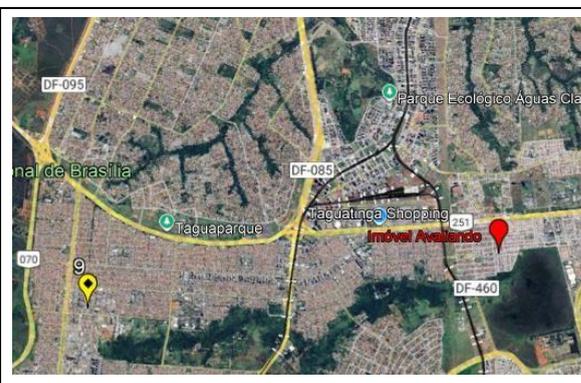
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | RJR Imóveis Netimóveis - Tel.: (61)
30459904 / 99221-5545/ 99620-5111 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor M Norte QNM 42 |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 10.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 1.200,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 1.980.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

1. **Fonte:** Pilotis Imobiliária - Tel.: (61) 3575-7410
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** Quadra QI 4 33, Setor Industrial, Taguatinga, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 6.600,00m
5. **Zoneamento:** CS II R2 N O
6. **Área terreno:** 1.100,00m²
7. **Área construída:** 775,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 2.200.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Antônio Salvador - Proprietário - Tel.: (61) 98636-8100 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QND 47 Lotes 02/, Taguatinga Norte, Taguatinga |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.570,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 816,00m ² |
| 7. Área construída: | 365,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 2.600.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Thaís Imobiliária - Tel.: (61) 3031-2200 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QI 6 - Setor Industrial, Taguatinga Norte,
Taguatinga, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.670,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 2.000,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 4.000.000,00 |



ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





FOTO Nº 01 – Vista frontal do imóvel avaliando



FOTO Nº 02 – Vista da via frontal com o imóvel à esquerda





FOTO Nº 03 – Vista da via frontal com o imóvel à direita



FOTO Nº 04 – Vista interna do imóvel.





Número: **0812596-26.2024.8.07.0016**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF**

Endereço: **SMAS Trecho, 3 Lotes 04/06, Fórum José Júlio Leal Fagundes, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **10/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 368.106.255,60**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (AUTOR)	
	JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND (ADVOGADO) GILSON MAREGA MARTINS (ADVOGADO) DANIEL DIAS RORIZ (ADVOGADO) GILMAR CRISTIANO DA SILVA (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (REU)	
	VANIA MARQUES DA COSTA RODRIGUES DINIZ (ADVOGADO) VITOR HONORATO RESENDE (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JUCIS - JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
ROBISON PEREIRA DA SILVA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	JOAO ADALBERTO MEDEIROS FERNANDES JUNIOR (ADVOGADO)

PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
230219652	24/03/2025 19:31	Doc. 3 - Laudo de Bens e Ativos - Parte 2	Outros Documentos



FOTO Nº 05 – Vista interna do imóvel



FOTO Nº 06 – Vista da via lateral oposta à entrada oficial, com o imóvel à esquerda.





FOTO Nº 07 – Vista interna do imóvel.



FOTO Nº 08 – Vista interna do imóvel.



ANEXO IV
Mapa de Localização
e
Vista Aérea da Região



ANEXO V
Especificação da Avaliação



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Laudo elaborado em conformidade com as exigências da NBR – 14.653- 1 e 2:

Fundamentação:

A. Terreno - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliado:	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5 X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00 X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



B. Benfeitorias - Método da Quantificação do Custo

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Estimativa do Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	X	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada

PONTUAÇÃO 6

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I



C. Imóvel - Método Evolutivo

TABELA 5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		X	Arbitrado

PONTUAÇÃO

6

TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2, todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

Precisão:

GRAU DE PRECISÃO	
Amplitude:	R\$ 283,42/m ²
Média:	R\$ 1.929,32/m ²
Amplitude/Média:	14,69%
Grau de Precisão (< 30%):	III

Graus atingidos:

Grau de Fundamentação II (total de pontos: 09)
Grau de Precisão III



ANEXO VI
Título Dominial





1508996 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 29/10/2024 15:26:22 pgs.: 1/3
CNM: 021030.2.0106079-11

3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA – REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 106 079
Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4SCG-8J5GY-NXB2T-B9BLL>

MATRÍCULA Nº 106079. IMÓVEIS: ÁREAS ESPECIAIS NºS 17 E 18 (DEZESSETE E DE ZOITO), do SETOR "E" SUL, da cidade satélite de TAGUATINGA, DISTRITO FEDERAL, com as seguintes características: ÁREA ESPECIAL Nº 17 (DEZESSETE): medindo 89,947m pela frente, 90,183m pelo fundo, 110,989m pela lateral direita e 110,525m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 9.930,00m², confrontando-se pela frente com via pública, fundo com a Área Especial nº 01, pela lateral direita com a Área Especial nº 18 e esquerda com faixa verde de proteção isolamento; ÁREA ESPECIAL Nº 18 (DEZOITO): medindo 94,945m de frente, 110,989m pela lateral esquerda e 144,715m de chanfro, confrontando-se pela frente com via pública, lateral esquerda com a Área Especial nº 17 e chanfro com as Áreas Especiais nºs 2 e 3. PROPRIETÁRIA: COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL - NOVACAP, com sede em Brasília - DF, inscrita no CGCMF sob o nº 00.037.457/0001-70. REGISTRO ANTERIOR: inscrição nº 32, às fls. 137, do livro 8-C, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Dou fé. Taguatinga (DF), em 20 de fevereiro de 1987.
Wagner José Chaves, Técnico Judiciário. O Oficial,

R.1.106079. MEMORIAL: Certifico que, de conformidade com requerimento de 15 de dezembro de 1986, acompanhado do Projeto URB-101/85, de 27.12.85, elaborado pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria de Viação e Obras do Distrito Federal, fotocópia autenticada da página do jornal "Diário Oficial - do Distrito Federal" de 07.07.86 e quadro demonstrativo, citados nas letras "a", "b" e "c" daquele requerimento, foram criadas as áreas especiais descritas nesta matrícula, que passam a fazer parte integrante do SETOR "E" SUL, desta cidade, projeto esse, que complementa as Plantas CST.PR/17/1, de 10.05.62 e CST.PR-PR-346/1, de 15.01.73. Dou fé. Taguatinga (DF), em 20 de fevereiro de 1987.
Wagner José Chaves, Técnico Judiciário. O Oficial,

Av.2.106079 - Fica excluído desta matrícula o Imóvel Área Especial nº 17, re matriculada sob o nº 137959. DOU DF. TAGUATINGA/DF, 23 de abril de 1992.
Wagner José Chaves, Técnico Judiciário Autoriza do. O OFICIAL,

R.3.106079.- TRANSMITENTE: NOCACAP. ADQUIRENTE: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, com sede nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.359.877/0001-73. TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO: petição de 09.12.92, nos termos da Lei 5.861/72, e da ata da assembleia realizada em 14.08.73. VALOR HISTÓRICO: Cr\$ 348.000,00. DOU FE. TAGUATINGA/DF, 15 de janeiro de 1993.-----
Valmir Gonçalves da Silva, Técnico judiciário. O OFICIAL,

Protocolo: 1508996 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 29/10/2024 15:26:22 pgs.: 1/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo Digital: TJDFT20240300146344ZAA0P0ra consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis de Taguatinga

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

1508996 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 29/10/2024 15:26:22 pgs.: 2/3



CONTINUAÇÃO

REGISTROS E AVERBAÇÕES

Valide aqui este documento

4.106079.- **ADITAMENTO DE OFÍCIO:** certifico, que ao serem tomados os elementos para a abertura desta matrícula, ficou faltando constar a área total da **ÁREA ESPECIAL Nº 1B**, que é de: **5.171,00m²**. DOU FE. TAGUATINGA/DF, 27 de abril de 1993. Wagner José Chaves, Técnico Judiciário Autorizado.

Wagner José Chaves

5/106079

DATA: 14 de julho de 2020.

COMPRA E VENDA

escritura Publica, datada de 19 de fevereiro de 2020, lavrada no 3º Ofício de Notas de Taguatinga, DF, livro 0882, folhas 156-158. VENDEDORA: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, qualificada na abertura desta matrícula. COMPRADOR: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 0.610.980/0001-44, com sede nesta Capital. PREÇO DO IMÓVEL: R\$5.741.000,00. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

por força do Provimento 143, de 25 de abril de 2023, fica encerrada a presente, sendo que os novos atos serão praticados em nova ficha. OFICIAL: *CE*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4SCG-8J5GY-NXB2T-B9BLL>

EM BRANCO

EM BRANCO

CONTINUA ÀS PÁGINAS 3/3

EM BRANCO

Protocolo: 1508996 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 29/10/2024 15:26:22 pgs.: 2/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo Selo digital: TJDFT20240300146344ZAAOPra consultar, acesse www.tjdft.jus.br ou www.rtdigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital





1508996

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 29/10/2024 15:26:22

pgs.: 3/3

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4SCG-8J5GY-NXB2T-B9BILL>

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente. DOU FÉ. TAGUATINGA DF, 29/10/2024 15:26:22.

(buscas realizadas até 25 DE OUTUBRO DE 2024 - 08:30:00).

(Certidão extraída por processo reprográfico de conformidade com parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015 de 31/12/1973).

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Selo digital: TJDFT20240300146344ZAAD

Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.tridf.com.br.

Emolumentos: R\$ 35,98

ISSQN 5%: R\$ 1,93 (Lei complementar do DF 1.009/2022)

CCRCPN 7%: R\$ 2,52 (Lei Nº14.756, de 15 de dezembro de 2023)

TOTAL: R\$ 40,43 Ato: 5.



Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT20240300146344ZAAD Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.tridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Protocolo: 1508996 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 29/10/2024 15:26:22 pgs.: 3/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q4SCG-8J5GY-NXB2T-B9BLL>

**A CERTIDÃO
TERMINOU NO
ANVERSO DESTA
FOLHA.**



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ANEXO VII
CUB



CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**.
Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.178,15	-0,05%	R-1	2.617,82	-0,54%	R-1	3.209,09	-0,07%
PP-4	2.037,07	0,05%	PP-4	2.463,19	0,35%	R-8	2.601,87	-0,45%
R-8	1.931,18	-0,31%	R-8	2.167,59	-0,17%	R-16	2.722,76	-0,01%
PIS	1.522,22	-0,41%	R-16	2.098,83	-0,01%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.490,81	0,70%	CAL-8	2.690,55	0,43%
CSL-8	2.136,46	0,27%	CSL-8	2.361,53	-0,30%
CSL-16	2.861,81	0,32%	CSL-16	3.152,36	-0,30%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.274,66	-1,37%
GI	1.203,28	-1,11%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2025)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -



ANEXO VIII
CERTIDÃO DO CREA





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: CI - 3559324/2025

Válida até: 31/03/2025

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citadas se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP.

CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

CNPJ: 01.008.320/0001-50

Endereço: Rua PROFESSOR HENRIQUE NEVES LEFEVRE, 731
JARDIM PETRÓPOLIS
04637001 - São Paulo - SP

Número de registro no CREA - SP: 0464870

Data do registro: 29/08/1995

Processo (Sipro): F-000922/1995

Processo (SEI): -*-*-*-*

Observação:

Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. nr. 2321 EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES NA ÁREA DA ENGENHARIA MECÂNICA E ENGENHARIA CIVIL.

Objetivo Social:

"Prestação de serviços de consultoria na área de engenharia, envolvendo planejamento e gestão empresarial e avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de empresas localizadas em todo o território nacional."

Responsabilidades Técnicas Ativas:

Nome: JOSE CARLOS DE ALMEIDA

Título: ENGENHEIRO MECÂNICO

da Resolução 139, de 16 de março de 1964, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600320975

Registro Nacional: 2606457307





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Continuação da Certidão: CI - 3559324/2025 Página 02

Data de início da responsabilidade técnica: 29/08/1995
Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Nome: ANTONIO AUGUSTO GUARIGLIA

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600851878

Registro Nacional: 2604140349

Data de início da responsabilidade técnica: 26/11/2013

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 281c1f19-be7a-4e1d-b26f-4948a98983ec

Situação cadastral extraída em: 24/02/2025 21:34:25

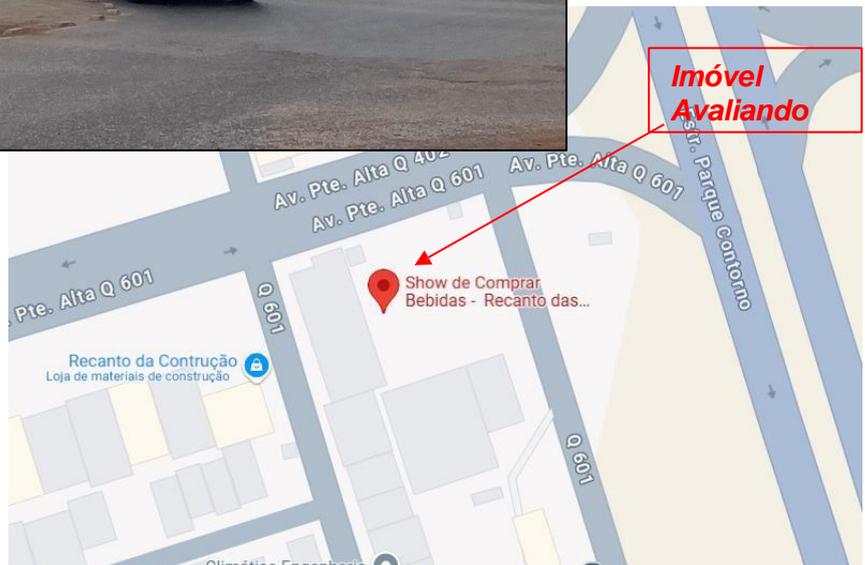
Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP SUL, situada à Avenida: DOUTOR DANTE PAZZANESE, 120, , VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04012-180, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 24 de Fevereiro de 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo de avaliação para determinação do valor de mercado e de liquidação forçada, de um imóvel comercial localizado no Lote n.º 1 - Conjunto 1 – Quadra 600 – Área de Desenvolvimento Econômico – Recanto das Emas - Distrito Federal

JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.

ÍNDICE

01 - SINOPSE	PÁG 03
02 - OBJETO	PÁG 04
03 - DOCUMENTAÇÃO	PÁG 04
04 – VISTORIA	PÁG 04
4.1 – LOCALIZAÇÃO	PÁG 04
4.2 – REGIÃO	PÁG 05
4.3 – VOCAÇÃO	PÁG 05
4.4 – ZONEAMENTO	PÁG 05
4.5 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS	PÁG 06
4.6 – INFRAESTRUTURA URBANA	PÁG 06
4.7 – TERRENO	PÁG 06
4.8 – EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 07
05 – ANÁLISE DA LIQUIDEZ DE MERCADO	PÁG 08
06 – AVALIAÇÃO	PÁG 09
6.1 – METODOLOGIA	PÁG 09
6.2 – TERRENO	PÁG 09
6.3 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS	PÁG 10
07 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	PÁG 10
7.1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	PÁG 10
7.2 - VALOR DO TERRENO	PÁG 10
08 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 11
8.1 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.2 – CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO. DE CONSERVAÇÃO (FOC)	PÁG 12
8.4 – VALOR DAS BENFEITORIAS	PÁG 15
09 – VALOR DE MERCADO	PÁG 16
10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PÁG 16
11 – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	PÁG 17
12 - ENCERRAMENTO	PÁG 18

ANEXOS

I	-	Planilhas de Homogeneização
II	-	Elementos Comparativos (<i>Pesquisa de Valor de Mercado</i>)
III	-	Relatório Fotográfico
IV	-	Mapa de Localização e vista aérea
V	-	Especificação da Avaliação
VI	-	Títulos Dominiais
VII	-	Plantas
VIII	-	CUB
IX	-	Certidão do CREA

1. SINOPSE

- OBJETIVO:** O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado e o valor de liquidação forçada, no percentual que o deixaria mais atrativo em relação às demais ofertas, para que sua venda seja viabilizada em tempo menor que o normal.
- LOCALIZAÇÃO:** Lote n.º 1 - Conjunto 1 – Quadra 600 – Área de Desenvolvimento Econômico – Recanto das Emas - Distrito Federal
- VISTORIA:** 25 de fevereiro de 2025.
- INTERESSADO:** Mario Sergio Cardim Neto - MS CARDIM & ASSOCIADOS / VALUATION PARTNERS
- VALOR:** A empresa JC Engenharia de Avaliações, Consultoria e Gestão Empresarial Ltda., que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas as vistorias, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliado os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 4.700.000,00
(Quatro milhões e setecentos mil reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$ 3.500.000,00
(Três milhões e quinhentos mil reais)

São Paulo, 17 de março de 2025


**JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**
CREA: 0464870/SP


MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON N° 3941 – 2ª REGIÃO – SP


MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP N° 5061894681

2. OBJETO

O imóvel objeto deste laudo é um imóvel comercial composto por um único pavimento, onde funciona uma adega.

O terreno onde o imóvel se encontra possui uma área total de 2.163,01m² (dois mil, cento e sessenta e três vírgula zero um metros quadrados). A área construída total é de 762,56 m² (setecentos e sessenta e dois vírgula cinquenta e seis metros quadrados). Esses dados foram fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais.

Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

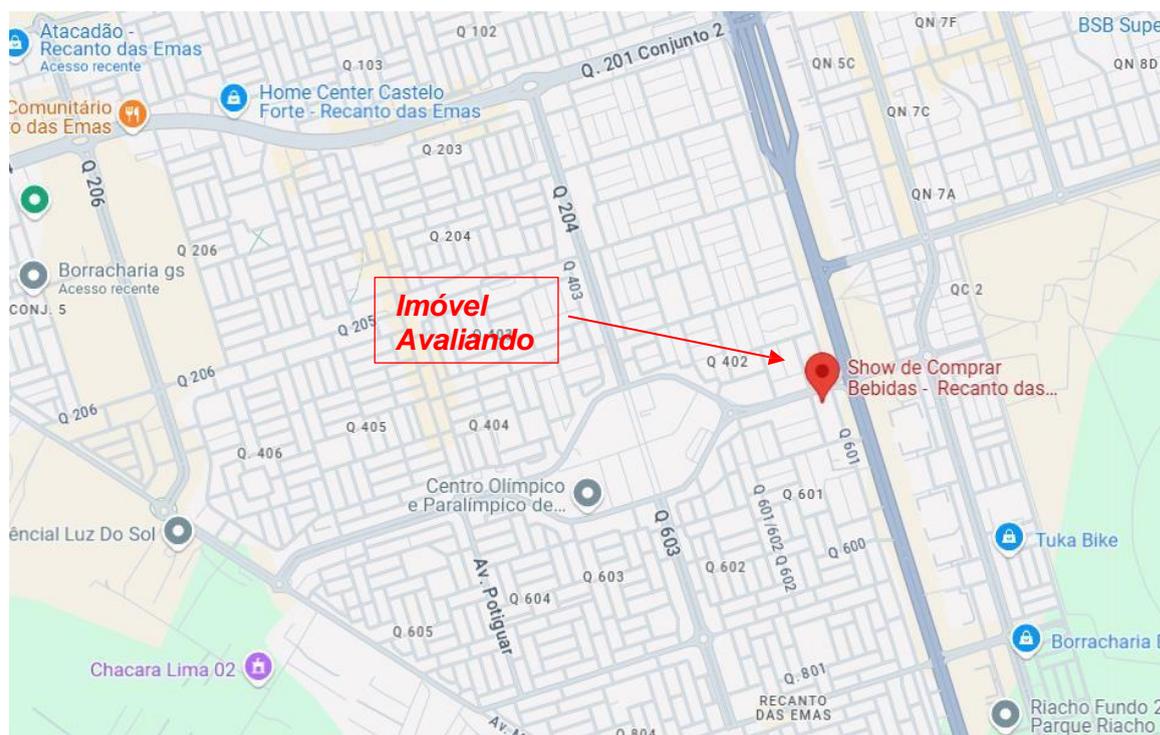
3. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula	Nº 294.162 – 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	ANEXO VI
Planta	Plantas de layout das edificações	ANEXO VI

4. VISTORIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

Lote n.º 1 - Conjunto 1 – Quadra 600 – Área de Desenvolvimento Econômico – Recanto das Emas - Distrito Federal.



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



4.2. REGIÃO

Taguatinga é dividida nas áreas de Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Taguatinga Centro, sendo formada por setores de quadras residenciais, comerciais e industriais, identificados por siglas, que formam o endereçamento da cidade.

O imóvel avaliando situa-se na confluência da Avenida Ponte Alta com a Estrada Parque Contorno, em Recanto das Emas. A Estrada Parque Contorno é a principal via de interligação com a Rodovia Governador Henrique Santillo e às demais regiões do Distrito Federal.

A região do entorno do imóvel é composta por áreas residenciais, comerciais e de serviços de âmbitos local e regional, além de institucionais.

4.3. VOCAÇÃO

Predominância **comercial e serviços com possibilidades.**

4.4. ZONEAMENTO

Conforme a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, o imóvel insere-se em CSII Ind 1 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, conforme mostra o mapa a seguir:



Mapa de Zoneamento (Fonte: Anexo II – Mapa 3A – RA Recanto das Emas da Lei Complementar nº 1.007, de 28/4/2022 publicada no Diário oficial do DF em 29/4/2022)

CSIIInd 1 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com menor incomodidade ao uso residencial.

“OBS: Para maiores informações consultar o plano diretor da cidade.”

