MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
GABINETE DO MINISTRO
ASSESSORIA DE ASSUNTOS PARLAMENTARES

OFÍCIO Nº 657/2025/ASPAR/GM

Brasília, na data da assinatura.

À Sua Excelência o Senhor
Deputado Carlos Veras
Primeiro-Secretário da Câmara dos Deputados

Assunto: **Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira.**

Senhor Primeiro Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, faço referência ao Ofício 1ª Sec/RI/E/nº 34/25, de 25 de fevereiro de 2025, o qual encaminha o Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira, que requer informações acerca das despesas da Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) com viagens internacionais e aquisição de imóvel.

Informa-se que, conforme o disposto na Lei nº 13.848/19, as Agências Reguladoras dispõem de autonomia funcional, decisória, administrativa e financeira. Nesse contexto, os questionamentos foram submetidos à ANTT, que se manifestou mediante Ofício Nº 5647/2025/GAB-DG/DG-ANTT e demais anexos, que seguem encaminhados.

Por fim, sugere-se que eventuais informações complementares sejam direcionadas diretamente à ANTT.

Atenciosamente,

Anexos: I - Ofício SEI nº 5647/2025/GAB-DG/DG-ANTT (SEI nº 9425587);
II - Programa de Experiência Técnica Internacional (SEI nº 9425619);
III - Edital DG nº 1, DE 30 DE JANEIRO DE 2023 (SEI nº 9425676);
IV - Nota Técnica SEI nº 983/2025/SUDEG/DIR/ANTT (SEI nº 9425750); e
V - Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (SEI nº 9425772).

JOSÉ RENAN VASCONCELOS CALHEIROS FILHO
Ministro de Estado dos Transportes

SUPER GOV.BR

Documento assinado eletronicamente por **José Renan Vasconcelos Calheiros Filho**, **Ministro de Estado dos Transportes**, em 11/04/2025, às 16:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9629845** e o código CRC **824543CE**.

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - 6° andar - Bairro Zona Civico Administrativa
Brasília/DF, CEP 70044-902
Telefone: (61) 2029-7007 / 7051 - www.transportes.gov.br

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA - EXECUTIVA
PARLAMENTAR DA SECRETARIA-EXECUTIVA DO MT

OFÍCIO Nº 69/2025/PARLAMENTAR - SE/SE

Brasília, na data da assinatura.

Ao Senhor
DONMARQUES ANVERES DE MENDONÇA
Chefe da Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos - Substituto
Esplanada dos Ministérios, Bloco R
70044-902 - Brasília/DF
e-mail: aspar@transportes.gov.br

Assunto: Análise do Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira.

Senhor Chefe,

Faço referência ao Ofício nº º 141/2025/ASPAR/GM (SEI nº 9356392) , dessa Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos – AESPAR, na qual solicita análise e manifestação quanto ao Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira (PL/MG), que requer informações sobre as despesas da Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) com viagens internacionais e aquisição de imóvel (SEI nº9356380).

Sobre o assunto, informo que a Agência Nacional de Transportes Terrestres -ANTT, por meio do OFÍCIO Nº 5647/2025/GAB-DG/DG-ANTT (SEI nº 9425587) e demais anexos, apresentou considerações a respeito, conforme descrito a seguir:

> **[...]**
>
> **2.** A respeito dos quesitos apresentados, informo que a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT possui um Plano de Atuação Internacional - PLAI[1] , que prevê um alinhamento com os demais instrumentos de planejamento e de governança existentes na ANTT, tais como o Plano Estratégico - PE, a Agenda Regulatória - AR, o Plano de Gestão Anual – PGA, o Plano de Desenvolvimento de Pessoas – PDP e a Proposta Orçamentária, além de apresentar uma agenda internacional com os principais eventos/missões internacionais de interesse da ANTT. Dentre os eventos previstos na agenda internacional há aqueles que são considerados compromissos institucionais da ANTT, decorrentes de atribuições previstas em lei e de acordos internacionais, e outros voltados à capacitação dos servidores, como as visitas técnicas e traineeship previstos no Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI).
>
> **3.** A participação da ANTT em eventos internacionais contribui para ampliar a integração regional do transporte terrestre, aprimorar a imagem institucional e melhorar a qualificação técnica dos servidores, reflendo na competência regulatória e nas atividades de fiscalização.
>
> **4 .** A despeito do corte orçamentário, a situação de restrição demandou uma reavaliação das atividades internas com a implementação de estratégias de otimização e realocação de recursos, visando, em primeiro lugar, não prejudicar as atividades da agência na prestação do serviço público adequado.
>
> **5.** Para o quesito nº 3, informamos que todos os servidores participantes de missão internacional possuem o propósito de disseminar o conhecimento adquirido pelo meio mais adequados ao tipo de evento e abrangência do tema envolvido. Sendo assim, ao término de cada etapa, os servidores participantes realizaram um workshop sobre os respectivos temas, no auditório da Agência, com transmissão ao vivo pelo Google Teams e disponibilização no canal do Youtube da ANTT. Todas as edições podem ser acessadas pela página oficial PETI - Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, o que se traduz em transparência e disseminação do conhecimento para os

demais colegas da Agência. Verifica-se, inclusive, a parcipação de convidados de outros órgãos, tais como TCU, DNIT, PPI, Ministério dos Transportes e Infra S.A.

6. Em subsídio aos demais quesitos, encaminhamos todos os editais dos PETIs realizados em 2023 e 2024 (SEI nº 29886140), cuja íntegra dos processos seletivos são públicos, incluindo os respectivos relatórios de avaliação (SEI nº 29886090), informando, inclusive, que cada edição do programa conta a indicação de um coordenador responsável pela coordenação e organização da visita técnica, assegurando um entendimento claro das responsabilidades e objetivos da visita com reuniões prévias à realização do programa.

7. Referente ao imóvel sede da ANTT, esclarece-se que a prorrogação contratual em questão refere-se ao contrato de aluguel nº 001/2010, celebrado com a JNV VENÂNCIO sob o regime de dispensa de licitação, conforme o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, e com característisca de reversão patrimonial (Build To Suit). A contratação direta foi justificada pela necessidade de atender às finalidades da administração, com preço compatível com o valor de mercado, conforme parecer jurídico da época. Portanto, não se trata de compra de imóvel sem licitação, mas sim da continuidade de um contrato de locação já existente e em conformidade com a legislação vigente.

8 . No quesito pertinente ao estudo que demonstre a economia gerada, encaminhamos a NOTA TÉCNICA SEI Nº 983/2025/SUDEG/DIR/ANTT (SEI nº 29887218) e Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (SEI nº 29889720), que demonstram toda instrução processual e cuidado com a legalidade referente a prorrogação do contrato de aluguel com reversão patrimonial, corroborando a prorrogação tal como foi construída ser a forma mais vantajosa para Administração Pública. **[...]**

Diante do exposto, estando a Secretaria-Executiva devidamente ciente, encaminho os autos para conhecimento e providências cabivéis**.**

Atenciosamente,

GEORGE SANTORO
Secretario-Executivo

Anexos: I - OFÍCIO SEI Nº 5647/2025/GAB-DG/DG-ANTT (SEI nº 9425587);
II - Programa de Experiência Técnica Internacional (SEI nº 9425619);
III - Edital DG Nº 1, DE 30 DE JANEIRO DE 2023 (SEI nº 9425676);
IV - Nota Técnica SEI Nº 983/2025/SUDEG/DIR/ANTT (SEI nº 9425750);
V - Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (SEI nº 9425772).

Documento assinado eletronicamente por **George André Palermo Santoro**, **Secretário Executivo**, em 07/04/2025, às 19:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 3°, inciso V, da Portaria nº 446/2015 do Ministério dos Transportes.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.transportes.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9426240** e o código CRC **A27D2B97**.

Esplanada dos Ministérios, Bloco R - Bairro Zona Cívico Administrativa
Brasília/DF, CEP 70044-902
Telefone: - www.transportes.gov.br

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA GERAL
GABINETE DO DIRETOR-GERAL

OFÍCIO SEI Nº 5647/2025/GAB-DG/DG-ANTT

Brasília, 18 de fevereiro de 2025.

Ao Senhor
GEORGE SANTORO
Secretário-Executivo - SE
Ministério dos Transportes
Esplanada dos Ministérios, Bloco R
70044-902 Brasília/DF

Assunto: Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.008010/2025-97.

Senhor Secretário,

1. Cumprimentando-o cordialmente, reporto-me ao OFÍCIO Nº 64/2025/PARLAMENTAR - SE/SE (SEI nº 29772151), que fez referencia ao OFÍCIO Nº 141/2025/ASPAR/GM (SEI nº 9356392), no qual a Assessoria Especial de Assuntos Parlamentares e Federativos – AESPAR solicita análise do Requerimento de Informação nº 161/2025, de autoria do Deputado Nikolas Ferreira (PL/MG), que requer informações sobre as despesas da Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) com viagens internacionais e aquisição de imóvel (SEI nº 9356380), conforme quesitos abaixo:

> 1) Considerando que a própria ANTT declarou que o bloqueio de R$ 93 milhões no orçamento comprometeria seu funcionamento, por que foi mantido um volume elevado de despesas com viagens internacionais?
>
> 2) O contingenciamento de R$ 93 milhões no orçamento da ANTT comprometeu quais atividades da agência? Essas restrições orçamentárias impactaram diretamente a prestação de serviços ao público?
>
> 3) Há relatórios técnicos que demonstrem de maneira objetiva os benefícios dessas viagens para a regulação dos transportes terrestres no Brasil? Em caso positivo, solicita-se o encaminhamento desses documentos.
>
> 4) Houve alguma análise de alternativas mais econômicas para capacitação e intercâmbio técnico, como treinamentos nacionais, participação remota ou cooperação com instituições brasileiras?
>
> 5) Outros servidores da ANTT, além dos diretores, participaram dessas viagens ou tiveram acesso ao conhecimento adquirido por meio de treinamentos internos subsequentes?
>
> 6) Qual foi a justificativa para a aquisição do imóvel sem a realização de licitação?
>
> 7) Considerando o alto valor da aquisição e o parcelamento estendido por quase 23 anos, foi realizado um estudo que demonstre a economia gerada pela compra em relação à continuação do aluguel?

2. A respeito dos quesitos apresentados, informo que a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT possui um Plano de Atuação Internacional - PLAI[1], que prevê um alinhamento

com os demais instrumentos de planejamento e de governança existentes na ANTT, tais como o Plano Estratégico - PE, a Agenda Regulatória - AR, o Plano de Gestão Anual – PGA, o Plano de Desenvolvimento de Pessoas – PDP e a Proposta Orçamentária, além de apresentar uma agenda internacional com os principais eventos/missões internacionais de interesse da ANTT. Dentre os eventos previstos na agenda internacional há aqueles que são considerados compromissos institucionais da ANTT, decorrentes de atribuições previstas em lei e de acordos internacionais, e outros voltados à capacitação dos servidores, como as visitas técnicas e *traineeship* previstos no Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI).

3. A participação da ANTT em eventos internacionais contribui para ampliar a integração regional do transporte terrestre, aprimorar a imagem institucional e melhorar a qualificação técnica dos servidores, refletindo na competência regulatória e nas atividades de fiscalização.

4. A despeito do corte orçamentário, a situação de restrição demandou uma reavaliação das atividades internas com a implementação de estratégias de otimização e realocação de recursos, visando, em primeiro lugar, não prejudicar as atividades da agência na prestação do serviço público adequado.

5. Para o quesito nº 3, informamos que todos os servidores participantes de missão internacional possuem o propósito de disseminar o conhecimento adquirido pelo meio mais adequados ao tipo de evento e abrangência do tema envolvido. Sendo assim, ao término de cada etapa, os servidores participantes realizaram um workshop sobre os respectivos temas, no auditório da Agência, com transmissão ao vivo pelo Google Teams e disponibilização no canal do Youtube da ANTT. Todas as edições podem ser acessadas pela página oficial PETI - Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, o que se traduz em transparência e disseminação do conhecimento para os demais colegas da Agência. Verifica-se, inclusive, a participação de convidados de outros órgãos, tais como TCU, DNIT, PPI, Ministério dos Transportes e Infra S.A.

6. Em subsídio aos demais quesitos, encaminhamos todos os editais dos PETIs realizados em 2023 e 2024 (SEI nº 29886140), cuja íntegra dos processos seletivos são públicos, incluindo os respectivos relatórios de avaliação (SEI nº 29886090), informando, inclusive, que cada edição do programa conta a indicação de um coordenador responsável pela coordenação e organização da visita técnica, assegurando um entendimento claro das responsabilidades e objetivos da visita com reuniões prévias à realização do programa.

7. Referente ao imóvel sede da ANTT, esclarece-se que a prorrogação contratual em questão refere-se ao contrato de aluguel nº 001/2010, celebrado com a JNV VENÂNCIO sob o regime de dispensa de licitação, conforme o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, e com característica de reversão patrimonial (Build To Suit). A contratação direta foi justificada pela necessidade de atender às finalidades da administração, com preço compatível com o valor de mercado, conforme parecer jurídico da época. Portanto, não se trata de compra de imóvel sem licitação, mas sim da continuidade de um contrato de locação já existente e em conformidade com a legislação vigente.

8. No quesito pertinente ao estudo que demonstre a economia gerada, encaminhamos a NOTA TÉCNICA SEI Nº 983/2025/SUDEG/DIR/ANTT (SEI nº 29887218) e Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (SEI nº 29889720), que demonstram toda instrução processual e cuidado com a legalidade referente a prorrogação do contrato de aluguel com reversão patrimonial, corroborando a prorrogação tal como foi construída ser a forma mais vantajosa para Administração Pública.

9. Sendo o que cumpria, esta Agência permanece à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

RAFAEL VITALE

Diretor-Geral

[1] https://portal.antt.gov.br/relacionamento-internacional

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 18/02/2025, às 19:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **29868843** e o código CRC **AA2247FD**.

Referência: Processo nº 50500.008010/2025-97 SEI nº 29868843

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

PROGRAMA DE EXPERIÊNCIA TÉCNICA INTERNACIONAL

PETI 2023

Assessoria de Relações Internacionais

1. SUMÁRIO

1. SUMÁRIO 1
2. INTRODUÇÃO 2
3. PROGRAMAÇÃO 2
2.1 Etapa 1 3
2.2 Etapa 2 4
2.3 Etapa 3 4
2.4 Etapa 4 5
4. DISSEMINÇÃO DE CONHECIMENTO 6
5. RESULTADOS 8
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS 11
7. ANEXO I – PROGRAMAÇÃO 16
8. ANEXO II – APRESENTAÇÕES WORSHOP 16

2. INTRODUÇÃO

A Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT instituiu, por meio da Portaria nº 518, de 5 de novembro de 2021, o Programa de Experiência Técnica Internacional – PETI, cujo objetivo é a promoção de capacitações internacionais para os servidores no período entre 2022 e 2025. São planejadas 4 edições anuais do programa, tratando de temas diversos que vão ao encontro das atribuições da Agência e ampliando conhecimentos técnicos e boas práticas que podem ser aproveitados no Brasil e disseminados para os demais servidores da Agência.

As capacitações previstas no PETI são abertas ao público por meio de certame, com ampla divulgação interna, tendo como requisito mínimo para participação ser servidor público, efetivo ou não, lotado na ANTT.

A distribuição de vagas é realizada de acordo com a pertinência temática da ação de capacitação com as atribuições das diversas unidades organizacionais da ANTT.

No regresso, esses servidores realizam um evento, (Workshop), para disseminação dos conteúdos aprendidos. Além disso, para garantir que os conhecimentos sejam aplicados na unidade organizacional da temática da ação de capacitação, os servidores deverão permanecer nas respectivas unidades pelo prazo mínimo de 18 (dezoito) meses.

As primeiras edições do PETI foram realizadas na Itália, Estados Unidos, e Portugal em 2022.

Em 2023, os países escolhidos foram, Suécia, Bélgica, China e Espanha.

Os eventos de 2024 consistirão em visitas técnicas e estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Diretoria Colegiada, por meio da Deliberação nº 437, de 18 de dezembro de 2023. Cabe ressaltar que os PETIS inicialmente previstos poderão ser alterados ou cancelados ao longo do ano, em função de imprevistos diversos.

3. PROGRAMAÇÃO

De acordo com a norma que criou o Programa, no início de cada ano a Diretoria-Geral publicará Portaria específica que definirá a programação das capacitações e as Unidades Organizacionais participantes. Assim, por meio Portaria nº DG Nº 9, de 12 de janeiro de 2023, definiu-se a programação das capacitações previstas para a etapa de 2023 do PETI, cujos eventos foram destinados prioritariamente a servidores da Superintendência de Concessão da Infraestrutura (SUCON), da Superintendência de Infraestrutura Rodoviária (SUROD), e da Superintendência de Transporte Ferroviário (SUFER). Outras Unidades Organizacionais também foram contempladas, conforme regras estabelecidas nos editais de cada etapa do programa.

O quantitativo de vagas destinadas a cada Unidade Organizacional foi definido em edital, observando-se a aderência das capacitações com as atividades desenvolvidas pela Unidade.

Quadro 1 - Etapas PETI 2023

Visitas Técnicas:

ETAPA	PROCESSO	SELEÇÃO	RESULTADO
Suécia - Segurança Viária	50500.169197/2022-51	Edital 02/2023	Edital 03/2023
Bélgica - Interoperabilidade em Ferrovias	50500.169197/2022-51	Edital 02/2023	Edital 03/2023
China - Gestão e Projetos de Infraestrutura "Seminário sobre as Infraestruturas de Transportes Sustentáveis para os Países de Língua Portuguesa"	50500.169197/2022-51	Edital 04/2023	Edital 07/2023
Espanha - Regulação de Transportes Terrestres	50500.169197/2022-51	Edital 04/2023	Edital 07/2023

Cabe esclarecer que segundo Edital 07/2023, a terceira etapa do PETI 2023, "Visita Técnica sobre Gestão e Projetos de Infraestrutura", estava prevista para o período de 13 a 17 de novembro de 2023. No entanto, essa visita foi antecipada pois a ANTT foi convidada pela Embaixada da China em Brasília, a participar do "Seminário sobre as Infraestruturas de Transportes Sustentáveis para os Países de Língua Portuguesa", sem ônus para a ANTT, e realizada entre 28 de julho e 10 de agosto de 2023.

2.1 Etapa 1

A primeira etapa do PETI 2023 ocorreu na Suécia, em Estocolmo e Gotemburgo, entre no período de 17 a 21 de abril de 2023, e teve como objetivo compreender o programa Visão Zero e sua evolução, bem como os instrumentos utilizados para a redução de sinistros com resultado morte ou feridos graves e estabelecer contatos e parcerias para apoiar o desenvolvimento de ações e programa de segurança viária na ANTT.

Destaca-se que nessa etapa também participaram representantes do Tribunal de Contas da União - TCU, do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, e INFRA S.A.

Quadro 2 - PETI Suécia – Segurança Viária.

Programação da primeira etapa do PETI 2023.

DATA	ATIVIDADE
17/04	Agência de Transportes (Transporstyrelsen) e Ministério dos Transportes (Trafikverket) – Estocolmo
18/04	Trafikverket - Administração Sueca de Transportes e à Vision Zero Academy - Estocolmo
19/04	Visita às instalações da Embaixada do Brasil em Estocolmo e deslocamento para Gotemburgo
20/04	SAFER, Instituto Nacional de Pesquisa de Transportes (VTI) e Business Region GTB – Gotemburgo
21/04	Visita técnica à Volvo Caminhões - Gotemburgo

2.2 Etapa 2

Na segunda etapa, realizada na Bélgica, Bruxelas e Antuérpia, e França, Valenciennes, no período de 5 a 9 de junho de 2023, o tema foi relacionado a Interoperabilidade em Ferrovias. “Interoperabilidade é a capacidade de uma malha ferroviária permitir, de forma segura e ininterrupta, o movimento de trens, com atendimento aos níveis de desempenho exigidos”. O programa contou com a participação de Ministério dos Transportes -MT, Tribunal de contas da União - TCU e INFRA S.A.

Quadro 3 - PETI Bélgica e França

Programação da segunda etapa do PETI 2023

DATA	ATIVIDADE
05/06	Visita à Embaixada do Brasil, GESTE Engineering Group e European Comission DG MOVE - Bruxelas
06/06	CER, European Rail Regulation, UIRR - international organization for multimodal transport - Bruxelas
07/06	Ministry of Transport, RAIU, NSA Rail
08/06	Porto de Antuérpia
09/06	ERA – Valenciennes

2.3 Etapa 3

A terceira etapa do PETI 2023 foi realizada no período de 28 de julho e 10 de agosto, em Pequim, na China. Os tópicos das palestras do seminário envolveram principalmente a visão geral das condições nacionais da China, a comunidade de futuro compartilhado para a humanidade e iniciativas de desenvolvimento global, a filosofia de governança dos líderes chineses, a reforma e abertura da China e o caminho à modernização do estilo chinês, a história e as tendências futuras do desenvolvimento da infraestrutura de transporte da China, o planejamento de sistemas de transporte inteligente urbano, transporte ferroviário da China e desenvolvimento coordenado urbano, a história e prática de desenvolvimento ferroviário de alta velocidade da China, a inovação em ciência e tecnologia de transporte, a construção da infraestrutura de transporte rural e revitalização rural da China, a construção e prática de transporte inteligente, a prática de desenvolvimento verde de transporte.

Participaram da missão as equipes da ANTT, do Ministério dos Transportes (SNTF e SNTR/MT) e do Tribunal de Contas da União - TCU.

Quadro 4 – PETI - China

Programação da terceira etapa do PETI 2023

DATA	ATIVIDADE
28/07	Apresentação do programa do seminário, Cerimónia de abertura e almoço de boas-vindas Discussão e interação 1: A interação entre os membros de diferentes países e a atividade de quebra-gelo
29/07	Visita 1: A história e a cultura da China - A Grande Muralha Visita 2: O mercado de commodities da China - O mercado de Tiantongyuan
30/07	Prática da língua chinesa de nível elementar
31/07	Palestra 1: A panorama das condições nacionais da China Palestra 2: As relações económicas e comerciais entre a China e os países de língua portuguesa
01/08	Palestra 3: As ideias da governação dos líderes da China Palestra 4: A Reforma e a Abertura e o caminho para a modernização da China
02/08	Palestra 5: As Situações da construção das infraestruturas sustentáveis de transportação da China Palestra 6: O Planeamento e o desenvolvimento das infraestruturas sustentáveis de transportação da China
03/08	Visita a Tianjin Visita 3: O Trânsito e a construção urbana da cidade de Tianjin
04/08	Palestra 7: O planeamento e implementação de cidade inteligente Ensino presencial 1: A construção da cidade inteligente sustentável - A eco cidade de Tianjin
05/08	Visita 4: A revitalização rural da China - A aldeia de Yangliuqing do distrito de Xiqing da cidade de Tianjin (investigação de zona subdesenvolvida) Visita 5: A história e a cultura da China - A Rua da Cultura Antiga
06/08	Regresso a Pequim Check-in no hotel
07/08	Palestra 8: O sistema de gestão e o modelo de investimento e de financiamento dos caminhos-de-ferro da Chi Palestra 9: O desenvolvimento do comboio de alta velocidade da China e a economia do comboio de alta veloc
08/08	Ensino presencial 2: O desenvolvimento e a cooperação externa das empresas de aviação da China Visita 6: A cultura tradicional da China---O museu de Poly (Poly Art Museum)
09/08	Palestra 10: A construção e a gestão da segurança de aeroporto da aviação civil Visita 7: O planeamento, a construção e a gestão dos aeroportos- Visita ao Aeroporto Internacional da capital de Pequim
10/08	Discussão e interação 2: A conclusão do projeto e mais interações Cerimónia de encerramento e o almoço de despedida Fazer as malas para a viagem de regresso

2.4 Etapa 4

A quarta etapa do PETI foi realizada em Madri, na Espanha, no período de 30 de outubro a 3 de novembro de 2023. O objetivo dessa etapa do programa teve como enfoque a regulação do transporte terrestre, proporcionando aos participantes um panorama regulatório europeu tanto no escopo do transporte rodoviário, quanto no transporte ferroviário. Além disso, as entidades visitadas puderam compartilhar o modelo de negócio utilizado na tarifação, *free-flow*, bem como seu processo de planejamento estratégico no sistema de transporte terrestre da região.

Participaram das reuniões e visitas técnicas as equipes da ANTT, do Ministério dos Transportes - MT, Infra S.A e do Tribunal de Contas da União - TCU, compondo uma comitiva de 16 pessoas.

Quadro 5 - PETI Espanha

Programação de quarta etapa do PETI 2023

DATA	ATIVIDADE
30/10	**MINISTERIO DE TRANSPORTE, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA** - Reunião com responsáveis pelo planejamento ferroviário e rodoviário **DIRECCIÓN GENERAL DE TRÁFICO (DGT)** - Reunião sobre segurança viária e gestão de trânsito
31/10	**INECO e ADIF** Visita ao centro de controle de alta velocidade - ADIF
01/11	Viagem à Toledo – Trem de alta velocidade
02/11	**RENFE** Mesa Redonda com empresas espanholas
03/11	**CENTRO DE OPERACIONES Y SEGURIDAD VIAL AP6 e Túneis de Guadarrama**

4. DISSEMINAÇÃO DE CONHECIMENTO

Segundo orientações do Plano de Atuação Internacional 2023, todos os servidores participantes de missão internacional deverão disseminar o conhecimento adquirido pelo meio mais adequado ao tipo de evento e abrangência do tema envolvido, mediante entendimento prévio com a sua Unidade de Lotação e a Gerência de Gestão de Pessoas - Gespe.

Nos editais do PETI 2023 também se previu a disseminação dos conhecimentos adquiridos durante a viagem. Sendo assim, ao término de cada etapa, os servidores participantes realizaram um *workshop* sobre os respectivos temas, no auditório da Agência, com transmissão ao vivo pelo Google *Teams* e disponibilização no canal do Youtube da ANTT, o que se traduz em transparência e disseminação do conhecimento para os demais colegas da Agência.

Durante esses *workshops* para disseminação dos conhecimentos adquiridos no PETI, os demais servidores puderam interagir com perguntas e trazer contribuições para o debate, auxiliando na identificação de avanços e necessidades de melhorias na atuação da ANTT em temas relacionados às visitas técnicas.

O *workshop* sobre a Etapa 1, Segurança Viária, foi realizado em 31 de maio de 2023. Os participantes do programa apresentaram as experiências adquiridas durante a visita e a possibilidade de aplicação do tema em território nacional para garantir a infraestrutura e a prestação de serviço no transporte terrestre no Brasil. A missão foi realizada em Estocolmo e Gotemburgo, na Suécia, com o objetivo de conhecer práticas bem-sucedidas no âmbito da segurança viária.

O *workshop* foi organizado em quatro painéis. O Painel 1 trouxe conceitos de segurança viária aplicados à ANTT – Visão Zero na Regulação, que coloca a vida humana como principal prioridade no planejamento do transporte. No Painel 2 foi apresentada a Visão das instituições parceiras sobre os conceitos da segurança viária da Suécia. No Painel 3 foi apresentada a Visão das áreas de apoio à regulação sobre a segurança viária e aplicabilidade nas suas áreas transversais. No último Painel, foi apresentada a visão da infraestrutura rodoviária acerca da segurança viária na Suécia e aplicabilidade nos

contratos de concessão no Brasil. O evento pode ser assistido na íntegra pelo Canal ANTT no YouTube pelo link: Workshop PETI: Segurança Viária

O *workshop* sobre a Etapa 2, visita técnica sobre Interoperabilidade de Ferrovias, na Bélgica, o *workshop* para disseminar os conhecimentos adquiridos foi realizado no dia 25 de julho de 2023.

O evento foi organizado em três painéis. O Painel 1 deu um Panorama Geral sobre a Interoperabilidade Ferroviária, abordando de forma mais ampla o conceito de interoperabilidade não só no escopo belga, mas em todo o continente europeu. Além disso, evidenciou as principais ações já realizadas e em andamento sobre o tema.

O Painel 2 tratou de uma análise comparada entre a interoperabilidade ferroviária e o compartilhamento de infraestrutura ferroviária no Brasil, na qual foram abordados principalmente os modelos de exploração europeus e o brasileiro no âmbito do transporte ferroviário, os pilares da interoperabilidade ferroviária e como se dá o compartilhamento de infraestrutura proposto pelo Brasil, os conceitos e principais atores envolvidos no processo de compartilhamento e interoperabilidade no transporte ferroviário, bem como um estudo de caso relevante e atual de compartilhamento da infraestrutura brasileira do acesso ferroviário ao Porto de Santos.

O Painel 3 apresentou os desafios da política pública, regulamentação e regulação em matéria de interoperabilidade ferroviária no Brasil, trazendo em pauta o ordenamento jurídico brasileiro e a interoperabilidade ferroviária, além de denotar a necessidade de um amplo estudo técnico sobre a aplicabilidade da interoperabilidade ferroviária no Brasil e um prognóstico sobre os desafios que o Ministério de Transportes e a ANTT enfrentarão na efetivação de tal interoperabilidade em seu território. A apresentação está disponível Canal ANTT no YouTube pelo link: Workshop PETI - Bélgica.

O *workshop* referente à Etapa 3 do PETI - Gestão e Projetos de Infraestrutura, foi realizado no dia 28 de setembro de 2023. Esse *workshop* incluiu debates sobre a experiência de imersão na cultura, costumes, crenças e sistema político chinês. Os oito painelistas participaram de um programa de quinze dias, ofertado pelo Ministério do Comércio chinês e destinado para países lusófonos, que tratou sobre as infraestruturas de transporte sustentáveis.

O evento foi organizado em três painéis. No Painel 1, apresentou-se o panorama social, político e econômico da China. Contextualizou-se brevemente sobre a cultura, os valores e costumes dos chineses, apresentando também o cenário histórico percorrido para que a China chegasse na posição em que se encontra no cenário econômico mundial. A discussão perpassou entre aspectos políticos e econômicos, ressaltando os principais pontos observados durante as 2 semanas do programa.

No Painel 2, o tema em foco foi sobre a infraestrutura de transporte rodoviário. Foi dado um panorama atual das infraestruturas chinesas, demonstrando a rede rodoviária e os corredores estruturantes que a conecta, ressaltando exemplos de obras utilizadas pela sociedade chinesa. Além disso, apontaram-se as perspectivas futuras no transporte chinês e foram divulgados dados de investimento e estatísticas de operação.

O Painel 3 apresentou a evolução do sistema de operação e dos modelos de investimento e financiamento do setor ferroviário na China. Após breve panorama

histórico e contextualização de aspectos gerais do sistema ferroviário chinês, os painelistas explicitaram estatísticas e números que regem o transporte ferroviário da China. Demonstrou-se a rede nacional, tridimensional e integrada de ferrovias e sua evolução. Outro assunto abordado foi sobre os trens de alta velocidade: sua rede, investimentos e estatísticas de operação. Essa apresentação também está disponível Canal ANTT no YouTube pelo link: Workshop PETI - Gestão e Projetos de Infraestrutura.

O *workshop* sobre a Etapa 4 do PETI foi referente à Regulação de Transportes Terrestres, foi realizado no dia 12 de dezembro de 2023. Os participantes do programa apresentaram as experiências adquiridas durante a visita e a possibilidade de aplicação do tema em território nacional para garantir a infraestrutura e a prestação de serviço no transporte terrestre no Brasil. Essa apresentação está disponível no Canal ANTT no YouTube: Workshop PETI - Espanha.