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Zona	CSIIInd 1
Coefficiente de aproveitamento básico	3,2 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	3,2 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação máxima	70%
Taxa mínima de permeabilidade	20%
Altura máxima da edificação	19,00m

4.6. INFRAESTRUTURA

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

Serviços		Utilidades	
X	Energia elétrica pública	X	Comércio
X	Energia elétrica domiciliar	X	Prestação de serviços
X	Rede de água / esgoto	X	Supermercado
X	Pavimentação	X	Escola / universidade
X	Guias e sarjetas	X	Correios
X	Coleta de lixo	X	Assistência médica
X	Telefone/ Internet	X	Recreação
X	Transporte coletivo	X	Agências bancárias

4.7. TERRENO

De acordo com as informações fornecidas e, ainda, conforme vistoria realizada no local, trata-se de um terreno com formato aproximadamente retangular, topografia plana, solo aparentemente firme e seco, com frente e acesso através da Avenida Ponte Alta e Estrada Parque Contorno, totalizando uma área de **2.163,01m²**. (conforme ilustração)





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)

4.8. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel comercial, do tipo galpão comercial, com 762,56m² de área construída:

Suas principais características construtivas e de acabamento são as descritas na tabela abaixo:

Edificação	Estrutura	Cobertura	Fachada	Paredes	Pisos	Forro	Esquadrias
Adega	Concreto armado	Telhas de fibrocimento	Alvenaria revestida com argamassa e pintura a látex sobre massa corrida	Alvenaria revestida com argamassa e pintura a látex sobre massa corrida	Cimentado liso	Lambril de PVC	Portas de aço de enrolar



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5.1. ASPECTOS LOCAIS

Recanto das Emas é uma região administrativa da região sudoeste do Distrito Federal brasileiro, a 25,8 km da RA Brasília, e faz divisas, ao norte, com Samambaia; ao sul, com Gama; a leste, com Riacho Fundo II; e a oeste, com Água Quente e Santo Antônio do Descoberto (GO).

Recanto das Emas é dividido em quadras, assim como grande parte das regiões administrativas do Distrito Federal.

A avenida principal da cidade, onde predomina o comércio, é chamada de "Avenida Recanto das Emas", além de possuir mais algumas avenidas como: "Avenida Vargem da Benção", "Potiguar", "Buriti", "Monjolo", e "Avenida Ponte Alta".

Com caráter majoritariamente residencial, o Recanto das Emas tem um polo econômico baseado especialmente na presença de comércios e serviços para o dia a dia, como lojas e supermercados. Não há grandes indústrias ou escritórios na região.

Conta com uma infraestrutura completa de serviços e comércio no dia a dia. Os dois shopping centers mais próximos são o Recanto Center, que conta com uma enorme variedade de lojas, e o Top Shopping, que fica em Riacho Fundo II (bairro logo ao lado).

Há vários supermercados na região, como Supermercado Euro; Mark Supermercados; Supermercado Pague Menos; Supermercado Quibom; Supermercado Kipreço; Supermercado 101 e Supermercado Progresso.

A região é bem-servida no quesito de oferecimento de transporte público. São várias linhas de ônibus que passam pela região e levam até os terminais de ônibus Urbano Recanto das Emas 1 e 2.

A UPA Recanto das Emas; a Clínica Viver; a Clínica da Família Nº 4; o Hospital Santa Marta e a Unidade Avançada Santa Lúcia Taguatinga são os pontos de atendimento médico mais próximos disponíveis aos moradores do bairro Recanto das Emas.

Outras opções para os moradores cuidarem de sua saúde são as Unidades Básicas de Saúde (UBSs) nº 1, 2, 3 e 4 do Recanto das Emas.

5.2. ANÁLISE DO IMÓVEL

Sua localização e a facilidade de acesso são pontos altamente positivos para o tipo de imóvel e atividade nele desenvolvida. As edificações, projetadas para o funcionamento de comércio, são de padrão construtivo e de acabamento simples e estão em razoável estado de conservação.

Por não ser uma edificação projetada para atividades específicas, possui uma maior liquidez, pois não limita o espectro de potenciais compradores.

Por estes entre outros fatores sua liquidez é considerada como média-alta. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados no mesmo bairro, zoneamento, características e tipologia do avaliando.



6. AVALIAÇÃO

6.1. METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653-2/2011, publicada pela ABNT – Associação de Normas Técnicas e na norma para avaliação de imóveis – IBAPE/2011.

Calculado o valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, ou seja, pela soma dos valores do terreno e das edificações, quando existentes.

6.2. TERRENO

Obtido o valor unitário do terreno a partir da coleta de elementos pesquisados no mercado imobiliário local, através de ofertas de imóveis similares, transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajuste. Para tanto, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

6.3. EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Obtido o valor das edificações/benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custos utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, mediante a utilização do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, após a classificação das benfeitorias pelos estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019, ambos publicados pelo IBAPE/SP. A depreciação ocorre com base nos índices da tabela **ROSS HEIDECKE** constante nos mesmos estudos supracitados.

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos “Elementos Comparativos - ANEXO II”, encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do terreno através do Método Comparativo Direto de dados, subtrai-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, foram aplicados os seguintes fatores:

- a) Fator oferta (Fof): dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios), devido às várias ofertas disponíveis na região. No caso de transações, e quando oriunda de edital da Terracap, não há esse desconto.



- b) Fator transposição(Ft): transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, posição na quadra etc.
- c) Fator zoneamento (Fz): para a consideração da influência do potencial construtivo máximo no valor dos terrenos.

7.2. VALOR DO TERRENO

O valor unitário do terreno obtido para o Imóvel Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é exposto nas planilhas de homogeneização no **ANEXO I**.

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

VT = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

Portanto, o valor do terreno resultou:

$$VT = S \times Vu$$

$$S = \text{Área Avalianda} = 2.163,01\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.605,48/\text{m}^2$$

$$VT = 2.163,01\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.605,48/\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.472.674,76\text{m}^2$$

Valor arredondado = 3.470.000,00

“conforme norma 14.653/2 da ABNT o arredondamento pode ser realizado em até 1%”.

Valor de Mercado do Terreno

R\$ 3.470.000,00

(Três milhões, quatrocentos e setenta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

8.1. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são classificadas pelo estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 (casas, galpões e coberturas) e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019 (apartamentos e escritórios), ambos publicados pelo IBAPE/SP, de acordo com as tabelas apresentadas a seguir:

TABELA 1 - ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	



TABELA 2

- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para o enquadramento das benfeitorias nos padrões normativos é necessário levar-se em consideração vários fatores, dentre os quais destacam-se: distribuição interna dos compartimentos, qualidade dos acabamentos e da mão de obra utilizada etc. A classificação adotada para as benfeitorias foi:

Edificação	Tipologia	Padrão Construtivo	Coefficiente de Padrão
Adega	Galpão	Simples - Valor Mínimo	0,982

8.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)

As edificações/benfeitorias são tratadas pelo estado de conservação, definido em vistoria, tendo como determinante o estado aparente delas, levando em consideração seus sistemas estrutural, hidráulico e elétrico, pisos, paredes, cobertura e forros (inclusive seus revestimentos), itens esses que acarretam custos para sua reprodução total.

Considerados no presente caso, os seguintes estados de conservação:

Edificação	Estado de Conservação
Adega	e-Necessitando de Reparos Simples



Os estados de conservação foram considerados de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke abaixo reproduzida:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação i_E – e a vida referencial i_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela anterior, encontrando-se o coeficiente k , chamado Coeficiente de Ross-Heidecke

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Assim sendo, o coeficiente de depreciação FOC é calculado pela seguinte fórmula:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

FOC: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente ao Imóvel Paradigma

R: Valor Residual (em %)

K: Coeficiente de Ross- Heidecke

O valor resultante do FOC está disposto na tabela abaixo:

Edificação	Idade - Ie (anos)	Vida Referencial - Ir (anos)	Relação Idade e Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke K	Valor Residual - R	FOC
Adega	15	60	25%	e-Necessitando de Reparos Simples	0,6910	20%	0,75

8.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão} \times \text{Status de Conclusão} \times FAM \times FOC$$

Onde: Ac = área construída

Coeficiente de Padrão: coeficiente multiplicador do CUB conforme a tipologia segundo os citados estudos publicados pelo IBAPE/SP

CUB: Referente ao valor do projeto R8-N (*Padrão Normal*), valendo para janeiro de 2025, R\$ 2.167,59/m², sem desoneração.

FOC = obsolescimento e estado de conservação

O valor de venda das edificações foi calculado pela fórmula seguinte e encontra-se na tabela abaixo :

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão}$$

Edificação	Coeficiente de Padrão	Area Construída - AC (m ²)	FOC	CUB-SP (R\$/m ²)	Valor da Edificação
Adega	0,982	762,56	0,75	2.167,59	R\$ 1.221.853,62
Total		762,56m²			R\$ 1.221.853,62



Valor das Benfeitorias

R\$ 1.220.000,00

(Um milhão, duzentos e vinte mil reais)

9. VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é dada pela soma do valor total do terreno com o valor total das edificações / benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor do terreno (R\$)	3.470.000,00
Valor das benfeitorias (R\$)	1.220.000,00
Valor total (R\$)	4.690.000,00

Ou seja:

Valor Total de Mercado do Imóvel

R\$ 4.700.000,00

(Quatro milhões e setecentos mil reais)

Obs.: O Valor de mercado obtido do imóvel avaliando em Reais (R\$) encontrado, consiste em uma média de preços praticados no mercado, podendo variar, para mais ou menos, de acordo com o interesse comercial do vendedor, conforme sua necessidade de realizar a comercialização com maior ou menor velocidade, isto explica a variação de preços entre os elementos comparativos pesquisados, e para tal foram expurgadas as amostras que apresentam variação acima de 30% acima do valor médio obtido através da homogeneização de dados utilizando fatores de ajuste conforme NBR (14.653-2).

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com NBR 14653-2, item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de

fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

O presente trabalho atendeu aos requisitos pretendidos na Norma ABNT 14.653-2, resultando em **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.



11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

O conceito de Liquidação Forçada é definido pela ABNT, na NBR-14.653-1, item 3.30, como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Este conceito de valor para venda de um bem se alicerça no aprofundamento da análise das condições vigentes no mercado onde o bem está inserido, de tal forma que seja possível identificar os seguintes parâmetros:

- Nível de concorrência com outros bens similares, também em oferta para venda à vista;
- Percentual mínimo de redução no seu Valor de Mercado para venda, a fim de se otimizar sua atratividade em relação aos eventuais compradores.

Trata-se de mecanismo bastante utilizado para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens e a sua importância destaca-se porque, em uma avaliação convencional, objetiva-se a determinação do valor de mercado de um bem, o que não implica, todavia, que ele seja comercializado em curto prazo, se colocado à venda por tal valor. A sua atratividade em relação aos outros bens em oferta pode ser otimizada com a adoção do “Valor de Liquidação Forçada”, definido a partir de uma análise mais abrangente do mercado imobiliário da região em que se localiza o bem, e corresponde ao índice de liquidez ideal, caso o imóvel fosse colocado à venda, considerado os parâmetros aceitáveis de um negócio imobiliário, configurando-se um quadro onde seria canalizado para ele o interesse dos prováveis investidores.

Recurso muito utilizado em leilões de bens móveis e imóveis, o “Valor de Liquidação Forçada” tem sido enaltecido como um fator positivo na alavancagem dessas transações.

O conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no estudo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS”, do Eng. Civil Marcelo Medvid e da Arq. Cynthia M. C. de Assis, apresentado no XV COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009 e admite-se daí que, sobre o valor de venda apurado, poderá incidir um fator redutor, normalmente variando entre 0,60 e 0,80, isto é, o Valor de Mercado para Venda deverá ter redução entre 20% e 40% para que, se ofertado, o bem se destaque quanto à oportunidade de se realizar um bom negócio.

Adotado, na presente avaliação, o fator 0,75, ou seja, o valor do item 7 terá redução de 25%:

$$\text{VLF} = \text{R\$ } 4.700.000,00 \times 0,75 = \text{R\$ } 3.525.000,00$$

Valor arredondado: R\$ 3.500.000,00

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel

R\$ 3.500.000,00

(Três milhões e quinhentos mil reais)

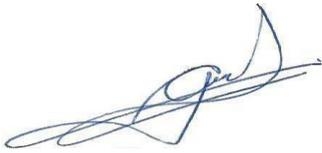


12. ENCERRAMENTO

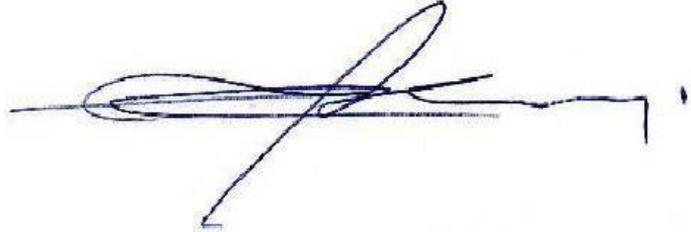
O presente laudo de avaliação possui 18(dezoito) folhas impressas somente no anverso e esta última datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 17 de março de 2025



Antônio Augusto Guariglia
Engenheiro Civil
CREA: 0600851878/SP



JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA
CREA: 0464870/SP



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON Nº 3941 – 2ª REGIÃO – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia,
Arquitetura e Agronomia de São Paulo
Empresa registrada no CREA-SP
sob o nº 0464870



Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia de São Paulo
Empresa associada ao IBAPE-SP
sob o nº 01476



*Instituto de
Engenharia*

Instituto de Engenharia de São Paulo
Empresa associada ao Instituto de
Engenharia sob o nº 29597



ANEXOS



ANEXO I
Planilhas de Homogeneização



Homogeneização dos valores unitários e cálculo do valor unitário do avaliando

Comparativo	Preço Pedido (R\$)	Area do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor das Benfeitorias (R\$)	Preço Unitário Descontados Fator Oferta e Benfeitorias (R\$/m²)	Fator Transposição	Fator Zoneamento	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	763.000,00	1.021,50	0,00	1,00		746,94	1,50	1,05	1,55	R\$ 1.157,76/m²
2	6.200.000,00	7.946,40	0,00	1,00		780,23	1,50	0,95	1,45	R\$ 1.131,33/m²
3	1.270.000,00	985,00	0,00	0,90		1.160,41	1,50	1,10	1,60	R\$ 1.856,65/m²
4	1.370.000,00	938,00	0,00	0,90		1.314,50	1,50	1,05	1,55	R\$ 2.037,47/m²
5	3.000.000,00	1.020,00	0,00	0,90		2.647,06	1,50	1,05	1,55	
6	1.350.000,00	1.315,00	0,00	0,90		923,95	1,50	1,15	1,65	R\$ 1.524,52/m²
7	1.300.000,00	942,00	0,00	0,90		1.242,04	1,50	1,05	1,55	R\$ 1.925,16/m²
Notas									Média Aritmética	R\$ 1.605,48/m²
• Valor Unitário é igual ao valor do terreno, obtido pela multiplicação pelo fator oferta e desconto do valor de eventual benfeitoria, dividido pela área do terreno									Limite Superior (30% acima)	R\$ 2.087,13/m²
• Média Aritmética Saneada igual à Média Aritmética porque todos os valores unitários estão compreendidos entre os limites inferior e superior									Limite Inferior (30% abaixo)	R\$ 1.123,84/m²
• Fator Final = (Fator Transposição + Fator Zoneamento - Número de Fatores + 1)									Média Aritmética Saneada	R\$ 1.605,48/m²

Intervalo de confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Elementos Comparativos	6
Número de Graus de Liberdade	5
tc de Student	1,476
Desvio-padrão	R\$ 395,91/m²
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.366,92/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 1.844,05/m²

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Limite Inferior - 15% abaixo da média saneada	R\$ 1.364,66/m²
Limite Superior - 15% acima da média saneada	R\$ 1.846,30/m²



ANEXO II
ELEMENTOS COMPARATIVOS
(Pesquisa de Valor de Mercado)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Edital n.º 3/2025 da Terracap - item 50 - Tel.:
https://comprasonline.terracap.df.gov.br/# |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Buriti - QD 603 Lote 03 - Recanto das
Emas - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 700,00m |
| 5. Zoneamento: | CSIIR 2 |
| 6. Área terreno: | 1.021,50m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 763.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Edital n.º 3/2025 da Terracap - item 53 - Tel.:
https://comprasonline.terracap.df.gov.br/# |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Centro Urbano - Rua Resedá - Lote 09 -
Recanto das Emas - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 2.260,00m |
| 5. Zoneamento: | CSII 2 |
| 6. Área terreno: | 7.946,40m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 6.200.000,00 |



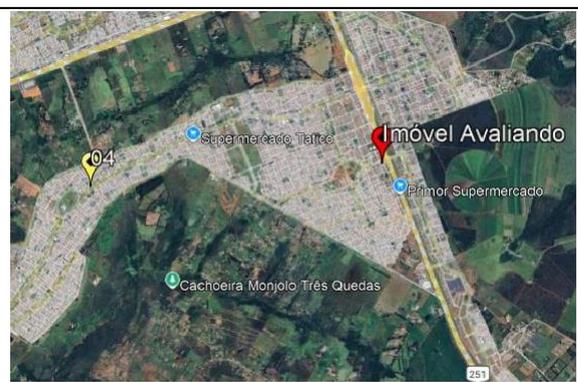
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

1. **Fonte:** RE/Max Evo - Tel.: (61) 99518-9051
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** Quadra 107 - Recanto das Emas - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 3.820,00m
5. **Zoneamento:** Inst EP
6. **Área terreno:** 985,00m²
7. **Área construída:** 0,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 1.270.000,00



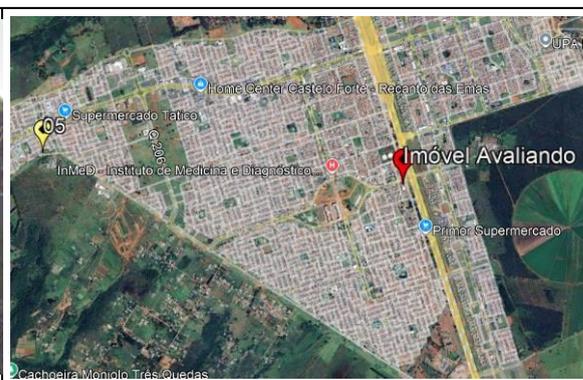
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

1. Fonte:	Durães Imóveis Brokers - Tel.: (61) 98486-6269
2. Data:	12/03/2025
3. Localização:	Quadra 110 - Lote 08 - Recanto das Emas - DF
4. Distância em relação ao imóvel avaliando:	1.230,00m
5. Zoneamento:	CSII 2
6. Área terreno:	938,00m ²
7. Área construída:	0,00m ²
8. Melhoramentos Públicos:	todos os convencionais na região
9. Aproveitamento:	comercial e residencial
10. Preço à Vista:	R\$ 1.370.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Victor Cruz Negócios Imobiliários - Tel.: (61) 3351-3747 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra 204 - Conjunto 7 - Lote 13 - Recanto das Emas - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 3.320,00m |
| 5. Zoneamento: | RO 1 |
| 6. Área terreno: | 1.020,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 3.000.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

- | | |
|--|---|
| 1. Fonte: | Unique Imóveis - Tel.: (61) 99666-0211 /
99808-2145 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Avenida Monjolo - Quadra 301 - Recanto das
Emas - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 3.730,00m |
| 5. Zoneamento: | CSII 1 |
| 6. Área terreno: | 1.315,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 1.350.000,00 |



ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO Nº 01 – Vista do imóvel avaliando (Esquina da Estrada Parque Contorno e Avenida Ponte Alta).



FOTO Nº 02 – Vista da Estrada Parque Contorno com o imóvel à direita





FOTO Nº 03 – Vista do imóvel na esquina da Avenida Ponte Alta com a secundária nos fundos do imóvel



FOTO Nº 04 – Vista do frontal imóvel.





FOTO Nº 05 – Foto interna da loja instalada no imóvel.



FOTO Nº 06 – Foto interna da loja instalada no imóvel.



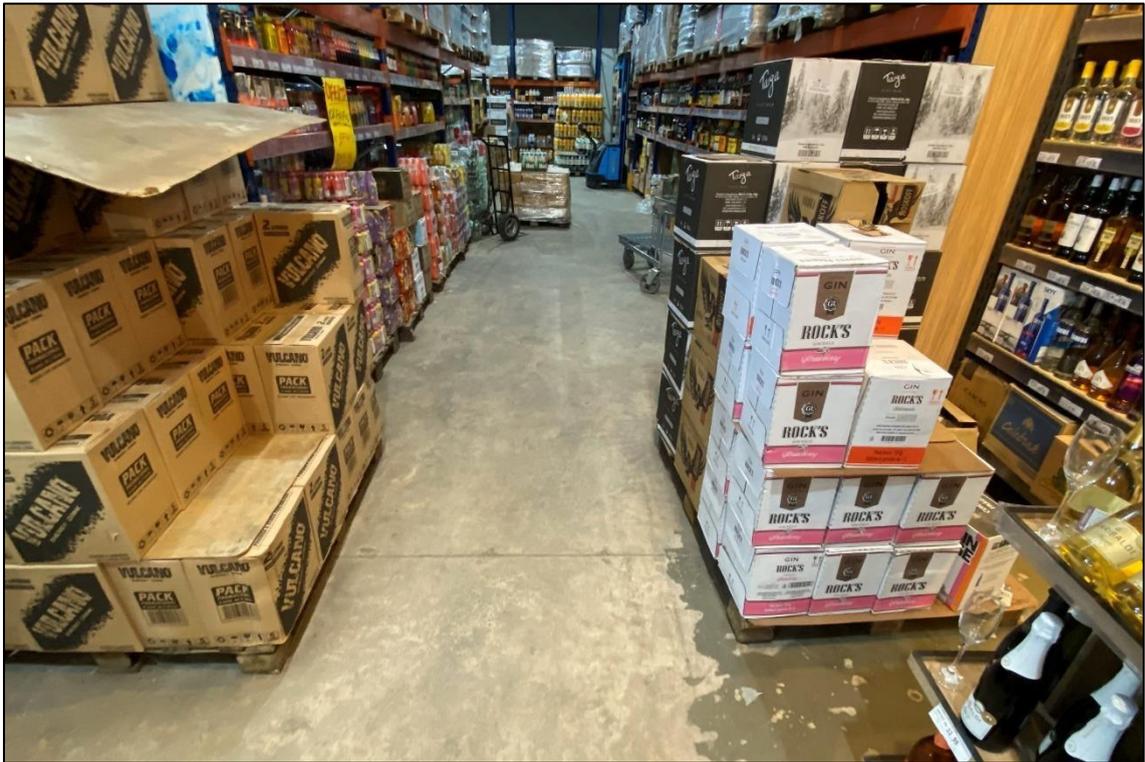


FOTO Nº 07 – Foto interna da loja instalada no imóvel.