5. RESULTADOS

Para ilustrar a relevância na evolução das práticas internas da Agência decorrente dessas experiências internacionais, destacaremos a seguir considerações feitas pelos participantes do programa.

PETI- SUÉCIA - Segurança Viária

OUVIDORIA: "Com o PETI Suécia, no que compete a Ouvidoria veio a Iniciativa AZ+ que fica dentro do escopo do PROREV, onde estamos em trabalho constante para reduzir a zero as reclamações dos usuários e abaixar o número de mortes das nossas rodovias" – Robson Crepaldi - Ouvidor.

SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA RODOVIÁRIA - SUROD: "O contato com a Visão Zero mostrou que a segurança viária é uma forte diretriz no planejamento, projeto, operação e fiscalização de sistemas viários, e pode guiar ações em todos os níveis decisórios. A noção da perda de vidas humaniza a infraestrutura, que, afinal, é feita para o uso por humanos. No âmbito da Superintendência de Infraestrutura Rodoviária, só veio reforçar a importância da participação em programas como o Plano Nacional de Redução de Mortes e Lesões no Trânsito (PNATRANS), do Ministério dos Transportes, que visa orientar os gestores a implementarem ações com o objetivo de reduzir mortes e lesões no trânsito, em alinhamento com a Nova Década de Segurança no Trânsito da Organização das Nações Unidas (ONU). Dentre as atividades já desenvolvidas pela SUROD após o PETI Suécia, podemos citar o primeiro Plano de Ação para tratamento de locais com grande ocorrência de sinistros (acidentes) em rodovias; organização e auditoria dos dados de sinistros e de tráfego no banco do Sistema de Informações Rodoviárias (SIR); divulgação de Boletins de Sinistros no site da ANTT; além da análise da viabilidade e necessidade de investimentos com foco na segurança viária. Encontra-se também em andamento a participação em grupos de trabalho com entes externos, visando definir indicadores de segurança viária, painéis de sinistros e Manual de Auditoria de Segurança Viária. No âmbito da ANTT como um todo, é importante mencionar o Prêmio ANTT – Destaques 2023, que destacou e reconheceu as melhores práticas, projetos e iniciativas da infraestrutura rodoviária e ferroviária no Brasil. Uma das categorias foi a de segurança viária, que premiou a concessionária de rodovia que

apresentou a maior redução percentual, em relação ao ano anterior, do número de vítimas fatais ocasionado por sinistros, ponderando tráfego e extensão de via concedida. O aprendizado no PETI vai dar mais força ao Programa Vias Seguras da ANTT".
Walquiria Yumiko Fujii – Coordenadora Regional de Fiscalização da Infraestrutura Rodoviária.

SUROD/COPIR: "O PETI Suécia, em especial, foi muito importante para a área de Infraestrutura Rodoviária dar os primeiros passos na estruturação de ações de segurança viária. Nesse sentido, a Coordenação de Planejamento e Implementação da Política Regulatória de Rodovias – COPIR, foi vocacionada não só para incubar esse tema, dando seguimento ao Programa Vias Seguras, iniciado sob a égide da Deliberação nº 209/2022 e revisado nos termos da Deliberação nº 461/2023, que compreende um conjunto de ações voltadas a aprimorar a segurança operacional em todos os serviços regulados pela ANTT, e em especial na infraestrutura rodoviária. Ademais, a partir dos conhecimentos adquiridos no PETI, a área pode colaborar com ações no referenciado tema, como o Rodovia, Maio Amarelo e Semana Nacional de Trânsito. Cite-se, ainda, que a visita internacional ainda serviu de supedâneo para a aprovação da aplicação de verba de segurança viária (RDT) em uma pós-graduação *latu senso*, a se iniciar em março de 2024, no qual serão oferecidas 10 vagas para servidores da ANTT, de maneira a multiplicar o conhecimento na matéria da segurança viária cada vez mais na Agência."
Fernando Barbelli Feitosa - Gerente de Regulação Rodoviária.

PETI BÉLGICA - Interoperabilidade Ferroviária

SUPERINTENDÊNCIA DE TRANSPORTE FERROVIÁRIO – SUFER: "Como alguns dos resultados que a Superintendência de Transporte Ferroviário - SUFER colheu com sua participação no Programa de Experiencia Técnica Internacional (PETI) realizado nas cidades de Bruxelas e Antuérpia na Bélgica, no ano de 2023, tratando do tema "Interoperabilidade Ferroviária", destacam-se: (i) o cotejamento da experiência europeia no tema da Interoperabilidade que ocorre no tráfego de trens que circulam entre os países de forma ininterrupta, segura e eficiente, com a realidade ferroviária brasileira por meio o Compartilhamento de Infraestrutura através do Direito de Passagem, mostrando a semelhança entre os dois conceitos; e (ii) os desafios envolvidos no tema – técnicos, legislação/regulamentação e de mercado – fazem com que a SUFER, especialmente no caso do Acesso Ferroviário ao Porto de Santos, exemplo mais emblemático de Compartilhamento de Infraestrutura no Brasil, vem dedicando nos últimos anos atenção especial naquela região, buscando a integração plena operacional entre as ferrovias e o porto" - Jean Mafra dos Reis - Coordenação de Ativos e Meio Ambiente.
Por fim, há que se destacar que o conhecimento adquirido permite e permitirá novos resultados no futuro, considerando a temática no âmbito da malha ferroviária nacional, mas também no âmbito conexão de malhas no Mercosul. Existe já um grupo de trabalho com representantes técnicos dos países do Mercosul. No segundo semestre de 2023 foi realizada uma reunião importante na qual o conhecimento adquirido do caso europeu já auxiliou bastante." - Huber Ribeiro Tokunaga - Coordenador de Estudos Ferroviários.

PETI CHINA - Gestão e Projetos de Infraestrutura

SUPERINTENDÊNCIA DE TRANSPORTE FERROVIÁRIO – SUFER: "Durante o PETI China 2023, tivemos a oportunidade de aprender mais sobre o modelo ferroviário chinês. Nossa missão resultou em insights valiosos para os técnicos do governo brasileiro, destacando as eficiências operacionais e inovações tecnológicos daquele país. Identificamos práticas sustentáveis e estratégias de implementação de ferrovias que poderiam ser adaptadas ao contexto nacional, contribuindo para o avanço e desenvolvimento da infraestrutura ferroviária no Brasil. Além disso, a troca de conhecimentos e a construção de parcerias bilaterais promovem uma cooperação duradoura entre as nações, fortalecendo laços diplomáticos e fomentando oportunidades de colaboração futura no setor. Assim, acredita-se que os participantes deste evento tenham adquirido conhecimentos e habilidades necessárias para o desenvolvimento de sua capacidade de desempenho profissional, com impacto positivo para a ANTT." - Marcelo José Barbosa Amorelli - Coordenador de Defesa da Concorrência em Ferrovias.

SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA RODOVIÁRIA – SUROD: "O Seminário sobre infraestruturas sustentáveis para países de língua português, proporcionado pelo PETI China, foi extremamente enriquecedor tanto sob o viés técnico quanto sob o ponto de vista estratégico. Foi possível compreender um novo olhar quanto as premissas de viabilidade econômica, de planejamento de longo prazo e de organização estatal para a exploração da infraestrutura. Sobre essa última, pudemos entender a experiência desenvolvida na China e traçar uma perspectiva quanto a inovação que a ANTT enfrenta no caso da Concessionária Nova Rota do Oeste: o controle da concessionária é exercido por uma estatal de âmbito estadual, permanecendo uma concessionária federal." - Paulo Rychardson Freire Beserra Nascimento - Coordenador Regional de Fiscalização da Infraestrutura Rodoviária.

PETI ESPANHA – Regulação de Transporte terrestre

SUPERINTENDÊNCIA DE INFRAESTRUTURA RODOVIÁRIA – SUROD: "A participação da SUROD no PETI Espanha, onde dois técnicos de escritórios de supervisão participaram das atividades junto com este superintendente, e nos oportunizou conhecer as iniciativas do governo espanhol quanto a gestão dos ativos de infraestrutura e planejamento rodoviário e ferroviário, pelo Ministério de Transporte, Mobilidade e Agenda Urbana, a ampla experiência em gestão do trânsito e principalmente segurança viária apresentada pela DGT – Direção Geral de Trânsito. Na sequência, a Superintendência de Infraestrutura Rodoviária teve a oportunidade de interagir com o mercado em reuniões com a INECO e a ICEX e visita ao Centro de Operações e Segurança Viária e aos túneis de Guadarrama. Estas reuniões apresentaram sugestões de melhorias de grupos espanhóis ao programa de concessões, para torná-lo mais interessante para estes importantes grupos." Roger da Silva Pêgas - Superintendente de Infraestrutura Rodoviária.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Espera-se que os conhecimentos adquiridos nas visitas técnicas do PETI realizadas em 2023 contribuam ainda mais para o aprimoramento da regulação e fiscalização do transporte terrestre realizadas pela ANTT.

Por fim, entre os resultados do PETI 2023, citamos os novos contatos técnicos estabelecidos nas instituições parceiras, que contribuirão para facilitar a comunicação no desenvolvimento de novas cooperações mutuamente benéficas. O ***Quadro 6*** apresenta as informações dos contatos nas principais instituições nos países parceiros da ANTT no PETI.

Quadro 6 – Contatos nas instituições

PETI	NOME	CARGO - INSTITUIÇÃO	CONTATO
Suécia – Segurança Viária	Hans-Yngve Berg	Swedish Transport Agency - Transportstrelsen	yngve.berg@transportstyrelsen.se
	Eva Björk	Gerente de Operações Internacioanais, Visão Zero Academy/Trafikverket Vision Zero Academy – Swedish Transport Administration	eva.bjork@trafikverket.se
	Dharmesh Shah	Ministério da Infraestrutura Assessor Governamental de Segurança Rodoviária e Mobilidade Ativa	https://www.regeringen.se/kontakt
	Sofia Gjerstad	Gerente de Projetos de Segurança Rodoviária, Trafikverket	Sofia.Gjerstad@trafikverket.se
	Maria Krafft,	Diretora de Segurança no Trânsito, Trafikverket	Maria.Krafft@trafikverket.se
	Kenneth Svensson	Assessor Especial em Segurança Rodoviária, Swedish Transport Administration - STA	kenneth.svensson@trafikverket.se
	Eva Lundberg,	Gerente sênior de projetos de segurança rodoviária e coordenadora nacional do sistema sueco de câmeras de segurança rodoviária - STA	Eva.Lundberg@trafikverket.se
	Joakim Elfving,	Investigador de estudos aprofundados - STA	Joakim.Elfving@trafikverket.se
	Tomas Fredlund	Analista de segurança rodoviária, Swedish Transport Agency	Tomas.Fredlund@trafikverket.se
	Matteo Rizzi	Analista de segurança rodoviária - STA	Matteo.Rizzi@trafikverket.se
	Mats Pettersson	Analista de segurança rodoviária - STA	Mats.Pettersson@trafikverket.se
	Therese Malmström	Gerente de Projeto de Segurança Rodoviária - STA	Therese.Malmström@trafikverket.se
	Charlotta Redtzer	Chefe de unidade, Trafikverket Förarprov - Agência de licenciamento (STA)	Charlotta.Redtzer@trafikverket.se

	Rafael Prince	Embaixada do Brasil em Estocolmo	rafael.prince@itamaraty.gov.br
	Andreas Rentner	Business Sweden	Andreas.Rentner@business-sweden.se
	Magnus Granström	Diretor do Centro de Segurança de Veículos e Trânsito - Chalmers	magnus.granstrom@chalmers.se
	Astrid Linder	VTI - Instituto Nacional Sueco de Pesquisa de Estrada e Transporte. Simuladores, testes de colisão, projetos de pesquisa	astrid.linder@vti.se
	Jonas Eriksson	Business Region Gothenburg Green city Zone Head of Green City initiative	jonas.eriksson@businessregion.se
	Alexandre Parker	Volvo Group	alexandre.parker@volvo.com
Bélgica - Interoperabilidade em Ferrovias	Embaixada do Brasil na Bélgica	Leandro Alves da Silva	leandro.silva@itamaraty.gov.br
	Aryldo G Russo	GESTE Engineering Group	aryldo.russo@geste.group
	Enno Wiebe	CER	enno.wiebe@cer.be
	Peter Mihm	European Rail Regulation	petermihm2015@gmail.com
	Ralf-Charley Schulze	UIRR - Organização Internacional para Transporte Multimodal	rcschultze@uirr.com
	Peter Geens, Leslie Mathues	Ministério dos Transportes RAIU – Investigação de Acidentes	international@nsarail.fgov.be
	Peter Geens, Leslie Mathues	NSA Rail – Autoridades Nacionais de Segurança	international@nsarail.fgov.be, sophie.dutordoir@nmbs.be
	Carla Quanjard	Porto de Antuérpia	Carla.Quanjard@portofantwerpbruges.com www.portofantwerpbruges.com
	Josef Doppelbauer Natalja Skacenko	ERA - Agência Ferroviária da União Europeia	Josef.DOPPELBAUER@era.europa.eu

China - Gestão e Projetos de Infraestrutura "Seminário sobre as Infraestruturas de Transportes Sustentáveis para os Países de Língua Portuguesa"	Sra. Shao Yingjun.	Embaixada da China no Brasil Ministra Conselheira Econômica- Comercial	czxmarcelo@gmail.com
	Marcelo Chen	Embaixada da China no Brasil Adido - Departamento Econômico e Comercial	czxmarcelo@gmail.com
	Jiacheng Ma (Cláudia)	Embaixada da China no Brasil Departamento Econômico e Comercial	claudia_m@foxmail.com
	Academia para as Autoridades do Comércio Internacional (AIBO)	Ministério do Comércio	zxyc@china-aibo.cn
Espanha - Regulação de Transportes Terrestres	Exma. Sra. Embaixadora - María del Mar Fernández-Palacios Carmona	Embaixada da Espanha no Brasil	emb.brasilia@maec.es
	Conselheiro José Bernardez – Conselheiro Econômico e Comercial Chefe	Embaixada da Espanha no Brasil	Jose.bernardez@comercio.mineco.es
	Conselheiro José Antonio Aróstegui – Conselheiro Comercial	Embaixada da Espanha no Brasil	joseantonio.arostegui@comercio.mineco.es
	Exmo. Sr. Embaixador Orlando Leite Ribeiro	Embaixada do Brasil na Espanha	brasemb.madrid@itamaraty.gov.br
	Conselheiro Flávio Bettarello	Chefe do Setor Comercial	Flavio.bettarello@itamaraty.gov.br
	Daniel Pedersoli	Embaixada do Brasil na Espanha	daniel.pedersoli@itamaraty.gov.br
	Ignacio Ímaz Ducasse – ICEX – Ministério da Industria, Comércio e Turismo	Chefe do Setor – Infraestruturas de Transporte	Ignacio.Imaz@icex.es
	José Maria Blasco	Diretor de Infraestrutura	Ignacio.Imaz@icex.es
	Sérgio Lozano	Chefe de desenvolvimento de atividades internacionais Direção Geral de Trânsito - DGT	https://sede.dgt.gob.es/es
	Ministério de Transporte, Mobilidade e Agenda Urbana	MITMA	https://www.mitma.gob.es

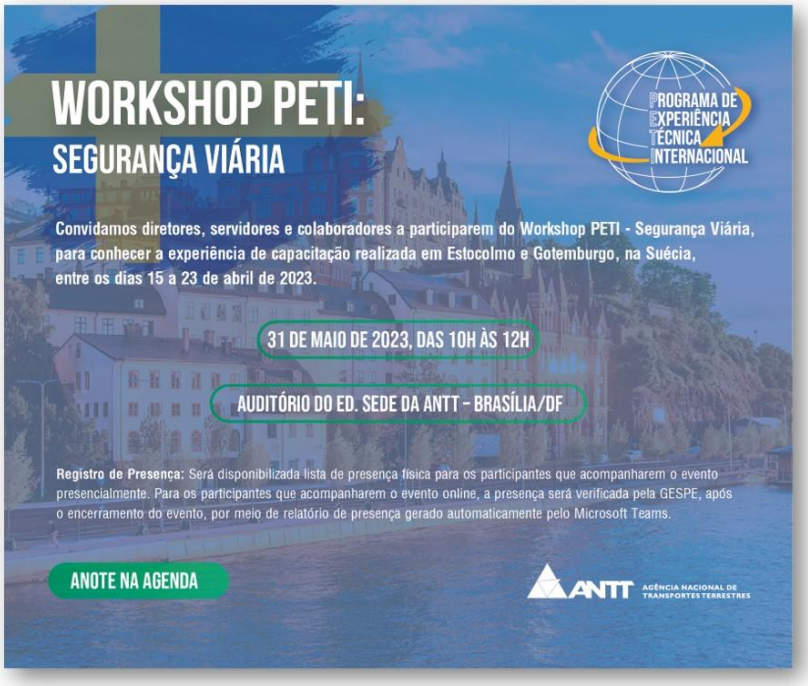
	Administradora de Infraestrutura Ferroviária	ADIF	www.adif.es
	Associação Ferroviária Espanhola	MAFEX	www.mafex.es/en
	Centro de Operação e Segurança Viária Túneis de Guadarrama - Estação de Atocha	Estação de Atocha	Ignacio.Imaz@icex.es
	Victor Sabater	ACCIONA	infraestrutura@acciona.com
	Eduardo Yubero	COMSA	www.comsa.com/pt-pt
	Juan Ruiz de velasco	COPASA	www.copasagroup.com/es
	David García Núñez	FCC	general-notifica@fcc.es
	Pujol Iraola, Marina	INECO	ineco.com/ineco
	Enrique Gil Cerezo	OHLA	ohla-group.com
	Alberto De Frutos	PROINTEC	prointec.es
	Ana Martínez Pendas	RENFE	renfe.com/es/en
	Javier Martínez-Cañavate	SACYR CONCESIONES	sacyrconcesiones.com/
	Antonio Crespo Canal	SENER	group.sener
	María Moreno López De Ayala	SEOPAN	seopan.es/em
	Elizabeth Molina	TECNIBERIA	tecniberia.es
	Araceli García Nombela	TECNIBERIA	tecniberia.es
	Rafael Morán	TYPSA	typsa.com/en
	Ministério de Transporte, Mobilidade e Agenda Urbana	MITMA	mitma.gob.es
	Associação Ferroviária Espanhola	MAFEX	mafex.es/en

7. ANEXO I – PROGRAMAÇÃO

1. Workshop PETI – Suécia - Segurança Viária
2. Workshop PETI – Bélgica - Interoperabilidade em Ferrovias
3. Workshop PETI – China - Gestão e Projetos de Infraestrutura
4. Workshop PETI – Espanha - Regulação de Transportes Terrestres

8. ANEXO II – APRESENTAÇÕES WORSHOP

1. Workshop PETI Suécia - Segurança Viária



2. Workshop PETI - Bélgica - Interoperabilidade em Ferrovias

3. Workshop PET China - Gestão e Projetos de Infraestrutura

4. Workshop PETI Regulação de Transportes Terrestres

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

PROGRAMA DE EXPERIÊNCIA TÉCNICA INTERNACIONAL

PETI 2024

Assessoria de Relações Internacionais

PROGRAMA DE EXPERIÊNCIA TÉCNICA INTERNACIONAL

1. INTRODUÇÃO 2
2. PROGRAMAÇÃO 2
   Etapa 1 3
   Etapa 2 3
3. DISSEMINAÇÃO DE CONHECIMENTO 5
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS 10
5. APRESENTAÇÕES WORSHOP 12

1. INTRODUÇÃO

A Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT instituiu, por meio da Portaria nº 518, de 5 de novembro de 2021, revogada e substituída pela Portaria 282/2023/DG/ANTT/MT, o Programa de Experiência Técnica Internacional – PETI, cujo objetivo é a promoção de capacitações internacionais para os servidores no período entre 2022 e 2025.

O PETI é uma das iniciativas componentes do Programa PROREV, que visa promover e provocar três revoluções: regulatória, tecnológica e comportamental na ANTT, inserindo a Agência num contexto de boas práticas por meio da modernização dos processos de regulação e fiscalização.

As capacitações previstas no PETI são abertas aos servidores por meio de certame, com ampla divulgação interna. A distribuição de vagas é realizada de acordo com a pertinência temática da ação de capacitação com as atribuições das diversas unidades organizacionais da ANTT. No regresso, esses servidores realizam um evento, "Workshop", para disseminação dos conteúdos aprendidos.

Em 2024, os países escolhidos foram, Reino Unido e China.

Os eventos de 2024 consistiram em visitas técnicas e estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Diretoria Colegiada, por meio da Deliberação nº 437, de 18 de dezembro de 2023. Cabe ressaltar que os PETIS inicialmente previstos podem ser alterados ou cancelados ao longo do ano, em função de imprevistos diversos.

2. PROGRAMAÇÃO

De acordo com a norma que criou o Programa, no início de cada ano a Diretoria-Geral publicará Portaria específica que definirá a programação das capacitações e as Unidades Organizacionais participantes. Assim, por meio Portaria nº DG Nº 164, de 19 de junho de 2024, definiu-se a programação das capacitações previstas para a etapa de 2024 do PETI.

O quantitativo de vagas destinadas a cada Unidade Organizacional foi definido em edital, observando-se a aderência das capacitações com as atividades desenvolvidas pela Unidade.

Etapas PETI 2024

Visitas Técnicas:

ETAPA	PROCESSO	SELEÇÃO	RESULTADO
Reino Unido - Visita Técnica sobre Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres	50500.041290/2024-64	Edital DG Nº 4, de 20 de fevereiro de 2024. Retificação Edital DG Nº 6 de 1º de março de 2024	Edital Nº 12, de 1º de abril de 2024
China – "Seminário para funcionários da administração de transportes de países Latino-Americanos e Caribenhos".	50500.122252/2024-10 50500.009595/2024-81	Edital DG Nº 15, de 24 de maio de 2024.	Edital Nº 16, de 29 de maio de 2024

Etapa 1

A primeira etapa do PETI 2024 ocorreu na no Reino Unido, em Londres e Birmingham, entre no período de 29/04 a 03/05 de 2024, e teve como tema da missão "Visita Técnica sobre Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres". Destaca-se que nessa etapa também participaram representantes TCU, DNIT, Ministério dos Transportes, e Secretaria Especial do PPI da Casa Civil.

PETI - Reino Unido

Programação da primeira etapa do PETI 2024

DATA	ATIVIDADE
29/04	Embaixada do Brasil em Londres Rail Delivery Group (RDG)
30/04	Department for Transport (DfT) Linha de trem regional Elizabeth. Visita ao Porto de Tilbury.
01/05	Viagem de translado à Birmingham por via rodoviária Birmingham Centre for Rail Research and Education (BCRRE)
02/05	Network Rail Transport for West Midlands Retorno à Londres, por via ferroviária (via empresa West Midlands Railway
03/05	Rail Safety and Standard Board (RSSB) Museu de Transportes de Londres (London Transport Museum),

Etapa 2

Na segunda etapa, realizada na China, no período de 17 a 30 de julho de 2024, o tema foi relacionado a Interoperabilidade em Ferrovias.

PETI - China

Programação da segunda etapa do PETI 2024

DATA	ATIVIDADE
17/07	Intercâmbio e discussão: Apresentação da agenda do seminário Cerimônia de abertura Curso 1: Visão geral da China
18/07	Curso 2Estudos de caso de projetos de engenharia do CREEC Curso 3: introdução aos novos sistemas de trânsito ferroviário
19/07	Curso no local 1: Sistema de transporte Maglev Curso no local 2: Base de fabricação de veículos e equipamentos ferroviários urbanos
20/07	Visita cultural: Centro de Pesquisa de Reprodução de Panda Gigante de Chengdu Visita ao mercado: Mercado Hehuachi
21/07	Prática de ensino de chinês
22/07	Curso 4: Sistema de transporte integrado e centro multimodal Curso 5: Estudo de caso - Seleção de rota ferroviária e projeto geral (referência: Ferrovia Chengdu-Guiyang)
23/07	Intercâmbio e discussão 2: Negócios internacionais Curso no local 3: Desenvolvimento urbano e planejamento de transporte de Chengdu
24/07	Viagem de trem de Chengdu para Guiyang Curso no local 4: Construção, operação e gerenciamento da ferrovia Chengdu-Guiyang Visita ao local 1: Estação Norte de Guiyang, entroncamento ferroviário integrado
25/07	Curso no local 5: Linha 2 do metrô de Guiyang Visita ao mercado 2: Mercado Guiyang Qingyun
26/07	Visita cultural 2: Vale Yelang de Guiyang Visita cultural 3: Lago Tianhetan de Guiyang
27/07	Visita 2: Visita de estudo de indústrias características para revitalização rural - Vila de Wengjing, Distrito de Guanshanhu, Cidade de Guiyang (Visita de estudo de áreas subdesenvolvidas) Viagem de trem de Guiyang para Chengdu (alta velocidade) Curso no local 6: Tecnologia de projeto e construção da Estação Ferroviária Leste de Chengdu
28/07	Visita cultural 4: Templo Daci Visita cultural 5: Ícone da moda - Taikoo Li
29/07	Curso 6: Padrões técnicos da engenharia ferroviária chinesa Curso 7: Construção e gerenciamento do transporte ferroviário urbano da China
30/07	Cerimônia de encerramento do Seminário e retorno ao Brasil.

3. DISSEMINAÇÃO DE CONHECIMENTO

Segundo orientações do Plano de Atuação Internacional 2024, todos os servidores participantes de missão internacional deverão disseminar o conhecimento adquirido pelo meio mais adequado ao tipo de evento e abrangência do tema envolvido, mediante entendimento prévio com a sua Unidade de Lotação e a Gerência de Gestão de Pessoas - Gespe.

Nos editais do PETI 2024 também se previu a disseminação dos conhecimentos adquiridos durante a viagem. Sendo assim, ao término de cada etapa, os servidores participantes realizaram um *workshop* sobre os respectivos temas, no auditório da Agência, com transmissão ao vivo pelo Google *Teams* e disponibilização no canal do Youtube da ANTT, o que se traduz em transparência e disseminação do conhecimento para os demais colegas da Agência.

Durante esses *workshops* para disseminação dos conhecimentos adquiridos no PETI, os demais servidores puderam interagir com perguntas e trazer contribuições para o debate, auxiliando na identificação de avanços e necessidades de melhorias na atuação da ANTT em temas relacionados às visitas técnicas.

Para ilustrar a relevância na evolução das práticas internas da Agência decorrente dessas experiências internacionais, destacaremos a seguir considerações feitas pelos participantes do programa.

PETI - REINO UNIDO - Visita Técnica sobre Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres.

O *workshop* sobre a Etapa 1

O Workshop do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) Reino Unido - UK foi realizado em 21 de maio de 2024, promovido pela ANTT, com o objetivo de compartilhar as experiências obtidas durante a missão técnica realizada em Londres e Birmingham, Reino Unido. O foco das visitas foi conhecer as melhores práticas de regulação e fiscalização no setor de transportes terrestres, bem como soluções tecnológicas inovadoras aplicáveis à infraestrutura e operação de transportes no Brasil.

A missão, ocorrida entre os dias 29 de abril e 03 de maio, teve o tema “Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres no Reino Unido”. A agenda incluiu reuniões e visitas técnicas com instituições públicas e privadas, como o Departamento de Transporte (DfT) do Reino Unido, Embaixada do Brasil em Londres, Porto de Tilbury, Crossrail, Transport for London (TfL), Universidade de Birmingham, entre outras.

Sete instituições fizeram parte da delegação, juntamente com a ANTT: Ministério dos Transportes, Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos (SEPPI), Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), Tribunal de Contas da União (TCU), Consulado do Reino Unido no Brasil e Embaixada do Brasil no Reino Unido, todos com pelo menos um representante na missão.

O evento foi estruturado e dividido em palestras, para que os participantes da missão pudessem apresentar todas as instituições visitadas, onde abordaram de forma abrangente os aspectos regulatórios e tecnológicos observados na missão internacional.

A abertura contou com a moderação do Coordenador da Missão, Guilherme Gontijo, além do Diretor-geral da ANTT, Rafael Vitale, o Diretor de Infraestrutura Ferroviária do DNIT, José Eduardo Guidi, o Secretário Adjunto de Infraestrutura Econômica do SEPPI, Adailton Dias, e também Fernanda Debiasi, do TCU, e Henrique Mendes do Ministério dos Transportes.

Após a abertura, as instituições visitadas foram apresentadas e os temas principais foram abordados, são eles:

Regulação no Transporte de Cargas e Passageiros no Reino Unido: foram discutidos os modelos regulatórios adotados no Reino Unido para o transporte terrestre de cargas e passageiros, com destaque para as práticas que garantem a eficiência operacional e a segurança dos serviços. Os representantes da delegação brasileira destacaram a importância de aplicar esses modelos no Brasil, visando melhorar a regulação do setor de transporte rodoviário e ferroviário, especialmente na concessão de infraestrutura.

Inovação e Tecnologia na Infraestrutura de Transportes: Foram apresentadas as tecnologias avançadas utilizadas no Reino Unido para a gestão de rodovias e ferrovias, incluindo soluções de monitoramento remoto, sistemas inteligentes de tráfego e o uso de big data para prever e mitigar incidentes em tempo real. A delegação brasileira enfatizou a possibilidade de implementação de ferramentas similares no Brasil, como forma de modernizar a infraestrutura e aumentar a segurança dos usuários.

Sustentabilidade e Governança no Setor de Transportes: aplicação de princípios de Environmental, Social and Governance (ESG) nas políticas públicas de transporte do Reino Unido. Os participantes destacaram como o compromisso com a sustentabilidade ambiental e social pode ser integrado às atividades de regulação e fiscalização no Brasil, promovendo a redução de emissões de carbono e o uso de tecnologias mais limpas no transporte de cargas e passageiros.

Integração Multimodal e Eficiência Logística: Focado na interconexão entre diferentes modalidades de transporte no Reino Unido, verificou-se como a integração entre rodovias, ferrovias e portos melhora a eficiência logística. A ANTT e seus parceiros analisaram como essas práticas podem ser adaptadas para o contexto brasileiro, promovendo uma maior sinergia entre os diversos modos de transporte e reduzindo os custos operacionais.

Parcerias Público-Privadas e Financiamento de Infraestrutura: Foram observados na missão os modelos de Parcerias Público-Privadas (PPP) usados no Reino Unido para financiar e gerenciar grandes projetos de infraestrutura. Foram discutidos exemplos de sucesso e lições aprendidas que podem ser úteis na formulação de novos contratos de concessão no Brasil, com ênfase em garantir a segurança jurídica e a previsibilidade para investidores.

Por fim, O Workshop do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) Reino Unido - UK reforçou o compromisso da ANTT em buscar soluções inovadoras e de

excelência para os desafios enfrentados no setor de transportes terrestres no Brasil. O intercâmbio de conhecimentos com instituições britânicas, aliado à apresentação das práticas de regulação, inovação tecnológica e sustentabilidade, revelou-se fundamental para o aprimoramento das ações da ANTT. As lições aprendidas durante a missão serão cruciais para implementar novas estratégias no Brasil, promovendo uma regulação mais eficiente, segura e sustentável, em linha com as melhores práticas internacionais.

RESULTADOS:

A missão técnica no Reino Unido proporcionou à ANTT e seus parceiros uma visão ampla sobre como as melhores práticas internacionais podem ser aplicadas no Brasil para melhorar a eficiência e a segurança do setor de transportes terrestres. Entre as iniciativas que serão impulsionadas a partir das experiências no Reino Unido, destacam-se:

- A implementação de novos sistemas de monitoramento de tráfego e segurança em tempo real;

- A adoção de modelos de governança e sustentabilidade no planejamento de projetos de infraestrutura;

- O fortalecimento das parcerias com o setor privado para o desenvolvimento de novas concessões de rodovias e ferrovias.

Destacaremos a seguir algumas considerações dos participantes da missão:

“A participação do PPI em eventos como este é sempre bem-vinda e servirá para contribuir ainda mais com o desenvolvimento do setor de transportes ferroviários, ainda em estruturação no Brasil. A viagem foi bastante intensa, com grande aprendizado. Houve networking de alto nível com autoridades e investidores de peso do setor. Vale ressaltar que a composição heterogênea da missão contribui para diferentes visões acerca dos projetos, aproximando agentes diversos da Administração Pública na construção de um discurso uníssono e coerente por parte do governo brasileiro. Sendo assim, a missão ocorreu como planejado”, afirmou o Secretário do PPI, Adailton Dias.

O Diretor-Geral da ANTT, Rafael Vitale, fez um balanço da extensa e produtiva programação, na qual foram contempladas as três Revoluções do PROREV. “A Revolução Regulatória, com as visitas aos órgãos públicos de transporte correlatos com a delegação (DfT, RDG, RSSB, Elizabeth Line), demonstrando a construção e gestão das políticas públicas e normatizações do Reino Unido. A Revolução Tecnológica, com as visitas às dependências da Universidade de Birmingham (UKRRIN e BCRRE), que nos mostrou laboratórios, simuladores e toda a linha de pesquisa abarcada na área acadêmica, em especial no setor ferroviário. E, por fim, a Revolução Comportamental, nos compromissos diplomáticos, como a visita de cortesia que fizemos ao Embaixador do Brasil em Londres, Sr. Antônio Patriota, e também nas reuniões técnicas com investidores internacionais, demonstrando o interesse no Brasil, na área de infraestrutura”, concluiu.

“A programação foi de significativa importância à equipe da ANTT, trazendo conhecimento técnico, benchmarking internacional e fortalecimento do relacionamento

da Agência de forma diplomática, acadêmica e institucional", afirmou Guilherme Gontijo, coordenador da missão internacional.

"Tivemos a oportunidade de verificar e identificar a cadeia logística completa de transporte de Londres, tanto de cargas como de passageiros, contando até com uma visita ao Porto de Tilbury. As reuniões e visitas foram essenciais para compreender os investimentos e a importância que o setor de transportes tem naquele país", destacou o diretor da ANTT Guilherme Theo Sampaio, integrante da comitiva.

"Na Universidade de Birmingham, pudemos observar as linhas de pesquisa, laboratórios, simuladores e toda a estrutura para desenvolvimento da área ferroviária do Reino Unido. Além de estar em contato direto com importantes agentes dos órgãos públicos correlatos, empresas do setor, investidores internacionais e o corpo diplomático do Brasil em Londres", Sampaio ressaltou.

O vídeo completo do evento está disponível no canal oficial da ANTT no YouTube.

Link: https://youtu.be/piW2J9wlx_k?si=rIt70cwP5WWi-D5D

PETI – CHINA - Seminário para funcionários da administração de transportes de países Latino-Americanos e Caribenhos.

O *workshop* sobre a Etapa 2

O seminário organizado pelo Ministério do Comércio da República Popular da China ofereceu uma experiência imersiva inigualável para a delegação brasileira presente, proporcionando, inclusive, uma rica oportunidade de aprendizado e troca de conhecimentos com outros países da América Latina.

Durante o evento, os participantes foram introduzidos a uma série de palestras e visitas que exploram detalhadamente o desenvolvimento social e econômico da China, com um foco especial no planejamento estratégico de transportes, incluindo uma visita técnica ao trem de alta velocidade com a tecnologia maglev (levitação magnética), que chegam a operar serviços de passageiros a uma velocidade de 600 km/h. A visita aconteceu dentro das instalações da China Railway Rolling Stock Corporation (CRRC).

Todos os dias ocorreram aulas que foram conduzidas por especialistas e acadêmicos chineses, que compartilham insights valiosos sobre as políticas e medidas implementadas desde a reforma e abertura do país, destacando as conquistas e lições aprendidas, considerando que a China realizou seis reformas de grande escala para aumentar a velocidade das ferrovias.

Um dos principais aspectos abordados no seminário foi a evolução do transporte ferroviário na China, que é amplamente reconhecido como uma das maiores malhas e um dos sistemas mais avançados do mundo. Os participantes tiveram a oportunidade de aprender sobre as tecnologias inovadoras e as estratégias de planejamento que impulsionaram o crescimento exponencial deste setor.

Foi também realizada excursão a outra cidade, Guiyang, que possibilitou a delegação brasileira viajar em trem de alta velocidade por 3 horas e observar em primeira mão a infraestrutura ferroviária de ponta e compreender como a China integrou eficientemente o transporte ferroviário em seu modelo de desenvolvimento econômico e social.

Além disso, importante destacar que a experiência promoveu uma significativa interação entre os países latino-americanos participantes (Equador, El Salvador, Cuba e Uruguai). Este ambiente colaborativo não só fortalece os laços entre a China e os países da América Latina, mas também facilita a troca de experiências e práticas bem-sucedidas em diversas áreas. Os participantes foram incentivados a discutir suas próprias experiências e desafios no setor de transportes, permitindo uma compreensão mais profunda das necessidades regionais e a exploração de potenciais parcerias e cooperações futuras.

Isto porque, além das características socioeconômicas distintas dos países latino-caribenhos, devem ser levados em consideração para os estudos de proposição dos corredores questões de logística que a malha ferroviária atual possui baixo desenvolvimento e investimento em ferrovias (baixa densidade de linhas e distribuição espacial desigual), bem como as normas não são uniformes, além dos trilhos possuírem bitolas diversas.

Assim, a iniciativa chinesa não apenas enriquece o conhecimento técnico dos participantes, mas também fomenta um espírito de cooperação internacional e desenvolvimento conjunto. https://www.youtube.com/watch?v=DbqUej3tSSo

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Espera-se que os conhecimentos adquiridos nas visitas técnicas do PETI realizadas em 2024 contribuam ainda mais para o aprimoramento da regulação e fiscalização do transporte terrestre realizadas pela ANTT.

Entre os resultados do PETI 2024, citamos os novos contatos técnicos estabelecidos nas instituições parceiras, que contribuirão para facilitar a comunicação no desenvolvimento de novas cooperações mutuamente benéficas.

Quadro 6 – Contatos nas instituições

PETI	NOME	CARGO - INSTITUIÇÃO	CONTATO
REINO UNIDO "Visita Técnica sobre Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres"	Vanessa Barbalat	Equipe de Infraestrutura - Departamento de Negócios e Comércio no Brasil	Vanessa.Barbalat@fcdo.gov.uk
	Daniela Sampaio	Equipe de Infraestrutura - Departamento de Negócios e Comércio no Brasil	Daniela.Sampaio@fcdo.gov.uk
	Daniel Nakashima	Equipe de Infraestrutura - Departamento de Negócios e Comércio no Brasil	Daniel.Nakashima@fcdo.gov.uk
CHINA "Seminário para funcionários da administração de transportes de países Latino-Americanos e Caribenhos".	Sra. Shao Yingjun.	Embaixada da China no Brasil Ministra Conselheira Econômica- Comercial	czxmarcelo@gmail.com
	Sra. Beidan Wang	Embaixada da China no Brasil Adida - Departamento Econômico e Comercial	wangbeidan_betsy@126.com
	Sra. Jiacheng Ma (Cláudia)	Embaixada da China no Brasil Departamento Econômico e Comercial	claudia_m@foxmail.com
	Academia para as Autoridades do Comércio Internacional (AIBO)	Ministério do Comércio	zxyc@china-aibo.cn

5. APRESENTAÇÕES WORSHOP

PETI – REINO UNIDO

PETI - CHINA

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

EDITAL DG Nº 1, DE 30 DE JANEIRO DE 2023

PROCESSO Nº 50500.169197/2022-51

OBJETO: Processo Seletivo Simplificado para as visitas 1 e 2 do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI de 2023.

A Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, por intermédio da Superintendência de Governança, Gestão Estratégica e de Pessoal - SUESP, comunica a abertura das inscrições para Processo Seletivo Simplificado de servidores para participação nas **1a. e 2a. Visitas Técnicas do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI, de 2023**.

1. DO OBJETO

1.1. O PETI foi criado pela Portaria nº 518, de 05 de novembro de 2021, do Diretor-Geral, para ser desenvolvido entre os anos de 2022 e 2025, contemplando capacitações internacionais aos servidores.

1.2. Os eventos internacionais consistirão em intercâmbio funcional (*"traineeship"*), visitas técnicas e realização de cursos de curta duração, todos no exterior, na modalidade presencial.

1.3. A Diretoria-Geral - DG publicará Portaria, anual, específica, com a definição da programação das capacitações e das unidades organizacionais participantes.

1.4. As capacitações são abertas ao público por meio de certame, tendo como requisito mínimo para participação ser servidor público, efetivo ou não, lotado na ANTT.

1.5. A Portaria DG nº 09, de 12 de janeiro de 2023 prevê as visitas técnicas e as datas do PETI para o ano de 2023.

1.6. Os eventos de 2023 consistirão em visitas técnicas e estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Deliberação nº 13, de 23 de janeiro de 2023.

2. DA FINALIDADE

2.1. Promover a capacitação internacional das **visitas 1 e 2** do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI de 2023, em consonância com o Plano de Desenvolvimento de Pessoas - PDP da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

3. DOS OBJETIVOS

3.1. O propósito da visita de capacitação é possibilitar a ampliação de conhecimentos técnicos, de boas práticas e de experiências exitosas na área foco da visita técnica, promovendo a troca de experiências para melhoria do programa no âmbito da ANTT, em processos de trabalho e/ou projetos de intervenção na área de atuação.

3.2. A proposta do programa pode contemplar visitas a:

a) Órgãos governamentais;

b) Organismos internacionais;

c) Associações;

d) Empresas privadas; e

e) Concessionárias e/ou associações de concessionárias.

4. DA PROGRAMAÇÃO

4.1. A programação prevista neste Edital se refere a **1a. e 2a. visitas** previstas na Portaria DG nº 09, de 12 de janeiro de 2023.

5. DA QUANTIDADE DE VAGAS E DO PÚBLICO-ALVO

5.1. Serão disponibilizadas 09 (nove) vagas para cada visita técnica, distribuídas da seguinte forma:

5.2. 1a. Visita Técnica Sobre Segurança Viária na Suécia:

I - 03 (três) vagas para servidores lotados na Superintendência de Infraestrutura Rodoviária - SUROD;

II - 02 (duas) vagas para servidores que serão removidos para a Superintendência de Infraestrutura Rodoviária - SUROD;

III - 03 (três) vagas para servidores lotados em outras unidades organizacionais; e

IV - 01 (uma) vaga para um servidor da equipe vencedora do Prêmio de Excelência Funcional 2022, na Categoria Fiscalização e Regularização dos Serviços de Transportes Terrestres.

5.3. 2a. Visita Técnica sobre Interoperabilidade de Ferrovias na Bélgica:

I - 03 (três) vagas para servidores lotados na Superintendência de Transporte Ferroviário - SUFER;

II - 02 (duas) vagas para servidores que serão removidos para a Superintendência de Transporte Ferroviário - SUFER;

III - 03 (três) vagas para servidores lotados em outras unidades organizacionais; e

IV - 01 (uma) vaga para um servidor da equipe vencedora do Prêmio de Excelência Funcional 2022, na Categoria Desenvolvimento Institucional.

INÍCIO	TÉRMINO	EVENTO	LOCAL	SUROD	SUFER	REMOÇÃO	DEMAIS UNIDADES	PRÊMIO DE EXCELÊNCIA FUNCIONAL
17/04/2023	21/04/2023	Visita Técnica Sobre Segurança Viária	Suécia	3 vagas	-	2 vagas	3 vagas	1 vaga
05/06/2023	09/06/2023	Visita Técnica sobre Interoperabilidade de Ferrovias	Bélgica	-	3 vagas	2 vagas	3 vagas	1 vaga

5.4. Os servidores da SUFER e da SUROD não poderão concorrer as vagas das "Demais Unidades".

5.5. Os servidores da SUFER não poderão ser removidos para a SUROD nem os servidores da SUROD poderão ser removidos para a SUFER.

5.6. Somente poderão participar das vagas do inciso II dos itens 5.2 e 5.3 os servidores detentores dos cargos de Técnico em Regulação de Transportes Terrestres e Especialista em Regulação de Transportes Terrestres.

5.7. As diárias e as passagens para os servidores das vagas do inciso II dos itens 5.2 e 5.3 serão retiradas pela unidade organizacional de destino.

5.8. O Diretor-Geral indicará 01 (uma) vaga, para cada visita, para 01 (um) servidor responsável pela coordenação e organização da visita técnica.

5.9. As vagas que, porventura não sejam preenchidas, não serão realocadas.

5.10. As vagas não preenchidas não poderão ser realocadas de uma visita para outra.

5.11. Os servidores selecionados nas vagas do inciso II dos itens 5.2 e 5.3 serão removidos para uma unidade administrativa da SUROD e da SUFER, com exercício em Brasília

5.12. Os servidores selecionados nas vagas do inciso II dos itens 5.2 e 5.3 deverão enviar a Declaração de Remoção, com anuência prévia da Unidade Organizacional de origem.

5.13. Não haverá custos em relação de movimentação de servidores selecionados nas vagas do inciso II dos itens 5.2 e 5.3.

5.14. As remoções serão efetivadas, de acordo com a conveniência e oportunidade em, no máximo, 15 dias após a publicação do resultado definitivo.

5.15. A efetivação da remoção implica em permanência na Unidade Organizacional de destino por, no mínimo 18 meses, ou deverá haver ressarcimento dos custos da administração com a participação no Programa.

5.16. O servidor selecionado no Programa poderá ser dispensado do cumprimento do item 5.15, caso a Administração realize a remoção, de ofício, por conveniência e oportunidade, devidamente justificada. A remoção deverá ser aprovada e autorizada pelo Diretor-Geral da ANTT, nos termos da Resolução 5978, de 28 de abril de 2022.

6. DOS REQUISITOS PARA CANDIDATURA

6.1. Poderão ser selecionados servidores efetivos ou ocupantes de cargos comissionados, em exercício na ANTT.

6.2. Os servidores deverão possuir capacidade de compreensão e expressão em língua inglesa comprovada em avaliação realizada pela ASINT/GAB-DG.

6.3. Não poderão se inscrever para este evento servidores que participaram em outro evento PETI no exercício de 2022.

6.4. Além de atender aos requisitos listados acima, para participação no presente processo seletivo, o servidor não poderá:

I - Estar respondendo a processo administrativo disciplinar;

II - Estar em período de férias durante o período de realização da visita técnica;

III - Ter sofrido penalidade de advertência ou suspensão nos últimos 06 (seis) meses;

IV - Estar cedido a outro órgão; e

V - Estar em gozo das seguintes licenças/afastamentos, durante o período de realização da visita técnica:

a) Capacitação;

b) Por motivo de afastamento do cônjuge ou companheiro;

c) Para atividade política;

d) Para exercício de mandato eletivo;

e) Para tratar de interesses particulares;

f) Para desempenho de mandato classista;

g) Por motivo de doença em pessoa da família; e

h) Incentivada, sem remuneração, nos termos da legislação vigente.

7. DAS INSCRIÇÕES

7.1. As inscrições ocorrerão no período de **30 de janeiro a 10 de fevereiro de 2023.**

7.2. A inscrição do servidor deverá ser realizada via processo no SEI!, seguindo os passos abaixo:

I - Abrir processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI!, tipo "Pessoal - SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM VISITA TÉCNICA". No campo interessado, informar somente o nome do servidor solicitante da inscrição.

II - Incluir a seguinte documentação:

a) documento SEI "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI" devidamente preenchido e assinado, tanto pelo servidor interessado, quanto pelo Superintendente ou equivalente (superior hierárquico subordinado diretamente a Diretoria Colegiada), da Unidade em que exerce suas atribuições.

b) cópia, em formato PDF, do currículo do SOUGOV, atualizado nos últimos 6 (seis) meses https://sougov.economia.gov.br/sougov/Oportunidades.

c) cópia do passaporte com validade no período do evento.

d) Documento SEI @GESPE - Declaração de Remoção para participação no PETI, nos casos do inciso II dos itens 5.2 e 5.3.

7.3. Será aceito o passaporte emitido pela Polícia Federal com data de emissão até o último dia de inscrição.

7.4. A data de trâmite do processo à Coordenação de Desenvolvimento de Pessoas - CDPES será considerada como data de solicitação de inscrição.

7.5. Os processos de inscrição serão sobrestados após o encerramento do prazo de inscrição. Para isso deverão estar com tramitação apenas na CDPES, não podendo ficar abertos na unidade de lotação do servidor.

7.6. O servidor deve instruir apenas um processo de inscrição, o qual poderá ter alterações até o último dia de inscrição.

7.7. Os documentos enviados ou assinados com data posterior ao prazo limite estabelecido no item 7.1 não serão conhecidos.

7.8. A Gerência de Gestão Estratégica de Pessoas - GESPE não verificará, previamente, se a documentação enviada pelo servidor está de acordo com o disposto neste Edital.

7.9. Após o encerramento do prazo de inscrições, a CDPES fará análise individualizada dos processos de solicitação de cada participante para identificação da conformidade com os requisitos previstos nos itens 6.1, 6.3 e 6.4.

7.10. Serão considerados aptos à inscrição documentos enviados e assinados até o fim do período de inscrição. Documentos criados ou assinados posteriormente serão desconsiderados.

7.11. O servidor deve instruir somente 1 (um) processo de inscrição para este Processo Seletivo Simplificado do PETI.

7.12. No caso de instrução de mais de um processo para o presente edital, serão indeferidos TODOS os pleitos do mesmo interessado.

7.13. O servidor deve se inscrever apenas para 1 (uma) visita.

7.14. Solicitações de inscrição para as duas visitas serão indeferidas.

8. DO PROCESSO SELETIVO

8.1. A seleção dos servidores será realizada com base em:

I - Tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente.

II - Ocupação de Cargo em comissão, conforme tabela do item 9.3.

III - Formação acadêmica.

IV - Regime de Trabalho.

8.2. Para pontuar no inciso II, o servidor deve estar ocupando o cargo em comissão no momento da inscrição.

8.3. A capacidade de comunicação oral será analisada a partir da capacidade de o servidor de se fazer entender na língua inglesa, em entrevista conduzida pela ASINT.

8.4. O Processo Seletivo consiste nas seguintes fases:

I - **Primeira fase**: Admissibilidade da inscrição.

II - **Segunda fase**: Classificação dos servidores inscritos.

III - **Terceira fase**: Entrevista em inglês, eliminatória.

8.5. A admissibilidade da inscrição consiste na análise da documentação apresentada no prazo, de acordo com o item 7.2.

8.6. A pontuação será identificada pelo servidor no formulário "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI" mediante autodeclaração, que será confirmada pela CDPES mediante verificação em registros de sistemas próprios de Gestão de Pessoas.

9. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

9.1. Os servidores serão classificados de acordo com os documentos solicitados no item 7.2.

9.2. O Tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente será computado de acordo com a tabela a seguir.

Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente	
Pontuação	**Critério**
1	menos de 1 (um) ano
2	entre 1 (um) ano e menos de 2 (dois) anos
3	mais de 2 (dois) anos

9.3. A Ocupação de Cargo em comissão relacionado à visita será pontuada de acordo com a tabela a seguir

Ocupação de cargo em comissão	
Pontuação	**Critério**
0	Sem cargo em comissão ou cargos não contemplados
1	CGE
2	CCT-III e CCT-V

9.4. A Formação acadêmica será avaliada de acordo com a tabela a seguir.

Currículo	
Pontuação	**Critério**
0	Apenas nível médio
1	Graduação
2	Pós-graduação
3	Mestrado ou Mestrado e Doutorado

9.5. O regime de trabalho será avaliado de acordo com a tabela a seguir.

Regime de trabalho	
Pontuação	**Critério**
0	Teletrabalho
2	Trabalho presencial

9.6. Os servidores classificados participarão da entrevista em inglês, mediante convocação.

9.7. A entrevista de proficiência em inglês será realizada via Microsoft Teams e será informada aos servidores classificados a data e horário.

9.8. Em caso de empate, serão utilizados os critérios de desempate abaixo, inclusive para o inciso II dos itens 5.2 e 5.3, se for o caso:

I - Data de ingresso na ANTT.

II - Mais idoso, caso haja empate no critério anterior.

10. DOS CUSTOS

10.1. O afastamento dos servidores selecionados se dará com ônus para a ANTT, com percepção de diárias no exterior, nos termos do Decreto nº 71.733, de 18 de janeiro de 1973.

10.2. A ANTT providenciará a compra e emissão das passagens aéreas internacionais desde a cidade de origem do servidor selecionado até o primeiro destino da viagem, e o retorno à cidade de origem, a partir do último destino da viagem, com atendimento ao disposto no Decreto nº 11.072, de 17 de maio de 2022, especialmente no art. 13, que se refere a servidores em teletrabalho.

10.3. O seguro saúde será emitido pela ANTT, quando da emissão da passagem aérea.

10.4. A ANTT também se responsabilizará pela emissão do passaporte oficial junto ao Ministério das Relações Exteriores, cabendo ao servidor providenciar o preenchimento dos formulários correspondentes e a apresentação de documentos exigidos, no prazo.

10.5. O servidor perderá a vaga caso não cumpra os prazos de entrega dos documentos.

10.6. O servidor perderá a vaga no caso da não emissão de passaporte oficial.

11. DO RESULTADO

11.1. O resultado preliminar será divulgado na data prevista de **10 de março de 2023**.

11.2. O resultado definitivo será divulgado na data prevista de **22 de março de 2023**.

12. DOS RECURSOS

12.1. O servidor poderá entrar com recurso para a GESPE/CDPES em até 2 (dois) dias úteis após o resultado preliminar.

12.2. Para interpor recurso, o servidor deverá criar um novo processo do tipo "Pessoal: Requerimento Geral" e incluir o documento "Requerimento" com os argumentos e com os motivos do recurso.

12.3. Serão considerados, apenas, os recursos instruídos na forma do item 12.2.

12.4. A CDPES tem 5 (cinco) dias úteis para analisar o recurso.

12.5. O Resultado Definitivo será divulgado após o período de análise dos recursos.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Para efeitos deste Edital, a chefia imediata é representada pelo titular ou substituto das Gerências, Coordenações, Coordenações Regionais ou Escritórios de Fiscalização ou equivalentes, e o titular máximo da unidade organizacional é representado pelo titular ou substituto das Superintendências ou equivalentes, conforme disposição do organograma institucional.

13.2. Os servidores selecionados assumirão o compromisso de atuar como disseminadores das informações no regresso da visita técnica em evento de disseminação dos conteúdos aprendidos na visita técnica para os servidores da ANTT, no prazo limite de até 6 (seis) meses após o retorno da visita. O evento será planejado em conjunto com a GESPE e ASINT.

13.3. A CDPES encaminhará Avaliação de Missão Internacional após o retorno da visita técnica. A avaliação encaminhada pela CDPES faz parte da comprovação do evento.

13.4. Constituem infração ao Código de Ética da ANTT a omissão e o descumprimento dos deveres estabelecidos neste Edital e no Termo de Compromisso.

13.5. Os servidores selecionados deverão cumprir com todos os compromissos assumidos perante a ANTT, estabelecidos neste Edital e nos documentos encaminhados.

14. DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão resolvidos pelo Diretor-Geral.

RAFAEL VITALE RODRIGUES

Diretor-Geral

Publicado Internamente pela ANTT em 31/01/2023

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

EDITAL DG Nº 4, DE 8 DE MAIO DE 2023

PROCESSO Nº: 50500.169197/2022-51

OBJETO: Processo Seletivo Simplificado para as visitas **3 e 4 do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI de 2023**.

A Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, por intermédio da Superintendência de Governança, Gestão Estratégica e de Pessoal - SUESP, comunica a abertura das inscrições para Processo Seletivo Simplificado de servidores para participação nas 3a. e 4a. Visitas Técnicas do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI, de 2023.

1. DO OBJETO

1.1. O PETI foi criado pela Portaria nº 518, de 05 de novembro de 2021, do Diretor-Geral, para ser desenvolvido entre os anos de 2022 e 2025, contemplando capacitações internacionais aos servidores.

1.2. Os eventos internacionais consistirão em intercâmbio funcional ("traineeship"), visitas técnicas e realização de cursos de curta duração, todos no exterior, na modalidade presencial.

1.3. O Diretor-Geral publicou a Portaria DG nº 9, de 12 de janeiro de 2023, que definiu a programação das capacitações previstas para a etapa de 2023 do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI.

1.4. As capacitações são abertas ao público por meio de certame, tendo como requisito mínimo para participação ser servidor público, efetivo ou não, lotado na ANTT.

1.5. A Portaria DG nº 9, de 12 de janeiro de 2023 prevê as visitas técnicas e as datas do PETI para o ano de 2023.

1.6. Os eventos de 2023 consistirão em visitas técnicas e estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Deliberação nº 13, de 23 de janeiro de 2023.

2. DA FINALIDADE

2.1. Promover a capacitação internacional das visitas 3 e 4 do Programa de Experiência Técnica Internacional - PETI de 2023, em consonância com o Plano de Desenvolvimento de Pessoas - PDP da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

3. DOS OBJETIVOS

3.1. O propósito da visita de capacitação é possibilitar a ampliação de conhecimentos técnicos, de boas práticas e de experiências exitosas na área foco da visita técnica, promovendo a troca de experiências para melhoria do programa no âmbito da ANTT, em processos de trabalho e/ou projetos de intervenção na área de atuação.

3.2. A proposta do programa pode contemplar visitas a:

a) Órgãos governamentais;

b) Organismos internacionais;

c) Associações;

d) Empresas privadas; e

e) Concessionárias e/ou associações de concessionárias.

4. DA PROGRAMAÇÃO

4.1. A programação prevista neste Edital se refere a 3a. e 4a. visitas previstas na Portaria DG nº 09, de 12 de janeiro de 2023.

5. DA QUANTIDADE DE VAGAS E DO PÚBLICO-ALVO

5.1. Serão disponibilizadas 08 (oito) vagas para cada visita técnica, distribuídas da seguinte forma:

5.2. 3a. Visita Técnica sobre Gestão e Projetos de Infraestrutura - China:

I - 03 (três) vagas para servidores lotados na Superintendência de Infraestrutura Rodoviária - SUROD e para os servidores lotados na Superintendência de Transporte Ferroviário - SUFER;

II - 04 (quatro) vagas para servidores lotados em outras unidades organizacionais, sendo que não poderá haver mais de 2 (dois) servidores da mesma unidade organizacional; e

III - 01 (uma) vaga para um servidor indicado pelo Diretor-Geral.

5.3. 4a. Visita Técnica sobre Regulação de Transportes Terrestres - Espanha:

I - 03 (três) vagas para servidores lotados na Superintendência de Infraestrutura Rodoviária - SUROD e para servidores lotados na Superintendência de Transporte Ferroviário - SUFER;

II - 04 (quatro) vagas para servidores lotados em outras unidades organizacionais, sendo que não poderá haver mais de 2 (dois) servidores da mesma unidade organizacional; e

III - 01 (uma) vaga para um servidor indicado pelo Diretor-Geral.

TABELA 1

INÍCIO	TÉRMINO	EVENTO	LOCAL	IDIOMA DA ENTREVISTA	SUROD E SUFER	DEMAIS UNIDADES	INDICADO
09/10/2023	13/10/2023	Visita Técnica sobre Gestão e Projetos de Infraestrutura	China	Inglês	3 vagas	4 vagas	1 vaga
13/11/2023	17/11/2023	Visita Técnica sobre Regulação de Transportes Terrestres	Espanha	Espanhol ou inglês	3 vagas	4 vagas	1 vaga

5.4. Os servidores da SUFER e da SUROD não poderão concorrer às vagas das "Demais Unidades".

5.5. O Diretor-Geral indicará 01 (uma) vaga, para cada visita, para 01 (um) servidor responsável pela coordenação e organização da visita técnica.

5.6. As vagas que, porventura não sejam preenchidas, não serão realocadas.

5.7. As vagas não preenchidas não poderão ser realocadas de uma visita para outra.

6. DOS REQUISITOS PARA CANDIDATURA

6.1. Poderão ser selecionados servidores efetivos ou ocupantes de cargos comissionados, em exercício na ANTT.

6.2. Os servidores deverão possuir capacidade de compreensão e expressão em língua inglesa ou espanhola, de acordo com a Tabela 1, comprovada em avaliação realizada pela ASINT/GAB-DG.

6.3. Não poderão se inscrever para este evento servidores que participaram em outro evento PETI nos exercícios de 2022 e 2023.

6.4. Além de atender aos requisitos listados acima, para participação no presente processo seletivo, o servidor não poderá:

I - Estar respondendo a processo administrativo disciplinar;

II - Estar em período de férias durante o período de realização da visita técnica;

III - Ter sofrido penalidade de advertência ou suspensão nos últimos 06 (seis) meses;

IV - Estar cedido a outro órgão; e

V - Estar em gozo das seguintes licenças/afastamentos, durante o período de realização da visita técnica:

a) Capacitação;

b) Por motivo de afastamento do cônjuge ou companheiro;

c) Para atividade política;

d) Para exercício de mandato eletivo;

e) Para tratar de interesses particulares;

f) Para desempenho de mandato classista;

g) Por motivo de doença em pessoa da família; e

h) Incentivada, sem remuneração, nos termos da legislação vigente.

7. DAS INSCRIÇÕES

7.1. As inscrições ocorrerão no período de **09 de maio a 19 de maio de 2023**.

7.2. A inscrição do servidor deverá ser realizada via processo no SEI!, seguindo os passos abaixo:

I - Abrir processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI!, tipo "Pessoal - SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM VISITA TÉCNICA". No campo interessado, informar somente o nome do servidor solicitante da inscrição.

II - Incluir a seguinte documentação:

a) documento SEI "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI" devidamente preenchido e assinado, tanto pelo servidor interessado, quanto pelo Superintendente ou equivalente (superior hierárquico subordinado diretamente a Diretoria Colegiada), da Unidade em que exerce suas atribuições.

b) cópia, em formato PDF, do currículo do SOUGOV, atualizado nos últimos 6 (seis) meses https://sougov.economia.gov.br/sougov/Oportunidades.

c) cópia do passaporte com validade no período do evento.

7.3. Será aceito o passaporte emitido pela Polícia Federal com data de emissão até o último dia de inscrição.

7.4. A data de trâmite do processo à Coordenação de Desenvolvimento de Pessoas - CDPES será considerada como data de solicitação de inscrição.

7.5. Os processos de inscrição serão sobrestados após o encerramento do prazo de inscrição. Para isso deverão estar com tramitação apenas na CDPES, não podendo ficar abertos na unidade de lotação do servidor.

7.6. O servidor deve instruir apenas um processo de inscrição, o qual poderá ter alterações até o último dia de inscrição.

7.7. Os documentos enviados ou assinados com data posterior ao prazo limite estabelecido no item 7.1 não serão conhecidos.

7.8. A Gerência de Gestão Estratégica de Pessoas - GESPE não verificará, previamente, se a documentação enviada pelo servidor está de acordo com o disposto neste Edital.