FOTO Nº 08 – Foto interna da loja instalada no imóvel.



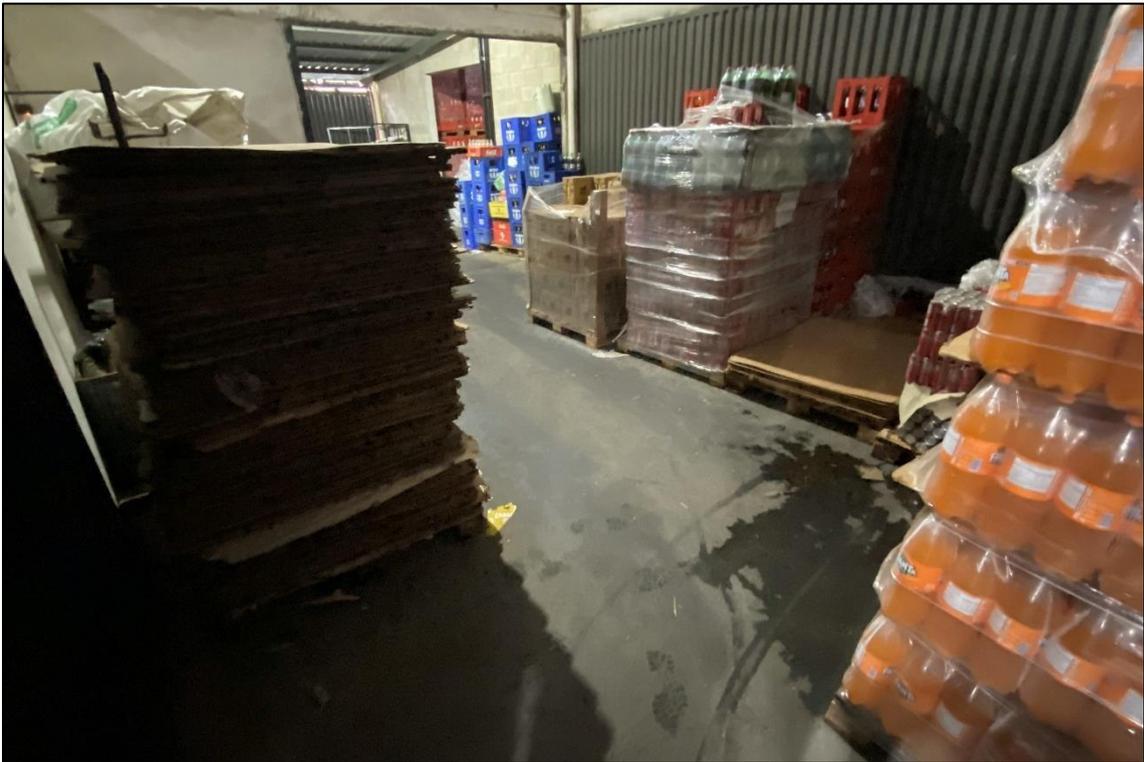
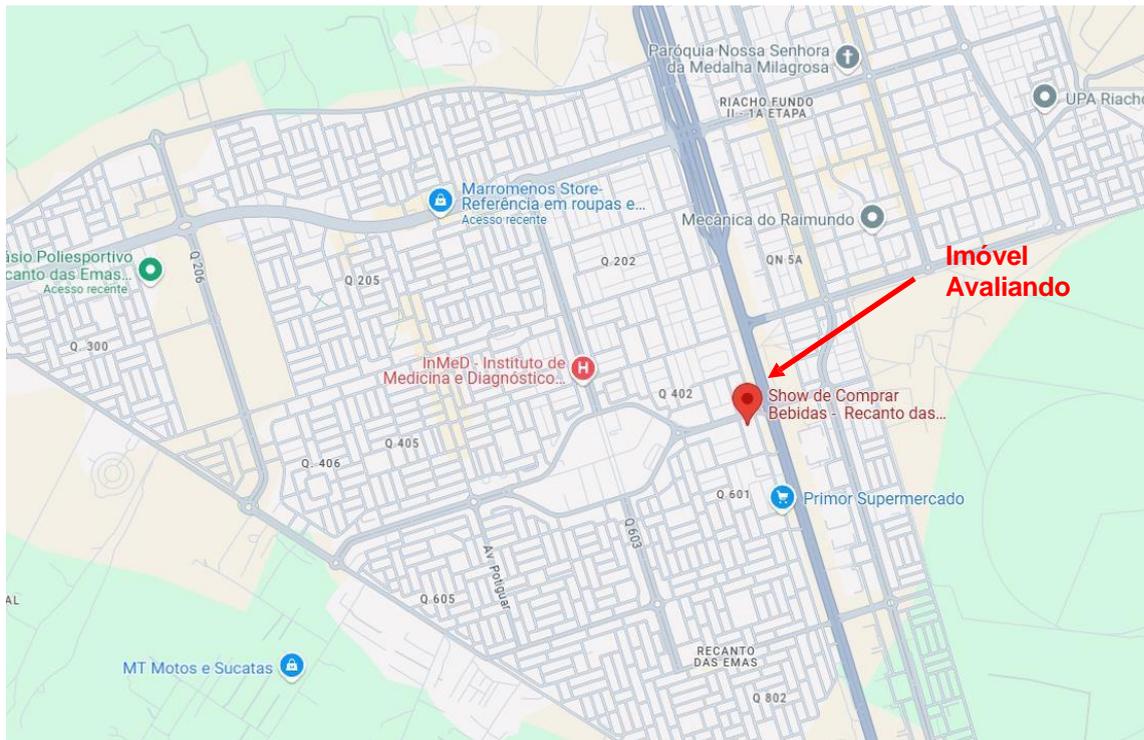


FOTO Nº 09 – Foto interna da loja instalada no imóvel.

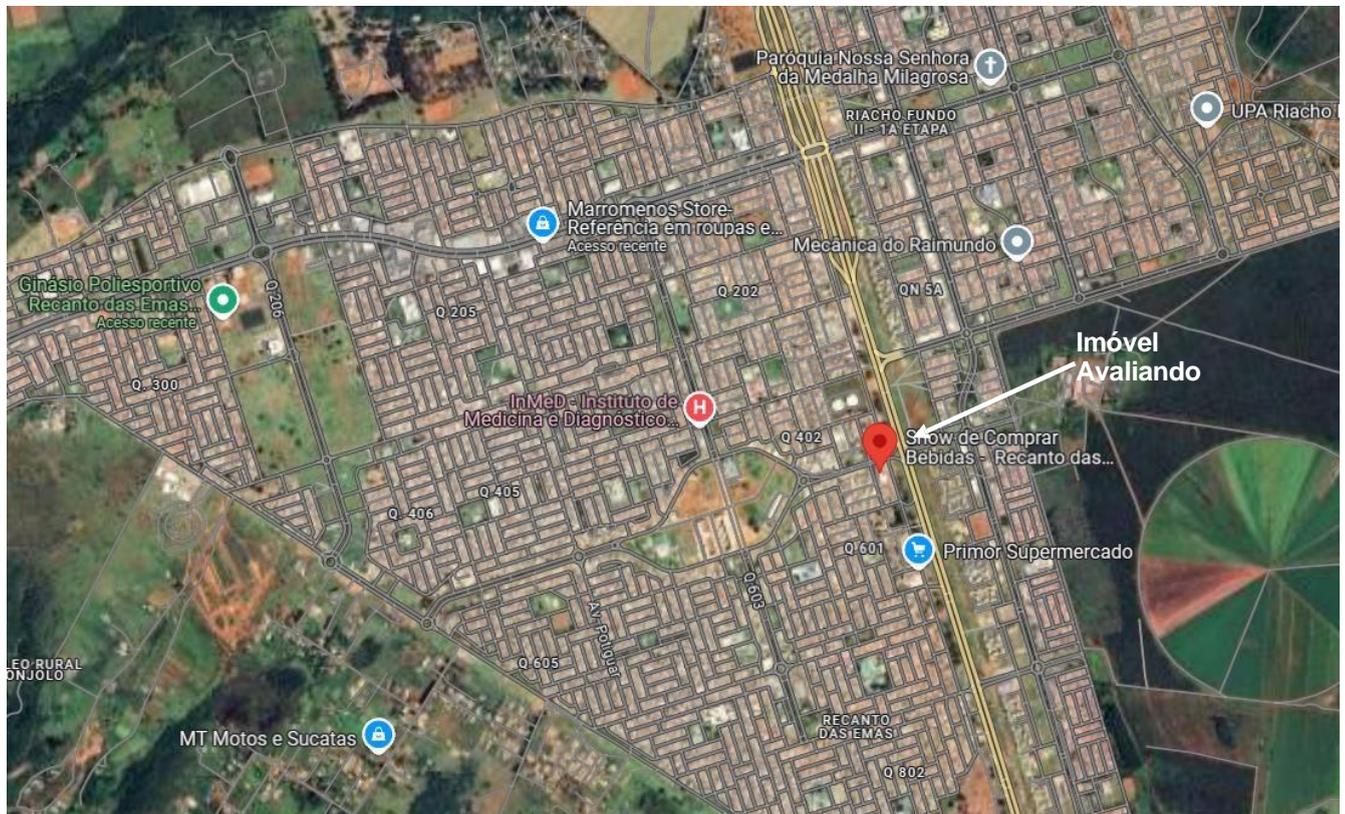


ANEXO IV
Mapa de Localização
e
Vista Aérea da Região





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)



ANEXO V
Especificação da Avaliação



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Laudo elaborado em conformidade com as exigências da NBR – 14.653- 1 e 2:

Fundamentação:

A. Terreno - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliado:	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5 X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00 X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



B. Benfeitorias - Método da Quantificação do Custo

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Estimativa do Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	X	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada

PONTUAÇÃO 6

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I



C. Imóvel - Método Evolutivo

TABELA 5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		X	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		X	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		X	Arbitrado

PONTUAÇÃO

6

TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2, todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

Precisão:

GRAU DE PRECISÃO	
Amplitude:	R\$ 477,13/m ²
Média:	R\$ 1.605,48/m ²
Amplitude/Média:	29,72%
Grau de Precisão (<30%):	III

Graus atingidos:

Grau de Fundamentação II (total de pontos: 09)
Grau de Precisão III



ANEXO VI
Título Dominial



1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 1/10



Carteira

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

01

351.093

MATRÍCULA Nº 351.093

MATRÍCULA Nº 351093
DATA: 22 de junho de 2017.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTES Nºs 1 E 17, ÁREA ESPECIAL, SETOR "E" SUL, SAMAMBAIA, DISTRITO FEDERAL.
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: A poligonal é descrita a partir da esquina esquerda (formada pela AV. Sandu Sul com rua secundária) a medida de 135,525 m até a esquina direita (formada pela AV. Sandu Sul com a rua de 2 pistas-dupla); daí, construindo o perímetro desta área juntada, vira à esquerda, 90° - anti-horário, confrontando esta mesma - via pública - pista dupla e segue por 89,947 m; novamente ao fim desta medida, vira-se à esquerda 90°2361' - estendendo-se nesta 3ª face por 135,989 m, confrontando agora com AE 18; findando esta cota, vira-se, de novo à esquerda, 89°7639', percorre-se somente 0,183 m confrontando com AE 2; daí a direita continuando com a mesma confrontação da AE 2, por mais 25,00 m; e, a partir daqui finalmente, à esquerda, 90°, confrontando com a via pública - rua secundária - percorre-se mais 90,00 m até ao ponto de início, fechando a poligonal. Perfaz-se, com esta poligonal, uma área membrada com 12.180,00m². E prédio nele edificado com área construída de 340,50m².
PROPRIETÁRIA: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.610.980/0001-44, com sede nesta Capital.
REGISTROS ANTERIORES: R.2 da matrícula 137959, datado de 27 de junho de 1996, e R.2 da matrícula 51334, datado de 29 de julho de 1981, deste Ofício Imobiliário.

Carlos Eduardo F. de M. Barroso
Carlos Eduardo F. de M. Barroso - OFICIAL

AV.1/351093
DATA: 29 de junho de 2017.
RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO
Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73 procede-se à retificação da abertura desta matrícula para fazer constar que o endereço correto é LOTES Nºs 1 E 17, ÁREA ESPECIAL, SETOR "E" SUL, TAGUATINGA, DISTRITO FEDERAL. Averbado por: *Carlos Eduardo F. de M. Barroso*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.2/351093
DATA: 24 de agosto de 2017.
RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO
Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73 procede-se à retificação da abertura desta matrícula, para fazer constar as **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES**, como sendo: A poligonal é descrita sempre como referência principal, o mesmo ponto de observação, frontalmente - ou testada - encontra-se a Avenida Sandu Sul (via pública); a esquerda, do mesmo referencial uma rua - via pública - secundária perpendicular, e a direita paralela a esta e igualmente perpendicular a Avenida Sandu Sul, outra via pública, esta, pista dupla. Sempre considerando um referencial na Avenida Sandu Sul, tem-se pela frente, a partir da esquina esquerda (formada pela AV. Sandu Sul com rua secundária) a medida de 135,525 m (resultado da soma de 25,00m + 110,525m) até a esquina direita (formada pela AV. Sandu Sul com a rua de 2 pistas-dupla); daí, construindo o perímetro desta área juntada, vira à esquerda, 90° - anti-horário, confrontando esta mesma - via pública - pista dupla e segue por 89,947 m; novamente ao fim desta medida, vira-se à esquerda - um pouco mais de 90° - 90°2361' - estendendo-se nesta 3ª face por 135,989 m (resultado similar obtido pela soma de 25,00 m + 110,989 m), confrontando agora com AE 18; findando esta cota, vira-se, de novo à esquerda - um pouco menos de 90° - 89°7639', percorre-se somente 0,183 m
Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 1/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023), .

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515SACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 2/10

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

confrontando com AE 2; daí à direita continuando com a mesma confrontação da AE 2, por mais 25,00 m; e, a partir daqui finalmente, à esquerda, 90°, confrontando com a via pública - rua secundária - percorre-se mais 90,00 m até ao ponto de início, fechando a poligonal. Perfaz-se, com esta poligonal, uma área membrada com 12.180,00m². E prédio nele edificado com área construída de 340,50m², de acordo com a Carta de Habite-se Parcial nº 091/74/RA-III". Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.11/351093

DATA: 24 de agosto de 2017.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO

Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73, certifica-se que os seguintes atos não foram praticados na época própria, motivo pelo qual estão sendo impressos e assinados nesta data. "

AV.3/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU

Conforme o R.14 da matrícula 137959, e R.15 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, por força da Cédula de Crédito Comercial nº 40/00689-1, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 07 de janeiro de 2011, registrada sob o nº 12061, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5034-28, com sede nesta capital, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 2º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$9.412.857,00, que será paga por meio de 108 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a décima segunda no valor nominal de R\$22.666,67, a décima terceira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$115.050,60, a vigésima quarta no valor nominal de R\$115.050,52, a vigésima quinta até a centésima sétima no valor nominal de R\$92.383,93 e a centésima oitava no valor nominal de R\$92.383,65, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de março de 2012 e a última em 01 de fevereiro de 2021, incidindo juros a taxa efetiva de 10 pontos percentuais ao ano, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias). Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.4/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU

Conforme o R.17 da matrícula 137959, e R.18 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU por força da Cédula de Crédito Bancário nº 338.202.219, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 29 de julho de 2013. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 5º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$11.600.000,00, que será paga por 48 prestações mensais, sendo da primeira até a quadragésima sétima no valor nominal de R\$241.667,67 e a quadragésima oitava no valor nominal de R\$241.666,51, vencendo a primeira em 20 de julho de 2014, e a última em 20 de junho de 2018, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,12%a.a. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M.

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 2/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 3/10

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

02

351.093

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Barroso, o Oficial.

AV.5/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU

Conforme o R.18 da matrícula 137959, e R.19 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 40/00993-9, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 31 de julho de 2013, registrada sob o nº 13342, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 6º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$4.993.000,00, que será paga por 132 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$18.895,83, a vigésima quarta no valor nominal de R\$18.895,91, da vigésima quinta até a centésima trigésima primeira no valor nominal de R\$42.032,40 e a centésima trigésima segunda no valor nominal de R\$42.033,20, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de agosto de 2014 e a última em 01 de julho de 2025, incidindo sobre o saldo devedor juros efetivos de 4,12% a.a. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.6/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU

Conforme o R.23 da matrícula 137959, e R.23 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.244, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 17 de setembro de 2013, registrada sob o nº 13396, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 4º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$12.000.000,00, que será paga por 49 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a quadragésima nona no valor nominal de R\$244.897,96, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 15 de agosto de 2014 e a última em 15 de agosto de 2018, incidindo sobre o saldo devedor juros efetivos de 4,12% a.a. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.7/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU

Conforme o R.24 da matrícula 137959, e R.24 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.469, emitida na praça de Brasília- DF, na data de 28 de julho de 2015, registrada sob o nº 14199, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 3/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515SACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 4/10

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

HIPOTECA CEDULAR de quinto grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de R\$1.913.333,00, que será paga por 12 prestações mensais consecutivas, no valor de R\$159.444,42, vencendo a primeira em 10 de setembro de 2015, e a última em 10 de agosto de 2016, incidindo juros a taxa efetiva de 5,55 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.8/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU

Conforme o R.25 da matrícula 137959, e R.25 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.471, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 07 de agosto de 2015, registrada sob o nº 14200, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 6º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$7.450.000,00, que será paga por 48 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$155.208,33, vencendo a primeira em 10 de julho de 2016, e a última em 10 de junho de 2020, incidindo juros a taxa efetiva de 6,3 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.9/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU

Conforme o R.26 da matrícula 137959, e R.26 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.519, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 13 de janeiro de 2016, registrada sob o nº 14366, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 7º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$8.300.000,00, que será paga por 30 prestações mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$276.666,66 e a última no valor de R\$276.666,86, vencendo a primeira em 10 de julho de 2017, e a última em 10 de dezembro de 2018, incidindo juros a taxa efetiva de 6,85 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.10/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU

Conforme o R.27 da matrícula 137959, e R.27 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU por força da Cédula de Crédito Bancário nº 40/01123-2, emitida na praça de Brasília - DF, na data de 27 de janeiro de 2017. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel desta matrícula em

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 4/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVMM>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 5/10

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

03

351.093

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

HIPOTECA CEDULAR de 8º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$800.000,00, que será paga por 08 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$100.000,00, vencendo a primeira em 01 de agosto de 2017, e a última em 01 de março de 2018, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 17,65%a.a. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.12/351093

DATA: 14 de setembro de 2017.

HIPOTECA CEDULAR DE NONO GRAU

Cédula de Crédito Bancário nº 270254017, emitida na praça de São Paulo-SP, na data de 07 de julho de 2017, Instrumento de Constituição de Hipoteca, datado de 07 de julho de 2017 e aditamento, datado de 07 de julho de 2017. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 0.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de Nono grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$28.100.000,00, que será paga da seguinte forma: a primeira no valor de R\$236.672,15, vencendo em 14 de agosto de 2017; segunda no valor de R\$180.438,69, vencendo em 12 de setembro de 2017; terceira no valor de R\$192.925,36, vencendo em 13 de outubro de 2017; quarta no valor de R\$685.907,82, vencendo em 13 de novembro de 2017; quinta no valor de R\$670.255,56, vencendo em 12 de dezembro de 2017; sexta no valor de R\$679.138,51, vencendo em 12 de janeiro de 2018; sétima no valor de R\$687.588,56, vencendo em 14 de fevereiro de 2018; oitava no valor de R\$643.352,77, vencendo em 12 de março de 2018; nona no valor de R\$668.984,55, vencendo em 12 de abril de 2018; décima no valor de R\$671.187,88, vencendo em 14 de maio de 2018; décima primeira no valor de R\$651.262,01, vencendo em 12 de junho de 2018; décima segunda no valor de R\$653.462,91, vencendo em 12 de julho de 2018; décima terceira no valor de R\$660.705,21, vencendo em 13 de agosto de 2018; décima quarta no valor de R\$646.912,69, vencendo em 12 de setembro de 2018; décima quinta no valor de R\$658.758,02, vencendo em 15 de outubro de 2018; décima sexta no valor de R\$630.506,74, vencendo em 12 de novembro de 2018; décima sétima no valor de R\$637.087,35, vencendo em 12 de dezembro de 2018; décima oitava no valor de R\$647.946,57, vencendo em 14 de janeiro de 2019; décima nona no valor de R\$625.937,28, vencendo em 12 de fevereiro de 2019; vigésima no valor de R\$618.282,36, vencendo em 12 de março de 2019; vigésima primeira no valor de R\$628.368,68, vencendo em 12 de abril de 2019; vigésima segunda no valor de R\$624.984,02, vencendo em 13 de maio de 2019; vigésima terceira no valor de R\$617.436,69, vencendo em 12 de junho de 2019; vigésima quarta no valor de R\$614.161,57, vencendo em 12 de julho de 2019; vigésima quinta no valor de R\$614.830,06, vencendo em 12 de agosto de 2019; vigésima sexta no valor de R\$611.445,40, vencendo em 12 de setembro de 2019; vigésima sétima no valor de R\$ 611.786,07, vencendo em 14 de outubro de 2019; vigésima oitava no valor de R\$597.446,96, vencendo em 12 de novembro de 2019; vigésima nona no valor de R\$597.786,02, vencendo em 12 de dezembro de 2019; trigésima no valor de R\$601.303,40, vencendo em 13 de janeiro de 2020; trigésima primeira no valor de R\$591.235,80, vencendo em 12 de fevereiro de 2020; trigésima segunda no valor de R\$584.784,60, vencendo em 12 de março de 2020; trigésima terceira no valor de R\$590.820,73, vencendo em 13 de abril de 2020

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 5/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

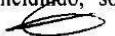
Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 6/10

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

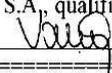
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

trigésima quarta no valor de R\$578,453,42, vencendo em 12 de maio de 2020; trigésima quinta no valor de R\$580.983,50, vencendo em 12 de junho de 2020; trigésima sexta no valor de R\$577.598,85, vencendo em 13 de julho de 2020; trigésima oitava no valor de R\$571.585,13, vencendo em 12 de agosto de 2020; trigésima nona no valor de R\$575.870,24, vencendo em 14 de setembro de 2020; quadragésima no valor de R\$562.625,46, vencendo em 13 de outubro de 2020; quadragésima primeira no valor de R\$561.759,79, vencendo em 12 de novembro de 2020; quadragésima segunda no valor de R\$562.866,94, vencendo em 14 de dezembro de 2020; quadragésima terceira no valor de R\$553.128,69, vencendo em 12 de janeiro de 2021; quadragésima quarta no valor de R\$553.906,26, vencendo em 12 de fevereiro de 2021; quadragésima quinta no valor de R\$544.936,08, vencendo em 12 de março de 2021; quadragésima sexta no valor de R\$547.136,95, vencendo em 12 de abril de 2021; quadragésima sétima no valor de R\$542.109,13, vencendo em 12 de maio de 2021; quadragésima oitava no valor de R\$543.435,89, vencendo em 14 de junho de 2021; quadragésima nona no valor de R\$532.711,70, vencendo em 12 de julho de 2021; quinquagésima no valor de R\$533.598,32, vencendo em 12 de agosto de 2021; quinquagésima primeira no valor de R\$531.418,92, vencendo em 13 de setembro de 2021; quinquagésima segunda no valor de R\$525.733,57, vencendo em 13 de outubro de 2021; quinquagésima terceira no valor de R\$522.458,46, vencendo em 12 de novembro de 2021; quinquagésima quarta no valor de R\$520.059,70, vencendo em 13 de dezembro de 2021; quinquagésima quinta no valor de R\$515.908,24, vencendo em 12 de janeiro de 2022; quinquagésima sexta no valor de R\$514.605,36, vencendo em 14 de fevereiro de 2022; quinquagésima sétima no valor de R\$508.262,93, vencendo em 14 de março de 2022; quinquagésima oitava no valor de R\$505.644,82, vencendo em 12 de abril de 2022; quinquagésima nona no valor de R\$502.807,79, vencendo em 12 de maio de 2022; sexagésima no valor de R\$499.970,91, vencendo em 13 de junho de 2022; e sexagésima primeira no valor de R\$496.147,83, vencendo em 12 de julho de 2022, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 8,27% a.a. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.13/351093

DATA:20 de outubro de 2017.

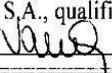
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 22 de setembro de 2017. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.9. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.14/351093

DATA:20 de outubro de 2017.

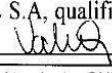
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 22 de setembro de 2017. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.7. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.15/351093

DATA:10 de outubro de 2019.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.3. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 6/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 7/10

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº 351.093
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADV>

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES
AV.16/351093 DATA:10 de outubro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.5. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
AV.17/351093 DATA:10 de outubro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.8. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
AV.18/351093 DATA:23 de outubro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.4. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
AV.19/351093 DATA:23 de outubro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.6. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
AV.20/351093 DATA:23 de outubro de 2019. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.10. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
AV.21/351093 DATA:25 de agosto de 2020. CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR Cédula de Crédito Bancário nº 1013628, emitida na praça de São Paulo - SP, datada de 07 de junho de 2019, Primeiro Aditamento, datado de 19 de junho de 2019, Segundo Aditamento, datado de 18 de outubro de 2019 e Terceiro Aditamento, datado de 02 de abril de 2020. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto do R.12. Averbado por: <u>Valery</u> , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.
R.22/351093 DATA:25 de agosto de 2020. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 7/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515AC-Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

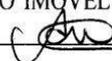




1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 8/10

Valide aqui
este documento

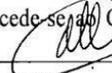
MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

Cédula de Crédito Bancário nº 1013628, emitida na praça de São Paulo - SP, na data de 07 de junho de 2019, Primeiro Aditamento, datado de 19 de junho de 2019, Segundo Aditamento, datado de 18 de outubro de 2019 e Terceiro Aditamento, datado de 02 de abril de 2020. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: A proprietária, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$100.000.000,00, que será pago o fluxo do valor principal da seguinte forma: a) o valor de R\$476.190,48 - vencendo a primeira em 12 de julho de 2019, e a última em 14 de junho de 2021; b) o valor de R\$1.476.190,48 - vencendo a primeira em 12 de julho de 2021 e a última em 12 de maio de 2026; e c) o valor de R\$1.476.190,16 - com vencimento aos 12 de junho de 2026, incidindo, sobre o saldo devedor, juros Taxa Flutuante, equivalente a CDI + 3,24% ao ano. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$14.627.000,00. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.23/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

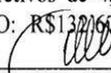
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Instrumento Particular, datado de 07 de julho de 2021. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, procede-se ao CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária constante do R.22. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.24/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Cédula de Crédito Bancário nº 1038504, emitida na Praça de São Paulo-SP, na data de 29 de junho de 2021 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, datado de 02 de julho de 2021. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/3004-56, demais qualificações no R.12 o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$110.000.000,00, que será paga por 60 parcelas, cada uma no valor de R\$1.833.333,33, vencendo a primeira em 28 de julho de 2023, e a última em 28 de junho de 2028, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,5408% ao ano + CDI. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$132.678.000,00. OBJETO: Alienação Fiduciária de 58% do imóvel. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.25/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Cédula de Crédito Bancário nº 2021/19795544, emitida na Praça de Brasília-DF, na data de 30 de junho de 2021, e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, datado de 02 de julho de 2021. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, com sede nesta Capital, o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$80.000.000,00, que será paga por 60 parcelas, cada uma no valor de R\$1.333.333,34, vencendo a primeira em 15 de agosto de 2023, e a última em 15 de julho de 2028, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,907% ao ano + CDI. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$132.678.000,00.

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 8/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT2024030015665153A0Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Número: **0812596-26.2024.8.07.0016**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF**

Endereço: **SMAS Trecho, 3 Lotes 04/06, Fórum José Júlio Leal Fagundes, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **10/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 368.106.255,60**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (AUTOR)	
	JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND (ADVOGADO) GILSON MAREGA MARTINS (ADVOGADO) DANIEL DIAS RORIZ (ADVOGADO) GILMAR CRISTIANO DA SILVA (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (REU)	
	VANIA MARQUES DA COSTA RODRIGUES DINIZ (ADVOGADO) VITOR HONORATO RESENDE (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JUCIS - JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
ROBISON PEREIRA DA SILVA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	JOAO ADALBERTO MEDEIROS FERNANDES JUNIOR (ADVOGADO)

PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
230219653	24/03/2025 19:31	Doc. 3 - Laudo de Bens e Ativos - Parte 3	Outros Documentos



1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 9/10

CNM: 021030.2.0351093-35

Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

OBJETO: Alienação Fiduciária de 42% do imóvel. Registrado por:
Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.26/351093

DATA:07 de junho de 2023.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 18 de abril de 2023. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.24. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito para R\$115.000.000,00, vencendo-se a primeira em 13 de maio de 2024 e a última em 13 de junho de 2028, no valor de R\$2.300.000,00 cada. Ficando ratificadas todos os demais termos, condições e anexos da cédula que não tiverem sido expressamente alterados pelo presente aditamento. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.27/351093

DATA:07 de junho de 2023.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 28 de abril de 2023. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., qualificado no R.25. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito R\$90.000.000,00, a ser pago em 51 parcelas mensais, sendo a primeira em 15 de maio de 2024 e a última em 15 de julho de 2028. Ficando ratificadas todos os demais termos, condições e anexos da cédula que não tiverem sido expressamente alterados pelo presente aditamento. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.28/351093

DATA:26 de setembro de 2024.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 30 de junho de 2024, e Segundo Aditamento datado de 30 de agosto de 2024. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., qualificado no R.25. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito R\$86.900.000,00, a ser pago em 36 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela no valor R\$850.990,85, com vencimento em 15 de setembro de 2026; 2ª parcela no valor R\$823.120,25, com vencimento em 15 de outubro de 2026; 3ª parcela no valor R\$756.979,11, com vencimento em 16 de novembro de 2026; 4ª parcela no valor R\$882.709,47, com vencimento em 15 de dezembro de 2024; 5ª parcela no valor R\$818.493,15, com vencimento em 15 de janeiro de 2027; 6ª parcela no valor R\$829.913,69, com vencimento em 15 de fevereiro de 2027; 7ª parcela no valor R\$953.828,04, com vencimento em 15 de março de 2027; 8ª parcela no valor R\$854.788,51, com vencimento em 15 de abril de 2027; 9ª parcela no valor R\$830.390,25, com vencimento em 17 de maio de 2027; 10ª parcela no valor R\$950.151,42, com vencimento em 15 de junho de 2027; 11ª parcela no valor R\$927.061,79, com vencimento em 15 de julho de 2027; 12ª parcela no valor R\$869.397,21, com vencimento em 16 de agosto de 2027; 13ª parcela no valor R\$951.313,99, com vencimento em 15 de setembro de 2027; 14ª parcela no valor R\$964.156,73, com vencimento em 15 de outubro de 2027; 15ª parcela no valor R\$909.517,28, com vencimento em 16 de novembro de 2027; 16ª parcela no valor R\$1.022.844,50, com vencimento em 15 de dezembro de 2027; 17ª parcela no valor R\$904.381,67, com vencimento em 17 de janeiro de 2028; 18ª parcela no valor R\$904.381,67, com vencimento em 17 de janeiro de 2028; 18ª parcela no valor R\$1.047.989,17, com vencimento em 15 de fevereiro de 2028; 19ª parcela no valor R\$1.061.662,36, com vencimento em 15 de março de 2028; 20ª parcela no valor R\$949.170,15, com vencimento em 17 de abril

MATRÍCULA Nº 351.093
M4LG5-DYKMD-MADVM
G/MTCB-
https://assinador-web.onr.org.br/docs/G/MTCB-
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/G/MTCB-

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515AC-Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via WWW.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ridigital

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 9/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).





1507429

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 24/10/2024 15:20:44

pgs.: 1/3

CNM: 021030.2.0294162-11

Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

MATRÍCULA Nº 294162

DATA:03 de março de 2010.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE Nº 1, CONJUNTO 1, QUADRA 600, ÁREA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, RECANTO DAS EMAS, DISTRITO FEDERAL.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Medindo 37,01 m de frente, 53,00 m de fundo, 34,02 m pelas laterais, 11,31 m / 11,31 m de chanfro, totalizando a área de 2.163,01 m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com os lotes 02 e 19, pela lateral direita com via pública, pela lateral esquerda com via pública e chanfro com via pública / via pública.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.359.877/0001-73, com sede nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: AV.1 da matrícula nº 178.177, datada de 02 de maio de 2000, deste Registro Imobiliário.


Carlos Eduardo F. de M. Barroso - OFICIAL

R.1/294162

DATA:03 de março de 2010.

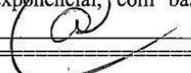
COMPRA E VENDA

Escritura Pública, datada de 09 de outubro de 2009, lavrada no 5º Ofício de Notas de Taguatinga, DF, livro 1000, folhas 003/006, rerratificada por outra, lavrada aos 23 de fevereiro de 2010, livro 1049, folhas 200, do mesmo Ofício de Notas. **VENDEDORA:** COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP, qualificada na abertura desta matrícula. **COMPRADORA:** HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.610.980/0001-44, com sede nesta Capital. **PREÇO DO IMÓVEL:** R\$57.483,31. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.2/294162

DATA:27 de janeiro de 2011.

HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU

Cédula de Crédito Comercial nº 40/00689-1, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 07 de janeiro de 2011, registrada sob o nº 12061, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. **EMITENTE:** HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado no R.1. **OBJETO:** O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/5034-28, com sede nesta Capital, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$9.412.857,00, que será paga por meio de 108 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a décima segunda no valor nominal de R\$22.666,67, a décima terceira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$115.050,60, a vigésima quarta no valor nominal de R\$115.050,52, a vigésima quinta até a centésima sétima no valor nominal de R\$92.383,93 e a centésima oitava no valor nominal de R\$92.383,65, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de março de 2012 e a última em 01 de fevereiro de 2021, incidindo juros a taxa efetiva de 10 pontos percentuais ao ano, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias). Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.3/294162

DATA:10 de outubro de 2019.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Protocolo: 1507429 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 24/10/2024 15:20:44 pgs.: 1/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

01

MATRÍCULA Nº 294.162

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38NGG6-A7E3U-MH6PV-UZB59>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT20240300148344R\Y\Para consultar: acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis do Brasil

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





1507429

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 24/10/2024 15:20:44

pgs.: 2/3

CNM: 021030.2.0294162-11

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado no R.2, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto do R.2. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.4/294162

DATA:07 de maio de 2021.

HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU

Cédula de Crédito Bancário nº 338.203.206, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 28 de dezembro de 2020. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.610.980/0001-44, com sede nesta Capital. OBJETO: A proprietária, deu ao BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/5034-28, com sede nesta Capital, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 1º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de R\$10.000.000,00, que será pago por 42 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a quadragésima primeira no valor de R\$238.095,24 e a quadragésima segunda no valor de R\$238.095,16, vencendo a primeira em 25 de agosto de 2021, e a última em 25 de janeiro de 2025, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,9% a.a. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.5/294162

DATA:07 de agosto de 2024.

ADITIVO À HIPOTECA CEDULAR

Aditivo à hipoteca cedular nº 338.203.206, objeto do R.4, datado de 10 de maio de 2024. EMITENTE: SERF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada no R.4. CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO DO BRASIL S.A., qualificado no R.4. OBJETO: a) O PRAZO DE VENCIMENTO final do contrato estabelecido fica alterado para 20 de maio de 2026; e b) A FORMA DE PAGAMENTO fica alterada para 24 prestações mensais, com os vencimentos de 20 de junho de 2024 a 20 de dezembro de 2024 no valor R\$29.000,00; de 20 de janeiro de 2025 a 20 de junho de 2025 no valor de R\$49.000,00; de 20 de julho de 2025 a 20 de abril de 2026 no valor de R\$195.000,00; e a última com vencimento em 20 de maio de 2026 no valor de R\$174.164,07. Ressalvadas as alterações constantes no presente, ficam expressamente ratificados todos os itens, cláusulas, condições e obrigações assumidas na cédula e eventuais acordos expressos firmados anteriormente a este instrumento entre as partes e que não conflitem com o objeto deste Aditivo, os quais continuam em pleno vigor, para todos os fins e efeitos de direito, especialmente no que diz respeito à garantia constituída, bem como declaram que as alterações aqui efetuadas não constituem novação da dívida, passando o presente Aditivo a fazer parte integrante e inseparável da cédula. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.6/294162

DATA:23 de outubro de 2024.

HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU

Cédula de Crédito Bancário nº 338.203.590, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 18 de novembro de 2022 e Primeiro Aditivo de retificação e ratificação, datado de 10 de maio de 2024. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado no R.1, deu ao BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede nesta Capital, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 2º grau e sem

Protocolo: 1507429 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 24/10/2024 15:20:44 pgs.: 2/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38NG6-A7E3U-MH6PV-UZB59>

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT20240300148344RYYVPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis do Brasil

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





1507429

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 24/10/2024 15:20:44

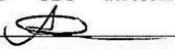
pgs.: 3/3

CNM: 021030.2.0294162-11

Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$8.820.940,87, atualizado até 10/05/2024, o prazo de vencimento final do contrato estabelecido é 20 de junho de 2026. A FORMA DE PAGAMENTO fica estabelecida para 25 prestações mensais, com o seguintes vencimentos: a) De 20/06/2024 a 20/06/2025 no valor de R\$1.000,00; b) De 20/07/2025 a 20/04/2026 no valor de R\$5.000,00; c) Em 20/05/2026 no valor de R\$26.000,00; e d) Em 20/06/2026 no valor de R\$8.731.940,87, incidindo, sobre o saldo devedor, Taxa média do CDI acrescida de sobretaxa efetiva de 4,95% a.a. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

CERTIFICADO, nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente. DOU FÉ. TAGUATINGA DF, 24/10/2024 15:20:44.

(buscas realizadas até 22 DE OUTUBRO DE 2024 - 08:30:00).

(Certidão extraída por processo reprográfico de conformidade com parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015 de 31/12/1973).

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Selo digital: TJDFT20240300148344RVYL

Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.tridf.com.br.

Emolumentos: R\$ 35,98

ISSQN 5%: R\$ 1,93 (Lei complementar do DF 1.009/2022)

CCRCPN 7%: R\$ 2,52 (Lei Nº14.756, de 15 de dezembro de 2023)

TOTAL: R\$ 40,43 Ato: 6.



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38NG6-A7E3U-MH6PV-UZB59>

MATRÍCULA Nº 204.162

02

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT20240300148344RVYL Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis do Brasil

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Protocolo: 1507429 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 24/10/2024 15:20:44 pgs.: 3/3
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Este documento foi gerado pelo usuário 807.***.***-04 em 25/03/2025 20:23:44

Número do documento: 2503241931320000000209477572

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2503241931320000000209477572>

Assinado eletronicamente por: JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND - 24/03/2025 19:31:33

Num. 230219653 - Pág. 4





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38NGG6-A7E3U-MH6PV-UZB59>

**A CERTIDÃO
TERMINOU NO
ANVERSO DESTA
FOLHA.**



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



ANEXO VII
PLANTAS



ANEXO VIII
CUB



CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**.
Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebassamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.178,15	-0,05%	R-1	2.617,82	-0,54%	R-1	3.209,09	-0,07%
PP-4	2.037,07	0,05%	PP-4	2.483,19	0,35%	R-8	2.601,87	-0,45%
R-8	1.931,18	-0,31%	R-8	2.167,59	-0,17%	R-16	2.722,76	-0,01%
PIS	1.522,22	-0,41%	R-16	2.098,83	-0,01%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.490,81	0,70%	CAL-8	2.690,55	0,43%
CSL-8	2.136,46	0,27%	CSL-8	2.361,53	-0,30%
CSL-16	2.861,81	0,32%	CSL-16	3.152,36	-0,30%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.274,66	-1,37%
GI	1.203,28	-1,11%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2025)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Sinduscon-DF

Data de emissão: 05/03/2025 16:04



ANEXO IX
CERTIDÃO DO CREA





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: CI - 3559324/2025

Válida até: 31/03/2025

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citadas se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP.

CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

CNPJ: 01.008.320/0001-50

Endereço: Rua PROFESSOR HENRIQUE NEVES LEFEVRE, 731
JARDIM PETRÓPOLIS
04637001 - São Paulo - SP

Número de registro no CREA - SP: 0464870

Data do registro: 29/08/1995

Processo (Sipro): F-000922/1995

Processo (SEI): -*-*-*-*

Observação:

Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. nr. 2321 EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES NA ÁREA DA ENGENHARIA MECÂNICA E ENGENHARIA CIVIL.

Objetivo Social:

"Prestação de serviços de consultoria na área de engenharia, envolvendo planejamento e gestão empresarial e avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de empresas localizadas em todo o território nacional."

Responsabilidades Técnicas Ativas:

Nome: JOSE CARLOS DE ALMEIDA

Título: ENGENHEIRO MECÂNICO

da Resolução 139, de 16 de março de 1964, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600320975

Registro Nacional: 2606457307





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Continuação da Certidão: CI - 3559324/2025 Página 02

Data de início da responsabilidade técnica: 29/08/1995
Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Nome: ANTONIO AUGUSTO GUARIGLIA

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600851878

Registro Nacional: 2604140349

Data de início da responsabilidade técnica: 26/11/2013

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 281c1f19-be7a-4e1d-b26f-4948a98983ec

Situação cadastral extraída em: 24/02/2025 21:34:25

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP SUL, situada à Avenida: DOUTOR DANTE PAZZANESE, 120, , VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04012-180, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 24 de Fevereiro de 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Laudo de avaliação para determinação do valor de mercado e de liquidação forçada, de um imóvel hospitalar, localizado na St. E Sul QSE 11 Área Especial 01/17, Tabatinga Sul, Tabatinga, Distrito Federal

JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.