7.9. Após o encerramento do prazo de inscrições, a CDPES fará análise individualizada dos processos de solicitação de cada participante para identificação da conformidade com os requisitos previstos nos itens 6.1, 6.3 e 6.4.

7.10. Serão considerados aptos à inscrição documentos enviados e assinados até o fim do período de inscrição. Documentos criados ou assinados posteriormente serão desconsiderados.

7.11. O servidor deve instruir somente 1 (um) processo de inscrição para este Processo Seletivo Simplificado do PETI.

7.12. No caso de instrução de mais de um processo para o presente edital, serão indeferidos todos os pleitos do mesmo interessado.

7.13. O servidor deve se inscrever apenas para 1 (uma) visita.

7.14. Solicitações de inscrição para as duas visitas serão indeferidas.

8. DO PROCESSO SELETIVO

8.1. A seleção dos servidores será realizada com base em:

I - Tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente.

II - Ocupação de Cargo em comissão, conforme tabela do item 9.3.

III - Formação acadêmica.

IV - Regime de Trabalho.

8.2. Para pontuar no inciso II, o servidor deve estar ocupando o cargo em comissão no momento da inscrição.

8.3. A capacidade de comunicação oral será analisada a partir da capacidade de o servidor de se fazer entender na língua inglesa ou espanhola, conforme Tabela 1, em entrevista conduzida pela ASINT.

8.4. O Processo Seletivo consiste nas seguintes fases:

I - Primeira fase: Admissibilidade da inscrição.

II - Segunda fase: Classificação dos servidores inscritos.

III - Terceira fase: Entrevista em inglês ou espanhol, eliminatória, conforme Tabela 1.

8.5. A admissibilidade da inscrição consiste na análise da documentação apresentada no prazo, de acordo com o item 7.2.

8.6. A pontuação será identificada pelo servidor no formulário "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI" mediante autodeclaração, que será confirmada pela CDPES mediante verificação em registros de sistemas próprios de Gestão de Pessoas.

9. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

9.1. Os servidores serão classificados de acordo com os documentos solicitados no item 7.2.

9.2. O tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente será computado de acordo com a tabela a seguir.

Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente	
Pontuação	**Critério**
1	menos de 1 (um) ano
2	entre 1 (um) ano e menos de 2 (dois) anos
3	mais de 2 (dois) anos

9.3. A ocupação de cargo em comissão relacionado à visita será pontuada de acordo com a tabela a seguir.

Ocupação de cargo em comissão	
Pontuação	**Critério**
0	Sem cargo em comissão ou cargos não contemplados
1	CGE
2	CCT-III e CCT-V

9.4. A formação acadêmica será avaliada de acordo com a tabela a seguir.

Currículo	
Pontuação	**Critério**
0	Apenas nível médio
1	Graduação
2	Pós-graduação
3	Mestrado ou Mestrado e Doutorado

9.5. O regime de trabalho será avaliado de acordo com a tabela a seguir.

Regime de trabalho	
Pontuação	**Critério**
0	Teletrabalho
2	Trabalho presencial

9.6. Os servidores classificados participarão da entrevista em inglês ou espanhol, mediante convocação, conforme Tabela 1.

9.7. Serão convocados para as entrevistas o dobro dos candidatos na ordem de classificação em relação às vagas constantes dos incisos dos itens 5.2 e 5.3.

9.8. A entrevista tem caráter convocatório. O servidor se compromete a participar no dia e horário estabelecido pela ASINT e GESPE.

9.9. A entrevista de proficiência em inglês ou espanhol, conforme Tabela 1, será realizada via Microsoft Teams e será informada aos servidores classificados a data e horário.

9.10. Em caso de empate, serão utilizados os critérios de desempate abaixo, se for o caso:

I - Data de ingresso na ANTT.

II - Mais idoso, caso haja empate no critério anterior.

10. DOS CUSTOS

10.1. O afastamento dos servidores selecionados se dará com ônus para a ANTT, com percepção de diárias no exterior, nos termos do Decreto nº 71.733, de 18 de janeiro de 1973.

10.2. A ANTT providenciará a compra e emissão das passagens aéreas internacionais desde a cidade de origem do servidor selecionado até o primeiro destino da viagem, e o retorno à cidade de origem, a partir do último destino da viagem, com atendimento ao disposto no Decreto nº 11.072, de 17 de maio de 2022, especialmente no art. 13, que se refere a servidores em teletrabalho.

10.3. O seguro saúde será emitido pela ANTT, quando da emissão da passagem aérea.

10.4. A ANTT também se responsabilizará pela emissão do passaporte oficial junto ao Ministério das Relações Exteriores, cabendo ao servidor providenciar o preenchimento dos formulários correspondentes e a apresentação de documentos exigidos, no prazo.

10.5. O servidor perderá a vaga caso não cumpra os prazos de entrega dos documentos.

10.6. O servidor perderá a vaga no caso da não emissão de passaporte oficial.

11. DO RESULTADO

11.1. O resultado preliminar será divulgado na data prevista de **02 de junho de 2023**.

11.2. O resultado definitivo será divulgado na data prevista de **15 de junho de 2023**.

12. DOS RECURSOS

12.1. O servidor poderá entrar com recurso para a GESPE/CDPES em até 2 (dois) dias úteis após o resultado preliminar.

12.2. Para interpor recurso, o servidor deverá criar um novo processo do tipo "Pessoal: Requerimento Geral" e incluir o documento "Requerimento" com os argumentos e com os motivos do recurso.

12.3. Serão considerados, apenas, os recursos instruídos na forma do item 12.2.

12.4. A CDPES tem 5 (cinco) dias úteis para analisar o recurso.

12.5. O Resultado Definitivo será divulgado após o período de análise dos recursos.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Para efeitos deste Edital, a chefia imediata é representada pelo titular ou substituto das Gerências, Coordenações Regionais ou Escritórios de Fiscalização ou equivalentes, e o titular máximo da unidade organizacional é representado pelo titular ou substituto das Superintendências ou equivalentes, conforme disposição do organograma institucional.

13.2. Os servidores selecionados assumirão o compromisso de atuar como disseminadores das informações no regresso da visita técnica em evento de disseminação dos conteúdos aprendidos na visita técnica para os servidores da ANTT, no prazo limite de até 6 (seis) meses após o retorno da visita. O evento será planejado em conjunto com a GESPE e ASINT.

13.3. As datas e locais de realização das visitas poderão sofrer alterações posteriores por conveniência e oportunidade, mas caso haja serão comunicadas pela ANTT.

13.4. A CDPES encaminhará Avaliação de Missão Internacional após o retorno da visita técnica. A avaliação encaminhada pela CDPES faz parte da comprovação do evento.

13.5. Constituem infração ao Código de Ética da ANTT a omissão e o descumprimento dos deveres estabelecidos neste Edital e no Termo de Compromisso.

13.6. Os servidores selecionados deverão cumprir com todos os compromissos assumidos perante a ANTT, estabelecidos neste Edital e nos documentos encaminhados.

14. DOS CASOS OMISSOS

14.1. Os casos omissos serão resolvidos pelo Diretor-Geral.

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor-Geral

Publicado Internamente pela ANTT em 08/05/2023

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

EDITAL DG Nº 4, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2024

Veja Também

Processo nº 50500.041290/2024-64

OBJETO: Processo Seletivo Simplificado para a 1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) e 1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Brasil (PETBR) no ano de 2024.

A Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, por intermédio da Superintendência de Governança, Gestão Estratégica e de Pessoal - SUESP, comunica a abertura das inscrições para Processo Seletivo Simplificado de servidores para participação na **1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) e 1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Brasil (PETBR)** no ano de 2024.

1. DO OBJETO

1.1. O PETI e o PETBR foram instituídos pela Portaria nº 282, de 04 de setembro de 2023.

1.1.1. O PETI, a ser desenvolvido entre os anos de 2022 a 2025, contemplará capacitações internacionais a servidores das Unidades Organizacionais da ANTT.

1.1.2. O PETBR, a ser desenvolvido entre os anos de 2023 a 2025, contemplará capacitações nacionais a servidores das Unidades Organizacionais da ANTT.

1.2. Os eventos nacionais e internacionais consistem em intercâmbio funcional - *"Traineeship"*, visitas técnicas e realização de cursos de curta duração, todos no Brasil ou no exterior na modalidade presencial.

1.3. Os eventos internacionais do PETI consistirão em visitas técnicas e estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Deliberação nº 437, de 18 de dezembro de 2023.

1.4. O Diretor-Geral publicou a Portaria DG nº 6, de 16 de janeiro de 2024, que definiu a programação das capacitações e os locais previstos de realização.

1.5. As capacitações são abertas ao público por meio de certame, tendo como requisito mínimo para participação ser servidor público, efetivo ou não, lotado na ANTT.

2. DA FINALIDADE

2.1. Promover as capacitações internacional e nacional da 1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) e 1a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Brasil (PETBR), em consonância com o Plano de Desenvolvimento de Pessoas - PDP da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

3. DOS OBJETIVOS

3.1. O propósito de cada visita de capacitação é possibilitar a ampliação de conhecimentos técnicos, de boas práticas e de experiências exitosas na área foco da visita técnica, promovendo a troca de experiências para melhoria do programa no âmbito da ANTT, em processos de trabalho e/ou projetos de intervenção na área de atuação.

3.2. A proposta do programa pode contemplar visitas a:

a) Órgãos governamentais;

b) Organismos internacionais;

c) Associações;

d) Empresas privadas; e

e) Concessionárias e/ou associações de concessionárias.

4. DA PROGRAMAÇÃO

4.1. A programação prevista neste Edital se refere à **1a. visita do PETI e 1a. visita do PETBR**, previstas na Portaria DG nº 06/2024.

5. DA QUANTIDADE DE VAGAS E DO PÚBLICO-ALVO DO PETI

5.1. Para a visita técnica do PETI, serão disponibilizadas 06 (seis) vagas de ampla concorrência entre os servidores da Agência.

Tabela 1

Início	Término	Evento	Local	Idioma da entrevista	Ampla Concorrência
29/04/2024	03/05/2024	Visita Técnica sobre Regulação, Inovação e Políticas de Transportes Terrestres	Inglaterra	Inglês	6

5.2. Não poderá haver mais de 2 (dois) servidores da mesma unidade organizacional.

5.3. Os servidores excedentes das unidades organizacionais comporão a lista de espera.

5.4. Caso não seja preenchido o número total de vagas, as remansecentes serão distribuídas entre os servidores que compõem a lista de espera, seguindo os critérios de pontuação.

5.5. O Diretor-Geral indicará 01 (um) servidor responsável pela coordenação e organização da visita técnica.

6. DA QUANTIDADE DE VAGAS E DO PÚBLICO-ALVO DO PETBR

6.1. Para a visita técnica do PETBR, serão oferecidas 15 (quinze) vagas de ampla concorrência entre os servidores da Agência.

Tabela 2

Início	Término	Evento	Local	Ampla Concorrência
13/07/2024	20/07/2024	Visita Técnica em Concessões de Rodovias e Ferrovias, e Empresas de Transporte de Cargas e Passageiros	São Paulo - Santos	15

6.2. Não poderá haver mais de 3 (três) servidores da mesma unidade organizacional.

6.3. Os servidores excedentes das unidades organizacionais comporão a lista de espera.

6.4. Caso não seja preenchido o número total de vagas, as remanescentes serão distribuídas entre os servidores que compõem a lista de espera, seguindo os critérios de pontuação.

6.5. O Diretor-Geral indicará 01 (um) servidor responsável pela coordenação e organização da visita técnica.

7. DOS REQUISITOS PARA CANDIDATURA

7.1. Para o PETI, os servidores deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Possuir capacidade de compreensão e expressão em língua inglesa, comprovada em avaliação realizada pela Assessoria de Relações Internacionais (ASINT), vinculada ao Gabinete do Diretor-Geral (GAB-DG); e

II - Não ter participado em outro evento PETI nos exercícios de 2022 e 2023.

7.2. Para o PETBR, os servidores deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Não ter participado em outro evento PETBR no exercício de 2023.

7.3. Além de atender aos requisitos listados acima, para participação no presente processo seletivo, para qualquer um dos Programas, o servidor deve atender aos seguintes pré-requisitos:

I - Não deve haver impedimento por parte da Corregedoria e da Comissão de Ética;

II - Não estar com pendência no Programa de Gestão e Desempenho - PGD, caso seja participante;

III - Não estar em período de afastamento em razão de usufruto de férias coincidente com o solicitado;

IV - Não estar em usufruto de licença saúde; e

V - Não estar em gozo das seguintes licenças/afastamentos:

a) por motivo de afastamento do cônjuge ou companheiro;

b) por razão de licença à gestante;

c) para atividade política;

d) para exercício de mandato eletivo;

e) para tratar de interesses particulares;

f) para desempenho de mandato classista;

g) por motivo de doença em pessoa da família; e

h) por motivo de licença incentivada sem remuneração, nos termos da legislação vigente;

7.4. Poderão ser selecionados servidores efetivos ou ocupantes de cargos comissionados, em exercício na ANTT.

8. DAS INSCRIÇÕES PARA OS PROGRAMAS

8.1. As inscrições para os dois Programas ocorrerão no período de **20 de fevereiro a 04 de março de 2024.**

8.2. As inscrições deverão ser realizadas via processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI! e tramitadas para a Coordenação de Desenvolvimento de Pessoas (CDPES) com a documentação necessária, conforme descrito nos itens 9 e 10 deste Edital.

8.3. A documentação necessária para inscrição no PETI está listada no item 9, enquanto a documentação necessária para inscrição no PETBR está listada no item 10.

8.4. A data de trâmite do processo à CDPES será considerada como data de solicitação de inscrição.

8.5. Os processos de inscrição serão sobrestados após o encerramento do prazo de inscrição. Para isso deverão estar com tramitação apenas na CDPES, não podendo ficar abertos na unidade de lotação do servidor.

8.6. Os documentos enviados ou assinados com data posterior ao prazo limite estabelecido no item 8.1, não serão conhecidos.

8.7. A Gerência de Gestão Estratégica de Pessoas (GESPE) não verificará, previamente, se a documentação enviada pelo servidor está de acordo com o disposto neste Edital.

8.8. Após o encerramento do prazo de inscrições, a CDPES fará análise individualizada dos processos de solicitação de cada participante para identificação da conformidade com os requisitos previstos no item 7.

8.9. Serão considerados aptos à inscrição documentos enviados e assinados até o fim do período de inscrição. Documentos criados ou assinados posteriormente serão desconsiderados.

8.10. O servidor que não tenha participado de nenhum dos 2 (dois) Programas poderá se candidatar para ambos, desde que envie as inscrições em processos separados, atendendo aos requisitos de candidatura constantes no item 7 e à documentação, conforme descrito nos itens 9 e 10 deste Edital.

8.11. O servidor deve instruir somente 1 (um) processo de inscrição para cada Programa, podendo ter alterações até o último dia de inscrição.

8.12. No caso de instrução de mais de um processo para cada Programa do presente Edital, serão indeferidos todos os pleitos do mesmo interessado.

8.13. Caso o servidor que tenha se inscrito para os dois Programas e seja selecionado para o PETI, ele será automaticamente eliminado do PETBR deste certame.

9. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA INSCRIÇÃO NO PETI

9.1. A inscrições deverão ser realizadas via processo no SEI!, seguindo os passos abaixo:

I - Abrir processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI!, tipo "Pessoal - SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM VISITA TÉCNICA". No campo interessado, informar somente o nome do servidor solicitante da inscrição.

II - Incluir a seguinte documentação:

a) Documento SEI "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI" devidamente preenchido e assinado, tanto pelo servidor interessado, quanto pelo Superintendente ou equivalente (superior hierárquico subordinado diretamente à Diretoria Colegiada), da Unidade em que exerce suas atribuições.

b) Cópia, em formato PDF, do currículo do SOUGOV, atualizado nos últimos 6 (seis) meses https://sougov.economia.gov.br/sougov/Oportunidades.

c) Cópia do passaporte com validade no período do evento.

9.1.1. Será aceito o passaporte emitido pela Polícia Federal com data de emissão até o último dia de inscrição.

10. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA INSCRIÇÃO NO PETBR

10.1. A inscrições deverão ser realizadas via processo no SEI!, seguindo os passos abaixo:

10.2. Para o PETBR, o servidor interessado deve seguir os passos abaixo:

I - Abrir processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI!, tipo "Pessoal - SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM VISITA TÉCNICA". No campo interessado, informar somente o nome do servidor solicitante da inscrição.

II - Incluir a seguinte documentação:

a) Documento SEI "@GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETBR" devidamente preenchido e assinado, tanto pelo servidor interessado, quanto pelo Superintendente ou equivalente (superior hierárquico subordinado diretamente à Diretoria Colegiada), da Unidade em que exerce suas atribuições.

b) Cópia, em formato PDF, do currículo do SOUGOV, atualizado nos últimos 6 (seis) meses https://sougov.economia.gov.br/sougov/Oportunidades.

11. DO PROCESSO SELETIVO

11.1. A seleção dos servidores para cada Programa será realizada com base em:

I - Tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente (unidade organizacional subordinada diretamente à Diretoria Colegiada);

II - Ocupação de Cargo em comissão, conforme tabela do item 12.3;

III - Formação acadêmica; e

IV - Regime de Trabalho.

11.1.1. Para pontuar no inciso II, o servidor deve ser o titular e estar ocupando o cargo em comissão no momento da inscrição.

11.2. O Processo Seletivo do PETI consiste nas seguintes fases:

I - **Primeira fase:** Admissibilidade da inscrição;

II - **Segunda fase:** Classificação dos servidores inscritos; e

III - **Terceira fase:** Entrevista em inglês, eliminatória.

11.2.1. A capacidade de comunicação oral será analisada a partir da capacidade do servidor em fazer-se entender na língua inglesa em entrevista a ser conduzida pela ASINT.

11.3. O Processo Seletivo do PETBR consiste nas seguintes fases:

I - **Primeira fase:** Admissibilidade da inscrição; e

II - **Segunda fase:** Classificação dos servidores inscritos.

11.4. A admissibilidade da inscrição para cada Programa consiste na análise da documentação apresentada no prazo, de acordo com os itens 9 e 10.

11.5. A pontuação será identificada pelo servidor no formulário do Programa em que se inscrever, por meio de autodeclaração, a qual será confirmada pela CDPES por meio da verificação nos registros dos sistemas próprios de Gestão de Pessoas.

12. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

12.1. Para cada Programa, os servidores serão classificados de acordo com os documentos solicitados nos itens 9 e 10.

12.2. O tempo de lotação, contínuo, na Superintendência ou equivalente, será computado de acordo com a tabela a seguir:

Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente	
Pontuação	**Critério**
1	menos de 1 (um) ano
2	entre 1 (um) ano e menos de 2 (dois) anos
3	mais de 2 (dois) anos

12.3. A ocupação de cargo em comissão relacionado à visita será pontuada de acordo com a tabela a seguir:

Ocupação de cargo em comissão *(Redação dada pela Edital 6/2024/DG/ANTT/MT)*	
Pontuação	**Critério**
0	Sem cargo em comissão ou cargos não contemplados
1	CGE
2	CCT

Redações Anteriores

12.4. A formação acadêmica será avaliada de acordo com a tabela a seguir:

Currículo	
Pontuação	**Critério**
0	Apenas nível médio
1	Graduação
2	Pós-graduação
3	Mestrado ou Mestrado e Doutorado

12.5. O regime de trabalho será avaliado de acordo com a tabela a seguir:

Regime de trabalho	
Pontuação	**Critério**
0	Teletrabalho
2	Trabalho presencial

12.6. Para o PETI, os servidores classificados participarão da entrevista em inglês, mediante convocação.

12.6.1. Serão convocados para as entrevistas o dobro dos candidatos, na ordem de classificação em relação às vagas constantes do item 5.1.

12.6.2. A entrevista tem caráter convocatório, com agendamento estabelecido pela ASINT e GESPE, cuja ausência enseja desclassificação.

12.6.3. A entrevista de proficiência em inglês será realizada via Microsoft Teams em data e horário informados por e-mail aos servidores classificados.

12.6.4. O início da entrevista terá tolerância máxima de 10 minutos. Atraso superior enseja desclassificação do servidor.

12.7. Em caso de empate em cada Programa, serão utilizados os critérios de desempate abaixo, se for o caso:

I - Data de ingresso na ANTT.

II - Mais idoso, caso haja empate no critério anterior.

13. DOS CUSTOS COM O PETI

13.1. O afastamento dos servidores selecionados para o PETI se dará com ônus para a ANTT, com percepção de diárias e passagens, nos termos do Decreto nº 71.733, de 18 de janeiro de 1973.

13.1.1. Para os servidores que estão em Programa de Gestão de Desempenho - PGD, será observado o art. 13 do Decreto nº 11.072, de 17 de maio de 2022, referente à pecepção de diárias e passagens do participante do PGD.

13.1.2. O seguro saúde será emitido pela ANTT, quando da emissão da passagem aérea.

13.1.3. A ANTT também se responsabilizará pela emissão do passaporte oficial junto ao Ministério das Relações Exteriores, cabendo ao servidor providenciar o preenchimento dos formulários correspondentes e a apresentação de documentos exigidos, no prazo.

13.1.4. O servidor perderá a vaga caso não cumpra os prazos de entrega dos documentos.

13.1.5. O servidor perderá a vaga no caso da não emissão de passaporte oficial.

14. DOS CUSTOS COM O PETBR

14.1. O afastamento dos servidores selecionados para o PETIBR se dará com ônus para a ANTT, com percepção de diárias e passagens, nos termos do Decreto nº 71.733, de 18 de janeiro de 1973.

14.1.1. Para os servidores que estão em Programa de Gestão de Desempenho - PGD, será observado o art. 13 do Decreto nº 11.072, de 17 de maio de 2022, referente à pecepção de diárias e passagens do participante do PGD.

15. DO RESULTADO

15.1. O resultado preliminar para os dois Programas será divulgado na data prevista de **15 de março de 2024.**

15.2. O resultado definitivo para os dois Programas será divulgado na data prevista de **1º de abril de 2024.**

16. DOS RECURSOS

16.1. O servidor poderá apresentar recurso para a GESPE/CDPES em até 2 (dois) dias úteis após o resultado preliminar.

16.2. Para interpor recurso, o servidor deverá criar um novo processo do tipo "Pessoal: Petição de Direitos" e incluir o documento "Requerimento" com os argumentos e com os motivos do recurso.

16.3. No caso de o servidor estar inscrito nos 2 (dois) Programas e desejar interpor recurso para ambos, é necessário encaminhar os recursos em processos separados.

16.4. Serão considerados apenas os recursos instruídos na forma do itens supracitados.

16.5. A CDPES tem 5 (cinco) dias úteis para analisar o recurso.

16.6. O Resultado Definitivo será divulgado após o período de análise dos recursos.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Para efeitos deste Edital, considera-se Unidade Organizacional, as as Superintendências ou equivalentes, conforme disposição do organograma institucional.

17.2. A chefia imediata é representada pelo titular ou substituto das Gerências, Coordenações Regionais ou Escritórios de Fiscalização ou equivalentes, e o titular máximo da unidade organizacional é representado pelo titular ou substituto das Superintendências ou equivalentes.

17.3. Os servidores selecionados assumirão o compromisso de atuar como disseminadores das informações no regresso da visita técnica, em evento de disseminação para os servidores da ANTT sobre os conteúdos aprendidos, no prazo limite de até 6 (seis) meses após o retorno da visita. O evento será planejado em conjunto com a GESPE e ASINT.

17.4. As datas e locais de realização das visitas poderão, por conveniência e oportunidade, sofrer alterações posteriores, que serão comunicadas pela ANTT.

17.5. Após o retorno da visita técnica do PETI, a CDPES e a ASINT encaminharão Avaliação de Missão Internacional.

17.6. Após o retorno da visita técnica do PETBR, a CDPES encaminhará Avaliação do Evento.

17.7. A avaliação encaminhada faz parte da comprovação do evento.

17.8. Constituem infração ao Código de Ética da ANTT, a omissão e o descumprimento dos deveres estabelecidos neste Edital e no Termo de Compromisso.

17.9. Os servidores selecionados deverão cumprir com todos os compromissos assumidos perante a ANTT, estabelecidos neste Edital e nos documentos encaminhados.

18. DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos serão resolvidos pelo Diretor-Geral.

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor-Geral

ANEXO

Cronograma previsto de atividades do Processo Seletivo*

Etapas do Processo Seletivo Simplificado	Início	Fim	Responsável
Publicação do Edital	20/02/2024	20/02/2024	GAB/DG
Período de inscrições	20/02/2024	04/03/2024	SERVIDORES
Verificação das inscrições e Classificação dos candidatos	05/03/2024	14/03/2024	GESPE
Publicação do edital preliminar de classificação	15/03/2024	15/03/2024	GAB/DG
Prazo para recursos do resultado preliminar	18/03/2024	19/03/2024	SERVIDORES
Prazo para análise dos recursos	20/03/2024	26/03/2024	GESPE
Entrevistas (PETI Inglaterra)	27/03/2024	28/03/2024	ASINT
Publicação do Edital de Resultado Final	01/04/2024	01/04/2024	GAB/DG

* As datas constantes neste edital são apenas previsões, podendo sofrer alterações posteriores, que serão comunicadas pela ANTT.

Publicado Internamente pela ANTT em 20/02/2024

MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

EDITAL DG Nº 13, DE 26 DE ABRIL DE 2024

Processo nº 50500.122252/2024-10

OBJETO: Processo Seletivo Simplificado para a 2a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) no ano de 2024.

O Diretor-Geral da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, no uso da atribuição que lhe confere o inciso II do art. 12 do Regimento Interno aprovado pela Resolução nº 5.976, de 7 de abril de 2022, comunica a abertura das inscrições para Processo Seletivo Simplificado de servidores para participação na **2a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI)** no ano de 2024.

1. DO OBJETO

1.1. O PETI foi instituído pela Portaria nº 282, de 04 de setembro de 2023.

1.1.1 O PETI, a ser desenvolvido entre os anos de 2022 a 2025, contemplará capacitações internacionais a servidores das Unidades Organizacionais da ANTT.

1.1.2. Os eventos internacionais consistem em intercâmbio funcional - *"Traineeship"*, visitas técnicas e realização de cursos de curta duração no exterior na modalidade presencial.

1.1.3. Os eventos estão contemplados no Plano de Atuação Internacional - PLAI, aprovado pela Deliberação nº 437, de 18 de dezembro de 2023.

1.2. As capacitações são abertas ao público por meio de certame, tendo como requisito mínimo para participação ser servidor público, efetivo ou não, lotado na ANTT.

2. DA FINALIDADE

2.1. Promover capacitação internacional da 2a. visita técnica do Programa de Experiência Técnica Internacional (PETI) em consonância com o Plano de Desenvolvimento de Pessoas - PDP da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

3. DOS OBJETIVOS

3.1. O propósito da visita técnica é possibilitar a ampliação de conhecimentos técnicos, de boas práticas e de experiências exitosas na área foco da visita técnica, promovendo a troca de experiências para melhoria do programa no âmbito da ANTT, em processos de trabalho e/ou projetos de intervenção na área de atuação.

3.2. A proposta do programa pode contemplar visitas a:

a) Órgãos governamentais;

b) Organismos internacionais;

c) Associações;

d) Empresas privadas; e

e) Concessionárias e/ou associações de concessionárias.

4. DA PROGRAMAÇÃO

4.1. A programação prevista neste Edital se refere à **2a. visita do PETI 2024**.

5. DA QUANTIDADE DE VAGAS E DO PÚBLICO-ALVO

5.1. Para a visita técnica serão disponibilizadas 07 (sete) vagas de ampla concorrência entre os servidores da Agência.

Tabela 1

Início	Término	Tema	Local	Idioma da entrevista	Ampla Concorrência
17/07/2024	30/07/2024	Funcionários da Administração de Transportes de Países Latino-Americanos e Caribenhos	China	Espanhol	7

5.2. O Diretor-Geral indicará 01 (um) servidor responsável pela coordenação e organização da visita técnica.

6. DOS REQUISITOS PARA CANDIDATURA

6.1. Os servidores deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Possuir capacidade de compreensão e expressão em língua espanhola, comprovada em avaliação a ser realizada pela Assessoria de Relações Internacionais (ASINT), vinculada ao Gabinete do Diretor-Geral (GAB-DG); e

II - Não ter participado em outro evento PETI nos exercícios de 2022 a 2024 em qualquer modalidade.

6.2. Além de atender aos requisitos listados acima, para participação no presente processo seletivo, o servidor deve atender aos seguintes pré-requisitos:

I - Não deve haver impedimento por parte da Corregedoria e da Comissão de Ética;

II - Não estar com pendência no Programa de Gestão e Desempenho - PGD, caso seja participante;

III - Não estar em período de afastamento em razão de usufruto de férias coincidente com o solicitado;

IV - Não estar em usufruto de licença saúde; e

V - Não estar em gozo das seguintes licenças/afastamentos:

a) por motivo de afastamento do cônjuge ou companheiro;

b) por razão de licença à gestante;

c) para atividade política;

d) para exercício de mandato eletivo;

e) para tratar de interesses particulares;

f) para desempenho de mandato classista;

g) por motivo de doença em pessoa da família; e

h) por motivo de licença incentivada sem remuneração, nos termos da legislação vigente;

6.3. Poderão ser selecionados servidores efetivos ou ocupantes de cargos comissionados, em exercício na ANTT.

7. DAS INSCRIÇÕES PARA O PROGRAMA

7.1. As inscrições para o Programa ocorrerão no período de **29 de abril a 06 de maio de 2024 às 23:59 horas.**

7.2. As inscrições deverão ser realizadas via processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI! e tramitadas para a Coordenação de Desenvolvimento de Pessoas (CDPES) com a documentação necessária, conforme descrito no item 8 deste Edital.

7.3. A data de trâmite do processo à CDPES será considerada como data de solicitação de inscrição.

7.4. Os processos de inscrição serão sobrestados após o encerramento do prazo de inscrição. Para isso deverão estar com tramitação apenas na CDPES, não podendo ficar abertos na unidade de lotação do servidor.

7.5. Os documentos enviados ou assinados com data posterior ao prazo limite estabelecido no item 7.1 não serão conhecidos.

7.5.1. Serão considerados aptos à inscrição documentos enviados e assinados até o fim do período de inscrição.

7.6. A CDPES não verificará, previamente, se a documentação enviada pelo servidor está de acordo com o disposto neste Edital.

7.7. Após o encerramento do prazo de inscrições, a CDPES fará análise individualizada dos processos de solicitação de cada participante para identificação da conformidade com os requisitos previstos no item 6.

7.8. No caso de instrução de mais de um processo de inscrição para o Programa, será considerado somente o último processo enviado para a CDPES.

8. DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA INSCRIÇÃO

8.1. A inscrições somente deverão ser realizadas via processo no Sistema Eletrônico de Informações - SEI!, seguindo os passos abaixo:

1. Abra um novo processo no SEI! com o tipo: Pessoal - Solicitação de Participação em Visita Técnica.
2. No campo interessado do processo, informe somente o nome do servidor solicitante da inscrição.
3. Inclua a seguinte documentação no processo:

- Documento SEI! "@**GESPE- SOLICITAÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO PETI**" devidamente preenchido e assinado, contendo as seguintes assinaturas: Servidor interessado; Chefia imediata (quando houver); Superintendente ou equivalente (superior hierárquico subordinado diretamente à Diretoria Colegiada).
- Cópia, em formato PDF, do currículo do SOUGOV, atualizado nos últimos 6 (seis) meses https://sougov.economia.gov.br/sougov/Oportunidades.
- Cópia do passaporte com validade no período do evento.