ÍNDICE

01 - SINOPSE	PÁG 03
02 - OBJETO	PÁG 04
03 - DOCUMENTAÇÃO	PÁG 04
04 – VISTORIA	PÁG 04
4.1 – LOCALIZAÇÃO	PÁG 04
4.2 – REGIÃO	PÁG 05
4.3 – VOCAÇÃO	PÁG 05
4.4 – ZONEAMENTO	PÁG 05
4.5 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS	PÁG 06
4.6 – INFRAESTRUTURA URBANA	PÁG 06
4.7 – TERRENO	PÁG 06
4.8 – EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 07
05 – ANÁLISE DA LIQUIDEZ DE MERCADO	PÁG 08
06 – AVALIAÇÃO	PÁG 09
6.1 – METODOLOGIA	PÁG 09
6.2 – TERRENO	PÁG 09
6.3 – EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS	PÁG 10
07 – AVALIAÇÃO DO TERRENO	PÁG 10
7.1 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	PÁG 10
7.2 - VALOR DO TERRENO	PÁG 10
08 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS	PÁG 11
8.1 – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.2 – CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS	PÁG 11
8.3 – DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO. DE CONSERVAÇÃO (FOC)	PÁG 12
8.4 – VALOR DAS BENFEITORIAS	PÁG 15
09 – VALOR DE MERCADO	PÁG 16
10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PÁG 16
11 – VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)	PÁG 17
12 - ENCERRAMENTO	PÁG 18

ANEXOS

I	-	Planilhas de Homogeneização
II	-	Elementos Comparativos (<i>Pesquisa de Valor de Mercado</i>)
III	-	Relatório Fotográfico
IV	-	Mapa de Localização e vista aérea
V	-	Especificação da Avaliação
VI	-	Títulos Dominiais
VII	-	Plantas
VIII	-	CUB
IX	-	Certidão do CREA

1. SINOPSE

- OBJETIVO:** O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado e o valor de liquidação forçada, no percentual que o deixaria mais atrativo em relação às demais ofertas, para que sua venda seja viabilizada em tempo menor que o normal.
- LOCALIZAÇÃO:** St. E Sul QSE 11 Área Especial 01/17Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal
- VISTORIA:** 25 de fevereiro de 2025.
- INTERESSADO:** Mario Sergio Cardim Neto - MS CARDIM & ASSOCIADOS / VALUATION PARTNERS
- VALOR:** A empresa JC Engenharia de Avaliações, Consultoria e Gestão Empresarial Ltda., que subscreve o presente laudo, após terem sido realizadas as vistorias, diligências, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, atribui ao bem avaliado os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 339.000.000,00
(Trezentos e trinta e nove milhões de reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

R\$ 220.000.000,00
(Duzentos e vinte milhões de reais)

São Paulo, 17 de março de 2025


**JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.**
CREA: 0464870/SP


MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON N° 3941 – 2ª REGIÃO – SP


MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP N° 5061894681

2. OBJETO

O imóvel objeto deste laudo é um empreendimento hospitalar, composto por subsolo, térreo e 5 pavimentos superiores.

O terreno onde o Hospital Santa Marta se encontra possui uma área total de 12.180,00m² (doze mil, cento e oitenta metros quadrados). A área construída total é de 27.192,21 m² (vinte e sete mil, cento e noventa e dois vírgula vinte e um metros quadrados). Esses dados foram fornecidos pelo cliente a partir de documentos oficiais.

Não está incluso no escopo deste trabalho verificar a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

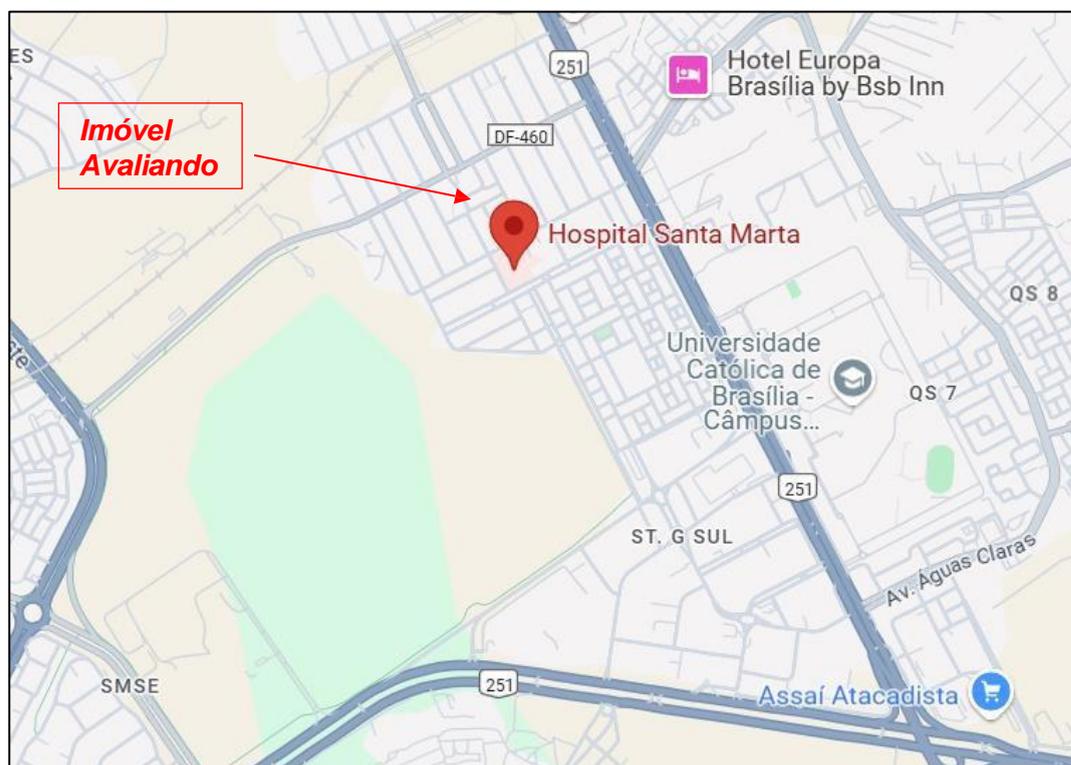
3. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula	Nº 351.093 – 3º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal	ANEXO VI
Planta	Plantas de layout das edificações	ANEXO VI

4. VISTORIA

4.1. LOCALIZAÇÃO

St. E Sul QSE 11 Área Especial 01/17Sul, Taguatinga Sul, Taguatinga, Distrito Federal.



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



4.2. REGIÃO

Taguatinga é dividida nas áreas de Taguatinga Norte, Taguatinga Sul e Taguatinga Centro, sendo formada por setores de quadras residenciais, comerciais e industriais, identificados por siglas, que formam o endereçamento da cidade.

O imóvel avaliando situa-se na continuação da Avenida Samdu Sul, em Taguatinga Sul, que é uma das principais vias de interligação com a Rodovia DF-085, e com a BR-251, principais acessos às demais regiões do Distrito Federal. É a via que interliga os setores Norte e Sul de Taguatinga.

A região do entorno do hospital é composta por áreas residenciais, comerciais e de serviços de âmbitos local e regional, além de institucionais.

4.3. VOCAÇÃO

Predominância **comercial e serviços com possibilidades de uso residencial unifamiliar.**

4.4. ZONEAMENTO

Conforme a Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, que altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos artigos 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, o imóvel insere-se em CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, conforme mostra o mapa a seguir:



Mapa de Zoneamento (Fonte: Anexo II – Mapa 2A – RA Taguatinga da Lei Complementar nº 1.007, de 28/4/2022 publicada no Diário oficial do DF em 29/4/2022)



Na zona CSIIR - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. A CSIIR 1 é a primeira das 3 subcategorias dessa zona, correspondendo àquelas localizadas nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximas a áreas habitacionais, e possuem abrangência local.

“OBS: Para maiores informações consultar o plano diretor da cidade.”

4.5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Zona	CSIIR 1
Coefficiente de aproveitamento básico	2 vezes a área do terreno
Coefficiente de aproveitamento máximo	2 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação máxima	60%
Taxa mínima de permeabilidade	30%
Altura máxima da edificação	22,50m

4.6. INFRAESTRUTURA

A região apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

Serviços		Utilidades	
X	Energia elétrica pública	X	Comércio
X	Energia elétrica domiciliar	X	Prestação de serviços
X	Rede de água / esgoto	X	Supermercado
X	Pavimentação	X	Escola / universidade
X	Guias e sarjetas	X	Correios
X	Coleta de lixo	X	Assistência médica
X	Telefone/ Internet	X	Recreação
X	Transporte coletivo	X	Agências bancárias

4.7. TERRENO

De acordo com as informações fornecidas e, ainda, conforme vistoria realizada no local, trata-se de um terreno com formato aproximadamente retangular, topografia plana, solo aparentemente firme e seco, com frente e acesso através da continuação da Avenida Samdu, totalizando uma área de **12.180,00m²**.
(conforme ilustração)





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Planta de Situação Setor E Sul da Administração Regional de Taguatinga-DF)

4.8. EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel hospitalar composto pelo Bloco A e pelos Blocos de 1 a 7, com a seguinte distribuição e áreas construídas:



Bloco	A	1	2	3	4	5	6	7	Total
Subsolo	562,00m ²			346,00m ²		94,21m ²	124,00m ²	287,00m ²	1.413,21m²
Térreo	2.000,00m ²	1.212,00m ²	927,00m ²	750,00m ²	750,00m ²	795,00m ²	201,00m ²	315,00m ²	6.950,00m²
1º Pav.	2.000,00m ²	1.212,00m ²	927,00m ²	750,00m ²	750,00m ²	795,00m ²	201,00m ²	315,00m ²	6.950,00m²
2º Pav.	2.000,00m ²	1.212,00m ²	927,00m ²	750,00m ²	80,00m ²	72,00m ²	201,00m ²	315,00m ²	5.557,00m²
3º Pav.	1.670,00m ²	570,00m ²	927,00m ²	750,00m ²	80,00m ²	72,00m ²	201,00m ²	315,00m ²	4.585,00m²
4º Pav.	197,00m ²	570,00m ²		365,00m ²			93,00m ²		1.225,00m²
5º Pav.				80,00m ²					80,00m²
Rampa	108,00m ²	108,00m ²	108,00m ²	108,00m ²					432,00m²
Total	8.537,00m²	4.884,00m²	3.816,00m²	3.899,00m²	1.660,00m²	1.828,21m²	1.021,00m²	1.547,00m²	27.192,21m²

Suas principais características construtivas e de acabamento são as descritas na tabela abaixo:

Edificação	Estrutura	Cobertura	Fachada	Paredes	Pisos	Forro	Esquadrias
Hospital	Concreto armado	Telhas de fibrocimento sobre laje	Placas de granito polido e pele de vidro	Alvenaria e drywall revestida com pintura a látex sobre massa corrida e azulejos nas áreas molhadas	Granito polido e porcelanato, com pedras mineiras nas calçadas externas	Gesso e laje com revestimento de massa corrida e tinta a látex	Portas de vidro e de madeira e janelas de vidro com moldura em alumínio



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5.1. ASPECTOS LOCAIS

Taguatinga é uma região administrativa do Distrito Federal brasileiro, que faz divisa com o Plano Piloto ao norte, Vicente Pires, Águas Claras, e Arniqueira ao leste, Riacho Fundo e Riacho Fundo II ao sul, Samambaia a sudoeste, Ceilândia a oeste, e Brazlândia a noroeste.

Desenvolveu-se especialmente em função do comércio e dos empregos que gera, tornando-se um importante centro comercial dentro do Distrito Federal e polo de atração para a população das cidades próximas, abrigando shopping centers de grande porte.

Os principais centros comerciais da cidade são a Avenida Comercial (dividida em Norte e Sul), Avenida Central e Avenida Hélio Prates, o Alameda Shopping e o chamado Pistão Sul, onde se localizam o Taguatinga Shopping, hipermercados, uma feira de moda, um centro empresarial, diversas faculdades, uma fábrica de refrigerantes, e inúmeras revendedoras de automóveis, entre outros estabelecimentos.

Um pequeno centro de indústrias (a QI) encontra-se entre a Avenida Samdu Norte e a Avenida Hélio Prates. Há outra área industrial importante nas proximidades da BR-060.

A região conhecida como "Setor H Norte", próxima à BR-070, concentra uma grande variedade de oficinas e lojas de autopeças. Já no setor QNL, próximo à Avenida Elmo Serejo, há um pequeno setor de indústrias gráficas (SIGT).

As seguintes rodovias estaduais, denominadas "Estradas Parques", fazem a ligação rodoviária entre Taguatinga e o Plano Piloto:

DF-075 (Estrada Parque Núcleo Bandeirante - EPNB);

- DF-085 (Estrada Parque Taguatinga - EPTG, ou "Linha Verde");
- DF-095 (Estrada Parque Ceilândia - EPCL, ou "Via Estrutural").

A rodovia federal BR-070, que margeia o setor norte de Taguatinga, dá acesso aos municípios goianos de Águas Lindas de Goiás e Pirenópolis.

Algumas das principais vias internas de Taguatinga são:

- Avenida Comercial (Norte e Sul);
- Avenida Samdu (Norte e Sul);
- Avenida Hélio Prates;
- Pistão (Norte e Sul), denominação local da DF-001 (Estrada Parque Contorno - EPCT);
- Avenida Central, denominação local da EPTG entre o Pistão e a Samdu;
- Avenida Elmo Serejo (que dá acesso ao Estádio Elmo Serejo Farias), denominação local da EPTG após a Samdu até o final, na P5 do P Sul.

Taguatinga é servida por três estações do Metrô do Distrito Federal:

- Estação Taguatinga Sul (Linha Laranja do Metrô);
- Estação Praça do Relógio (Linha Verde do Metrô);
- Estação Centro Metropolitano (Linha Verde do Metrô).

Há vários terminais de ônibus urbanos, além da Rodoviária de Taguatinga, de onde partem ônibus interestaduais. A Praça do Relógio, na região central de Taguatinga, é a área mais bem servida por transporte público. O usuário pode optar por metrô, ônibus e táxi.



5.2. ANÁLISE SETORIAL

Como forma de minorar o déficit de leitos hospitalares no Brasil, está ocorrendo a implementação estratégica de Joint Ventures, que favorece a criação de empregos, estimula o setor da construção civil e abre caminho para um crescimento sustentável. Ao atrair planos de saúde, outros prestadores de serviços e investidores especializados, os hospitais podem expandir suas instalações e fortalecer suas bases financeiras. Essa estabilidade contribui para a competitividade, promovendo o desenvolvimento de soluções inovadoras e serviços diferenciados.

Nos últimos anos, a construção de empreendimentos multiuso que combinam unidades residenciais, comerciais e de serviços médicos em um único espaço, oferecendo uma solução integrada que atende a diversas necessidades dos moradores e usuários, tem se consolidado também como uma tendência significativa no mercado imobiliário.

O setor hospitalar atualmente vive um momento está na mira dos fundos de investimento imobiliário (FII), em que os investimentos estão atrelados a empreendimentos relacionados à área da saúde, como hospitais, clínicas médicas, laboratórios e centros de diagnóstico.

Dentro dos FIIs, essa categoria tem sido considerada promissora, uma vez que os avanços na tecnologia médica, por exemplo, estão impulsionando o setor da saúde, o tornando mais estável e atraente para quem deseja investir nele.

5.3. ANÁLISE SETORIAL

Sua localização e a facilidade de acesso também são pontos altamente positivos para o tipo de imóvel. As edificações, projetadas para o funcionamento de hospital, são de bom padrão construtivo e de acabamento e estão em bom estado de conservação.

Embora os fatores citados contribuam para uma maior liquidez do imóvel, sua especificidade pode atuar como um fator desafiador, pois limita o espectro de potenciais compradores, restringindo-se a empresas do mesmo ramo de atividade e investidores, principalmente os fundos de investimento imobiliários.

Por estes entre outros fatores sua liquidez é considerada como média. Foram utilizados elementos comparativos pesquisados no mesmo bairro, zoneamento, características e tipologia do avaliando.

6. AVALIAÇÃO

6.1. METODOLOGIA

Utilizada a metodologia prevista na norma NBR 14.653-2/2011, publicada pela ABNT – Associação de Normas Técnicas e na norma para avaliação de imóveis – IBAPE/2011.

Calculado o valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, ou seja, pela soma dos valores do terreno e das edificações, quando existentes.

6.2. TERRENO

Obtido o valor unitário do terreno a partir da coleta de elementos pesquisados no



mercado imobiliário local, através de ofertas de imóveis similares, transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajuste. Para tanto, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores.

6.3. EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

Obtido o valor das edificações/benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custos utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, mediante a utilização do Custo Unitário Básico da Construção (CUB), publicado pelo SINDUSCON/SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, após a classificação das benfeitorias pelos estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019, ambos publicados pelo IBAPE/SP. A depreciação ocorre com base nos índices da tabela **ROSS HEIDECKE** constante nos mesmos estudos supracitados.

7. AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1. ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nos anexos “Elementos Comparativos - ANEXO II”, encontra-se a pesquisa efetuada relativa aos imóveis situados na microrregião do avaliando.

Para o cálculo do Valor Unitário do terreno através do Método Comparativo Direto de dados, subtrai-se do valor das ofertas/transações dos elementos o valor de suas benfeitorias e analisa-se o terreno, objetivando-se a sua adequação às características físicas do imóvel em estudo, a partir de fatores de ajustes.

Os cálculos referentes ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se nas “Planilhas de Homogeneização” anexas, considerando-se que os fatores devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

De acordo com a Norma de Avaliação do IBAPE, foram aplicados os seguintes fatores:

- a) Fator oferta (Fof): dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios), devido às várias ofertas disponíveis na região. No caso de transações, não há esse desconto.
- b) Fator transposição(Ft): transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de valorização ou desvalorização em função da localização, índices fiscais, posição na quadra etc.
- c) Fator zoneamento (Fz): para a consideração da influência do potencial construtivo máximo no valor dos terrenos.

7.2. VALOR DO TERRENO

O valor unitário do terreno obtido para o Imóvel Avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é exposto nas planilhas de homogeneização no **ANEXO I**.



O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$VT = S \times Vu$$

Onde:

VT = valor do terreno

S = área do terreno

Vu = valor homogeneizado do metro quadrado

Portanto, o valor do terreno resultou:

$$VT = S \times Vu$$

S = Área Avalianda = 12.180,00m²

Vu = R\$ 2.311,80/m²

VT = 12.180,00m X R\$ 2.311,80/m² = R\$ 28.157.724,00

Valor arredondado = 28.160.000,00

“conforme norma 14.653/2 da ABNT o arredondamento pode ser realizado em até 1%”.

Valor de Mercado do Terreno

R\$ 28.160.000,00

(Vinte e oito milhões, cento e sessenta mil reais)



8. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES / BENFEITORIAS

8.1. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias são classificadas pelo estudos VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS/2019 (casas, galpões e coberturas) e ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019 (apartamentos e escritórios), ambos publicados pelo IBAPE/SP, de acordo com as tabelas apresentadas a seguir:

TABELA 1 - ÍNDICES - UNIDADES PADRONIZADAS/2019

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	



TABELA 2

- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES ISOLADAS

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para o enquadramento das benfeitorias nos padrões normativos é necessário levar-se em consideração vários fatores, dentre os quais destacam-se: distribuição interna dos compartimentos, qualidade dos acabamentos e da mão de obra utilizada etc. A classificação adotada para as benfeitorias foi:

Edificação	Tipologia	Padrão Construtivo	Coefficiente de Padrão
Hospital (Blocos A e 1 a 7)	Apartamento com Elevador	Superior - Valor Médio	6,144

8.2. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC)

As edificações/benfeitorias são tratadas pelo estado de conservação, definido em vistoria, tendo como determinante o estado aparente delas, levando em consideração seus sistemas estrutural, hidráulico e elétrico, pisos, paredes, cobertura e forros (inclusive seus revestimentos), itens esses que acarretam custos para sua reprodução total.

Considerados no presente caso, os seguintes estados de conservação:

Edificação	Estado de Conservação
Hospital (Blocos A e 1 a 7)	c-Regular



Os estados de conservação foram considerados de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke abaixo reproduzida:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação i_E – e a vida referencial i_r – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela anterior, encontrando-se o coeficiente k , chamado Coeficiente de Ross-Heidecke

Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas



Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Assim sendo, o coeficiente de depreciação FOC é calculado pela seguinte fórmula:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

FOC: Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente ao Imóvel Paradigma

R: Valor Residual (em %)

K: Coeficiente de Ross- Heidecke

O valor resultante do FOC está disposto na tabela abaixo:

Edificação	Idade - le (anos)	Vida Referencial - lr (anos)	Relação Idade e Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke K	Valor Residual - R	FOC
Hospital (Blocos A e 1 a 7)	15	60	25%	c-Regular	0,8224	20%	0,82

8.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é dado pela seguinte expressão:

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão} \times \text{Status de Conclusão} \times FAM \times FOC$$

Onde: Ac = área construída

Coeficiente de Padrão: coeficiente multiplicador do CUB conforme a tipologia segundo os citados estudos publicados pelo IBAPE/SP

CUB: Referente ao valor do projeto R8-N (*Padrão Normal*), valendo para janeiro de 2025, R\$ 2.167,59/m², sem desoneração.

FOC = obsolescimento e estado de conservação

O valor de venda das edificações foi calculado pela fórmula seguinte e encontra-se na tabela abaixo :

$$Vb = Ac \times CUB \times \text{Coeficiente de Padrão}$$

Edificação	Coeficiente de Padrão	Area Construída - AC (m ²)	FOC	CUB-SP (R\$/m ²)	Valor da Edificação
Hospital (Blocos A e 1 a 7)	6,144	27.192,21	0,86	2.167,59	R\$ 310.684.540,59
Total		27.192,21m²			R\$ 310.684.540,59



Valor das Benfeitorias

R\$ 310.685.000,00

(Trezentos e dez milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

9. VALOR DE MERCADO

A composição do valor de mercado total do imóvel avaliando é dada pela soma do valor total do terreno com o valor total das edificações / benfeitorias:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor do terreno (R\$)	28.160.000,00
Valor das benfeitorias (R\$)	310.685.000,00
Valor total (R\$)	338.845.000,00

Ou seja:

Valor Total de Mercado do Imóvel

R\$ 339.000.000,00

(Trezentos e trinta e nove milhões de reais)

Obs.: O Valor de mercado obtido do imóvel avaliando em Reais (R\$) encontrado, consiste em uma média de preços praticados no mercado, podendo variar, para mais ou menos, de acordo com o interesse comercial do vendedor, conforme sua necessidade de realizar a comercialização com maior ou menor velocidade, isto explica a variação de preços entre os elementos comparativos pesquisados, e para tal foram expurgadas as amostras que apresentam variação acima de 30% acima do valor médio obtido através da homogeneização de dados utilizando fatores de ajuste conforme NBR (14.653-2).

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com NBR 14653-2, item 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no



trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

O presente trabalho atendeu aos requisitos pretendidos na Norma ABNT 14.653-2, resultando em **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.



11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

O conceito de Liquidação Forçada é definido pela ABNT, na NBR-14.653-1, item 3.30, como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Este conceito de valor para venda de um bem se alicerça no aprofundamento da análise das condições vigentes no mercado onde o bem está inserido, de tal forma que seja possível identificar os seguintes parâmetros:

- Nível de concorrência com outros bens similares, também em oferta para venda à vista;
- Percentual mínimo de redução no seu Valor de Mercado para venda, a fim de se otimizar sua atratividade em relação aos eventuais compradores.

Trata-se de mecanismo bastante utilizado para a rápida obtenção de ativos, a partir da aceleração da comercialização de bens e a sua importância destaca-se porque, em uma avaliação convencional, objetiva-se a determinação do valor de mercado de um bem, o que não implica, todavia, que ele seja comercializado em curto prazo, se colocado à venda por tal valor. A sua atratividade em relação aos outros bens em oferta pode ser otimizada com a adoção do “Valor de Liquidação Forçada”, definido a partir de uma análise mais abrangente do mercado imobiliário da região em que se localiza o bem, e corresponde ao índice de liquidez ideal, caso o imóvel fosse colocado à venda, considerado os parâmetros aceitáveis de um negócio imobiliário, configurando-se um quadro onde seria canalizado para ele o interesse dos prováveis investidores.

Recurso muito utilizado em leilões de bens móveis e imóveis, o “Valor de Liquidação Forçada” tem sido enaltecido como um fator positivo na alavancagem dessas transações.

O conceito de Valor de Liquidação Forçada tem uma abordagem esclarecedora no estudo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA NAS AVALIAÇÕES DE GARANTIAS”, do Eng. Civil Marcelo Medvid e da Arq. Cynthia M. C. de Assis, apresentado no XV COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) de 2009 e admite-se daí que, sobre o valor de venda apurado, poderá incidir um fator redutor, normalmente variando entre 0,60 e 0,80, isto é, o Valor de Mercado para Venda deverá ter redução entre 20% e 40% para que, se ofertado, o bem se destaque quanto à oportunidade de se realizar um bom negócio.

Adotado, na presente avaliação, o fator 0,65, ou seja, o valor do item 7 terá redução de 35%:

$$\text{VLF} = \text{R\$ } 339.000.000,00 \times 0,65 = \text{R\$ } 220.350.000,00$$

Valor arredondado: R\$ 220.000.000,00

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel

R\$ 220.000.000,00

(Duzentos e vinte milhões de reais)

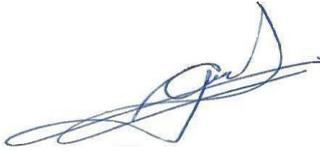


12. ENCERRAMENTO

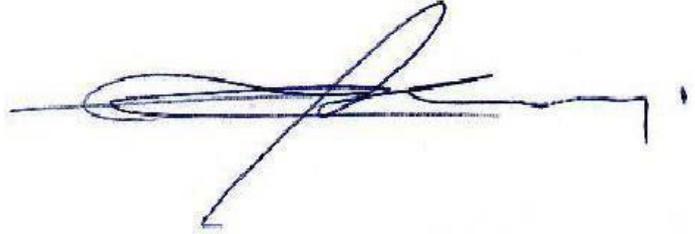
O presente laudo de avaliação possui 18(dezoito) folhas impressas somente no anverso e esta última datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 17 de março de 2025



Antônio Augusto Guariglia
Engenheiro Civil
CREA: 0600851878/SP



JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,
CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA
CREA: 0464870/SP



MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
COREGON Nº 3941 – 2ª REGIÃO – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681



	CREA-SP	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo Empresa registrada no CREA-SP sob o nº 0464870
	ibape SP	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao IBAPE-SP sob o nº 01476
	<i>Instituto de Engenharia</i>	Instituto de Engenharia de São Paulo Empresa associada ao Instituto de Engenharia sob o nº 29597



ANEXOS



ANEXO I
Planilhas de Homogeneização



Homogeneização dos valores unitários e cálculo do valor unitário do avaliando

Comparativo	Preço Pedido (R\$)	Area do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor das Benefeitorias (R\$)	Preço Unitário Descontados Fator Oferta e Benefeitorias (R\$/m²)	Fator Transposição	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	850.000,00	300,00	180,00	0,90	65.710,00	2.330,97	1,40	1,00	0,90	1,30	R\$ 3.030,26/m²
2	820.000,00	310,00	0,00	0,90		2.380,65	0,95	1,00	0,90	0,85	R\$ 2.023,55/m²
3	597.000,00	300,00	235,00	0,90	24.280,00	1.710,07	1,40	1,00	0,90	1,30	R\$ 2.223,09/m²
4	900.000,00	300,00	0,00	0,90		2.700,00	1,10	1,00	0,95	1,05	R\$ 2.835,00/m²
5	450.000,00	300,00	0,00	0,90	75.100,00	1.099,67	1,80	1,00	0,90	1,70	R\$ 1.869,43/m²
6	430.000,00	300,00	0,00	0,90		1.290,00	1,80	1,00	0,90	1,70	R\$ 2.193,00/m²
7	4.000.000,00	2.100,00	0,00	0,90		1.714,29	1,75	1,00	0,90	1,65	R\$ 2.828,57/m²
8	2.150.000,00	1.200,00	0,00	0,90		1.612,50	1,50	1,00	0,90	1,40	R\$ 2.257,50/m²
9	2.200.000,00	1.100,00	775,00	0,90	524.700,00	1.323,00	1,55	1,00	0,90	1,45	R\$ 1.918,35/m²
10	2.600.000,00	816,00	365,00	0,90	790.180,00	1.899,29	1,55	1,00	0,90	1,45	R\$ 2.753,97/m²
11	4.000.000,00	2.000,00	0,00	0,90		1.800,00	1,55	1,00	0,90	1,45	R\$ 2.610,00/m²
Notas									Média Aritmética		R\$ 2.412,97/m²
• Valor Unitário é igual ao valor do terreno, obtido pela multiplicação pelo fator oferta e desconto do valor de eventual benfeitoria, dividido pela área do terreno									Limite Superior (30% acima da média)		R\$ 3.136,87/m²
• Média Aritmética Saneada igual à Média Aritmética porque todos os valores unitários estão compreendidos entre os limites inferior e superior									Limite Inferior (30% abaixo da média)		R\$ 1.689,08/m²
• Fator Final = (Fator Transposição + Fator Zoneamento - Número de Fatores + 1)									Média Aritmética Saneada		R\$ 2.412,97/m²

Intervalo de confiança

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Elementos Comparativos	11
Número de Graus de Liberdade	10
tc de Student	1,372
Desvio-padrão	R\$ 433,02/m²
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 2.233,85/m²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 2.592,10/m²



Campo de arbítrio

CAMPO DE ARBITRIO	
Limite Inferior - 15% abaixo da média saneada	R\$ 258,85/m ²
Limite Superior - 15% acima da média saneada	R\$ 350,22/m ²



ANEXO II
ELEMENTOS COMPARATIVOS
(Pesquisa de Valor de Mercado)



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

- | | |
|--|---|
| 1. Fonte: | Rodrigues Empreendimentos Imobiliários -
Tel.: (61) 98405-6464 / 3047-6464 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - QSD 46 - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.085,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m² |
| 7. Área construída: | 180,00m² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 850.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | 61 Imóveis - Tel.: (61) 99878-6161 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Comercial, entre Imobiliária Know How e Atacadão Droga Center - Taguatinga Sul- DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 2.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 310,00m ² |
| 7. Área construída: | 235,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 820.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | N&G Assessoria Imobiliária - Tel.: |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Av. Sandu Sul - Setor D Sul, ao lado da igreja Assembleia de Deus Vila Matias - Taguatinga Sul - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 1.065,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 597.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Mauro Campos de Oliveira Imóveis - Tel.:
(61) 99998-1091 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor E Sul - QSE 9, 1 - Taguatinga Sul,
Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 30,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R1 N O |
| 6. Área terreno: | 300,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 900.000,00 |



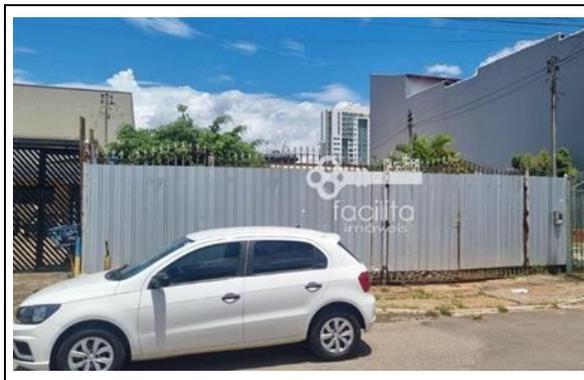
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

1. **Fonte:** Imobiliária Lucas - Tel.: (61) 3351-3747
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** Setor D Sul - QSD 27, 1 - Taguatinga Sul, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 1.355,00m
5. **Zoneamento:** RO 1
6. **Área terreno:** 300,00m²
7. **Área construída:** 175,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 450.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

1. **Fonte:** Facilita Imóveis - Tel.: (61) 98155-6133
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** QSE 04, ao lado da Estação de Metrô Taguatinga Sul - Taguatinga Sul, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 840,00m
5. **Zoneamento:** CS II R2 N O
6. **Área terreno:** 300,00m²
7. **Área construída:** 0,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 430.000,00



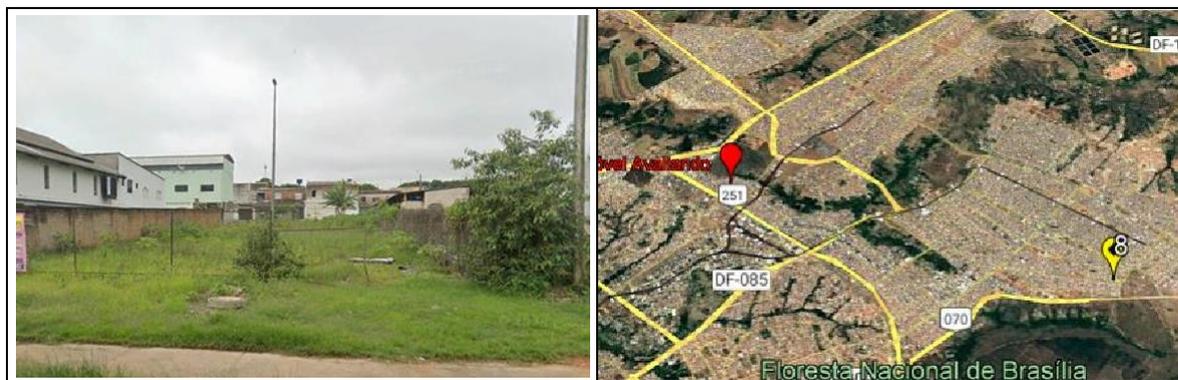
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

- | | |
|---|--|
| 1. Fonte: | Espaço Imobiliária - Tel.: (61) 3041-4773 / 98490-0110 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra QI 9 0, Taguatinga Norte, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.600,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 2.100,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 4.000.000,00 |



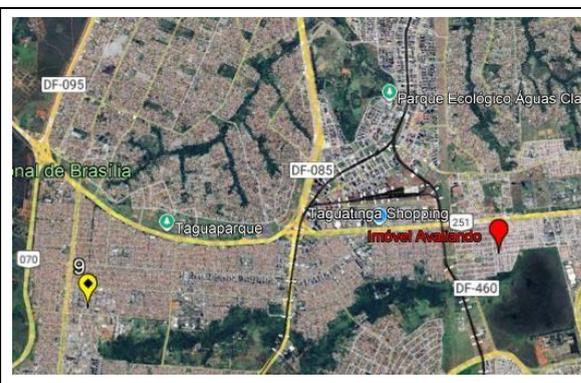
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | RJR Imóveis Netimóveis - Tel.: (61) 30459904 / 99221-5545/ 99620-5111 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Setor M Norte QNM 42 |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 10.500,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 1.200,00m ² |
| 7. Área construída: | 0,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 1.980.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Pilotis Imobiliária - Tel.: (61) 3575-7410 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | Quadra QI 4 33, Setor Industrial, Taguatinga, Brasília - DF |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.600,00m |
| 5. Zoneamento: | CS II R2 N O |
| 6. Área terreno: | 1.100,00m ² |
| 7. Área construída: | 775,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 2.200.000,00 |



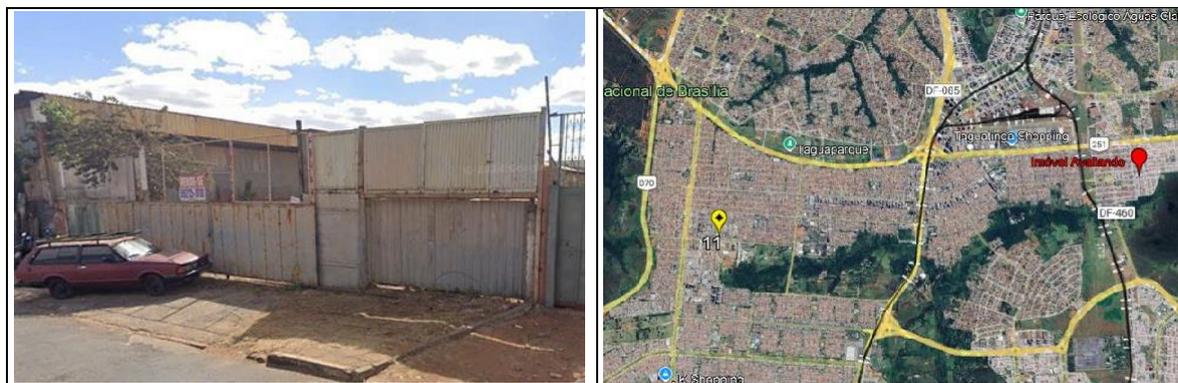
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

- | | |
|---|---|
| 1. Fonte: | Antônio Salvador - Proprietário - Tel.: (61) 98636-8100 |
| 2. Data: | 12/03/2025 |
| 3. Localização: | QND 47 Lotes 02/, Taguatinga Norte, Taguatinga |
| 4. Distância em relação ao imóvel avaliando: | 6.570,00m |
| 5. Zoneamento: | CS I I R2 |
| 6. Área terreno: | 816,00m ² |
| 7. Área construída: | 365,00m ² |
| 8. Melhoramentos Públicos: | todos os convencionais na região |
| 9. Aproveitamento: | comercial e residencial |
| 10. Preço à Vista: | R\$ 2.600.000,00 |



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 11

1. **Fonte:** Thaís Imobiliária - Tel.: (61) 3031-2200
2. **Data:** 12/03/2025
3. **Localização:** QI 6 - Setor Industrial, Taguatinga Norte, Taguatinga, Brasília - DF
4. **Distância em relação ao imóvel avaliando:** 6.670,00m
5. **Zoneamento:** CS II R2 N O
6. **Área terreno:** 2.000,00m²
7. **Área construída:** 0,00m²
8. **Melhoramentos Públicos:** todos os convencionais na região
9. **Aproveitamento:** comercial e residencial
10. **Preço à Vista:** R\$ 4.000.000,00



ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





FOTO Nº 01 – Vista frontal do imóvel avaliando (St E Sul QSE AE).



FOTO Nº 02 – Vista da via frontal com o imóvel à esquerda





FOTO Nº 03 – Vista da via frontal com o imóvel à direita



FOTO Nº 04 – Vista da St E Sul QSE AE, com o imóvel à esquerda.





FOTO Nº 05 – Vista do imóvel na outra esquina.



FOTO Nº 06 – Vista da via lateral oposta à entrada oficial, com o imóvel à esquerda.





FOTO Nº 07 – Entrada do Pronto Socorro.



FOTO Nº 08 – Pronto Socorro.





FOTO Nº 11 – Cozinha.



FOTO Nº 12 – Cozinha.





FOTO Nº 13 – Cozinha.



FOTO Nº 14 – Despensa.





FOTO Nº 15 – Posto de Enfermagem.

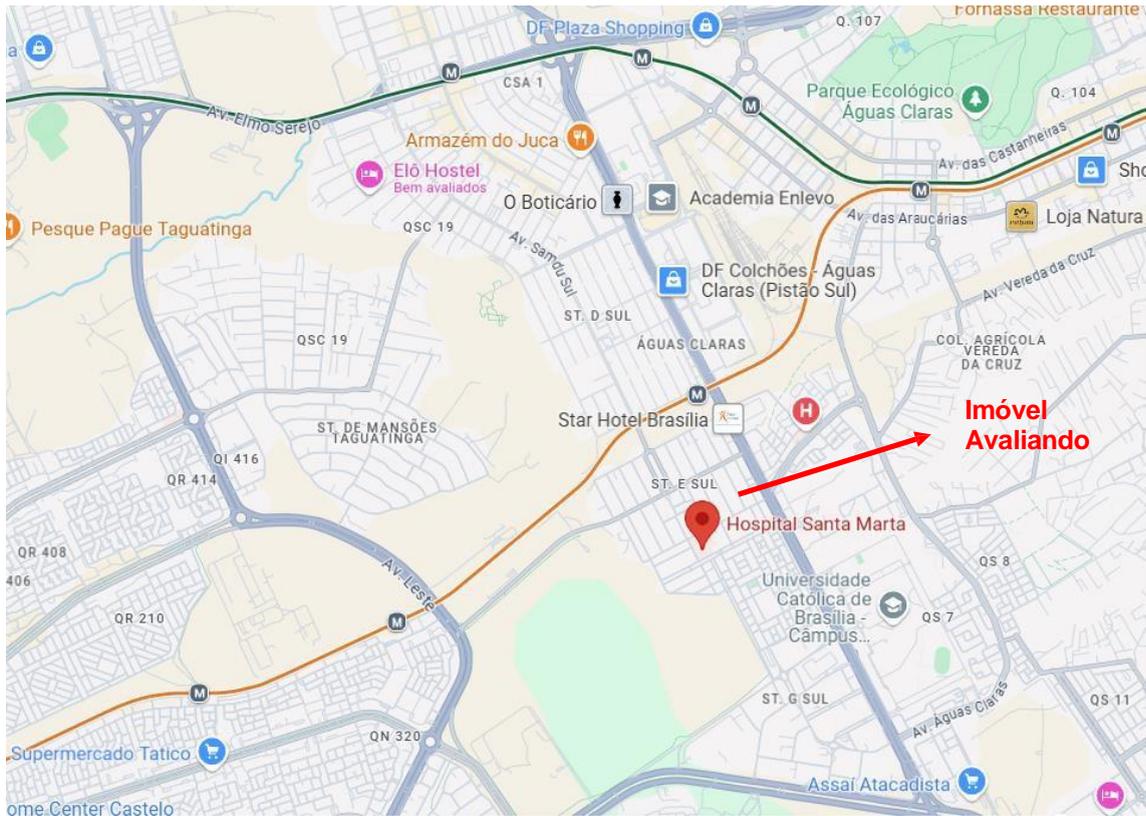


FOTO Nº 16 – Corredores.



ANEXO IV
Mapa de Localização
e
Vista Aérea da Região





Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Maps)



Mapa de localização do imóvel (fonte: Google Earth)



ANEXO V
Especificação da Avaliação



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Laudo elaborado em conformidade com as exigências da NBR – 14.653- 1 e 2:

Fundamentação:

A. Terreno - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliado:	Completa quanto a todos os fatores analisados	X	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5 X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00 X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO 9

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



B. Benefícios - Método da Quantificação do Custo

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Estimativa do Custo	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto padrão	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	X	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	X	Arbitrada

PONTUAÇÃO 6

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I



C. Imóvel - Método Evolutivo

TABELA 5 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo		X Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa Valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo		X Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante		Justificado		X Arbitrado

PONTUAÇÃO

6

TABELA 6 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2, todos no mínimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

Precisão:

GRAU DE PRECISÃO	
Amplitude:	R\$ 358,25/m ²
Média:	R\$ 2.412,97/m ²
Amplitude/Média:	14,85%
Grau de Precisão (< 30%):	III

Graus atingidos:

Grau de Fundamentação II (total de pontos: 09)
Grau de Precisão III



ANEXO VI
Título Dominial



1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10 pgs.: 1/10



3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Carteira

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

01 MATRÍCULA Nº 351093

01 MATRÍCULA Nº 351.093

MATRÍCULA Nº 351093
DATA: 22 de junho de 2017.
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTES Nºs 1 E 17, ÁREA ESPECIAL, SETOR "E" SUL, SAMAMBAIA, DISTRITO FEDERAL.
CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: A poligonal é descrita a partir da esquina esquerda (formada pela AV. Sandu Sul com rua secundária) a medida de 135,525 m até a esquina direita (formada pela AV. Sandu Sul com a rua de 2 pistas-dupla); daí, construindo o perímetro desta área juntada, vira à esquerda, 90° - anti-horário, confrontando esta mesma - via pública - pista dupla e segue por 89,947 m; novamente ao fim desta medida, vira-se à esquerda 90°2361' - estendendo-se nesta 3ª face por 135,989 m, confrontando agora com AE 18; findando esta cota, vira-se, de novo à esquerda, 89°7639', percorre-se somente 0,183 m confrontando com AE 2; daí a direita continuando com a mesma confrontação da AE 2, por mais 25,00 m; e, a partir daqui finalmente, à esquerda, 90°, confrontando com a via pública - rua secundária - percorre-se mais 90,00 m até ao ponto de início, fechando a poligonal. Perfaz-se, com esta poligonal, uma área membrada com 12.180,00m². E prédio nele edificado com área construída de 340,50m².
PROPRIETÁRIA: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.610.980/0001-44, com sede nesta Capital.
REGISTROS ANTERIORES: R.2 da matrícula 137959, datado de 27 de junho de 1996, e R.2 da matrícula 51334, datado de 29 de julho de 1981, deste Ofício Imobiliário.