8.1.1. Somente será aceito o passaporte emitido pela Polícia Federal com data de emissão até o último dia de inscrição.

9. DO PROCESSO SELETIVO

9.1. A seleção dos servidores será realizada com base em:

I - Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente (Unidade Organizacional subordinada diretamente à Diretoria Colegiada) contínuo e ininterrupto;

II - Ocupação de cargo em comissão, conforme tabela do item 10.3;

III - Nível de formação concluída; e

IV - Regime de Trabalho, conforme tabela do item 10.5.

9.1.1. A pontuação no inciso I será determinada pelo tempo contínuo e ininterrupto na Unidade Organizacional contado até o último dia de inscrição.

9.1.2. Para pontuar no inciso II, o servidor deve ser o titular e estar ocupando o cargo em comissão no momento da inscrição.

9.1.3. Para pontuar no inciso III, o servidor deve ter concluída a formação declarada.

9.2. O Processo Seletivo do PETI consiste nas seguintes fases:

I - **Primeira fase:** Admissibilidade da inscrição e classificação preliminar dos servidores inscritos;

II - **Segunda fase:** Classificação final dos servidores inscritos após fase de recursos; e

III - **Terceira fase:** Entrevista em espanhol, eliminatória.

9.2.1. A comunicação oral será analisada a partir da capacidade do servidor em fazer-se entender na língua espanhola em entrevista a ser conduzida pela ASINT.

9.3. A admissibilidade da inscrição para o Programa consiste na análise da documentação apresentada no prazo, de acordo com os itens 7 e 8.

9.4. A pontuação será identificada pelo servidor no formulário do Programa por meio de autodeclaração.

9.4.1. É de responsabilidade do servidor pleiteante informar os dados corretos e fidedignos nos documentos do Processo Seletivo. Não serão retificados ou complementados dados pela unidade da CDPES.

9.4.2. Caberá à CDPES apenas a confirmação dos dados informados por meio da verificação nos registros dos sistemas próprios de Gestão de Pessoas para validação da pontuação atribuída.

10. DOS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO

10.1. Os servidores serão classificados de acordo com os documentos solicitados no item 8.

10.2. O tempo de lotação, contínuo e ininterrupto, na Superintendência ou equivalente, será computado de acordo com a tabela a seguir:

Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente	
Pontuação	**Critério**
1	menos de 1 (um) ano
2	entre 1 (um) ano e menos de 2 (dois) anos
3	mais de 2 (dois) anos

10.3. A ocupação de cargo em comissão relacionado à visita será pontuada de acordo com a tabela a seguir:

Ocupação de cargo em comissão	
Pontuação	**Critério**
0	Sem cargo em comissão ou cargos não contemplados
1	CGE
2	CCT

10.4. O nível de formação será avaliado de acordo com a tabela a seguir:

Currículo	
Pontuação	**Critério**
0	Nível Intermediário
1	Graduação
2	Pós-graduação
3	Mestrado ou Mestrado e Doutorado

10.5. O regime de trabalho será avaliado de acordo com a tabela a seguir:

Regime de trabalho	
Pontuação	**Critério**
0	Teletrabalho integral ou parcial
2	Trabalho presencial

10.6. Em caso de empate serão utilizados os critérios abaixo em ordem de prioridade:

I - Tempo de lotação na Superintendência ou equivalente.

II - Maior tempo de serviço na ANTT.

III - Idade mais avançada em caso de empate nos critérios anteriores.

10.7. Não poderá haver mais de 2 (dois) servidores da mesma Superintendência ou equivalente dentro do número de vagas.

10.8. Os servidores excedentes das unidades organizacionais comporão a lista de espera.

10.9. Caso não seja preenchido o número total de vagas, as remanescentes serão distribuídas entre os servidores que compõem a lista de espera, seguindo os critérios de pontuação.

10.10. Os servidores classificados dentro do número de vagas, conforme item 5.1, serão convocados para a entrevista em espanhol.

10.10.1. A entrevista tem caráter convocatório, com agendamento estabelecido pela ASINT e pela CDPES, cuja ausência enseja desclassificação.

10.10.2. A entrevista de proficiência em espanhol será realizada via *Microsoft Teams* em data e horário que serão definidos e informados por e-mail aos servidores.

10.10.3. O início da entrevista terá tolerância máxima de 10 minutos. Atraso além desse tempo resultará na desclassificação do servidor.

10.11. Os servidores em lista de espera poderão ser convocados para a entrevista em língua espanhola, por meio de comunicação via e-mail da Coordenação de Desenvolvimento de Pessoas (CDPES).

10.11.1. Esta convocação se dará nos casos de não comparecimento ou reprovação dos servidores classificados dentro do número de vagas.

10.12. Caso ocorra a convocação de servidor em lista de espera, tal informação constará no Edital de resultado definitivo.

11. DOS CUSTOS COM O PETI

11.1. A partitipação no PETI será coordenada pelo governo Chinês que custeará passagens aéreas de ida e volta do Brasil para a China, acomodação e alimentação durante a estada na China.

11.2. A ANTT poderá custear as despesas com diárias e passagens a depender do local de embarque que será definido pela Embaixada da China.

11.3. Em caso de custeio de despesas pela ANTT, será observado o Decreto nº 71.733, de 18 de janeiro de 1973.

11.4. Para os servidores que estão em Programa de Gestão de Desempenho - PGD, será observado o art. 13 do Decreto nº 11.072, de 17 de maio de 2022, referente à percepção de diárias e passagens do participante do PGD.

11.4.1. A ANTT também se responsabilizará pela emissão do passaporte oficial junto ao Ministério das Relações Exteriores, cabendo ao servidor providenciar o preenchimento dos formulários correspondentes e a apresentação de documentos exigidos, no prazo a ser informado após o processo seletivo.

11.4.2. O servidor perderá a vaga caso não cumpra os prazos de entrega dos documentos.

11.4.3. O servidor perderá a vaga no caso da não emissão de passaporte oficial.

12. DO RESULTADO

12.1. O resultado preliminar de admissibilidade de inscrições será divulgado na data prevista de 15 de maio de 2024.

12.2. O resultado final de admissibilidade de inscrições será divulgado na data prevista de 23 de maio de 2024.

12.3. O resultado definitivo será divulgado na data prevista de 29 de maio de 2024.

13. DOS RECURSOS

13.1. O servidor poderá apresentar recurso para a GESPE/CDPES em até 2 (dois) dias úteis após o resultado preliminar de admissibilidade de inscrições.

13.2. Para interpor recurso, o servidor deverá criar um novo processo do tipo "Pessoal: Petição de Direitos" e incluir o documento "Requerimento" com os argumentos e com os motivos do recurso.

13.3. Serão considerados apenas os recursos instruídos na forma do itens supracitados.

13.4. A CDPES tem 3 (três) dias úteis para analisar os recursos.

13.5. O resultado final de admissibilidade de inscrições será divulgado após o período de análise dos recursos.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Para efeitos deste Edital, considera-se Unidade Organizacional, as Superintendências ou equivalentes, conforme disposição do organograma institucional da ANTT.

14.2. A chefia imediata é representada pelo titular ou substituto das Gerências, Coordenações Regionais ou Escritórios de Fiscalização ou equivalentes, e o titular máximo da unidade organizacional é representado pelo titular ou substituto das Superintendências ou equivalentes.

14.3. Os servidores selecionados assumirão o compromisso de atuar como disseminadores das informações no regresso da visita técnica, em evento de disseminação para os servidores da ANTT sobre os conteúdos aprendidos, no prazo limite de até 6 (seis) meses após o retorno da visita. O evento será planejado em conjunto com a GESPE/CDPES e ASINT.

14.4. As datas e locais de realização das visitas poderão, por conveniência e oportunidade, sofrer alterações posteriores, que serão comunicadas pela ANTT.

14.5. Após o retorno da visita técnica do PETI, a CDPES e a ASINT encaminharão Avaliação de Missão Internacional.

14.6. A avaliação respondida faz parte da comprovação do evento.

14.7. Constituem infração ao Código de Ética da ANTT, a omissão e o descumprimento dos deveres estabelecidos neste Edital e no Termo de Compromisso firmado no formulário de inscrição.

14.8. Os servidores selecionados deverão cumprir com todos os compromissos assumidos perante a ANTT, estabelecidos neste Edital e nos documentos encaminhados.

15. DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão resolvidos pelo Diretor-Geral.

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor-Geral

Publicado Internamente pela ANTT em 26/04/2024

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

NOTA TÉCNICA SEI Nº 983/2025/SUDEG/DIR/ANTT

Interessado: Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT

Referência: Processo nº 50500.000803/2025-68

Assunto: Tratativas realizadas pela ANTT para reduzir custos com locação de imóveis

1. OBJETO

1.1. Cabe à presente Nota Técnica registrar, de forma condensada e palatável, as tratativas realizadas pela Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT para reduzir custos com locação de imóveis para suas instalações em todo território nacional.

2. ANTECEDENTES

2.1. **50500.012910/2009-19** – CONTRATO Nº 001/2010 – JNV – LOCAÇÃO IMÓVEL

2.2. **50500.306961/2023-67** - (OFÍCIOS JNV COM PROPOSTAS PARA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO 001/2010 - PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATO Nº 001/20210, POR UM PERÍOD DE 60 DIAS OU ATÉ A CONCLUSÃO DO PROCESSO DE PRORROGAÇÃO A LOCAÇÃO COM REVERSÃO PATRIMONIAL)

2.3. **50500.155184/2024-67** - (PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATO Nº 001/20210, POR UM PERÍODO DE 60 DIAS OU ATÉ A CONCLUSÃO DO PROCESSO DE PRORROGAÇÃO A LOCAÇÃO COM REVERSÃO PATRIMONIAL) - 07/2024

2.4. **50500.362918/2023-81**- CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

2.5. **50500.041162/2024-11** – LAUDOS DE AVALIAÇÃO –(JAN E FEV/2020

2.6. **50500.157583/2024-62** – PROCESSO CONTRATAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – JULHO /2024

2.7. **50500.157480/2024-01** – PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DE LOCAÇÃO COM REVERSÃO PATRIMONIAL

2.8. **50500.306961/2023-67** - NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (SEI nº 24755339)

2.9. **50500.289463/2023-42** - OFÍCIO SEI Nº 29175/2023/DG-ANTT - Cessão de espaço - ANTT/SERPRO

3. ANÁLISE

3.1. HISTÓRICO DAS REDUÇÃO DOS CUSTOS COM LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ANTT

3.1.1. A ANTT, desde 2022, tem envidado esforços no sentido de reduzir os custos com aluguéis de suas Sedes distribuídas ao longo do território brasileiro. Atualmente, todas as sedes de Escritórios Regionais localizados fora de Brasília/DF ocupam imóveis próprios da União, de forma independente ou compartilhada com outras instituições públicas, ou utilizam espaços por meio de cessão de uso não onerosa, o que resultou em uma significativa redução de despesas com aluguéis e de custos agregados, gerando uma economia no montante de aproximadamente R$ 5 milhões por ano, traduzindo em CUSTO ZERO com aluguel nos estados.

3.1.2. Esta iniciativa demonstra a sua relevância, ao passo em que representa uma forma de otimizar o uso de cada espaço dos imóveis da União, estabelecendo uma relação colaborativa e sustentável com outras instituições públicas e com o meio-ambiente, constituindo o início de uma mudança de cultura na ANTT quanto à infraestrutura física e uso dos seus espaços de trabalho.

3.1.3. Trata-se de um ciclo virtuoso que tem possibilitado, inclusive, maior eficiência da força de trabalho na Administração Pública, uma vez que, ao compartilhar espaços com outros órgãos parceiros, a ANTT pôde reduzir não apenas custos, como os esforços do seu corpo técnico e administrativo na gestão e fiscalização dos contratos relacionados à manutenção predial, como limpeza e conservação, por exemplo.

3.1.4. Entretanto, em Brasília-DF, onde se encontram as sedes da maioria dos órgãos públicos federais, observa-se grande dificuldade para conseguir um imóvel próprio da União adequado para atender as instalações do porte da ANTT, de forma independente ou compartilhada, e possibilitar assim a eliminação do custo com aluguel.

3.2. BUSCA POR IMÓVEL DA UNIÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA SEDE DA ANTT

3.2.1. Na busca por imóvel público que pudesse comportar a Sede da ANTT em Brasília-DF, as tratativas iniciaram junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU, formalizadas por meio de consultas junto ao SISTEMA DE REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE IMÓVEIS - SISREI, as quais resultaram nas Declarações de Indisponibilidade elencadas na Tabela 1:

Tabela 1 - Declarações de Indisponibilidade

DECLARAÇÃO SEI Nº	DATA DE EMISSÃO
1828605	22/10/2019
11169682	12/04/2022
24755331	15/12/2023 (válido até 15/12/2024)
24755338	18/05/2024 (válido até 18/06/2025)

3.2.2. Mesmo diante das respostas formais de indisponibilidade de imóveis, a ANTT, ao longo desses anos, manteve as tratativas junto à SPU na busca de alternativas que viabilizassem a eliminação das despesas com aluguel da sua Sede.

3.2.3. Durante uma de nossas reuniões com aquela Secretaria, foi-nos apresentada como opção a ocupação da metade de um prédio situado no Setor de Autarquias Sul, devolvido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ibama, com 14 pavimentos, com 606 m² cada, com apenas 6 vagas de garagem. Entretanto, as negociações não evoluíram, tendo em vista que o imóvel, além de não nos comportar, necessitava de uma grande reforma. (Anexo 5)

3.2.4. Outro prédio público mencionado em uma dessas reuniões foi o "Máscara Negra", localizado também no Setor de Autarquias Sul, desocupado pela Polícia Federal por não possuir escadas de incêndio, o qual também demandaria uma grande obra para adequação e regularização junto aos órgãos de inspeção e segurança de edificações. Ademais, fomos informados posteriormente que a Polícia Federal não devolveria o imóvel, naquele momento.

3.2.5. Na insistência por outras opções de imóveis públicos que nos comportassem, a SPU trouxe a notícia de uma provável desocupação do prédio Sede do Serviço Federal de Processamento de Dados - Serpro, uma vez que essa empresa pública estaria se mudando para outro imóvel de sua propriedade. Imediatamente, a ANTT procurou os responsáveis, uma vez que a empresa já é parceira em compartilhamento de espaços em alguns estados. Assim, foram iniciadas as tratativas para ocupar o prédio, localizado no endereço SGAN Quadra 601 Módulo "V". Nesse sentido, foi expedido o Ofício SEI nº 29175/2023/DG-ANTT (29458420) ao Serpro, sob fundamento na Nota Técnica nº 5755/2023/SUDEG/DIR/ANTT (29458422), demonstrando interesse em ocupar o referido imóvel. (Anexos 6 e 7)

3.2.6. Todavia, ao final de várias visitas e intensas negociações com seus dirigentes e levantamento das adequações necessárias, informaram que o prédio seria utilizado pela Presidência da República para outros fins, frustrando todas as expectativas de uma possível desoneração de gastos com aluguel.

3.2.7. Não havendo evolução na busca de prédios públicos e/ou compartilhamentos, as tratativas junto à SPU redirecionaram para a possibilidade de permuta por um prédio que nos comportasse, em troca de um imóvel da União. O assunto foi objeto de diversas reuniões, formalizado por meio ofícios/processos/e-mails,

especialmente, por meio do Ofício nº 15248/2024/DG-ANTT (29458440), sob fundamento da Nota Técnica nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT (29458433). Na ocasião, esta Agência encaminhou também à SPU o Projeto Básico (29458434) sobre a permuta de imóveis de propriedade da União. (Anexos 8, 9 e 10)

3.2.8. A SPU não atendeu nosso pedido.

3.2.9. Assim, diante da proximidade do vencimento do prazo de vigência (01/08/2024) e sem qualquer sinalização positiva quanto à possibilidade de ocupação de um imóvel público ou de que fosse viabilizada uma permuta, iniciamos as tratativas para a prorrogação do contrato nº 001/2010.

CONTRATO Nº 001/2010

3.2.10. A Sede da ANTT, em Brasília, situada o SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, ocupa imóvel construído pela empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, com objetivo específico de atender as necessidades de instalação da Sede da - ANTT em Brasília/DF, conforme contrato nº 001/2010, possuindo ainda cláusula de opção de compra, caracterizando locação por encomenda (Buit to Suit), qualidade existente desde sua celebração, em 2010. (Anexo 11)

3.2.11. O contrato, firmado em janeiro de 2010, por meio de Dispensa de Licitação, permitiu a ANTT ocupar sua nova Sede em 2012, após conclusão e entrega do imóvel, já devidamente adequado às suas necessidades (Buit to Suit), momento em que efetivamente se iniciaram os custos decorrentes do aluguel.

3.2.12. Cabe salientar que o imóvel em questão foi ocupado pela Agência como primeira locatária, sendo estruturado ao longo dos últimos onze anos de vigência do contrato de aluguel, de forma a atender satisfatoriamente as necessidades apresentadas pelas áreas.

3.2.13. O prédio que atende a atual Sede da ANTT é dotado de características importantes relacionadas à acessibilidade, a instalações elétricas e hidráulicas estruturadas para redução de custos e de impactos sobre o meio-ambiente, por exemplo.

3.2.14. Durante a vigência do contrato, a ANTT sempre procurou negociar o valor mensal da locação, visando à redução dos respectivos custos, conforme demonstrado nas Tabelas 2 e 3. Reparem que em 2021, quando começa o movimento da ANTT em zerar seus aluguéis, foi alcançado um desconto de 23,24%, além da renúncia ao direito de reajuste (Anexo 12):

Tabela 2 - Evolução dos Valores Mensais (Contrato nº 001/2010 - JNV)

EVOLUÇÃO DOS VALORES MENSAIS	
Contrato 001/2010 valor do contrato/período de carência/sem pagamentos	R$1.170.467,07
1º Termo Aditivo – revisão do valor mensal – Cláusula Décima (04/11/2011) mudança para o prédio/início dos pagamentos	R$2.149.850,00
2º Termo Aditivo - reajuste (29/11/2013)	R$2.248.420,62
3º Termo Aditivo – prorrogação /revisão- redução valor mensal (30/12/2015)	R$2.068.546,97
4º Termo Aditivo redução valor mensal (18/10/2017)	R$1.965.540,00
Primeiro Termo de Apostilamento – reajuste (11/10/2018)	R$2.025.789,70
Quinto Termo Aditivo – renúncia ao reajuste devido (13/11/2019)	R$2.025.789,70
Sexto Termo Aditivo (14/09/2021) - **redução** do valor mensal em 23,24%, com desconto para o período de set. a dez/2021 – ficando nesse período R$1.400.000,00 - **renúncia** ao direito de reajuste ref. ao período de ago/2019 a ago/2020 - **renúncia** ao direito de reajuste ref. ao período ago/2020 a ago/2021 - próximo reajuste a partir de set/2022 ref. Ao período set/2021 a set/2022	R$1.555.000,00
Segundo Termo de Apostilamento – reajuste (14/09/2021)	R$1.682.684,16
Terceiro Termo de Apostilamento – reajuste (29/12/2023)	R$1.741.766,56
Sétimo Termo Aditivo – prorrogação por 2 meses (30/07/2024)	R$1.741.766,65

Tabela 3 – Evolução dos Pagamentos de Locação (Contrato nº 001/2010 - JNV)

EVOLUÇÃO PAGAMENTOS LOCAÇÃO - JNV	
Ano de Referência	Valores pagos
2011	R$4.084.715,00
2012	R$25.798.200,00
2013	R$26.185.911,12
2014	R$26.981.047,44
2015	R$25.901.805,54
2016	R$24.822.563,64
2017	R$24.307.528,79
2018	R$23.941.730,85
2019	R$24.309.476,40
2020	R$24.309.476,40
2021	R$21.806.317,60
2022	R$19.170.736,64
2023	R$20.192.209,92
2024 (até julho)	R$12.428.695,52
	R$304.240.414,86

PROCEDIMENTOS ADOTADOS PARA A PRORROGAÇÃO DE 2024 e AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SEDE DA ANTT

3.2.15. Mesmo em tratativas com a SPU em andamento, a ANTT iniciou os procedimentos necessários a uma eventual necessidade de prorrogação do Contrato nº 01/2010. Assim, em 30/11/2023, foi instaurado processo 50500.362918/2023-81 visando à contratação de empresa para avaliação do imóvel Sede da ANTT, incluindo emissão de laudo técnico, para apurar os valores de mercado para locação e/ou venda do imóvel, procedimento necessário para a prorrogação de contratos de locação.

3.2.16. Foram contratadas 3 (três) empresas especializadas que apresentaram os laudos SEI nº 29458463, 29458471 e 29458467, conforme na Tabela 4: (Anexos 13, 14 e 15)

Tabela 4 - Laudos de Avaliação I - Imóvel Sede ANTT

EMPRESA	VALOR DE VENDA	VALOR DE LOCAÇÃO
HFS ENGENHARIA LTDA (CNPJ 51.267.591/0001-07)	R$ 415.000.000,00	R$ 2.033.500,00
CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO LTDA (CNPJ 38.027.876/0001-02)	R$ 400.000.000,00	R$ 3.500.000,00
EDIFICA SERVIÇOS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA (CNPJ 50.336.919/0001-29)	R$ 410.000.000,00	R$ 2.009.000,00
MÉDIA	**R$ 408.333.333,33**	**R$ 2.514.166,67**

3.2.17. Em 18/07/2024, já considerando a proximidade do fim do contrato de locação em questão, e de forma a ratificar e/ou atualizar os valores contidos nos laudos emitidos ao final de 2023, foi realizada a abertura do Processo SEI nº 50500.157583/2024-62, para contratação de mais 3 empresas para avaliação do imóvel Sede da ANTT em Brasília/DF, que, por sua vez, apresentaram os laudos SEI nº 29458458, 29458488 e 29458489, constantes na Tabela 5: (Anexos 16, 17 e 18)

Tabela 5 - Laudos de Avaliação II - Imóvel Sede ANTT

EMPRESA	VALOR DE VENDA [R$]	VALOR DE LOCAÇÃO [R$]
SILVA EDIFICAÇÕES LTDA (CNPJ 44.532.592/0001-68)	473.000.000,00	2.554.200,00
SAFIRA ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA (CNPJ 27.503.792/0001-73)	430.000.000,00	2.150.000,00
R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES - ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE (CNPJ 47.789.345/0001-04)	410.000.000,00	2.009.000,00
MÉDIA	**437.666.666,66**	**2.237.733,33**

3.2.18. Notem que foram realizadas duas etapas de avaliações, envolvendo 6 empresas especializadas do mercado, em tempos diferentes para garantir que os valores seriam vantajosos para administração e coerente com o praticado, conforme Tabelas 4 e 5.

3.2.19. Assim, com base nos valores de locação indicados nos laudos constantes nas Tabelas acima, considerando também a área atualmente ocupada pela Sede da ANTT, tem-se que o valor médio da área locada é de R$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos), conforme Tabela 6:

Tabela 6 - Valor Médio por Área Locada (Laudos de Avaliação I e II)

MÉDIA - LAUDOS AVALIAÇÃO I		
VALOR DE LOCAÇÃO [R$]	ÁREA LOCADA [M²]	VALOR/M²
2.514.166,67	38.876,91	64,67
MÉDIA - LAUDOS AVALIAÇÃO II		
VALOR DE LOCAÇÃO [R$]	ÁREA LOCADA [M²]	VALOR/M²
2.237.733,33	38.876,91	57,56
MÉDIA [R$]		**61,11**

3.2.20. Além da contratação de empresas especializadas, foi feito ainda o levantamento dos valores pagos em locação por outros órgãos da administração pública, onde constatou-se o valor médio do metro quadrado praticado no mercado, que é R$ 73,63 (setenta e três reais e sessenta e três centavos), considerando os preços demonstrados na Tabela 7:

Tabela 7 – Levantamento de Outros Contratos de Locação na Administração Pública para Análise da Compatibilidade dos Valores

ÓRGÃO	EMPRESA CONTRATADA	LOCALIDADE	VALOR ANUAL	ÁREA LOCADA (M²)	Valor do m²	BTS/REVERSÃO	
AGÊNCIA NACIONAL DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA – ANVISA	PREMIUM PARTICIPAÇÕES LTDA.	Brasília/DF	R$ 13.796.143,57	33.391,91	R$ 34,43	N/A	Apostilamento n°. 12 ao Contrato Administrativo n. 29/2007 - 24/08/2023
DETRAN/DF	MULTI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	Brasília/DF	R$ 8.938.337,16	13.775,37	R$ 54,07	N/A	Contrato de Locação de Imóvel nº 03/2024, nos term do Padrão n° 11/2002
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL-SEDS/DF	ESPAÇO Y ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS S/A	Brasília/DF	R$ 6.594.040,80	10.026,19	R$ 54,81	BTS, sem reversão	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 048953 /2023 - TERMO ADITIVO Nº 01/2024
AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES AQUAVIÁRIOS - ANTAQ	REMMO PARTICIPAÇÕES S.A.	Brasília/DF	R$ 5.428.149,48	10.414,36	R$ 43,43	N/A	4º TERMO DE APOSTILAMENTO - CONT-SAF-ANTAQ/Nº 07/2019
AGÊNCIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL - ANAC	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI	Brasília/DF	R$ 13.187.772,12	7.214,12	R$ 152,34	N/A	https://contratos.comprasnet.gov.br/ transparencia/con
FUNDAÇÃO NACIONAL DO ÍNDIO – FUNAI	CEDRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA; ESTRUTURAL EMPREENDIMENTOS LTDA; RVA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A; POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	Brasília/DF	R$ 13.400.698,92	10.596,50	R$ 105,39	N/A	Contrato nº 17/2017 (https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contrat
EMPRESA BRASILEIRA DE SERVIÇOS HOSPITALARES – EBSERH	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI.	Brasília/DF	R$ 5.200.000,00	5.900,00	R$ 73,45	N/A	Contrato nº 40/2012 (https://contratos.comprasnet.gov.br/transparencia/contra

ÓRGÃO	EMPRESA CONTRATADA	LOCALIDADE	VALOR ANUAL	ÁREA LOCADA (M²)	Valor do m²	BTS/REVERSÃO	
INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DO DF - IPREV/DF	CEDRO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA; ESTRUTURAL EMPREENDIMENTOS LTDA; RVA CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S/A; POLIS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.	Brasília/DF	R$ 2.932.600,68	2.676,58	R$ 91,30	N/A	https://www.iprev.df.gov.br/wp-content/uploads/2023/08/primeiro_termo_aditivo_ao_contrato_
VALEC ENGENHARIA, CONSTRUÇÕES E FERROVIAS S.A	PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	Brasília/DF	R$ 4.200.000,00	6.550,16	R$ 53,43	N/A	Contrato nº 31/2016 (https://contratos.comprasnet.go

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DAS PROPOSTAS PELA JNV PARA A PRORROGAÇÃO DO CONTRATO 01/2010

3.2.21. A proprietária do imóvel, ciente da proximidade do fim do contrato de locação e da frequente movimentação da ANTT para deixar de pagar aluguel, iniciou a apresentação das propostas de prorrogação do Contrato 01/2010, trazendo, dentre elas, aquela que tratava de prorrogação com reversão patrimonial, avocando cláusula sempre existente no contrato, vigente desde 2010. A proposta enviada está transcrita abaixo: (Anexo 19)

> **Proposta 3:**
> a)Prorrogação da locação, na modalidade built to suit, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, contados da data do recebimento do objeto inicial, ocorrida em 04/11/2011, encerrando-se, então, em 04/11/2046;
> b) Substituição do índice IPC/FIPE pelo IGPM/FGV, dada sua natureza mais específica ao referido contrato;
> c) Estabelecimento da cláusula de reversão do imóvel ao poder público ao final da locação, mediante o pagamento integral da contraprestação estabelecida para o período;
> d) Readequação do valor da remuneração mensal (composta pelo valor do aluguel + valor da reversão) para R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES E ANÁLISE DA PROPOSTA Nº 3, APRESENTADA PELA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA:

3.2.22. Importante considerar que o valor da locação na modalidade BTS corresponde não somente à contraprestação pelo uso e gozo do imóvel (aluguel), mas também para remunerar os custos de aquisição do terreno e da construção do imóvel pelo locador. Assim, para análise da proposta 3 apresentada pela JNV, foi realizada a divisão do valor proposto de aluguel com BTS, R$ 2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais), em 2 partes, uma referente à projeção da locação nos patamares mensais atuais, com projeção para 22 anos e atualização pelo IGP-M (Parte 1), e outra que consideramos ser relativa à aquisição do imóvel, também com projeção para 22 anos e atualização pelo IPC- FIPE (Parte 2), conforme apresentado na Tabela 8.

3.2.23. No valor anual base, foi considerado na "Parte 1" a prorrogação do contrato vigente SEM REVERSÃO e com reajuste pelo IGP-M, ao longo de 22 anos. Para a "Parte 2", o valor anual base é o resultado da diferença do valor da parcela inicial de locação com reversão, R$2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais), menos o valor apurado para continuidade da locação atual sem reversão.

3.2.24. Com o valor da Parte 2 - "Aquisição"- valor pago pelo Imóvel, foi realizado o cálculo do Valor Presente Líquido - VPL, para visualizar o valor presente dos pagamentos futuros, descontado a taxa do índice adotado para reajuste. Considerou-se nos cálculos a média do IGP-M no período de 2010 a 2023 (https://brasilindicadores.com.br/igpm/), aplicando-o de um ano para o outro sobre o valor reajustado no ano anterior:

Tabela 8 - Análise da Proposta nº 3 - JNV

ANÁLISE DA PROPOSTA nº 3 - JNV - PARCELA INICIAL R$ 2.500.000,00		
	PARTE 1	PARTE 2
	VALORES DE ALUGUEL COM PROJEÇÃO 22 ANOS	PARTE 2 - "AQUISIÇÃO"- VALOR PAG
PERÍODO	22 ANOS	22 ANOS
Valor anual base	R$1.876.952,53	R$623.047,47
IGP-M	7,761428571%	7,761428571%
TOTAL PAGO - FINAL DO PERÍODO	R$ 1.212.551.701,16	R$ 402.502.067,42
VALOR TOTAL DA PROPOSTA	R$ 1.615.053.768,58	
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO IMÓVEL (Valor do imóvel na presente data para "compra" pela ANTT)	R$ 249.864.398,34	

3.2.25. Notem que o VPL - Valor Presente Líquido (R$ 249.864.398,34) é menor que a média de avaliação do imóvel a preço de mercado (R$ 408.333.333,33), o que demonstra que a JNV concedeu um valor de desconto de aproximadamente R$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), referente ao período de locação de 2011 a 2024. Tal desconto veio para suprir a cláusula de BTS sempre constante do contrato de locação, ainda que as parcelas de reversão não tenham sido pagas nos anos anteriores.

3.2.26. Observem que o valor de avaliação do imóvel demonstrado na pesquisa de mercado é superior ao valor a ser pago pela ANTT ao longo de 22 anos, isso, claro, trazendo a preços de hoje.

3.2.27. Destaca-se ainda que o valor médio de aluguel, de R$2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais) por mês, corresponde à pesquisa de mercado sem reversão patrimonial, sendo que a proposta traz o mesmo valor COM REVERSÃO PATRIMONIAL, o que demostra uma extrema vantajosidade para administração pública.

3.2.28. A proposta de prorrogação com reversão respeita os 35 anos limites para este tipo de contrato, conforme estabelece a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, incluindo o tempo de ocupação do imóvel desde 2011. (Anexo 20)

3.2.29. Outra vantagem apresentada na proposta foi a isenção do pagamento dos últimos 4 meses de aluguel do ano de 2024, referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024, gerando uma economia de R$ 6.967.066,24 (seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos) para Administração Pública, ponto fundamental na negociação, considerando os cortes orçamentários conferidos à ANTT durante o exercício.

3.2.30. A seguir, apresentamos as Tabelas 9 e 10, que contêm o comparativo entre os valores pagos mensalmente pela ANTT, com e sem reversão patrimonial:

Tabela 9 - Valor Pago ANTT: **Sem** Reversão Patrimonial

VALOR PAGO MENSAL - ALUGUEL SEM REVERSÃO [R$]	ÁREA DO PRÉDIO [M²]	VALOR/M²
1.741.766,66	38.876,91	44,80

Tabela 10 - Valor Pago ANTT: **Com** Reversão Patrimonial

VALOR A PAGAR - ALUGUEL COM REVERSÃO [R$]	ÁREA DO PRÉDIO [M²]	VALOR/M²

2.500.000,00	38.876,91	64,30

3.2.31. Observa-se ainda que o valor do metro quadrado praticado para a prorrogação do contrato atual da ANTT, sem considerar o valor com a reversão patrimonial, falando apenas do pagamento pelo aluguel simples, é de R$44,80 (quarenta e quatro reais e oitenta centavos), abaixo dos preços da média de mercado, e quase a metade do valor praticado pelo próprio poder público.

3.2.32. Importante comparar e registrar que ficou comprovado que o valor do metro quadrado praticado para a prorrogação contratual da ANTT, com a reversão patrimonial, é de R$64,30 (sessenta e quatro reais e trinta centavos), sendo a média do mercado, com base nos laudos de avaliação do imóvel, o valor de R$ 61,11 (sessenta e um reais e onze centavos), sem reversão patrimonial e, ainda, a média da pesquisa de contratos de locação sem reversão patrimonial, firmados por outros órgãos da administração pública, o valor de R$73,63 (setenta e três reais e sessenta e três centavos).

3.2.33. Ou seja, o valor do metro quadrado com reversão patrimonial proposto é inferior ao praticado pela Administração pública em locações, sem reversão de patrimônio em favor desta Autarquia.

3.2.34. Ademais, conforme será mencionado adiante, a prorrogação contratual agora assinada não trouxe um aumento de despesas para ANTT, todo o valor está comportado dentro do orçamento discricionário desta casa.

3.2.35. Para uma análise bem aprofundada com impactos que vão além do contrato firmado, foi levado em consideração, inclusive, quais seriam as despesas em caso de não prorrogação do aluguel e uma possível mudança para outro prédio locado, conforme Tabela 11.

3.2.36. Análise esta importante para tomar uma decisão entre: ou renovar o contrato atual, ou alugar novo espaço que comportasse a ANTT. Sendo que prédio público não foi uma opção encontrada.

ESTIMATIVA DOS CUSTOS PARA DESMOBILIZAÇÃO E REALOCAÇÃO PARA MUDANÇA DA SEDE PARA OUTRO IMÓVEL (SEI Nº 24755330)

Tabela 11 – Estimativa dos Custos para Desmobilização para Nova Sede

ATIVIDADE DESMOBILIZAÇÃO/MOBILIZAÇÃO	MEMÓRIA DE CÁLCULO	VALOR ESTIMADO
Desmontagem e montagem de 598m³ de divisórias e do mobiliário	E-mail da área especializada (24755330)	R$ 465.772,50
Desmontagem e montagem do Data Center	E-mail da área especializada (24755330)	R$ 6.000.000,00
Transporte do mobiliário e divisórias	E-mail da área especializada (24755330)	R$ 8.480.000,00
Cabeamento de energia elétrica e rede no novo endereço	E-mail da área especializada (24755330)	R$ 2.080.000,00
Custos do aluguel atual por 6 (seis) meses	Deve-se considerar que a ANTT precisará ficar por no mínimo 6 meses no endereço atual até adequação de um novo espaço.	R$ 10.450.599,36
Custos do aluguel no novo endereço por 6 (seis) meses	Deve-se considerar que a ANTT precisará pagar aluguel no novo endereço durante o período de adequação do novo espaço. Considerou-se como valor de aluguel a média obtida no processo licitatório de contratação de empresa especializada	R$ 15.085.000,02
TOTAL		**R$ 42.561.371,88**

3.2.37. A mudança de toda a estrutura da ANTT levaria em torno de 6 meses, sendo necessário manter o aluguel no endereço atual e no novo endereço ao mesmo tempo, o que teria um custo de 25,5 milhões, no período, considerando ainda que o aluguel do novo prédio seria comprovadamente mais caro que o atual.

3.2.38. Portanto, optando-se por uma mudança do prédio, os custos levantados alcançariam um montante de R$ 42.561.371,88 (quarenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e um mil trezentos e setenta e um reais e oitenta e oito centavos) nos primeiros 6 meses e, no primeiro ano, aproximadamente R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), o que seria completamente inviável, uma vez que este valor corresponde a 30% do orçamento anual da Agência.

3.2.39. Nesse cenário, considerando a comprovada indisponibilidade de prédio público, e todas as tratativas e análises demonstradas acima, concluiu-se que a manutenção da locação sem ativar a cláusula reversão, ou a locação de outro imóvel com características semelhantes, mantendo os parâmetros de locação comum pelo mesmo período, seriam comprovadamente menos vantajosas para Administração Pública, visto que não enseja em reversão patrimonial e o elevado custo envolvido.

3.2.40. Assim, a proposta com reversão patrimonial foi encaminhada para análise e manifestação da Procuradoria Federal junto à ANTT, que emitiu a Nota Jurídica nº 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (29458479), constante no processo SEI nº 50500.306961/2023-67, manifestando-se favorável à avocação da Cláusula 21.a que trata o Built to Suit, na prorrogação do Contrato nº 01/2010, conforme transcrito a seguir. (Anexo 21)

Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU - Manifestação Jurídica sobre a proposta de prorrogação com reversão patrimonial:

" 2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: o negócio jurídico da locação por encomenda (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença. "

"CONCLUSÃO

7. Conclui-se, portanto, que o contrato No 1 de 2010 teve e tem a natureza de built to suit. A faculdade de aquisição pela Administração locatária e os seus parâmetros estão expressos na sua cláusula 21a, não há dúvida jurídica alguma a esse respeito. A instrução e a motivação para esta decisão, se for realmente o caso, devem ser trazidas para a atualidade e, neste sentido, recomenda-se utilizar como pauta, como ponto de apoio, como checklist, os preceitos da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, muito embora ela diga respeito já à Lei 14.133/21. Como esta análise envolve certamente alguma complexidade técnica, recomenda-se que a Administração o faça sem açodamento, sem precipitação, com bastante acuidade e apuro. E, para tanto, esclareça-se que uma coisa é o prazo de vigência da avença e outro tópico completamente diferente é a prerrogativa de compra do imóvel. Se a consulente julgar necessário tão-somente prorrogar o contrato por trinta ou sessenta dias (ou até mais) para concluir com qualidade esta análise que subsidiará a decisão, deve fazê-lo."

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022:

3.2.41. O artigo 20 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, estabelece três hipóteses de dispensa do chamamento público. No caso em tela, onde o Contrato nº 001/2010 foi estabelecido com a opção de compra, caracterizando a locação por encomenda (Buil to Suit), conforme bem observado na Nota Jurídica nº 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (29458479), transcrita a seguir:

> "2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: o negócio jurídico da locação por encomenda (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença.
> 3. Na época, a Administração consultou (fls. 442-444 dos citados autos/volume) a Procuradoria sobre a viabilidade legal (aí sim) da contratação direta para este fim e sobre os termos da respectiva minuta (fls. 409-417). O órgão jurídico se pronunciou favoravelmente (Nota ANTT/PRG/CVSM/No 1099-2.1.8.1/2009), entendeu legal o expediente (segundo os parâmetros legais da época, evidentemente), recomendando apenas o aprimoramento da instrução (fls. 445-450 dos referidos autos/volume). Após a complementação da instrução (fls. 508-509) e os ajustes na minuta (fls. 510-518), a Administração submeteu uma 2a vez o processo à Procuradoria - que chancelou o procedimento e aprovou o esboço do contrato - Despacho das fls. 526-527. Neste se exauriu a análise da viabilidade legal do negócio jurídico. Agora se trata apenas de dar vazão à estipulação contratual, a faculdade da aquisição. Esta é, a nosso ver, a única delimitação possível para a consulta que ora se coloca. E ela é bastante singela (do ponto de vista jurídico), pois se trata apenas de aplicar uma cláusula que (já) consta do contrato. Indubitavelmente (v. cláusulas 2a e 4a, por exemplo), a contratação em foco se caracteriza (desde o início) como built to suit."

3.2.42. Sendo assim, constata-se que o negócio jurídico tratado no Contrato nº 1/2010 atende as três hipóteses de dispensa de chamamento público, que são:

> "**quando o BTS for para fins de construção**" - este item podem ser observado nos autos do Processo SEI nº 50500.012910/2009-19 e na Cláusula Décima Terceira do Contrato nº 001/2010, "Das Obrigações da Locadora";
> "**quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24**" - este item pode ser observado nos autos do Processo SEI nº 50500.012910/2009-19, conforme destacado na Nota Jurídica nº 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (24755339);
> "**quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado**" - este item pode ser observado no tópico 3 desta Nota Técnica, onde é demonstrado o fracasso na busca por imóveis públicos e outras alternativas para a alocação da ANTT Sede.

ACÓRDÃO Nº 755 TCU PLENÁRIO (ANEXO 22)

> " 9.2.1. existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;
> 9.2.2. os contratos de locação sob medida, built to suit, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos;

3.2.43. Considerando o exposto na Nota Jurídica n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (29458479), assim como no Acórdão TCU 755/2023 – Plenário (29458481), para que a avença almejada estivesse em consonância com os aspectos jurídicos tecidos pela PF/ANTT, assim como o entendimento pela Corte de Contas, foram necessárias análises e ações técnicas da ANTT diante dos apontamentos mostrados a seguir:

i) a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica,

Ação ANTT: Conforme espelho, extraído do Sistema Integrado de Planejamento e Orçamento - SIOP (29458482), foi criada durante a fase de construção do Projeto de Lei Orçamentária Anual - PLOA, para o exercício de 2025, a ação orçamentária 00X1 - Locação, com reversão patrimonial, na modalidade built to suit, dentro do Programa - 0909 - Operações Especiais: Outros Encargos Especiais. Acrescenta-se que para o exercício de 2024, considerando a ausência de impactos orçamentário e financeiro dentro do exercício de 2024, decorrentes da concessão de carência para o início dos pagamentos, no período de setembro a dezembro de 2024, conforme negociação entre as partes, medidas administrativas para a inclusão dessa ação no presente exercício não foram adotadas por se tratar de uma medida inócua.

ii) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro;
Ação ANTT: Estabeleceu-se o período de 240 meses e 8 dias para a vigência, cuja parcela mensal se subdivide em valor de locação e valor de aquisição, conforme detalhamento a seguir, totalizando o valor contratual de R$ 600.666.666,66 (seiscentos milhões, seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), conforme detalhamento abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL (R$)	VALOR TOTAL (R$) (De 01/01/2025 a 08/01/2045 = 240 Meses e 8 dias)
Parcela 1/2 Locação de Imóvel para a Sede da ANTT	1.741.766,56	418.488.445,48
Parcela 2/2 Aquisição de Imóvel para a Sede da ANTT	758.233,44	182.178.221,18

A despesa está enquadrada no Programa de Trabalho 28.846.0909.00X1.0053.000 e trata-se de Ação Orçamentária classificada pela LOA como "Operações Especiais". Segundo orientação contida no Acórdão TCU nº 1680/2011-Plenário, somente objetos contratuais capazes de gerar despesas com ações orçamentárias classificadas pela LOA como "Projetos" é que deverão ensejar a produção dos documentos e estudos do Art. 16 da LRF.
Para os anos posteriores a despesa decorrente do referido contrato será coberta à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

iii) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira;
Ação adotada ANTT: Declaração do ordenador segue-se no corpo do Despacho SEI nº 25230144. (Anexo 23)

iv) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação;
Ação adotada ANTT: Conforme descrito no item "i", a pretendida despesa foi prevista no PLOA 2025, devendo-se aguardar o rito legal para a sanção da Lei Orçamentária. Não obstante, conforme espelho extraído do SIOP (25424344) pode-se verificar a previsão de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na ação orçamentária 00X1, correspondente à despesa mensal de R$ 2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais). (Anexo 24)

v) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;
Ação adotada ANTT: Não se trata de uma operação de crédito.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

4.1. Nos últimos anos, conforme mencionado na presente Nota Técnica, a ANTT envidou inúmeros esforços buscando uma solução que atendesse não somente as necessidades logísticas necessárias para a execução de atividades funcionais imprescindíveis desta Casa, mas também uma alternativa que fosse mais vantajosa para a Administração Pública, a curto, médio e longo prazo e, sobretudo, com respaldo legal e amparo jurídico.

4.2. Vamos lembrar que, há 22 anos, esta Agência paga aluguel para instalar sua estrutura física e seus recursos humanos. Desde então, aproximadamente R$ 400 milhões em dinheiro público já foram pagos com aluguel, sem nenhum retorno material para o Estado.

4.3. A prorrogação contratual em tela, na forma explanada no presente documento, culminou em uma economia à Administração Pública de, no mínimo, R$ 165 milhões (item 3.2.25 a 3.2.29), sendo R$ 159 milhões referentes ao desconto concedido pela a JNV relativo ao período de locação de 2011 a 2024 (considerando que por se tratar de um contrato de BTS, e os anos anteriores também deveriam ser considerados, não apenas os próximos 22 anos) e outros R$ 6,9

milhões, referentes aos 4 meses de isenção do valor do aluguel em 2024.

4.4. Vale frisar que, sem prédio público que possa abrigar sua Sede, a ANTT, nos próximos 22 anos, pagaria de aluguel simples, comum, sem reversão, independente se neste prédio atual ou em nova localidade, um valor de aproximadamente R$ 1.212.551.701,16 (um bilhão, duzentos e doze milhões, quinhentos e cinquenta e um mil setecentos e um reais e dezesseis centavos), corrigidos pelo IGP-M, valor comprovado com pesquisas.

4.5. Na forma como foi feita a prorrogação do contrato em questão, ao longo dos mesmos 22 anos, pagaremos a quantia de R$ 1.615.053.768,58 (um bilhão, seiscentos e quinze milhões, cinquenta e três mil setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), sendo que, desconsiderando o valor referente a parte de aluguel (que pagaríamos de qualquer forma), o prédio será adquirido pelo valor de R$ 402.502.067,42 (quatrocentos e dois milhões, quinhentos e dois mil sessenta e sete reais e quarenta e dois centavos), ao final desse período. Sendo que este é o valor de mercado agora, no ano de 2025, conforme pesquisas realizadas. Ademais, sabemos que a análise do Valor Presente Líquido, R$ 249.864.398,34 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil trezentos e noventa e oito reais e trinta e quatro centavos), também demostra a vantajosidade.

4.6. Se todos os contratos de aluguel pagos até hoje pela Administração Pública fossem feitos na modalidade Buit to Suit, teríamos hoje um serviço público sendo prestado nas melhores condições de infraestrutura física, uma vez que os imóveis são feitos ou reformados sob medida, além de um incremento no patrimônio público, ao ter os imóveis revertidos em seu favor e cessando os gastos com aluguel.

4.7. Segundo o site do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, são gastos mais de 1 bilhão de reais por ano em pagamentos de aluguéis pelo Governo, em todas suas esferas, sem nenhum retorno patrimonial ao fim desses contratos que, em sua maioria, são instrumentos de longos anos.

4.8. Diante do exposto, resta evidente que o projeto de gestão para tirar esta Agência Reguladora do aluguel buscou não apenas desonerar os gastos públicos, mas fazer com que este dinheiro público retorne como patrimônio da Administração Federal.

(assinado eletronicamente)
RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES
Gerente de Recursos Logísticos

De acordo. Encaminha-se à PF/ANTT

(assinado eletronicamente)
EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa

Brasília, 31 de janeiro de 2025.

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES**, **Gerente**, em 31/01/2025, às 18:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 31/01/2025, às 19:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **29456778** e o código CRC **F7202EE0**.

Referência: Processo nº 50500.000803/2025-68 SEI nº 29456778

Anexo III- Nota Técnica nº 983/2025/SUREG/ANTT (29456778) SEI 50500.000803/2025-68 / pg. 71

Alex Araújo Corrêa

De: Suzy Mary Costa Vaz
Enviado em: terça-feira, 5 de novembro de 2019 17:45
Para: Alex Araújo Corrêa
Assunto: ENC: [SISREI] [Consulta Prévia] [Aprovação]
Anexos: Declaração de Indisponibilidade de Imóveis - SEDE ANTT BRASÍLIA - 22-10-2019.pdf

---

De: Adalberto Pereira Da Gama Junior
Enviada em: quarta-feira, 23 de outubro de 2019 10:30
Para: Suzy Mary Costa Vaz <suzy.vaz@antt.gov.br>
Assunto: ENC: [SISREI] [Consulta Prévia] [Aprovação]

Bom Dia!

Prezada Dra. Suzy,

Segue para seu conhecimento resposta do SISREI, bem como a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis em favor desta ANTT, anexa.

Atenciosamente,

Adalberto Pereira da Gama Junior
Gerente Executivo

Assessoria
Superintendência de Gestão - SUDEG
Tel.: (61) 3410-1300

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES | PERFIS OFICIAIS DA ANTT

De: Eduardo Jose Marra
Enviada em: quarta-feira, 23 de outubro de 2019 10:24
Para: Suzy Mary Costa Vaz; Adalberto Pereira Da Gama Junior
Assunto: ENC: [SISREI] [Consulta Prévia] [Aprovação]

De: SISREI [mailto:noreply@planejamento.gov.br]
Enviada em: terça-feira, 22 de outubro de 2019 16:58
Para: Eduardo Jose Marra <eduardo.marra@antt.gov.br>
Assunto: [SISREI] [Consulta Prévia] [Aprovação]

Anexo III Nota Técnica nº 83/2025/SUINF/DIR (2044834) SEI 50500.000803/2025-51 / pg. 72

CONSULTA PRÉVIA DF-0083/2019

Caro Requerente,

Sua Consulta Prévia foi avaliada. Não identificamos imóveis disponíveis com as características solicitadas.

Acesse aqui o sistema para emitir a Declaração de Indisponibilidade de Imóveis da União.
https://sisrei.spu.planejamento.gov.br/

Atenção! O prazo de validade do comprovante citado é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Após tal prazo deverá ser solicitada revalidação do documento ou realizada nova Consulta Prévia.

Este e-mail está sendo enviado de forma automática. Favor não responder.

Anexo II - Nota Técnica nº 83/2025/NS (2425758) SEI 50500.000302628/2025-52 / pg. 73

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: DF-0083/2019	Data da solicitação da Consulta Prévia: 17/10/2019

Código de Verificação: 7f5cda05-ab71-4c84-8da2-f81542cb346f
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 22/10/2019
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 22/10/2020

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE

CNPJ: 04.898.488/0001-77
Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
CEP: 70.200-003
Estado: DF
Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública
Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: DF
Município: Brasília
Zona: Urbana
Localização: Brasilía
Tipo Imóvel: Prédio

Área do Terreno: 16000 até 17000
Área Construída: 3887691 até 4544621
Observações: não há
Nº de servidores: 1884

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Sediar a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT

Justificativa: Avaliar a disponibilidade de imóvel que atenda às necessidades da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, visando a eliminação dos custos de aluguel.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.spu.planejamento.gov.br/

DeclaraÃ§Ã£o emitida com base na Portaria MP/SPU nÂº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: DF-0019/2022 | Data da solicitação da Consulta Prévia: 29/03/2022

Código de Verificação: a0b97af3-bcd0-476a-9ec0-64512033297d
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2022
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2023

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE

CNPJ: 04.898.488/0001-77
Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
CEP: 70.200-003
Estado: DF
Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública
Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: DF
Município: Brasília
Zona: Urbana
Localização: Brasília, Plano Piloto, Área Central - Próxima à Esplanada dos Ministérios
Tipo Imóvel: Prédio

Área do Terreno: 16000 até 18000
Área Construída: 38000 até 40000
Observações: Não há
Nº de servidores: 1420

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Sediar a sede administrativa da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT

Justificativa: Avaliar a disponibilidade de imóvel que atenda às necessidades da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, visando a eliminação dos custos com aluguel e taxa condominial.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.economia.gov.br/

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: DF-0017/2023	Data da solicitação da Consulta Prévia: 28/03/2023

Código de Verificação: b57ec53a-b397-46d6-988f-4b2b682d550e
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 15/12/2023
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 15/12/2024

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE

CNPJ: 04.898.488/0001-77
Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
CEP: 70.200-003
Estado: DF
Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública Uso: Outro
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: DF
Município: Brasília
Zona: Urbana
Localização: Raio de 10 km da ESPLANADA DOS MINISTÉRIOS.
Tipo Imóvel: Prédio

Área do Terreno: 25000 até 26000
Área Construída: 24804 até 25000
Observações:
Nº de servidores: 1706

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Instalação de órgão público.
Justificativa: Uso de prédio público para economia de aluguel.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.economia.gov.br/

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: DF-0064/2024 | Data da solicitação da Consulta Prévia: 13/06/2024

Código de Verificação: 53c4d1a1-cc2a-440f-93a0-ba771287d43f
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 18/06/2024
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 18/06/2025

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE

CNPJ: 04.898.488/0001-77
Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
CEP: 70.200-003
Estado: DF
Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública
Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: DF
Município: Brasília
Zona: Urbana
Localização: Raio de 10 km da Esplanada dos Ministérios
Tipo Imóvel: Prédio

Área do Terreno: 25000 até 26000
Área Construída: 24804 até 25000
Observações: Não há
Nº de servidores: 1706

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Instalação de Órgão Público.
Justificativa: Uso de Prédio público para economia de despesas como aluguel.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.economia.gov.br/

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Marcelo Alves Siqueira

De: Claudia Fatima Da Fonseca Alves
Enviado em: quinta-feira, 14 de março de 2024 15:34
Para: Marcelo Alves Siqueira
Assunto: ENC: Resumo reunião com a SPU 09nov2022

Sinalizador de acompanhamento: Acompanhar
Status do sinalizador: Sinalizada

De: Claudia Fatima Da Fonseca Alves
Enviada em: quarta-feira, 7 de dezembro de 2022 11:41
Para: Eduardo Jose Marra <eduardo.marra@antt.gov.br>
Cc: Débora Da Silva Buzzin <debora.buzzin@antt.gov.br>
Assunto: Resumo reunião com a SPU

Chefe,
Passando um resumo breve da reunião com a SPU ocorrida no dia 09/11/2022.
Estavam presentes a Secretária de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, Fabiana Rodopoulos e seu Adjunto, além do Coordenador-Geral de Gestão de Bens de Uso da Administração Pública, André Nunes.
De imediato, eles vieram com uma proposta para ceder à ANTT a metade de prédio no Setor de Autarquias Sul, recentemente devolvido pelo Ibama. O prédio tem 14 pavimentos, com 606 M2 cada. Está desocupado e precisa de uma boa reforma. Tem somente 6 vagas de garagem. A ideia é abrigar a ANAC também. Alegamos que só para comportar toda a população da ANTT precisaríamos de uma área de escritório de 14.000 m2 e que o prédio não nos atenderia, então.
Falaram ainda do prédio "Máscara Negra", localizado do outro lado do SAS, recentemente desocupado pela Polícia Federal por não ter escadas de incêndio. Eles não tinham a metragem do prédio para nos passar, mas ja deixaram claro que também precisaria de reforma.
Diante das ofertas, perguntamos quanto à proposta de permuta apresentada pela ANTT. Eles responderam que o processo de permuta é extremamente complicado e não nos deram muitas esperanças quanto à possibilidade de concretização.
Ofereceram ainda um terreno no Setor Policial Sul, próximo à ANA, caso a ANTT tenha interesse (e orçamento, claro) para construção de prédio próprio.
Por fim, disseram que os dados apresentados pela ANTT nas planilhas carecem de ajustes. Entrarão em contato para informar e orientar quanto à sua correta inserção. Mas, pelo que entendemos, esses dados serão utilizados não para a permuta e sim para que possam continuar a buscar um imóvel que comporte a Agência.
Como encaminhamento, ficamos de dizer se temos interesse numa visita ao prédio do Ibama, este será apresentado à ANAC amanhã, às 14h30. Ficaram ainda de passar a metragem do Máscara Negra e se ele será mesmo devolvido pela PF.
Att.

Claudia Fonseca
Chefe de Gabinete
Superintendência de Gestão Administrativa-SUDEG
(61)3410-1351

Anexo I Nota Técnica nº 983/2023/SUDEG/DG/ANTT (SEI 9941750) SEI 50000.068012/2023-54 / pg. 78

==========
As informações existentes nessa mensagem e nos arquivos anexados são de uso restrito, sendo seu sigilo protegido por Lei. Caso você não seja o destinatário, saiba que a leitura, divulgação ou cópia destas informações são proibidas. Favor apagar e notificar o remetente. O uso impróprio será tratado conforme as normas da empresa e a legislação em vigor.

The information contained within this message and attached files is restricted, and its confidentiality is protected by law. If you are not the addressee, be aware that the reading, divulging and copying of this message is prohibited. Please, delete this message and notify the sender. The improper use of this information will be dealt with according to the company's internal regulations and federal laws.

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA GERAL

OFÍCIO SEI Nº 29175/2023/DG-ANTT

Brasília, 01 de setembro de 2023.

À Sua Senhoria o Senhor
ALEXANDRE GONÇALVES DE AMORIM
Diretor-Presidente - DP - SERPRO
SGAN Quadra 601 Módulo "V"
70836-900 – Brasília/DF

Assunto: Cessão de espaço - ANTT/SERPRO

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.289463/2023-42.

Prezado Diretor,

1. Trata o presente Ofício de solicitação, junto a esse Serviço Federal de Processamento de Dados - SERPRO, relacionada à cessão de espaço público, localizado no endereço **SGAN Quadra 601 Módulo "V"**, com o objetivo de proporcionar maior eficiência na gestão de recursos públicos no âmbito da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

2. Desta foram, conforme os argumentos explicitados no documento NOTA TÉCNICA - ANTT, SEI (18580820), elaborado pela nossa Superintendência de Gestão Administrativa, registro o interesse desta ANTT na ocupação do imóvel, localizado no endereço supra, propiciando, desta forma, a otimização do uso de recursos de infraestrutura pública.

Atenciosamente,

RAFAEL VITALE

Diretor-Geral

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 01/09/2023, às 16:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **18669628** e o código CRC **DAFB9D8D**.

Referência: Processo nº 50500.289463/2023-42 SEI nº 18669628

Anexo I do Termo de Cessão nº 28/2023 (18669628) SEI 50500.289463/2023-42 / pg. 80

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

NOTA TÉCNICA SEI Nº 5755/2023/SUDEG/DIR/ANTT

Interessado: DIRETORIA-GERAL

Referência: Processo nº 50500.289463/2023-42

Assunto: Cessão de espaço - ANTT/SERPRO

1. OBJETO

1.1. Trata-se de proposta de solicitação junto ao Serviço Federal de Processamento de Dados - SERPRO relacionada à cessão de espaço público, localizado no endereço **SGAN Quadra 601 Módulo "V**", de modo a propiciar uma economia de recursos no âmbito da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

2. PROPOSTA

2.1. Preliminarmente, é importante frisar que a Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT possui sede em Brasília - DF e está presente em diversos estados da federação, tais como Ceará, Minas Gerais, Santa Catarina, São Paulo, Acre, Roraima, Paraíba, Goiás, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Rio de Janeiro, Paraná, Rio Grande do Sul e Bahia.

2.2. Em muitas dessas representações regionais, os espaços hoje ocupados foram graças aos esforços despendidos por esta Agência, ao encontro dos objetivos apregoados pelo Projeto Racionaliza, que visa otimizar o uso e ocupação dos prédios públicos, fomentando o compartilhamento de espaços pelos diversos entes da Administração Federal e com isso qualificar os espaços de trabalho e reduzir despesas de custeio.

2.3. Nesse sentido, caso o pleito em tela se concretize, a ANTT:

2.3.1. **Reduzirá despesas de custeio da Sede, em Brasília - DF, em continuidade às medidas de diminuição implementadas nos demais estados;**

2.3.2. **Contribuirá para eficiência e economia dos recursos públicos federais; e**

2.3.3. **Aumentará a parceria interinstitucional com o SERPRO;**

3. ANÁLISE

3.1. Importante destacar que, dentre as entidades que já partilham espaços públicos com a ANTT, tem-se o Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes do estado de Santa Catarina - DNIT/SC, Banco Central do Brasil no estado de Pernambuco - BACEN/PE, Polícia Rodoviária Federal - PRF, Receita Federal e Agência Nacional de Saúde Suplementar - ANS. Destaque para a parceria interinstitucional já firmada com o próprio SERPRO, nas cidades de Fortaleza - CE, Belo Horizonte - MG e Porto Alegre - RS.

3.2. Essas coparticipações trouxeram resultados expressivos no tocante às despesas de custeio da Agência, tais como aluguel, vigilância, IPTU, limpeza, conservação, copeiragem, energia elétrica, água, esgoto, manutenção predial, elevadores, ar- condicionado, recarga de extintores e brigada de incêndio. Na apuração mais recente, a economia com gastos dessa natureza alcançou o montante de aproximadamente **R$ 4 milhões**, resultando em custo ZERO com aluguel nos Estados.

3.3. Em continuidade às ações para redução de gastos, temos como objetivo agora ampliar os resultados inerentes às despesas mencionadas acima para a Sede da ANTT, em Brasília-DF.

3.4. Tendo em vista a parceria bem sucedida já estabelecida com o SERPRO em algumas cidades e, diante da proximidade criada após várias tratativas a respeito do tema, tornou-se do nosso conhecimento a iminente mudança de estrutura física daquela Empresa Pública, localizada no endereço **SGAN Quadra 601 Módulo "V"**, o que levaria à desocupação de um espaço de grande interesse desta ANTT, restando evidente como alternativa vantajosa para ambas as partes.

3.5. Salienta-se que as atuais necessidades desta Agência demandam uma estrutura física com aproximadamente **10.000 m²** para comportar, em trabalho presencial, aproximadamente **1.200 pessoas**, entre servidores e colaboradores, além de vagas de estacionamento para **20 viaturas oficiais**.

3.6. Nessa esteira, o imóvel que se pretende pleitear atende plenamente as necessidades desta Agência, haja visto as características de metragem e quantitativo de vagas disponíveis no espaço, conforme segue:

Imóvel SERPRO	
Área útil (m^2)	12.653
Estacionamento e jardins internos (m^2)	18.850
Estacionamento externo (m^2)	6.832
Total (m^2)	**38.335**
Quantidade de vagas estacionamento interno	313
Quantidade de vagas estacionamento externo	275
Total de vagas de estacionamento	**588**

3.7. Como resultado advindo dessa possível cessão do espaço, esperamos abater custos operacionais e financeiros relacionados ao aluguel de imóvel, bem como fortalecer a cooperação entre a ANTT e o SERPRO e, sobretudo, otimizar o uso de recursos e infraestrutura pública, o que beneficiaria ambas instituições.