Carlos Eduardo F. de M. Barroso
Carlos Eduardo F. de M. Barroso - OFICIAL

AV.1/351093
DATA: 29 de junho de 2017.
RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO
Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73 procede-se à retificação da abertura desta matrícula para fazer constar que o endereço correto é LOTES Nºs 1 E 17, ÁREA ESPECIAL, SETOR "E" SUL, TAGUATINGA, DISTRITO FEDERAL. Averbado por: *Carlos Eduardo F. de M. Barroso*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.2/351093
DATA: 24 de agosto de 2017.
RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO
Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73 procede-se à retificação da abertura desta matrícula, para fazer constar as **CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES**, como sendo: A poligonal é descrita sempre como referência principal, o mesmo ponto de observação, frontalmente - ou testada - encontra-se a Avenida Sandu Sul (via pública); a esquerda, do mesmo referencial uma rua - via pública - secundária perpendicular, e a direita paralela a esta e igualmente perpendicular a Avenida Sandu Sul, outra via pública, esta, pista dupla. Sempre considerando um referencial na Avenida Sandu Sul, tem-se pela frente, a partir da esquina esquerda (formada pela AV. Sandu Sul com rua secundária) a medida de 135,525 m (resultado da soma de 25,00m + 110,525m) até a esquina direita (formada pela AV. Sandu Sul com a rua de 2 pistas-dupla); daí, construindo o perímetro desta área juntada, vira à esquerda, 90° - anti-horário, confrontando esta mesma - via pública - pista dupla e segue por 89,947 m; novamente ao fim desta medida, vira-se à esquerda - um pouco mais de 90° - 90°2361' - estendendo-se nesta 3ª face por 135,989 m (resultado similar obtido pela soma de 25,00 m + 110,989 m), confrontando agora com AE 18; findando esta cota, vira-se, de novo à esquerda - um pouco menos de 90° - 89°7639', percorre-se somente 0,183 m

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 1/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023), .

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515SACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 2/10

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

confrontando com AE 2; daí à direita continuando com a mesma confrontação da AE 2, por mais 25,00 m; e, a partir daqui finalmente, à esquerda, 90°, confrontando com a via pública - rua secundária - percorre-se mais 90,00 m até ao ponto de início, fechando a poligonal. Perfaz-se, com esta poligonal, uma área membrada com 12.180,00m². E prédio nele edificado com área construída de 340,50m², de acordo com a Carta de Habite-se Parcial nº 091/74/RA-III". Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.11/351093

DATA: 24 de agosto de 2017.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO

Conforme artigo 213, da Lei 6.015/73, certifica-se que os seguintes atos não foram praticados na época própria, motivo pelo qual estão sendo impressos e assinados nesta data. "

AV.3/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU

Conforme o R.14 da matrícula 137959, e R.15 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, por força da Cédula de Crédito Comercial nº 40/00689-1, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 07 de janeiro de 2011, registrada sob o nº 12061, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/5034-28, com sede nesta capital, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 2º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$9.412.857,00, que será paga por meio de 108 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a décima segunda no valor nominal de R\$22.666,67, a décima terceira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$115.050,60, a vigésima quarta no valor nominal de R\$115.050,52, a vigésima quinta até a centésima sétima no valor nominal de R\$92.383,93 e a centésima oitava no valor nominal de R\$92.383,65, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de março de 2012 e a última em 01 de fevereiro de 2021, incidindo juros a taxa efetiva de 10 pontos percentuais ao ano, calculados pelo método exponencial, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias). Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.4/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU

Conforme o R.17 da matrícula 137959, e R.18 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU por força da Cédula de Crédito Bancário nº 338.202.219, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 29 de julho de 2013. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 5º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$11.600.000,00, que será paga por 48 prestações mensais, sendo da primeira até a quadragésima sétima no valor nominal de R\$241.667,67 e a quadragésima oitava no valor nominal de R\$241.666,51, vencendo a primeira em 20 de julho de 2014, e a última em 20 de junho de 2018, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,12%a.a. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M.

Protocolo: 1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 2/10

O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 3/10

Barroso

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

02

351.093

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Barroso, o Oficial.

AV.5/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU

Conforme o R.18 da matrícula 137959, e R.19 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 40/00993-9, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 31 de julho de 2013, registrada sob o nº 13342, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 6º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$4.993.000,00, que será paga por 132 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a vigésima terceira no valor nominal de R\$18.895,83, a vigésima quarta no valor nominal de R\$18.895,91, da vigésima quinta até a centésima trigésima primeira no valor nominal de R\$42.032,40 e a centésima trigésima segunda no valor nominal de R\$42.033,20, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 01 de agosto de 2014 e a última em 01 de julho de 2025, incidindo sobre o saldo devedor juros efetivos de 4,12% a.a. Averbado por: *Barroso*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.6/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU

Conforme o R.23 da matrícula 137959, e R.23 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.244, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 17 de setembro de 2013, registrada sob o nº 13396, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 4º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$12.000.000,00, que será paga por 49 prestações mensais e sucessivas, sendo da primeira até a quadragésima nona no valor nominal de R\$244.897,96, acrescidas de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período, vencendo a primeira em 15 de agosto de 2014 e a última em 15 de agosto de 2018, incidindo sobre o saldo devedor juros efetivos de 4,12% a.a. Averbado por: *Barroso*, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.7/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU

Conforme o R.24 da matrícula 137959, e R.24 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE QUINTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.469, emitida na praça de Brasília- DF, na data de 28 de julho de 2015, registrada sob o nº 14199, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 3/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515SACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ri digital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 4/10

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

HIPOTECA CEDULAR de quinto grau e sem concorrência de terceiros, para garantia do crédito de R\$1.913.333,00, que será paga por 12 prestações mensais consecutivas, no valor de R\$159.444,42, vencendo a primeira em 10 de setembro de 2015, e a última em 10 de agosto de 2016, incidindo juros a taxa efetiva de 5,55 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.8/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU

Conforme o R.25 da matrícula 137959, e R.25 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SEXTO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.471, emitida na praça de Brasília-DF, na data de 07 de agosto de 2015, registrada sob o nº 14200, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL, qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 6º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$7.450.000,00, que será paga por 48 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$155.208,33, vencendo a primeira em 10 de julho de 2016, e a última em 10 de junho de 2020, incidindo juros a taxa efetiva de 6,3 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.9/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU

Conforme o R.26 da matrícula 137959, e R.26 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE SÉTIMO GRAU por força da Cédula de Crédito Comercial nº 338.202.519, emitida na praça de Brasília, DF, na data de 13 de janeiro de 2016, registrada sob o nº 14366, no livro 3 - Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, deu ao BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, o imóvel objeto desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de 7º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$8.300.000,00, que será paga por 30 prestações mensais e sucessivas, a primeira no valor de R\$276.666,66 e a última no valor de R\$276.666,86, vencendo a primeira em 10 de julho de 2017, e a última em 10 de dezembro de 2018, incidindo juros a taxa efetiva de 6,85 pontos percentuais ao ano. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.10/351093

DATA: 22 de junho de 2017

HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU

Conforme o R.27 da matrícula 137959, e R.27 da matrícula 51334 recai sobre o imóvel objeto desta matrícula uma HIPOTECA CEDULAR DE OITAVO GRAU por força da Cédula de Crédito Bancário nº 40/01123-2, emitida na praça de Brasília - DF, na data de 27 de janeiro de 2017. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA, deu ao BANCO DO BRASIL S/A, qualificado na AV.3, o imóvel desta matrícula em

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 4/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVMM>

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515SACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Número: **0812596-26.2024.8.07.0016**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF**

Endereço: **SMAS Trecho, 3 Lotes 04/06, Fórum José Júlio Leal Fagundes, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **10/12/2024**

Valor da causa: **R\$ 368.106.255,60**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (AUTOR)	
	JOSE BENTO VASCONCELLOS ARMOND (ADVOGADO) GILSON MAREGA MARTINS (ADVOGADO) DANIEL DIAS RORIZ (ADVOGADO) GILMAR CRISTIANO DA SILVA (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)
HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (REU)	
	VANIA MARQUES DA COSTA RODRIGUES DINIZ (ADVOGADO) VITOR HONORATO RESENDE (ADVOGADO) RAPHAEL RODRIGUES DA CUNHA FIGUEIREDO (ADVOGADO) RAFAEL BARUD CASQUEIRA PIMENTA (ADVOGADO) JORGE LUIS DA COSTA SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
JUCIS - JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇOS DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
ROBISON PEREIRA DA SILVA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
MEDEIROS & MEDEIROS ADMINISTRACAO DE FALENCIAS E EMPRESAS EM RECUPERACAO LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	JOAO ADALBERTO MEDEIROS FERNANDES JUNIOR (ADVOGADO)

PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
230219655	24/03/2025 19:31	Doc. 3 - Laudo de Bens e Ativos - Parte 4	Outros Documentos



1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 5/10

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

03

351.093

MATRÍCULA Nº

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

HIPOTECA CEDULAR de 8º grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$800.000,00, que será paga por 08 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$100.000,00, vencendo a primeira em 01 de agosto de 2017, e a última em 01 de março de 2018, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 17,65%a.a. Averbado por: _____, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.12/351093
DATA: 14 de setembro de 2017.
HIPOTECA CEDULAR DE NONO GRAU
Cédula de Crédito Bancário nº 270254017, emitida na praça de São Paulo-SP, na data de 07 de julho de 2017, Instrumento de Constituição de Hipoteca, datado de 07 de julho de 2017 e aditamento, datado de 07 de julho de 2017. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificado na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 0.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR de nono grau e sem concorrência de terceiros, para garantia da dívida de R\$28.100.000,00, que será paga da seguinte forma: a primeira no valor de R\$236.672,15, vencendo em 14 de agosto de 2017; segunda no valor de R\$180.438,69, vencendo em 12 de setembro de 2017; terceira no valor de R\$192.925,36, vencendo em 13 de outubro de 2017; quarta no valor de R\$685.907,82, vencendo em 13 de novembro de 2017; quinta no valor de R\$670.255,56, vencendo em 12 de dezembro de 2017; sexta no valor de R\$679.138,51, vencendo em 12 de janeiro de 2018; sétima no valor de R\$687.588,56, vencendo em 14 de fevereiro de 2018; oitava no valor de R\$643.352,77, vencendo em 12 de março de 2018; nona no valor de R\$668.984,55, vencendo em 12 de abril de 2018; décima no valor de R\$671.187,88, vencendo em 14 de maio de 2018; décima primeira no valor de R\$651.262,01, vencendo em 12 de junho de 2018; décima segunda no valor de R\$653.462,91, vencendo em 12 de julho de 2018; décima terceira no valor de R\$660.705,21, vencendo em 13 de agosto de 2018; décima quarta no valor de R\$646.912,69, vencendo em 12 de setembro de 2018; décima quinta no valor de R\$658.758,02, vencendo em 15 de outubro de 2018; décima sexta no valor de R\$630.506,74, vencendo em 12 de novembro de 2018; décima sétima no valor de R\$637.087,35, vencendo em 12 de dezembro de 2018; décima oitava no valor de R\$647.946,57, vencendo em 14 de janeiro de 2019; décima nona no valor de R\$625.937,28, vencendo em 12 de fevereiro de 2019; vigésima no valor de R\$618.282,36, vencendo em 12 de março de 2019; vigésima primeira no valor de R\$628.368,68, vencendo em 12 de abril de 2019; vigésima segunda no valor de R\$624.984,02, vencendo em 13 de maio de 2019; vigésima terceira no valor de R\$617.436,69, vencendo em 12 de junho de 2019; vigésima quarta no valor de R\$614.161,57, vencendo em 12 de julho de 2019; vigésima quinta no valor de R\$614.830,06, vencendo em 12 de agosto de 2019; vigésima sexta no valor de R\$611.445,40, vencendo em 12 de setembro de 2019; vigésima sétima no valor de R\$ 611.786,07, vencendo em 14 de outubro de 2019; vigésima oitava no valor de R\$597.446,96, vencendo em 12 de novembro de 2019; vigésima nona no valor de R\$597.786,02, vencendo em 12 de dezembro de 2019; trigésima no valor de R\$601.303,40, vencendo em 13 de janeiro de 2020; trigésima primeira no valor de R\$591.235,80, vencendo em 12 de fevereiro de 2020; trigésima segunda no valor de R\$584.784,60, vencendo em 12 de março de 2020; trigésima terceira no valor de R\$590.820,73, vencendo em 13 de abril de 2020

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-MALG5-DYKMD-MADVM>

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 5/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em só lugar

ridigital



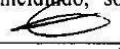


1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 6/10

Valide aqui este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

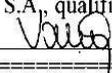
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

trigésima quarta no valor de R\$578,453,42, vencendo em 12 de maio de 2020; trigésima quinta no valor de R\$580.983,50, vencendo em 12 de junho de 2020; trigésima sexta no valor de R\$577.598,85, vencendo em 13 de julho de 2020; trigésima oitava no valor de R\$571.585,13, vencendo em 12 de agosto de 2020; trigésima nona no valor de R\$575.870,24, vencendo em 14 de setembro de 2020; quadragésima no valor de R\$562.625,46, vencendo em 13 de outubro de 2020; quadragésima primeira no valor de R\$561.759,79, vencendo em 12 de novembro de 2020; quadragésima segunda no valor de R\$562.866,94, vencendo em 14 de dezembro de 2020; quadragésima terceira no valor de R\$553.128,69, vencendo em 12 de janeiro de 2021; quadragésima quarta no valor de R\$553.906,26, vencendo em 12 de fevereiro de 2021; quadragésima quinta no valor de R\$544.936,08, vencendo em 12 de março de 2021; quadragésima sexta no valor de R\$547.136,95, vencendo em 12 de abril de 2021; quadragésima sétima no valor de R\$542.109,13, vencendo em 12 de maio de 2021; quadragésima oitava no valor de R\$543.435,89, vencendo em 14 de junho de 2021; quadragésima nona no valor de R\$532.711,70, vencendo em 12 de julho de 2021; quinquagésima no valor de R\$533.598,32, vencendo em 12 de agosto de 2021; quinquagésima primeira no valor de R\$531.418,92, vencendo em 13 de setembro de 2021; quinquagésima segunda no valor de R\$525.733,57, vencendo em 13 de outubro de 2021; quinquagésima terceira no valor de R\$522.458,46, vencendo em 12 de novembro de 2021; quinquagésima quarta no valor de R\$520.059,70, vencendo em 13 de dezembro de 2021; quinquagésima quinta no valor de R\$515.908,24, vencendo em 12 de janeiro de 2022; quinquagésima sexta no valor de R\$514.605,36, vencendo em 14 de fevereiro de 2022; quinquagésima sétima no valor de R\$508.262,93, vencendo em 14 de março de 2022; quinquagésima oitava no valor de R\$505.644,82, vencendo em 12 de abril de 2022; quinquagésima nona no valor de R\$502.807,79, vencendo em 12 de maio de 2022; sexagésima no valor de R\$499.970,91, vencendo em 13 de junho de 2022; e sexagésima primeira no valor de R\$496.147,83, vencendo em 12 de julho de 2022, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 8,27% a.a. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.13/351093

DATA:20 de outubro de 2017.

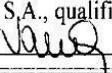
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 22 de setembro de 2017. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.9. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.14/351093

DATA:20 de outubro de 2017.

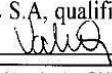
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 22 de setembro de 2017. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.7. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.15/351093

DATA:10 de outubro de 2019.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR

Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A., qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.3. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 6/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT2024030015665153ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 7/10

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

04

MATRÍCULA Nº 351.093

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

AV.16/351093
DATA:10 de outubro de 2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.5.
Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.17/351093
DATA:10 de outubro de 2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Instrumento Particular, datado de 13 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.8.
Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.18/351093
DATA:23 de outubro de 2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.4.
Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.19/351093
DATA:23 de outubro de 2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.6.
Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.20/351093
DATA:23 de outubro de 2019.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Instrumento Particular, datado de 14 de setembro de 2019. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO DO BRASIL S.A, qualificado na AV.3, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto da AV.10.
Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.21/351093
DATA:25 de agosto de 2020.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR
Cédula de Crédito Bancário nº 1013628, emitida na praça de São Paulo - SP, datada de 07 de junho de 2019, Primeiro Aditamento, datado de 19 de junho de 2019, Segundo Aditamento, datado de 18 de outubro de 2019 e Terceiro Aditamento, datado de 02 de abril de 2020. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, fica CANCELADA a hipoteca cedular objeto do R.12. Averbado por: Valério, Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.22/351093
DATA:25 de agosto de 2020.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADV

Validar este documento clicando no link a seguir:

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 7/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515AC-Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via WWW.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ridigital





1516386

Atendente: ONR

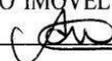
Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 8/10

Valide aqui
este documento

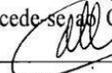
MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

Cédula de Crédito Bancário nº 1013628, emitida na praça de São Paulo - SP, na data de 07 de junho de 2019, Primeiro Aditamento, datado de 19 de junho de 2019, Segundo Aditamento, datado de 18 de outubro de 2019 e Terceiro Aditamento, datado de 02 de abril de 2020. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: A proprietária, HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$100.000.000,00, que será pago o fluxo do valor principal da seguinte forma: a) o valor de R\$476.190,48 - vencendo a primeira em 12 de julho de 2019, e a última em 14 de junho de 2021; b) o valor de R\$1.476.190,48 - vencendo a primeira em 12 de julho de 2021 e a última em 12 de maio de 2026; e c) o valor de R\$1.476.190,16 - com vencimento aos 12 de junho de 2026, incidindo, sobre o saldo devedor, juros Taxa Flutuante, equivalente a CDI + 3,24% ao ano. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$14.627.000,00. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.23/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

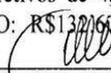
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Instrumento Particular, datado de 07 de julho de 2021. OBJETO: Por autorização do CREDOR, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.12, procede-se ao CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária constante do R.22. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.24/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Cédula de Crédito Bancário nº 1038504, emitida na Praça de São Paulo-SP, na data de 29 de junho de 2021 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, datado de 02 de julho de 2021. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/3004-56, demais qualificações no R.12 o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$110.000.000,00, que será paga por 60 parcelas, cada uma no valor de R\$1.833.333,33, vencendo a primeira em 28 de julho de 2023, e a última em 28 de junho de 2028, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,5408% ao ano + CDI. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$132.678.000,00. OBJETO: Alienação Fiduciária de 58% do imóvel. Registrado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

R.25/351093

DATA:13 de setembro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Cédula de Crédito Bancário nº 2021/19795544, emitida na Praça de Brasília-DF, na data de 30 de junho de 2021, e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, datado de 02 de julho de 2021. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. OBJETO: O proprietário HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula, deu ao BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, com sede nesta Capital, o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, para garantia da dívida de R\$80.000.000,00, que será paga por 60 parcelas, cada uma no valor de R\$1.333.333,34, vencendo a primeira em 15 de agosto de 2023, e a última em 15 de julho de 2028, incidindo, sobre o saldo devedor, juros efetivos de 4,907% ao ano + CDI. VALOR DO IMÓVEL PARA EFEITO DE VENDA EM LEILÃO: R\$132.678.000,00.

Protocolo: 1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 8/10

O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT2024030015665153A0Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em só lugar

ridigital





1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 9/10

CNM: 021030.2.0351093-35

Valide aqui
este documento

3º OFÍCIO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

OBJETO: Alienação Fiduciária de 42% do imóvel. Registrado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.26/351093

DATA:07 de junho de 2023.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 18 de abril de 2023. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., qualificado no R.24. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito para R\$115.000.000,00, vencendo-se a primeira em 13 de maio de 2024 e a última em 13 de junho de 2028, no valor de R\$2.300.000,00 cada. Ficando ratificadas todos os demais termos, condições e anexos da cédula que não tiverem sido expressamente alterados pelo presente aditamento. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.27/351093

DATA:07 de junho de 2023.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 28 de abril de 2023. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., qualificado no R.25. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito R\$90.000.000,00, a ser pago em 51 parcelas mensais, sendo a primeira em 15 de maio de 2024 e a última em 15 de julho de 2028. Ficando ratificadas todos os demais termos, condições e anexos da cédula que não tiverem sido expressamente alterados pelo presente aditamento. Averbado por: Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

AV.28/351093

DATA:26 de setembro de 2024.