4. BASE LEGAL

4.1. Lei nº 10.233, de 5 de julho de 2001, dispõe sobre a reestruturação dos transportes aquaviário e terrestre, cria o Conselho Nacional de Integração de Políticas de Transporte, a Agência Nacional de Transportes Terrestres, a Agência Nacional de Transportes Aquaviários e o Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes, e dá outras providências;

4.2. Resolução nº 5.976, de 7 de abril de 2022, aprova o Regimento Interno da Agência Nacional de Transportes Terrestres;

4.3. Resolução nº 5.977, de 7 de abril de 2022, alterada pela Resolução nº 6.019, de 22 de junho de 2023, que dispõe sobre a estrutura organizacional da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT; e

4.4. Projeto Racionaliza.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. Diante do exposto, enviamos o presente documento a essa Diretoria-Geral para que, caso de acordo com a proposta apresentada, encaminhe manifestação formal ao SERPRO sobre o interesse desta Agência acerca da cessão do espaço supracitado, avançando em uma gestão voltada à racionalidade, à economia e à eficiência de recursos públicos.

5.2. Permanecemos à disposição para as tratativas necessárias.

Brasília, 31 de agosto de 2023.

(assinado eletronicamente)
EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 31/08/2023, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **18580820** e o código CRC **1A3BE6B6**.

Referência: Processo nº 50500.289463/2023-42 SEI nº 18580820

Anexo - Nota Técnica nº 785/2023/SUDEG/SUPEG/ANTT (18580820) SEI 50500.289463/2023-42 / pg. 83 12

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA GERAL

OFÍCIO SEI Nº 15248/2024/DG-ANTT

Brasília, na data de assinatura

Ao Senhor

LÚCIO GERALDO DE ANDRADE

Secretário de Patrimônio da União

Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos

Esplanada dos Ministérios, Bloco K, 5º Andar

70.040-906 - Brasília/DF

Assunto: Projeto Básico para Permuta de Imóveis - ANTT

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.040503/2022-79.

Senhor Secretário,

1. Ao cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para registrar nosso agradecimento pelos esforços empreendidos por meio do Programa Racionaliza, que permitiu à ANTT o compartilhamento de espaços em várias de nossas representações regionais, resultando em economia expressiva nos custos com locação de imóveis.

2. Dentre as ações visando à redução dos custos com locação de espaços destinados as instalações da Agência, temos o esforço conjunto na busca de imóvel público que possa abrigar a Sede da ANTT, em Brasília, sendo uma das possibilidades, e compete ressaltar a principal tratativa, a permuta de imóveis públicos para aquisição de Sede própria, conforme enunciado no OFÍCIO SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT.

3. Em análise da solicitação da ANTT, essa Secretaria de Patrimônio da União emitiu a Nota Técnica SEI nº 15673/2024/MGI, por meio da qual teceu algumas recomendações e solicitação de esclarecimentos quanto aos parâmetros indicados por esta Agência como características necessárias para a edificação, os quais devem ser respondidos como condição para o prosseguimento dos tramites processuais.

4. Em análise dos pontos emitiu-se a Nota Técnica SEI nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT contendo as ponderações e esclarecimentos devidos, bem como foram feitas as adequações no Projeto Básico.

5. Certos de nossa parceria e sendo estas as considerações, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos e/ou complemento de informações que se façam necessárias.

Atenciosamente,

RAFAEL VITALE
Diretor-Geral

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 17/05/2024, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23503183** e o código CRC **71C68D1A**.

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79 SEI nº 23503183

Anexo I - Nota Técnica nº 1984/2024/SUROD/DIR - SEI 23503183 - pg. 85

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
DIRETORIA
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

NOTA TÉCNICA SEI Nº 3701/2024/SUDEG/DIR/ANTT

Interessado: DIRETORIA-GERAL

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79

Assunto: Permuta de Imóveis - ANTT

1. OBJETO

1.1. Trata-se de solicitação junto à Secretaria de Patrimônio da União - SPU relacionada à permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO, em troca de edificação com características necessárias à instalação de Sede Própria da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, em Brasília/DF.

2. HISTÓRICO

2.1. Preliminarmente, é importante frisar que a lei de criação da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, a Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, determinou que a Agência tenha Sede e Foro no Distrito Federal. Ao passo que a Lei nº 10.871, de 20 de maio de 2004, prevê o quantitativo de 1.705 servidores em atuação na ANTT.

2.2. Diante dessas premissas, desde sua criação a Agência vem estruturando sua Sede em espaços locados, que representam custo considerável para os cofres públicos.

2.3. Atualmente, o custo mensal de locação corresponde a R$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), relativo ao imóvel situado no lote 10, Projeto Orla Polo 8, em Brasília-DF, CEP nº 70200-003, o que representa um desembolso anual de R$ 18.660.000,00 (dezoito milhões seiscentos e sessenta mil reais). Destaca-se, nesse sentido, que o valor de locação praticado vem sendo nos últimos anos objeto de incessantes e intensos esforços de negociação para redução do valor, ou para manutenção sem majoração, mediante a renúncia pela locadora do direito de reajuste previsto em contrato.

2.4. Em paralelo, alternativas estão sendo estudadas e operacionalizadas junto à Secretaria de Patrimônio da União, de forma a atender a necessidade primária de redução dos custos de manutenção da Autarquia, dentre elas, a possibilidade de cessão de uso ou compartilhamento de espaço com outras instituições públicas, o que, até o momento, tem se mostrado infrutifero, devido à ausência de edificações com as características mínimas necessárias para a alocação da Sede da Agência, bem como a possibilidade de permuta de imóveis de propriedade da União por imóveis que possam comportar as instalações da ANTT.

2.5. Atendendo aos objetivos apregoados pelo Projeto Racionaliza, que visa otimizar o uso e ocupação dos prédios públicos, fomentando o compartilhamento de espaços pelos diversos entes da Administração Federal e com isso qualificar os espaços de trabalho e reduzir despesas de custeio, o compartilhamento de espaço com outras entidades públicas mostrou-se plenamente viável em muitas representações regionais da ANTT que, graças aos esforços empreendidos, possibilitou a formalização de diversos Termos de Compartilhamento e de Cessão de uso em todo o território nacional.

2.6. A outra alternativa trata da permuta de imóveis de propriedade da União, que hoje

estão obsoletos e em desuso, e que demandam altos custos de manutenção para os cofres públicos, por imóvel habitável que atenda as especificações e características necessárias para tornar-se a Sede da ANTT.

2.7. Dentre as vantagens na permuta de imóveis como opção, tem-se:

2.7.1. eliminação da despesa com locação de imóvel para abrigar a Sede da ANTT;

2.7.2. eficiência e economia dos recursos públicos federais**;**

2.7.3. solução de descontinuidade para a UNIÃO quanto à responsabilidade por imóveis obsoletos;

2.7.4. redução dos custos de manutenção de imóveis em desuso pela UNIÃO;

2.7.5. obtenção de Sede própria e definitiva para a Agência Nacional de Transportes Terrestres;

2.7.6. mitigação dos riscos e custos de desmobilização trazidos por eventual término de contrato de locação ou extinção de acordo de compartilhamento de espaço;

2.8. Nessa esteira, desde meados de 2022 estão sendo realizadas tratativas e negociações junto à SPU que, em esforço conjunto, tem intensificado as ações necessárias para atingimento desse propósito.

2.9. Mediante o Ofício SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT, de 15 de junho de 2022, esta Agência formalizou o pleito para permuta de imóveis da União por edificação capaz de suportar as instalações da Sede da ANTT, encaminhando anexo o Projeto Básico contendo o levantamento das necessidades institucionais e os requisitos básicos e desejáveis necessários às instalações da sede da Unidade da ANTT em Brasília – DF, nos termos da legislação pertinente.

2.10. Sendo este o breve relato da proposta aqui tratada, bem como o contexto que gerou a necessidade e desenrolar das tratativas realizadas até o momento, procede-se à análise da situação em tela.

3. ANÁLISE

3.1. Considerando o histórico e o contexto que culminaram na proposição à SPU de permuta de imóveis que resulte na instalação definitiva e sem custos para a ANTT, mediante a solicitação contida no Ofício SEI Nº 18074/2022/DG/DIR-ANTT e, após a análise do Projeto Básico, a Coordenação de Racionalização e Compartilhamento de Imóveis, vinculada à Coordenação-Geral de Gestão de Bens de Uso da Administração Pública, da Secretaria de Patrimônio da União, exarou nos termos da Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI, algumas considerações e recomendações a serem observadas e esclarecidas para prosseguimento dos trâmites.

3.2. Nesse sentido, a presente Nota Técnica passa a examinar cada assunto pontuado e apresenta os esclarecimentos e justificativas devidas:

3.3. **ITEM 4**

> *4. Conforme item 7.7.7: O Prédio deverá possuir pé direito de no mínimo 2030 mm e máximo 2080 mm. Provavelmente trata-se de um equívoco nas dimensões, pois o pé-direito mínimo exigido não é considerado habitável, e o pé direito máximo é menor do que a altura de uma porta padrão (2100mm). É preciso revisar as medidas do item a fim de não inviabilizar a competitividade do edital.*

3.3.1. De fato, trata-se de equívoco na demonstração do dimensionamento necessário, sendo a medida correta: pé direito mínimo de 2300mm e máximo de 2800mm. Registra-se que tal premissa restou motivada pela existência no patrimônio desta Agência de cerca de 600m^2 de conjunto divisória painel cego piso ao teto e painel cego vidro-madeira-vidro, avaliado em R$ 101.599,27 (um mil quinhentos e noventa e nove reais e vinte e sete centavos), com tamanho adequado e compatível às medidas apresentadas, sendo recomendável o seu aproveitamento. centavos), com tamanho adequado e compátivel às medidas apresentadas, sendo recomendável o seu aproveitamento.

3.4. **ITENS 5 E 7**

> *5. No apêndice B - ESTIMATIVA OCUPAÇÃO NOVA SEDE DA ANTT - BRASÍLIA, verificamos q foram previstas 313 vagas de garagem coberta. Esclarecemos que, o dimensionamento da garagem, inclusive quanto ao número de vagas, será definido segundo a legislação local e demais normas aplicáveis. Salvo nos casos em que o número de carros oficiais supere o número determinado pela legislação local é que devem ser consideradas vagas excedentes.*
>
> *(...)*
>
> *7. Sugerimos verificar se o número de vagas cobertas é equivalente ao número de veículos oficiais, e substituir as vagas excedentes (carros não oficiais) de garagem por vagas de estacionamento descobertas, se for o caso.*

3.4.1. Neste quesito, diante do quantitativo de 47 viaturas e carros oficiais desta Agência, atualmente lotados em Brasília-DF, bem como a possibilidade de obtenção de mais veículos, faz-se necessária a previsão mínima de 50 (cinquenta) vagas cobertas de garagem. Quanto às demais vagas, considerando a população da Agência, que inclui servidores, colaboradores e usuários dos serviços prestados pela ANTT, estima-se um quantitativo mínimo de 390 (trezentos e noventa) vagas descobertas.

3.5. **ITEM 8**

> 8 . *Em que pese o disposto no item 7.2, esclarecemos que a quantidade e tipo de postos de trabalho por ambiente carece de um melhor detalhamento , complementando o quadro resumo do apêndice B a fim de que seja possível obter o real indicador de ocupação proposto e avaliar se estes de fato atendem aos índices do programa Racionaliza. Recomenda-se o detalhamento conforme itens a seguir:*
>
> *8.1. Quantidade de trabalhadores (apenas administrativos, incluindo terceirizados e estagiários), detalhado da seguinte forma:*
>
> *a) n. de trabalhadores presencial com carga horária igual ou maior que 6 horas*
>
> *b) n. de trabalhadores presencial com carga horária menor que 6h*
>
> *c) n. de trabalhadores remotos em regime parcial*
>
> *d) n. de trabalhadores remotos em regime integral*
>
> *e) n. de trabalhadores ocupantes de cargo de CCE ou FCE 15 e 17 (não devem ser computados nas alíneas anteriores)*
>
> *f) n. de trabalhadores ocupantes de cargo de natureza especial (não devem ser computados nas alíneas anteriores)*
>
> *g) n. de chefes de unidades jurídicas ou de equipes compostas por 20 ou mais trabalhadores em regime presencial*

3.5.1. Compete primeiramente evidenciar que a Lei nº 10.871, de 20 de maio de 2004, que dispõe sobre a criação de carreiras e a organização de cargos efetivos das Agências Reguladoras, estabelece para a ANTT um quantitativo de cargos efetivos no total de 1.705 (um mil, setecentos e cinco) servidores, dedicados tanto às atividades administrativas da área meio, quanto às atividades finalísticas desta Autarquia Especial.

3.5.2. Em que pese a determinação legal, atualmente há uma defasagem para menos na ordem de 46% desse quantitativo. Porém, intensos esforços estão sendo tomados para dirimir a discrepância entre o quadro efetivo atual e o previsto, inclusive com a realização de Concurso Público, o qual está em andamento com previsão de posse dos novos servidores ainda neste exercício, fato que consequentemente, resultará no aumento da quantidade de pessoas no quadro da ANTT.

3.5.3. Alem do quadro de efetivos, esta Agência conta com o apoio de colaboradores terceirizados e estagiários que prestam apoio e reforçam a força de trabalho necessária ao desempenho das atividades e atingimento da Missão da ANTT.

3.5.4. Dito isso, considerando apenas o pessoal dedicado aos serviços de escritório, atendendo ao solicitado no Item 8.1 da Nota Técnica SEI nº 15673/2024/MGI, tem-se:

a) 999 trabalhadores em regime presencial com carga horaria superior a 6h, dentre

servidores, colaboradores e estagiários;

b) 02 estagiários em regime presencial com carga horária inferior a 6h;

c) 50 servidores remotos em regime parcial;

d) 655 servidores remotos em regime integral;

e) 45 trabalhadores ocupantes de cargo CGE II (equivalente a FCE 15 e 16), tratando-se de gerentes e chefes de assessorias;

f) 12 trabalhadores ocupantes de cargo CGE I (equivalente a FCE 17), dentre superintendentes e chefes Ouvidoria, Corregedoria e Auditoria;

g) 05 trabalhadores ocupantes de cargo CD I e CD II , cargos de natureza especial, tratando-se de diretores; e

h) 01 chefe de unidade jurídica, tratando-se do Procurador-Geral.

3.5.5. Ressalte-se, que para adequar às configurações de cargos existentes na ANTT, foram necessárias algumas alterações nas nomenclaturas dos cargos apresentados.

3.5.6. Ademais, importante esclarecer que dos 1.769 trabalhadores dedicados aos serviços de escritório na Sede da ANTT, 655 estão em regime remoto integral. No entanto, frisa-se que esta modalidade de atuação, trazida pelas adversidades decorrentes da Pandemia de COVID 19, tem caráter inovador, mas está sendo praticada, na Adinistração Pública, por tempo insufuciente para mensurar eventuais prejuízos ou benefícios que possam determinar, com clareza, tratar-se de algo permanente.

3.5.7. A ausência de regulamentação clara, aliada a ausência da demonstração concisa de resultados positivos que tragam confiabilidade de que trata-se de algo definitivo, traz a obrigação para as instituições públicas em considerar os riscos inerentes de uma cessação da modalidade de trabalho remoto integral, o que demandaria na necessidade de espaço e estrutura para a volta da atuação desses agentes públicos de forma presencial.

3.5.8. Por fim, registra-se que o Projeto Básico traz uma população de 1.420 pessoas atuando, em caráter presencial, na ANTT. Nesse universo estão previstos além dos trabalhadores em regime presencial/híbrido que atuam nas atividades de escritório, os trabalhadores que atuam nas atividades operacionais de manutenção e funcionamento da Agência, como recepção, segurança patrimonial, brigada de incêndio, limpeza e copa).

3.6. **ITEM 9**

> *9. No item 7.6.13, o gesso acartonado ou drywall é colocado como sistema construtivo obrigatório, e não apenas desejável. Verificar se não é o caso de torná-lo opcional a fim de ampliar a competitividade, uma vez que as divisórias internas podem ter desempenho semelhante ou superior em outros sistemas construtivos. Ademais, conflita com a informação constante no item 7.7.9.2 em que foi indicado como desejável divisórias de características diferentes daquelas indicadas como aceitáveis (acartonado ou drywall).*

3.6.1. De fato, as edificações podem ter como sistemas construtivos internos tanto o gesso acartonado ou *drywall*, como divisórias ou outro item com características e eficiência semelhantes. Dessa forma, as especificações foram ajustadas de forma a prever que preferencialmente o sistema construtivo seja gesso acartonado ou *drywall* ou divisórias do tipo especial.

3.7. **ITEM 10**

> *10. No item 7.7.1, verificar se a exigência de piso elevado em auditório é realmente necessária, evitando limitar a competitividade;*

3.7.1. A exigência para piso elevado se justifica, não apenas na área de Auditório, como em todas as áreas de escritório, em função das características dos equipamentos e mobiliários pertencentes ao patrimônio desta Agência, que são adaptados e específicos para cabeamento estruturado interno e térreo, e instalação em pavimentação de piso elevado. A aceitação de outro tipo de piso resultaria na necessidade de renovação de todo o mobiliário da ANTT Sede, que

compete dizer são itens novos e modernos, em perfeito estado de utilização, e sua substituição representaria elevado custo para a ANTT.

3.8. **ITEM 11**

> *11. No item 7.7.2, verificar a necessidade de melhor especificação do tipo de revestimento aplicado sobre o piso elevado (resistência à abrasão, etc.).*

3.8.1. Em linhas gerais, o revestimento do piso elevado deve ser novo, moderno, fabricado em material resistente e liso, de fácil higienização, remoção e movimentação, capaz de suportar grande fluxo de pessoas, garantir o isolamento acústico, a segurança, a estética e o conforto. Todos os tipos de revestimento que possuem índices aceitáveis de abrasão, isolamento e resistência poderão ser aceitos, a exemplo dos revestimentos em granito polido, porcelanato, carpete, piso vinílico em placas ou réguas, ou Formipiso.

3.9. **ITEM 12**

> *12. Quanto ao Item 7.7.8, verificar se a exigência é somente para o caso do ambiente estar localizado em andar diferente do embasamento do edifício (térreos ou subsolos), e incluir essa especificação caso necessário..*

3.9.1. Considerando a carga gerada na estrutura da edificação devido ao peso e dimensão dos equipamentos, componentes e sistemas decorrentes dos locais mencionados: Datacenter (49,00 m²), Sala Técnica (32,00 m²) do CNSO e área de arquivo (704,6 m²), caso o espaço destinado não esteja a nível de embasamento, seja este no nível térreo ou subsolo, torna-se indispensável o reforço de laje, conforme recomenda a NBR nº 6118/2023 e a NBR nº 6120/2019. Todavia, se houver espaço disponível no piso do embasamento da estrutura, este reforço é dispensável.

3.10. **ITEM 13**

> *13. Quanto aos itens desejáveis, conforme mencionado no item 7.7.9.1, os controles de iluminação natural podem ser realizados de forma mais eficiente, do ponto de vista energético, por elementos arquitetônicos de fachada, como por exemplo "brise soleil" ou elementos vazados. Assim, é recomendável revisar o requisito para que conste de forma mais abrangente, ampliando a competitividade e evitando limitar o tipo de controle apenas ao realizado por persianas.*

3.10.1. Elementos arquitetônicos de fachada, de fato, são recursos utilizados, com eficiência, para controle da luminosidade natural. Dessa forma, não observa-se óbice à ampliação do requisito de forma a abranger outras formas de controle da luz.

3.11. **ITEM 14**

> *14. Para o item 7.13, verificar se o auditório poderá ter uso compartilhado com outros usuários do mesmo edifício, no caso de escolha de uma proposta caracterizada por andares contíguos em prédio comercial, como previsto pelo item 7.6.1.1 e a fim de ampliar a competitividade do certame.*

3.11.1. Não há oposição para o compartilhamento do uso de Auditório, desde que o espaço atenda as especificações previstas no item 7.7.1, do Projeto Básico, bem como no item 7.13 e seus subitens.

3.12. **ITEM 16**

> *16. Recomenda-se a revisão do projeto básico, conforme apontamentos dos itens 4 a 12 desta Nota Técnica.*

3.12.1. Consta como anexo à presente Nota Técnica, o Projeto Básico devidamente revisado, sendo promovidas, no que coube, as devidas adequações, em atendimento às recomendações exaradas pela Secretaria de Patrimonio da União nos termos da Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI.

4. BASE LEGAL

4.1. Lei nº 9.636/98 (art. 30);

4.2. Decreto nº 3.125, de 29 de julho de 1999 (art. 1º, inciso I);

4.3. Portaria MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016;

4.4. Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 (alínea “c”, inciso I do art. 76).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. Diante do exposto, por entender que os questionamentos e recomendações constantes na Nota Técnica SEI nº 15.673/2024/MGI foram atendidos, submete-se o presente documento à consideração superior, com a sugestão para seu envio à Diretoria-Geral para apreciação, e para que, caso de acordo, encaminhe manifestação formal à Secretaria de Patrimônio da União, nos termos da minuta de Ofício de nº SEI 23302359, avançando nas tratativas que visam a permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO para obtenção de Sede Própria da ANTT, em consonância com uma gestão voltada à racionalidade, à economia e à eficiência de recursos públicos.

(assinado eletronicamente)
RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES
Gerente de Recursos Logísticos

De acordo. Ao **Gabinete do Diretor Geral** para apreciação e encaminhamentos decorrentes.

(assinado eletronicamente)
EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES**, **Gerente**, em 16/05/2024, às 17:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 16/05/2024, às 18:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23378299** e o código CRC **43A4A020**.

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79 SEI nº 23378299

Anexo 9 Nota Técnica 15673 2024 MGI ANTT (9486750) 3450 3680 2023 2025 v8.1pg. 20

PROJETO BÁSICO

PERMUTA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

1. OBJETIVO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o levantamento das necessidades institucionais de imóvel para instalação da Sede da ANTT, em Brasília/DF, mediante permuta de imóveis de propriedade da UNIÃO, conforme as condições e especificações descritas neste Projeto Básico e seus Apêndices.

2. OBJETO

2.1. O presente Projeto Básico tem por objetivo apresentar os requisitos básicos e desejáveis necessários às instalações da Sede da ANTT em Brasília – DF, nos termos da legislação pertinente.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A lei nº 10.233 de 5 de junho de 2001, que cria a Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, determina que a Agência tenha Sede e foro no Distrito Federal. Desde a sua criação, a Agência vem passando pelo processo de locação de sua Sede, o que vem, no decorrer dos anos, gerando custos de custeio consideráveis ao seu orçamento.

3.2. A atual Sede da ANTT ocupa o imóvel por contrato de locação nº 01/2010, localizado no lote 10, Projeto Orla Polo 8, em Brasília-DF, CEP nº 70200-003 e ocupa em torno de 1.420 agentes públicos (Servidores e Terceirizados).

3.3. A realização de permuta da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT reduzira consideravelmente os valores de custeio destinados a locação predial da atual SEDE que custam atualmente o montante de R$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais) por mês desde janeiro de 2022. O valor global necessário para atender a respectiva despesa no período de 1º de setembro de 2021 a 01 de agosto de 2024, será de R$ 53.856.833,33 (cinquenta e três milhões oitocentos e cinquenta e seis mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

3.4. No momento atual, de restrições orçamentárias e necessidades de redução de despesas, destacamos a conveniência, oportunidade e o custo/benefício para esta autarquia vir pleitear a aquisição de prédio para a instalação de sua Sede no Distrito Federal, mediante permuta por terrenos da União, o que gerará uma economicidade anual aos cofres públicos, em valores atuais, no montante de R$ 18.660.000,00 (dezoito milhões seiscentos e sessenta mil reais).

3.5. A ANTT encaminhou à SPU, por meio do Sistema SISREI, em 29/03/2022, pedido de disponibilidade de imóvel de propriedade da União capaz de abrigar a sede da ANTT, conforme Consulta Prévia nº DF0019/2022. A Declaração de Indisponibilidade foi emitida em 12/04/2022, com validade de um ano **(Apêndice "A").** Frise-se: o resultado da consulta prévia, emitido pela SPU com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014, afirma que "não existem imóveis no patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas".

3.6. Diante desse cenário, a ANTT elaborou o presente Projeto Básico, no qual descreve detalhadamente as necessidades que demandam a aquisição de imóvel para desempenho das atividades administrativas da agência em Brasília, em termos de localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos, de modo a abrigar, em uma única edificação, todos os servidores e funcionários terceirizados, possibilitando eliminar os custos representados pelo desembolso mensal com a locação do Edifício que abriga a Sede atual da ANTT.

4. DO FUNDAMENTO LEGAL

4.1. A autorização para alienação de imóveis da União por permuta está prevista no art. 30 da

Lei nº 9.636/98, cuja competência foi delegada ao Ministro de Estado do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão pelo art. 1º, inciso I, do Decreto nº 3.125, de 29 de julho de 1999, que a subdelegou ao Secretário do Patrimônio da União por meio da Portaria MP nº 54, de 22 de fevereiro de 2016.

4.2. A Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) na alínea "c", inciso I do art. 76 contempla permuta por outro imóvel que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso.

4.3. O presente Chamamento segue o rito procedimental e normativo previsto pela IN SPU nº 3 , de 31 de Julho de 2018.

5. JULGAMENTO

5.1. Será declarado vencedor o Proponente que apresentar um imóvel, classificado como o de melhor valor de negociação, por unidade de área, e que melhor atenda às condições constantes neste Projeto Básico.

5.2. Serão desclassificadas as propostas formuladas em desacordo com o exigido no edital.

5.3. Serão avaliadas para fins de classificação das propostas, as especificações e demais condições exigidas no imóvel cotado pela proponente.

5.4. Constatado o atendimento às exigências fixadas no edital (proposta e habilitação), a(s) licitante(s) será(ão) declarada(s) preliminarmente vencedora(s).

6. IMÓVEIS PARA PERMUTA

6.1. O permutante poderá indicar os imóveis da União disponibilizados pela SPU.

6.2. Os Valores de Permuta serão definidos pela SPU, conforme Art. 11 IN MPDG/SPU 03/2018.

7. DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

7.1. O Ministério da Economia publicou o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal Direta, Autárquica e Fundacional. O documento é um instrumento norteador, auxiliar no cumprimento da Portaria Conjunta nº 38, de 2020.

7.2. A norma estabeleceu que o índice de ocupação de áreas públicas deve ser **de 7 a 9 m² por posto de trabalho** para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade, e também estabeleceu uma atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis utilizados pelos entes do Executivo Federal.

7.3. De forma a atender todas as necessidades, o prédio deve possuir área privativa útil mínima de 28.918,30 m² em pavimentos contíguos, do tipo corporativo. O Quadro estimado de recursos humanos que irá ocupar o imóvel é de cerca de 1.420 pessoas, entre servidores, terceirizados (administrativo e operacional) e estagiários, atuando de forma presencial, sendo o quadro de trabalhadores dedicados às atividades de escritório conforme detalhamento constante no Apendice B.

7.4. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

7.5. **Requisitos do imóvel pretendido:**

7.5.1. **Requisitos essenciais:** itens que deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado; esses itens se fundamentam nas necessidades da ANTT e determinações legais normativas.

7.5.2. **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção,

baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação e jurisprudência sobre a permuta de imóveis, especialmente o Acórdão TCU nº 1273-2018-Plenário.

7.6. **Caracterização Geral e Arquitetura do Imóvel**

7.6.1. **Serão aceitas como objeto da permuta as seguintes tipologias de imóveis:**

7.6.1.1. Pavimentos inteiros em edificações comerciais, desde que contíguos;

7.6.1.2. Blocos/torres, desde que em um único empreendimento comercial, com conexão coberta entre os blocos/torres; e

7.6.1.3. Edificações inteiras construídas para fins comerciais.

7.6.2. Não impede a permuta a mera adequação do imóvel às necessidades elencadas neste Projeto Básico que possam ser realizadas em prazo a ser acordado entre as partes, desde que não envolva obras de estrutura nem impeça a ocupação.

7.6.3. O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de objetos e pessoas na data da celebração do contrato.

7.6.4. Imóvel pronto para habitação imediata, com padrões elétricos, hidráulicos e de acessibilidade, fácil acesso à via pública e a inexistência de escadas ou rampas com inclinações acentuadas para cadeirantes, de andares corridos, visando as facilidades/economicidade para melhor projeto de instalação das diversas áreas e atividades da ANTT;

7.6.5. Possuir ou providenciar em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato: canteiros e áreas não pavimentadas em pátios internos ou no entorno da edificação com aplicação de grama, vegetação, pedrisco ou outro substrato permeável, devidamente podados e limpos no momento da entrega do imóvel.

7.6.6. Sistema de medição exclusivo de consumo de energia;

7.6.7. Prédio em condições perfeitas de estrutura e fachadas, com processo construtivo tradicional ou industrializado (paredes de concreto, alvenaria estrutural, light steel frame), que possua arquitetura e solução corporativa, em que facilite adequações necessárias, contendo pisos, revestimentos, tetos e forros novos, acabados e adequados a cada área, além dos sistemas elétrico e hidráulico em perfeitas condições, elevadores com tecnologia de reaproveitamento de energia elétrica.

7.6.8. O Prédio apresentado deverá possuir espaço disponível para comportar os ambientes descritos no **Apêndice "B"**

7.6.9. O imóvel deverá estar em excelente estado de conservação e acabamento, segurança, acessibilidade a Portadores de Necessidades Especiais- PNE, salubridade e de sustentabilidade, com opções diversificadas de comércio que possam atender aos usuários do prédio, tenha amplo atendimento de serviços de transporte público de fácil acesso, permitindo deslocamento ágil às principais vias de acesso, preferencialmente metrô e/ou integração com pontos de ônibus a no máximo 400 metros, de fácil e rápido acesso à Administração Federal, em conformidade com a sede atual;

7.6.10. Interligação com a INFOVIA de Brasília com dupla abordagem utilizando caminhos diferentes e redundantes. A infraestrutura (dutos, caixas de passagem, fibras, DIOs e etc) utilizada para a conexão com a INFOVIA de Brasília deve atender todas as normas, padrões e orientações do Ministério do Planejamento e SERPRO;

7.6.11. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas;

7.6.12. Estar localizado em lote(s), sítio, via(s) periférica(s) que não possua(m) histórico de alagamentos;

7.6.13. Gesso acartonado, drywall, divisórias do tipo especial ou outro sistema contrutivo compatível e que apresente a mesma eficiência;

7.6.14. Possuir ou providenciar em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato: pavimentos das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta

7.6.15. **Requisitos Desejáveis:**

7.6.15.1. Estar localizado em um raio de cerca de 5 km contados da Esplanada dos Ministérios;

7.6.15.2. Fachada externa em vidro tipo “segurança laminado”, atendendo a NBR 14.697/2001;

7.6.15.3. Automação da iluminação do prédio, projeto de iluminação, interruptores, iluminação ambiental, iluminação de tarefa, uso de sensores de presença;

7.6.15.4. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 5,5 quilômetros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo; As áreas computadas como passiveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 30% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno;

7.6.15.5. Sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga, área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para PCD);

7.6.15.6. Tratamento paisagístico e luminotécnico na área externa e pátios internos;

7.6.15.7. Prédio possuir sistema de comunicação interno por vídeoall; e

7.6.15.8. Prédio possuir sistema de segurança por monitoramento de câmeras e de controle de entrada e saída de usuários.

7.7. **Revestimentos, Pisos, Forros, Persianas e Divisórias:**

7.7.1. As áreas de Trabalho e Auditório deverão possuir piso elevado, as áreas comuns os pisos e revestimentos devem ser modernos, em ótimas condições de conservação, de fácil limpeza, podendo ser granito polido, porcelanato, e cerâmicos antiderrapantes com rejunte nas áreas molhadas, copa e banheiros;

7.7.2. Os revestimentos sobre o piso elevado devem ser novos, fabricados em material resistente, em observância aos requisitos técnicos de utilização em edificações, além de atender as seguintes condições:

7.7.2.1 possuir resistência adequada, sobretudo, aos índices de degastes superficiais, de modo que atenda o fluxo de usuários;

7.7.2.2 ser de fácil remoção, limpeza e movimentação, contribuindo para os serviços de conservação e manutenção, de modo que proporcione condição salubre à população predial; e

7.7.2.3 garantir o isolamento acústico, a estética e o conforto.