ADITIVO À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Aditivo de Cédula de Crédito Bancário, datado de 30 de junho de 2024, e Segundo Aditamento datado de 30 de agosto de 2024. EMITENTE: HOSPITAL SANTA MARTA LTDA, qualificada na abertura desta matrícula. CREDOR: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., qualificado no R.25. OBJETO: Foi majorado o valor total do crédito R\$86.900.000,00, a ser pago em 36 parcelas mensais, sendo a 1ª parcela no valor R\$850.990,85, com vencimento em 15 de setembro de 2026; 2ª parcela no valor R\$823.120,25, com vencimento em 15 de outubro de 2026; 3ª parcela no valor R\$756.979,11, com vencimento em 16 de novembro de 2026; 4ª parcela no valor R\$882.709,47, com vencimento em 15 de dezembro de 2024; 5ª parcela no valor R\$818.493,15, com vencimento em 15 de janeiro de 2027; 6ª parcela no valor R\$829.913,69, com vencimento em 15 de fevereiro de 2027; 7ª parcela no valor R\$953.828,04, com vencimento em 15 de março de 2027; 8ª parcela no valor R\$854.788,51, com vencimento em 15 de abril de 2027; 9ª parcela no valor R\$830.390,25, com vencimento em 17 de maio de 2027; 10ª parcela no valor R\$950.151,42, com vencimento em 15 de junho de 2027; 11ª parcela no valor R\$927.061,79, com vencimento em 15 de julho de 2027; 12ª parcela no valor R\$869.397,21, com vencimento em 16 de agosto de 2027; 13ª parcela no valor R\$951.313,99, com vencimento em 15 de setembro de 2027; 14ª parcela no valor R\$964.156,73, com vencimento em 15 de outubro de 2027; 15ª parcela no valor R\$909.517,28, com vencimento em 16 de novembro de 2027; 16ª parcela no valor R\$1.022.844,50, com vencimento em 15 de dezembro de 2027; 17ª parcela no valor R\$904.381,67, com vencimento em 17 de janeiro de 2028; 18ª parcela no valor R\$904.381,67, com vencimento em 17 de janeiro de 2028; 18ª parcela no valor R\$1.047.989,17, com vencimento em 15 de fevereiro de 2028; 19ª parcela no valor R\$1.061.662,36, com vencimento em 15 de março de 2028; 20ª parcela no valor R\$949.170,15, com vencimento em 17 de abril

MATRÍCULA Nº 351.093
M4LG5-DYKMD-MADVM
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 9/10
O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT202403001566515ACPara consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar
ridigital





1516386

Atendente: ONR

Buscas: Não se aplica

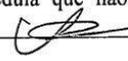
Feita em: 21/11/2024 16:10:02

pgs.: 10/10

CNM: 021030.2.0351093-35

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA - REGISTROS E AVERBAÇÕES

de 2028; 21ª parcela no valor R\$1.119.018,81, com vencimento em 15 de maio de 2028; 22ª parcela no valor R\$1.010.572,55, com vencimento em 16 de junho de 2028; 23ª parcela no valor R\$1.055.328,63, com vencimento em 17 de julho de 2028; 24ª parcela no valor R\$1.129.451,75, com vencimento em 15 de agosto de 2028; 25ª parcela no valor R\$1.085.813,15, com vencimento em 15 de setembro de 2028; 26ª parcela no valor R\$1.100.963,64, com vencimento em 16 de outubro de 2028; 27ª parcela no valor R\$1.116.325,52, com vencimento em 16 de novembro de 2028; 28ª parcela no valor R\$1.187.283,62, com vencimento em 15 de dezembro de 2028; 29ª parcela no valor R\$1.148.468,07, com vencimento em 15 de janeiro de 2029; 30ª parcela no valor R\$1.164.492,78, com vencimento em 15 de fevereiro de 2029; 31ª parcela no valor R\$1.259.039,33, com vencimento em 15 de março de 2029; 32ª parcela no valor R\$1.172.756,64, com vencimento em 16 de abril de 2029; 33ª parcela no valor R\$1.264.679,41, com vencimento em 15 de maio de 2029; 34ª parcela no valor R\$1.232.318,48, com vencimento em 15 de junho de 2029; 35ª parcela no valor R\$1.249.513,18, com vencimento em 16 de julho de 2028; e a última parcela no valor R\$51.446.114,86, com vencimento em 15 de agosto de 2029. Sobre o valor contratado incidirão encargos financeiros correspondentes à taxa de juros pré-fixada de 17,46% ao ano, calculados de forma exponencial pro rata temporis (capitalizados), com base em um ano de 360 dias. Os referidos encargos financeiros calculados por dias corridos, serão cobrados mensalmente, nas datas previstas. Ficando ratificadas todos os demais termos, condições e anexos da cédula que não tiverem sido expressamente alterados pelo presente aditamento. Averbado por: , Carlos Eduardo F. de M. Barroso, o Oficial.

CERTIFICO, nos termos do artigo 19, da lei 6.015/73, que a presente certidão de inteiro teor da matrícula noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente. DOU FÉ. TAGUATINGA DF, 21/11/2024 16:10:02.

(buscas realizadas até 18 DE NOVEMBRO DE 2024 - 08:30:00).

(Certidão extraída por processo reprográfico de conformidade com parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015 de 31/12/1973).

Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Selo digital: TJDFT20240300156651JSAC

Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.tridf.com.br.

Emolumentos: R\$ 35,98

ISSQN 5%: R\$ 1,93 (Lei complementar do DF 1.009/2022)

CCRCPN 7%: R\$ 2,52 (Lei Nº14.756, de 15 de dezembro de 2023)

TOTAL: R\$ 40,43 Ato: 28.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMTCB-M4LG5-DYKMD-MADVM>

Documento gerado oficialmente pelo
Selo digital: TJDFT20240300156651JSAC Para consultar, acesse www.tjdft.jus.br
Registro de Imóveis Via www.tridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

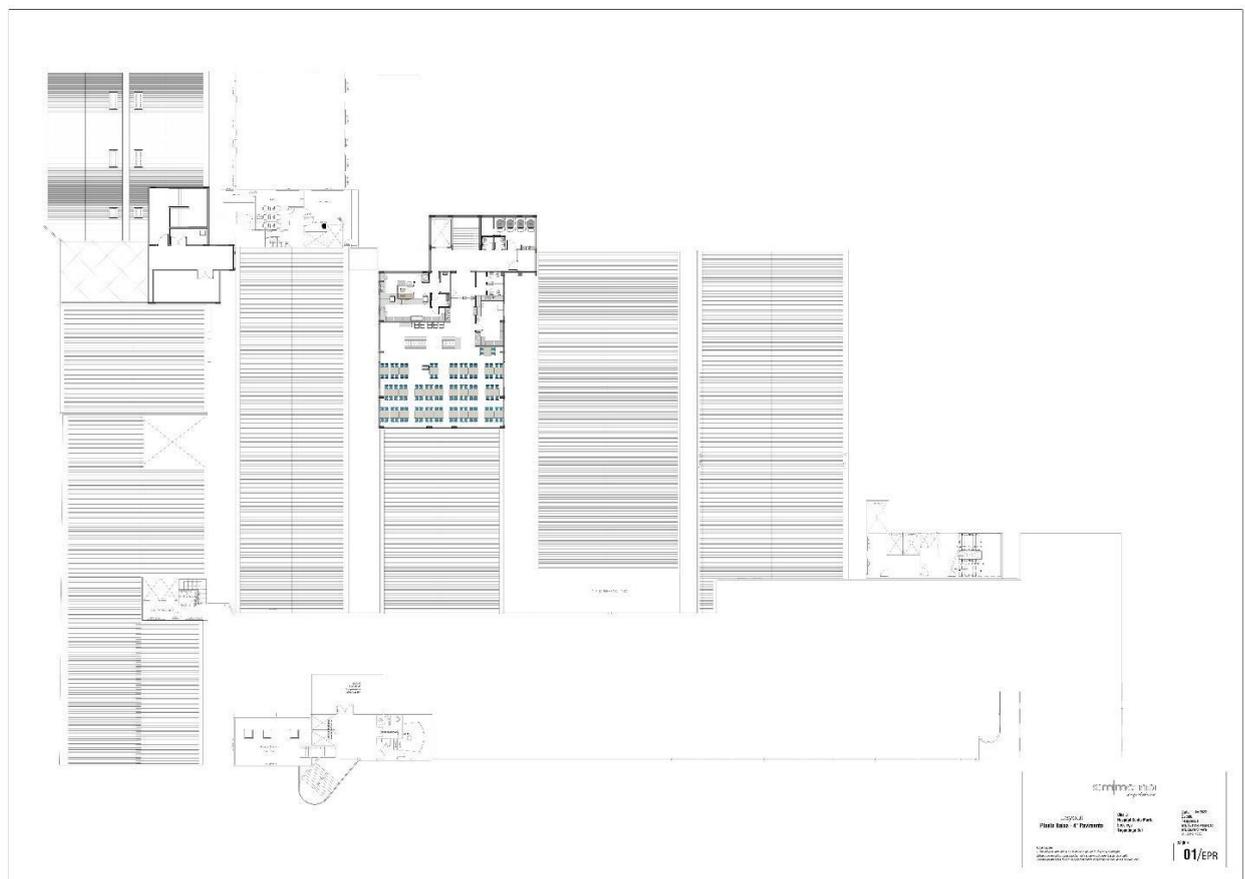
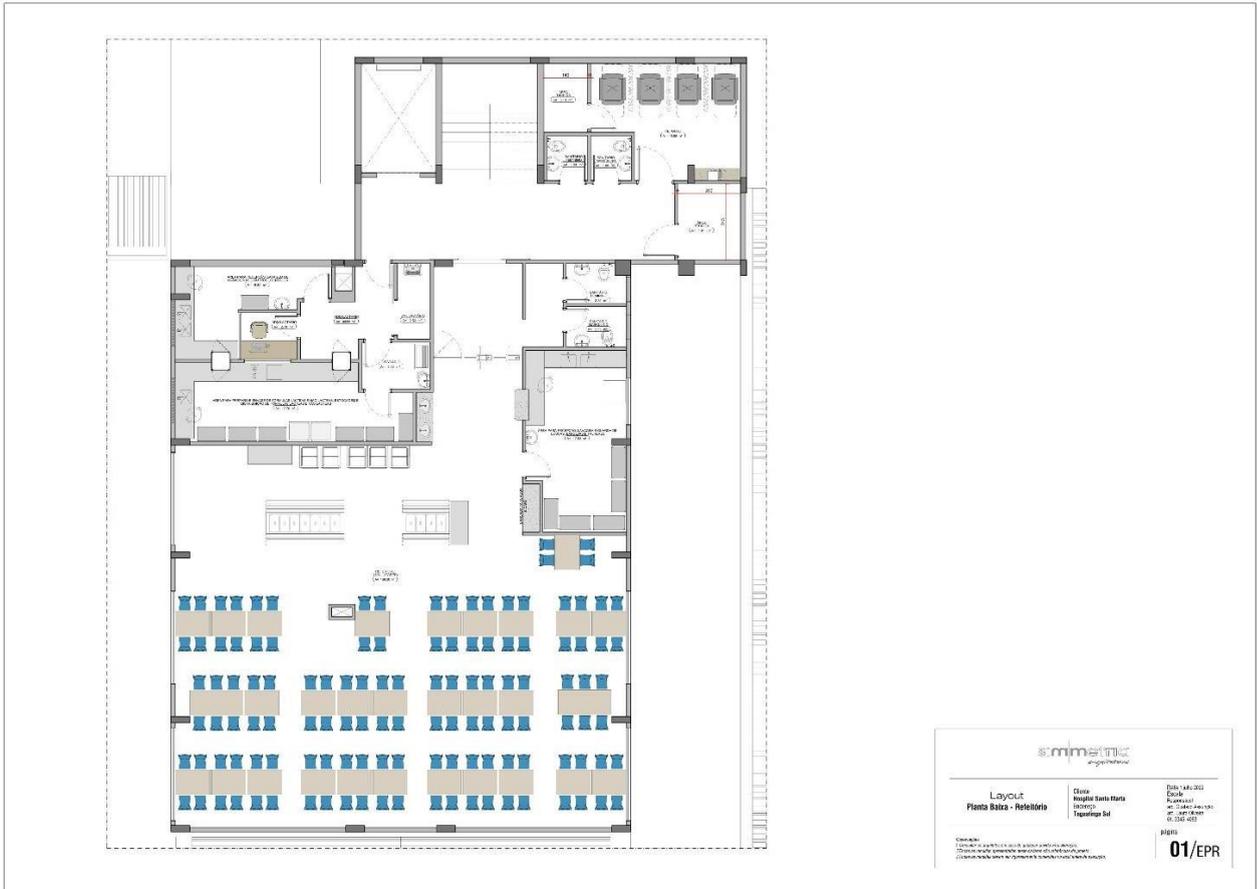
Protocolo: 1516386 Atendente: ONR Buscas: Não se aplica Feita em: 21/11/2024 16:10:02 pgs.: 10/10

O valor de R\$ 35,98 corresponde a 1 certidão de 1 folha (R\$ 35,98 Item "10" alínea "a" da tabela "III" da Lei Nº 14.756 de 15 de dezembro de 2023).

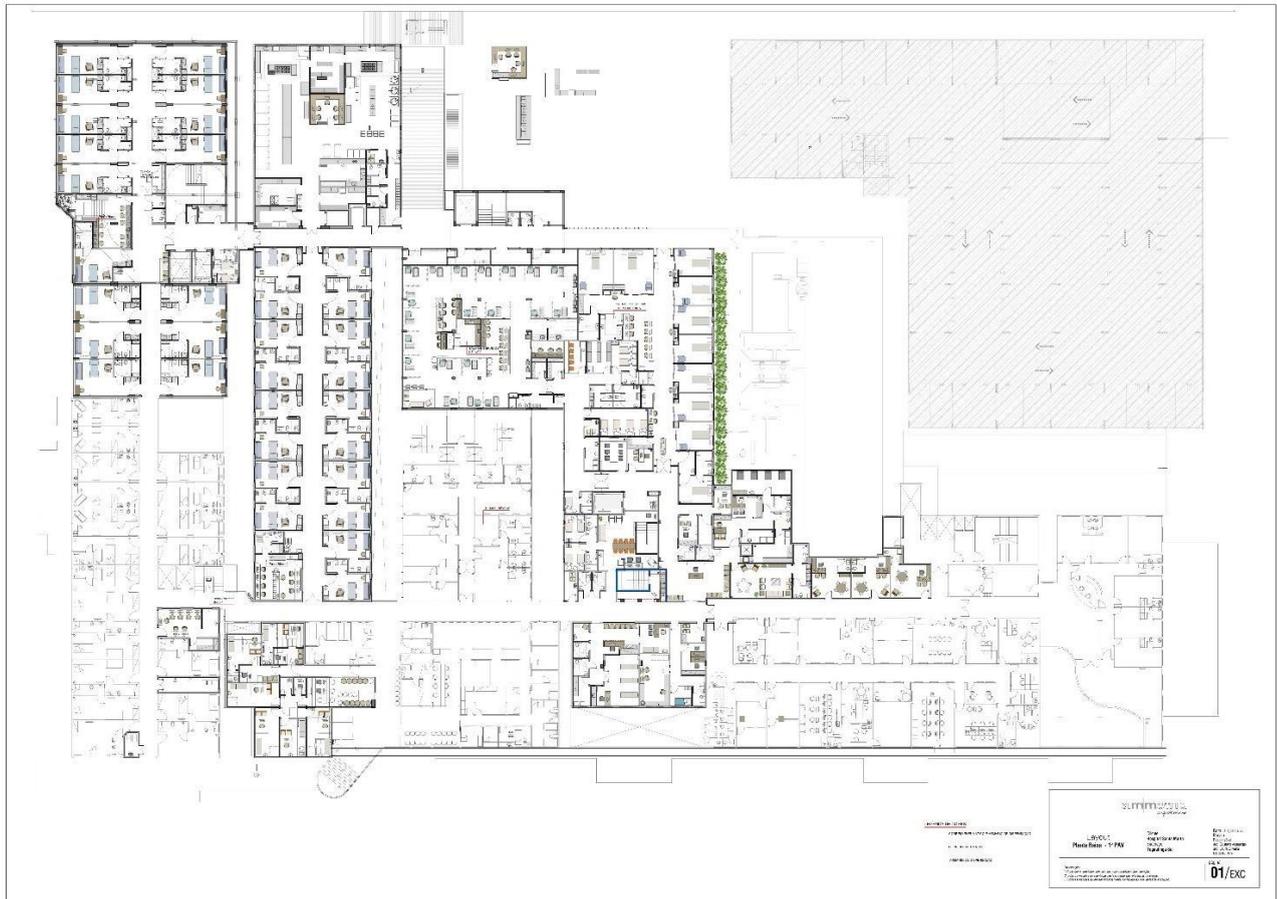
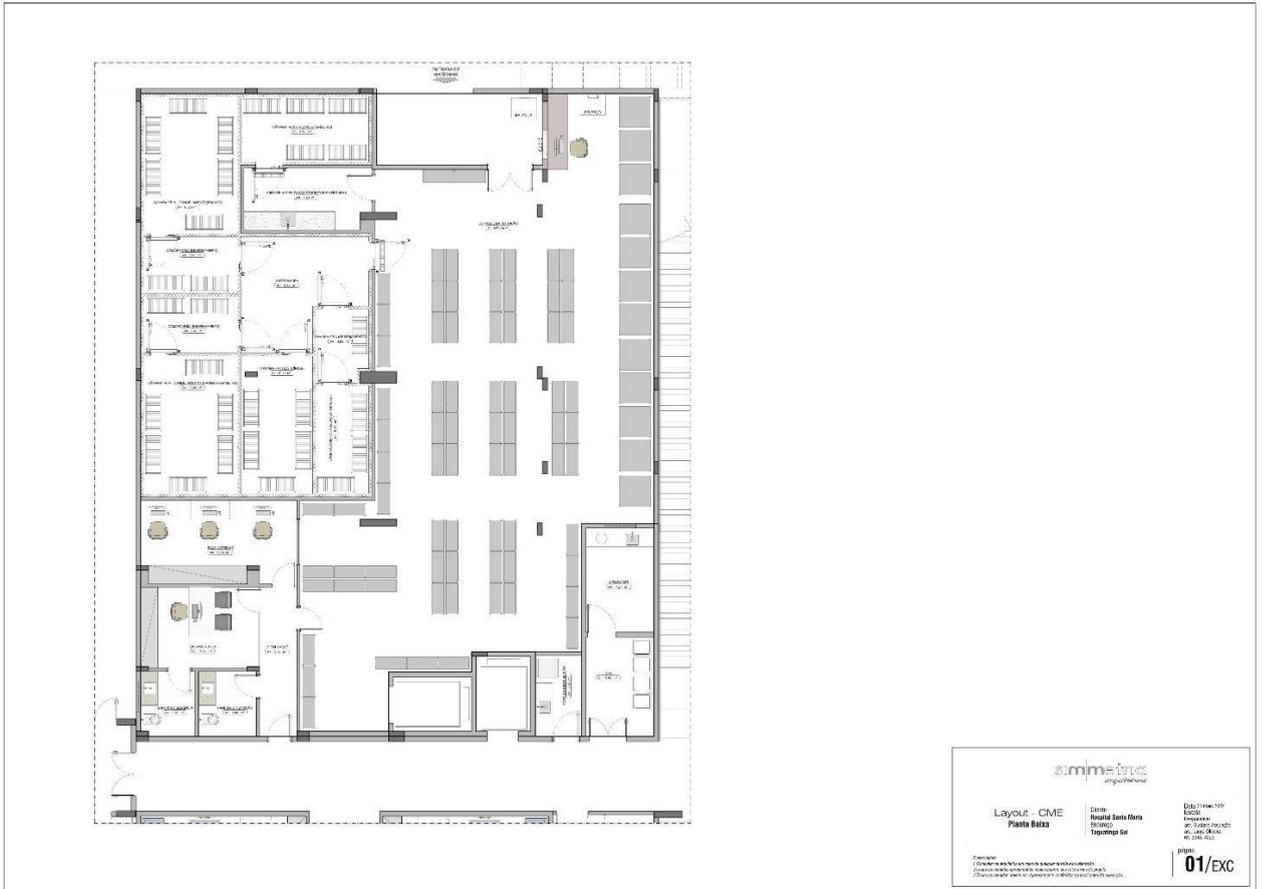
ANEXO VII
PLANTAS















summa
engenharia

Layout	Edifício	022 31 701 7777
Planta Baixa - 2º PAV - Interação	Hospital Santa Maria	021 31 424 5200
	Tramanda	021 31 424 5200
	Capitães Sal	021 31 424 5200

01/EXC



ANEXO VIII
CUB

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**.
"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebasamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.178,15	-0,05%	R-1	2.617,82	-0,54%	R-1	3.209,09	-0,07%
PP-4	2.037,07	0,05%	PP-4	2.483,19	0,35%	R-8	2.601,87	-0,45%
R-8	1.931,18	-0,31%	R-8	2.167,59	-0,17%	R-16	2.722,76	-0,01%
PIS	1.522,22	-0,41%	R-16	2.098,83	-0,01%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.490,81	0,70%	CAL-8	2.690,55	0,43%
CSL-8	2.136,46	0,27%	CSL-8	2.361,53	-0,30%
CSL-16	2.861,81	0,32%	CSL-16	3.152,36	-0,30%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.274,66	-1,37%
GI	1.203,28	-1,11%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Fevereiro/2025)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -



ANEXO IX
CERTIDÃO DO CREA





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: CI - 3559324/2025

Válida até: 31/03/2025

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citadas se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP.

CERTIFICAMOS, mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: JC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

CNPJ: 01.008.320/0001-50

Endereço: Rua PROFESSOR HENRIQUE NEVES LEFEVRE, 731
JARDIM PETRÓPOLIS
04637001 - São Paulo - SP

Número de registro no CREA - SP: 0464870

Data do registro: 29/08/1995

Processo (Sipro): F-000922/1995

Processo (SEI): -*-*-*-*

Observação:

Restrição de Atividades ref. ao obj. social, conf. Instr. nr. 2321 EXCLUSIVAMENTE PARA AS ATIVIDADES NA ÁREA DA ENGENHARIA MECÂNICA E ENGENHARIA CIVIL.

Objetivo Social:

"Prestação de serviços de consultoria na área de engenharia, envolvendo planejamento e gestão empresarial e avaliação de bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis de empresas localizadas em todo o território nacional."

Responsabilidades Técnicas Ativas:

Nome: JOSE CARLOS DE ALMEIDA

Título: ENGENHEIRO MECÂNICO

da Resolução 139, de 16 de março de 1964, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600320975

Registro Nacional: 2606457307





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Continuação da Certidão: CI - 3559324/2025 Página 02

Data de início da responsabilidade técnica: 29/08/1995
Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Nome: ANTONIO AUGUSTO GUARIGLIA

Título: ENGENHEIRO CIVIL

Do artigo 7º, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Origem do Registro: CREA-SP

Número do Registro (CREASP): 0600851878

Registro Nacional: 2604140349

Data de início da responsabilidade técnica: 26/11/2013

Responsabilidade Técnica em vigor até a presente data.

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 281c1f19-be7a-4e1d-b26f-4948a98983ec

Situação cadastral extraída em: 24/02/2025 21:34:25

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP SUL, situada à Avenida: DOUTOR DANTE PAZZANESE, 120, , VILA MARIANA, SÃO PAULO-SP, CEP: 04012-180, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 24 de Fevereiro de 2025