7.7.3. Áreas com pintura ou textura deverão receber nova pintura;

7.7.4. O revestimento externo deverá estar em condições ótimas de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas em até 90 (noventa) dias a partir da assinatura do contrato.

7.7.5. Caso não existentes, deverão ser instalados chapins ou pingadeiras nos topos de platibandas, paredes e elementos estruturais expostos às intempéries.

7.7.6. O forro deve ser removível, gesso comum, gesso acartonado ou outros padrões definidos que contenham estes materiais, de fácil limpeza e manutenção, ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0,50 (zero vírgula cinquenta) e permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados bem como permitir o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução. Não serão admitidos

forros de madeira, em qualquer hipótese;

7.7.7. O Prédio deverá possuir pé direito de no mínimo 2300 mm e máximo 2800 mm;

7.7.8. O Datacenter (49,00 m²), Sala Técnica (32,00 m²) do CNSO e área de arquivo (704,6 m²) , terão que possuir reforço de laje seguindo as recomendações da NBR nº 6118/2023 e NBR nº 6120/2019, exceto se o espaço destinado estiver a nível de embasamento do prédio.

7.7.9. **Requisitos desejáveis:**

7.7.9.1. Persianas interna, do tipo roll-on em tecido translúcido nas áreas de trabalho e em tecido blackout nas salas de videoconferência e demais salas que demandem o bloqueio de iluminação natural, devem ser colocadas nas esquadrias sujeitas a radiação solar direta ou indireta, novas ou em bom estado de conservação, com painéis e controles de abertura íntegros e funcionais, podendo ser aceitos elementos arquitetônicos de fachada, a exemplo de *Brise Soleil* ou elementos vazados para o controle da luminosidade, desde que apresentem a mesma eficiência.

7.7.9.2. Possuir divisórias do tipo especial, espessura total mínima de 80mm, piso-teto, com isolação acústica de, no mínimo, 45 Db, em estrutura metálica, fechamento em placas de MDF de saque frontal, com revestimento em laminado melamínico de baixa pressão e fitas de PVC nos contornos das placas, em painel cego até o teto, ou painel cego até 1100mm de altura + vidro duplo até a altura da porta, com micropersiana embutida + painel cego (avaliar se deveria ser um item desejável).

7.7.9.3. Revestimento liso novo, de fácil limpeza, sobre o piso elevado: Ex: Granito Polido; Porcelanato; Piso Vinílico em placas ou réguas; Formipiso.

7.8. **Sistema Elétrico:**

7.8.1. As instalações de luz e força serão embutidas. Nas instalações embutidas preferencialmente deve ser utilizados elétrodutos de PVC flexíveis com caixas e demais assessórios do mesmo material ou equivalente. A rede elétrica deve ser destinada e dimensionada a atender as cargas de uso geral e específico, conforme leiaute disponibilizado pela ANTT, totalmente aterrada, visando garantir segurança das instalações e equipamentos. Assim é imprescindível que as tomadas observem ao padrão 2P + T universal, 127-220V, 10A e 20A. Os interruptores podem ser de padrão simples com duas seções, bipolares, intermediários ou paralelos. Preferencialmente deve dispor de disjuntores do tipo mini, com proteção termomagnética.

7.8.2. Entrada de energia/subestação devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas e expansão futura, de acordo com o leiaute a ser entregue para ANTT. Para medição e faturamento dos custos de energia elétrica, deverá atender às exigências da Resolução nº 414 da ANEEL. Deverão ser realizados estudos técnicos que orientem a ANTT para a futura contratação da demanda de energia e escolha conveniente da modalidade tarifária;

7.8.3. Possuir Sistema de energia de emergência para atender as cargas denominadas essenciais: iluminação de aclaramento e sinalização, bombas de recalque, de incêndio, elevadores e demais itens do sistema de combate à incêndio.

7.8.4. Deverá possuir equipamentos de fornecimento de energia ininterrupto devidamente dimensionado (área física disponibilizada com condicionamento de ar, infraestrutura elétrica e de dados, compatibilidade estrutural, etc), com no mínimo:

7.8.4.1. Dois nobreaks com carga mínima de 250 Kva; e

7.8.4.2. Dois geradores a diesel com no mínimo 500 Kva.

7.8.4.3. A alimentação predial devera ter redundância de energia crítica exclusiva para o Data Center, ou seja, 1 (um) circuito alimentador oriundo de cada nobreak.

7.8.5. **Requisitos desejáveis:**

7.8.5.1. Possuir sistema de geração de energia Solar.

7.8.5.2. Distinção de cargas dos quadros gerais (após o barramento geral), sendo estes: Quadro geral de ar condicionado, Quadro geral de energia estabilizada, Quadro geral de energia normal e Quadro

geral de emergência. Com relação aos circuitos elétricos finais deverão ser obrigatoriamente distintos (iluminação, tomadas de uso geral, de uso específico, computadores/equipamentos de informática, etc.);

7.8.5.3. Sistema de Gerenciamento Predial, acionamento/desligamento dos sistemas de acordo com horário de trabalho/ocupação do prédio, gerenciamento/controle de consumo e demanda (BMS);

7.8.5.4. Plano de Medição de Energia (PME): Geral (entrada de energia); Setorial (andares e por natureza das cargas representativas tais como: sistema de climatização, sala de equipamentos, elevadores e sistema hidrossanitário e terceiros (caixas eletrônicos e restaurante);

7.8.5.5. Prever multimedidores digitais com interface para integração com BMS nos quadros gerais e parciais, conforme o PME descrito anteriormente.

7.9. **Sistema de Redes de Dados e Voz:**

7.9.1. Na instalação da rede de dados e telefonia devem-se observar os mesmos critérios indicados para a rede elétrica, sendo embutida. Quando houver instalação de nova rede, deve-se prever a utilização de sistema integrado para a rede elétrica, de dados e telefonia. Na estruturação dessas redes deve-se prever a existência de cabos externos, ou seja, o cabeamento deve contar com uma sobra (extensão) para a instalação dos equipamentos que são alocados nos diferentes ambientes de um escritório.

7.9.2. A rede de Dados e Voz deve ser isolada do restante do Prédio, com distribuição de cabeamento estruturado do sistema de comunicação, dados e voz, além dos endpoints de videoconferência, interligado por racks principais, a partir de dutos condutores de cabo de fibra óptica, para racks secundários que conectam estações de trabalho, PCs e ramais em caixas surfac, a rede de dados e voz deverá ser dedicada da ANTT. Para a instalação de telefonia poderá ser utilizada tomadas fêmeas RJ-45. Para a instalação da rede de dados deverá necessariamente ser utilizada tomada fêmea RJ-45, todos dentro da Norma 224.3115.1/02;

7.9.3. Rede ininterrupta e dedicada dimensionada para atender os sistemas de TI, sistemas de segurança eletrônica e demais sistemas críticos e tomadas estabilizadas para as estações de trabalho, conforme leiaute definido pela ANTT.

7.9.4. Possuir ou instalar em até 90 (noventa) dias após a entrega de leiaute da ANTT, sistema de cabeamento estruturado que atenda, no mínimo:

7.9.4.1. Às normas ABNT NBR 14565:2013, ABNT NBR 14703:2012, ABNT NBR 14705:2010 e demais normas pertinentes.

7.9.4.2. O cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos 2.000 (dois mil) pontos de telecomunicações ou 2 (dois) de pontos de telecomunicações a cada 10 (dez) m2 de área útil (o que determinar a maior quantidade de pontos). Os pontos de telecomunicações devem ser do tipo CAT6 e poderão ser instalados em diversos locais, incluindo no teto e paredes para o atendimento dos sistemas de segurança eletrônica bem como equipamentos de rede sem fio.

7.9.4.3. Deve ser disponibilizada pelo menos 1 (uma) sala de telecomunicações (TR) a cada pavimento, respeitando o limite de tamanho máximo para o cabeamento horizontal e respeitando as dimensões mínimas para esse ambiente. Pavimentos de subsolo ou que possuam demanda de menos de 48 (quarenta e oito) pontos de telecomunicações poderão ser atendidos pelas salas de telecomunicações de pavimentos adjacentes.

7.9.4.4. Deve ser disponibilizada 1 (uma) sala de equipamentos (ER) com pelo menos 60 (sessenta) m2, que deve acomodar a infraestrutura de entrada (EF).

7.9.5. Área exclusiva para instalação de Data Center com infraestrutura de **49,00 m²,** proteção contra incêndio por expulsão de oxigênio, controle de acesso, fontes de energia elétrica com redundância, nobreak e gerador, além de controle de umidade e temperatura;

7.9.6. Área exclusiva para instalação do CNSO, com infraestrutura de **214,71m²** conforme **Apêndice "B1"** – Modelo CNSO, proteção contra incêndio por expulsão de oxigênio, controle de acesso, fontes de energia elétrica com redundância, nobreak e gerador, além de controle de umidade e

temperatura;

7.9.7. As redes deverão incorporar em suas instalações a correção do fator de potência, de modo descentralizado, bem como levar em consideração a presença de harmônicos nas redes em virtudes de cargas deformantes, sendo necessárias avaliação e incorporação de filtros compatíveis com a solução adotada.

7.10. **Sistema de Ar Condicionado:**

7.10.1. Possuir sistema/solução de ar condicionado com climatização suficiente para atender todo efetivo da ANTT, níveis de ruído de acordo com o estabelecido na NBR 10152, norma brasileira registrada no INMETRO; índice de temperatura efetiva entre 20ºC (vinte) e 23ºC (vinte e três graus Celsius) com controle individualizado de temperatura por andares; velocidade do ar não superior a 0,75m/s; umidade relativa do ar não inferior a 40 (quarenta) por cento, podendo ser colocado em 60 (sessenta) dias. Em caso de sistema de ar condicionado já existente deve-se comprovar que a manutenção técnica foi realizada, no máximo, 30 (trinta) dias antes da entrega da edificação, podendo coexistir diferentes sistemas, desde que atendam os requisitos obrigatórios. Não será admitida a utilização de equipamentos do tipo janela.

7.10.2. **Requisitos desejáveis:**

7.10.3. Sistema de ar condicionado para áreas de escritório e salas de reunião/auditório, do tipo central (VRF ou Central de Água Gelada).

7.10.4. No caso de equipamentos do tipo Split ou Multisplit, que os aparelhos utilizem a tecnologia inverter, selo Procel Classe A (avaliar se levaremos os nossos e continuaremos com esse item).

7.11. **Sistema de Detecção, Prevenção e Combate a Incêndio:**

7.11.1. Sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, contemplando sistema de hidrantes, extintores, sprinklers, SPDA, detecção, iluminação e sinalização de emergência, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros e legislação, adequado à ocupação e leiaute definido pela ANTT, podendo ser colocado em 60 (sessenta) dias.

7.11.2. **Requisitos desejáveis**

7.11.2.1. Sistema de pressurização e sprinkler interligados aos sistema de detecção e alarme de incêndio da edificação (sensores e conjunto motor-bomba para se manter a pressão na rede de hidrantes e sprinklers).

7.11.2.2. Sistema de detecção e alarme de incêndio integrado ao BMS e/ou segurança patrimonial.

7.12. **Elevadores**

7.12.1. Dispor de elevadores em quantidade adequada a quantidade de pavimento existentes da edificação, em conformidade com as Normas NBR 207/1999, NBR 13.994/2000 e NBR 15.597/2010, preferencialmente com sistema de gerenciamento de tráfego e antecipação de chamadas que atenda a todos os pavimentos e sistema regenerativo de energia para minimização do consumo energético. Em caso de sistemas de elevadores já existentes, deve-se comprovar que a manutenção técnica foi realizada em, no máximo, 30 (trinta) dias antes da entrega da edificação.

7.13. **Auditório**

7.13.1. Possuir ou instalar em 60 (sessenta) dias auditório ou área que permita tal finalidade com no mínimo 300 lugares, compatível para receber poltronas e assentos para obesos, espaço para cadeirantes e palco, com revestimento de parede e piso atendendo as normas relacionadas a acústica ABNT NBR 12.179/1992 e NBR 10.152/2017

7.13.2. Ter Coeficiente de Isolamento Acústico (CAC) maior ou igual a 35 (trinta e cinco) e Coeficiente de Redução de Ruído (NRC) maior ou igual a 0.50 (zero vírgula cinquenta).

7.13.3. Possuir cabine para controle de som e vídeo com bancada para equipamentos e painel de vidro para visualização do palco e plateia;

7.13.4. Espaço para instalação de poltronas fixas, estofadas, com pranchetas escamoteáveis;

7.13.5. Espaço para instalação de Palco ou tablado com mesa para palestrantes estruturada em madeira (MDF ou Compensado), com revestimento em laminado de madeira, tampo em vidro temperado ou granito, com iluminação de destaque.

7.13.6. Foyer ou área adjacente para realização de coffee break com, no mínimo, 20% da área principal (plateia + palco).

7.13.7. Infraestrutura elétrica, de áudio, vídeo e de dados adequada às necessidades do projeto a ser fornecido pela ANTT.

7.13.8. Piso escalonado, com desníveis dimensionados para uma correta visualização do palco.

7.13.9. **Requisitos desejáveis**

7.13.9.1. Auditório possuir sistema novo de som, áudio e vídeo moderno com mesa de Som com sistema de Vídeowall para apresentação.

7.14. **Bicicletário**

7.14.1. Dispor de uma área para Bicicletário com dimensão mínima de 0,75 x 1,80m, por vaga, com área de manobra com largura mínima de 1,20m e acesso com largura mínima de 0,80m, iluminada e localizar- se próxima aos acessos à vigilância

7.14.2. Ser coberta.

7.15. **Recepção e Protocolo**

7.15.1. Ambiente de recepção localizado o mais próximo possível dos elevadores, com balcão de atendimento em conformidade com as normas de ergonomia e acessibilidade para, no mínimo, 2 (dois) recepcionistas sentados, bem como espaço para protocolo que possibilite o acesso externo. Deverá ser dimensionado para o fluxo diário de pessoas da edificação, considerando os horários de pico de entrada e saída, e ter dimensões suficientes, bem como infraestrutura elétrica e de dados adequada aos equipamentos previstos nos planos de segurança.

7.16. **Áreas Molhadas**

7.16.1. Banheiros coletivos em todos os pavimentos, para ambos os sexos, em número suficiente para o atendimento a população total estimada, conforme dispositivos vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos ao Código de Edificações do Distrito Federal e demais normativos, inclusive com relação aos sanitários destinados às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

7.16.2.

7.16.3. Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade;

7.16.4. Permitir ambientes de copa, distribuídos conforme necessidade da ANTT, com:

7.16.5. Bancada em inox ou granito, com cuba em aço inox e torneira de bancada ou parede;

7.16.6. Estrutura elétrica e hidráulica para 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) máquina de café industrial, 2 (dois) micro-ondas);

7.16.7. Armários em MDF hidro-repelente com revestimento laminado fenólico-melamínico;

7.16.8. Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito ou porcelanato (piso antiderrapante);

7.16.9. Forro de gesso acartonado monolítico.

7.16.10. Possui 4 (quatro) banheiros individuais por pavimento.

7.16.11. Possuir ou instalar em até 90 (noventa) dias após a entrega de leiaute pela ANTT: ao menos 1 conjunto de vestiários, sendo 1 para cada sexo, com:

7.16.11.1. No mínimo 3 boxes com chuveiros aquecidos, em cada vestiário;

7.16.11.2. Bancos em material resistente à umidade em cada vestiário;

7.16.11.3. Área para instalação de escaninhos em cada vestiário;

7.16.11.4. No mínimo 2 boxes de sanitários em cada vestiário;

7.16.11.5. Bancada com no mínimo 3 lavatórios em cada vestiário;

7.16.11.6. No mínimo 2 mictórios no vestiário masculino;

7.16.11.7. Divisórias sanitárias em granito ou outro material resistente à umidade;

7.16.11.8. Revestimentos de piso e parede de fácil limpeza, em cerâmica, granito ou porcelanato;

7.16.11.9. Forro em Gesso Acartonado Monolítico.

7.16.12. **Requisitos desejáveis:**

7.16.12.1. Possibilitar a criação de espaços de convivência, distribuídos a critério da ANTT;

7.16.12.2. Espaço disponível para restaurante e cozinha industrial, contemplando, no mínimo:

a) Área de cozinha de cerca de 107 m², com bancadas, pias, torneiras e prateleiras em aço inox e exaustão, iluminação adequada ao ambiente, conforme NBR ISSO/CIE 8995-1/2013; instalação elétrica e hidráulica e de GLP, piso em cerâmica extrudada, própria para cozinhas industriais, revestimento de paredes em cerâmica ou azulejo, forro modular em placas removíveis de PVC, todos os elementos conforme Normas da Anvisa e Secretaria de Saúde do Distrito Federal, de acordo com projeto a ser entregue pela ANTT.

b) Área de lanchonete de cerca de 15 m² (incluindo área para mesas), com ar condicionado, com balcão em granito para atendimento, iluminação adequada ao ambiente conforme NBR/ISSO/CIE 8995- 1/2013, bancadas internas em aço inox, instalação elétrica e hidráulica, piso em cerâmica extrudada, própria para cozinhas industriais, revestimento de paredes em cerâmica ou azulejo, forro em Gesso Acartonado Monolítico, todos os elementos conforme Normas da Anvisa e Secretaria de Saúde do Distrito Federal, de acordo com projeto a ser entregue pelo ANTT.

c) Áreas administrativas do restaurante, com cerca de 32 m², com ar condicionado, com as mesas características das demais área de trabalho da ANTT.

8. DOCUMENTOS, LAUDOS E PROJETOS

8.1. **Documentos, Laudos e Projetos Existentes:** O proponente deverá fornecer os documentos abaixo relacionados, imprescindíveis à caracterização da edificação e necessários à avaliação para o uso, operação e manutenção. A lista apresentada não é exaustiva, podendo ser requeridos outros documentos não explicitados nesse Projeto Básico:

8.1.1. Laudo da inspeção predial, preferencialmente elaborado em conformidade com a ABNT NBR 5674/2012 – Norma de Inspeção Predial do IBAPE e correlatos;

8.1.2. Documentação administrativa: Alvará de Construção, Habite-se, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (CBMDF), IPTU, Alvará de Funcionamento, se for o caso;

8.1.3. Documentação técnica: Memorial Descritivo da Edificação, Quadro de Áreas, Projeto Arquitetônico, Elétrico, SPDA, Hidráulico-Sanitário-Pluviais, Sistema de Combate a Incêndio, As Built, Fundações, Estruturas, Gás (se for o caso).

8.2. **Projetos de Adequação:** Após a assinatura do contrato, a área técnica da ANTT será responsável pela definição dos leiautes necessários para a elaboração dos projetos de adequação.

8.2.1. Após a entrega dos leiautes, a contratada deverá apresentar para validação da ANTT, os projetos de adequação e documentos técnicos, adequados aos leiautes, bem como às demais especificações deste Projeto Básico, em prazo a ser acordado entre as partes.

8.3. As diretrizes do projeto deverão ser discutidas previamente com a ANTT.

8.4. Os projetos e demais documentos deverão ser elaborados por profissionais legalmente

habilitados.

8.5. Todos os projetos de adequação devem ser entregues em nível de projeto básico.

8.6. Deverá ser entregue, em conjunto com os projetos de adequação, as ART ou RRT dos respectivos responsáveis Técnicos, bem como o Termo de Cessão.

9. ELEIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A classificação e seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, em especial, dentre critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela Administração, a sua localização, condições de habitação imediata, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a permuta.

9.2. O edital não implica em obrigatoriedade de aquisição do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

10. OUTRAS PRESCRIÇÕES

10.1. Além das especificações acima deverão ser observadas as prescrições a seguir, todas condicionantes da aceitação da proposta e do recebimento do objeto licitado, não sendo aceito objeto em desacordo com as especificações constantes no Edital e Apêndicess;

10.2. Após a validação da versão final dos projetos pela ANTT, que deverá ocorrer no prazo estimado de 30 (trinta) dias a partir de seu recebimento, passará a correr o prazo para a execução das adequações, devendo a contratada:

10.2.1. Dar pronto seguimento às providências para execução dos projetos que não dependem de prévia aprovação de órgãos públicos;

10.2.2. Providenciar o imediato protocolo nos órgãos públicos dos projetos que necessitam de aprovação prévia;

10.2.3. Dar ciência imediata de qualquer imprevisto ou embaraço que possa comprometer os prazos de execução estipulados neste Projeto Básico

10.2.4. Quando da entrega do imóvel com as adequações requeridas, deverá ser entregue, em meio físico e digital, um conjunto com todos os projetos As Built (Como Construído), contemplando a atualização de todos os sistemas, inclusive do projeto arquitetônico, bem como manual de Operação e Manutenção da edificação, devidamente atualizado e Certificados de Garantia e Manual de Operação de todas as máquinas e equipamentos instalados na edificação.

10.3. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

11. DA VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS DA UNIÃO

11.1. Quando se tratar de terrenos, os imóveis da União objeto do presente Chamamento encontrar-se-ão abertos e poderão ser visitados em quaisquer dias e horários sem autorização prévia ou ateste de visitação por parte da SPU.

11.2. Quando se tratar de imóveis edificados ou terrenos sem livre acesso, os interessados deverão agendar visita por meio da Secretaria do Patrimônio da União - SPU.

12. DA HABILITAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS PARA APRESENTAÇÃO DA MANIFESTAÇÃO INTERESSE

12.1. Poderão participar do presente Chamamento pessoas físicas e jurídicas, bem como em consórcio, atendidas as exigências do art. 15 da Lei nº 14.133, de 2021, que comprovarem ser proprietários de imóveis ou seus representantes legalmente constituídos mediante instrumento de procuração pública que comprove poderes para praticar, em nome do(s) proprietário(s), os atos referentes ao objeto deste Edital.

12.2. Os interessados deverão protocolar sua manifestação de interesse na Secretaria do Patrimônio da União - SPU - Unidade Central.

12.3. A manifestação de interesse deverá ser feita acompanhada da seguinte documentação:

12.3.1. formulário de manifestação de interesse constante do **Apêndice "D";**

12.3.2. cópia da matrícula do imóvel no respectivo cartório de registro de imóveis devidamente atualizada;

12.3.3. cópia do ato constitutivo da(s) pessoa(s) jurídica(s), acompanhado(s) dos eventuais aditivos ou da respectiva consolidação, e sua representação legal, se proprietário(s) pessoa(s) jurídica(s);

12.3.4. comprovação da constituição do consórcio, bem como os atos constitutivos dos seus componentes, na forma do subitem anterior, se proprietários pessoas jurídicas em consórcio;

12.3.5. instrumentos de procuração pública, caso a manifestação de interesse constante do **Apêndice "D"** seja assinada por representante(s) do(s) proprietário(s); e

12.3.6. cópia do CPF ou CNPJ do(s) proprietário(s) do imóvel(is) e de seu(s) representante(s) legal(is).

12.3.7. cópia do documento(s) de identificação, se proprietário(s) pessoa(s) física(s);

13. DOS EFEITOS DO CHAMAMENTO PÚBLICO

13.1. O presente Edital tem por objetivo tornar pública a intenção da União de promover a(s) permuta(s) enunciada(s), por meio de pesquisa ao mercado imobiliário, de forma a encontrar imóveis que atendam às necessidades de instalação de órgãos e entidades públicas federais, constantes do **Apêndice "F"**, a fim de subsidiar a decisão pela forma de contratação mais isonômica, imparcial, transparente e vantajosa para a Administração, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. Manifestações de interesse por particular não obrigará a União a deflagrar qualquer procedimento administrativo visando concretizar a intenção de permuta anunciada neste Edital.

13.3. A concretização de qualquer permuta ou mesmo a deflagração de quaisquer procedimentos administrativos necessários à sua formalização constituem ato discricionário da Administração, sujeitos exclusivamente a sua conveniência e oportunidade, observados os requisitos de contratação previstos em lei.

13.4. O não atendimento das especificações mínimas exigidas para cada imóvel, descritas nesse projeto básico, implicará na exclusão do Chamamento.

13.5. A(s) oferta(s) de permuta apresentada(s) pelo(s) particular(es) será(ão) encaminhada(s) ao(s) órgão(s) ou entidade(s) pública(s) federal(ais) destinatária(s) do(s) imóvel(is) objeto da permuta, para avaliação e escolha da oferta mais vantajosa à Administração, respeitado o devido processo licitatório, permitida a dispensa ou a inexigibilidade deste, nos termos da lei.

14. DA FORMALIZAÇÃO DA PERMUTA

14.1. Caberá ao licitante vencedor a iniciativa das providências e todas as despesas necessárias à lavratura da escritura pública de permuta e ou registro do contrato de permuta, cujo prazo máximo será de 30 (trinta) dias, a contar da convocação efetiva para tal fim.

14.2. A ANTT somente, e tão somente, arcará com as despesas do registro do imóvel recebido na permuta;

14.3. O prazo acima será concedido nas mesmas condições aos licitantes classificados posteriormente;

14.4. Todas as despesas provenientes da instrumentalização da permuta, bem como, impostos, taxas, emolumentos e registros no Ofício Imobiliário competente correrão por conta do proponente vencedor; **exceto os citados no item 14.2.**

14.5. A transferência de propriedade, do objeto deste Edital, deverá ser obrigatoriamente efetuada em nome do licitante vencedor;

14.6. A imissão na posse do imóvel somente será possível após o registro do imóvel pela ANTT;

14.7. Lavrada a escritura pertinente, o licitante vencedor deverá fornecer a ANTT, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do término do prazo para escrituração respectiva, prorrogáveis a critério desta, ante motivo justificado, o traslado da escritura pública e respectiva certidão de Registro Geral de Imóveis, relativo aos respectivos imóveis permutados.

15. DAS OBRIGAÇÕES, TRIBUTOS, TAXAS E OUTROS ENCARGOS.

15.1. Havendo diferença para mais, o(s) licitante(s) deve(m) juntar uma declaração de que não haverá torna, renunciando a diferença entre os valores;

15.2. Os imóveis serão permutados no estado em que se encontram, não cabendo a ANTT qualquer responsabilidade quanto a reformas, reparos, regularização de obras ou providências referentes a eventuais ocupações, já existentes ou não, e ou invasão de terceiros, correndo única exclusivamente a cargo do licitante vencedor, todos os ônus daí decorrentes.

15.3. Excetuando-se casos específicos previstos junto à descrição dos imóveis contida no edital que deu origem a permuta, todos os impostos, taxas, emolumentos e outros encargos que incidirem sobre os imóveis da ANTT a ser permutado, vencidos até a data da assinatura do respectivo contrato, serão de responsabilidade da ANTT. Após correrão por conta do(s) LICITANTE(S) VENCEDORE(S), devendo ser quitadas pontualmente nas datas de sua apresentação ou no seu vencimento na forma estabelecida por seus arrecadadores, mesmo que sejam lançados em nome do vendedor.

16. DA GARANTIA

16.1. Como garantia à fiel execução do contrato fica convencionado que a posse e a propriedade dos imóveis permutado pela UNIÃO, só serão transferidas à CONTRATADA após a conclusão integral do procedimento e comprovada todas as condições solicitadas.

17. DAS PENALIDADES

17.1. A CONTRATADA, após a apresentação da defesa, ficará sujeita, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal, às penalidades previstas em lei.

17.2. O licitante vencedor respectivo, em caso de desistência ou de inadimplemento, ou mesmo garantia em face de qualquer condição ou exigência deste Edital, sem prejuízo das penalidades da legislação vigente, ficará sujeito as penalidades da lei de licitações 14.133 e suas correlatas, e do Código Civil Brasileiro, em especial ao art. 447, especialmente as relativas a evicção, defeitos hidráulicos, elétricos, etc.

17.3. A Contratada que cometer inadimplemento, especialmente para a hipótese do licitante vencedor não assinar o contrato ou não conceder a posse direta e indireta do imóvel a ANTT, após a assinatura do contrato de permuta ficará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

17.3.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para a Contratante;

17.3.2. Multa moratória de 0,01% (zero vírgula zero um por cento) pelo atraso injustificado sobre o valor do imóvel, até o limite de 10 (trinta) dias;

17.3.3. Multa compensatória de 1% (um por cento) sobre o valor total do imóvel, no caso de inexecução total do objeto.

18. DA RESCISÃO

18.1. O contrato poderá ser rescindido:

18.2. Por ato unilateral e estrito da CONTRATANTE, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, no caso do inciso XII do Art 90, da Lei N° 14.133/21 e se a CONTRATADA:

18.3. Não cumprir, ou cumprir irregularmente, cláusulas ou condições contratuais, especificações, projetos ou prazos;

19. **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. Este Edital encontra-se integralmente disponível no endereço eletrônico www.planejamento.gov.br/imoveis e, alternativamente, poderá ser fornecida cópia eletrônica.

19.2. As solicitações de cópias, bem como esclarecimentos adicionais, deverão ser encaminhados à Superintendência do Patrimônio da União no Estado ou Secretaria do Patrimônio da União - Unidade Central.

20. **INTEGRAM ESTE PROJETO BÁSICO OS SEGUINTES APÊNDICES:**

20.1. **Apêndice "A" - Declaração de Indisponibilidade**

20.2. **Apêndice "B" – Estimativa de Ocupação e Modelos de Layout**

20.3. **Apêndice "C" – Modelo de Termo de Vistoria**

20.4. **Apêndice "D" - Modelo de Formulário de manifestação de interesse de permuta de imóvel**

20.5. **Apêndice "E" – Imóveis de propriedade da União disponíveis para permuta**

(assinado eletronicamente)
RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES
Gerente de Recursos Logísticos - GELOG

De acordo,

(assinado eletronicamente)
EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa – SUDEG

APÊNDICE "A"

Declaração de Indisponibilidade

Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: DF-0019/2022	Data da solicitação da Consulta Prévia: 29/03/2022

Código de Verificação: a0b97af3-bcd0-476a-9ec0-645120332970
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2022
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 12/04/2023

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta
Esfera: Federal
Poder: Executivo
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE

CNPJ: 04.898.488/0001-77
Endereço: SETOR DE CLUBES ESTPORTIVO SUL - SCES,
CEP: 70.200-003
Estado: DF
Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade
Tema: Administração Pública
Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: DF
Município: Brasília
Zona: Urbana
Localização: Brasília, Plano Piloto, Área Central - Próxima à Esplanada dos Ministérios
Tipo Imóvel: Prédio

Área do Terreno: 16000 até 18000
Área Construída: 38000 até 40000
Observações: Não há
Nº de servidores: 1420

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Sediar a sede administrativa da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT

Justificativa: Avaliar a disponibilidade de imóvel que atenda às necessidades da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, visando a eliminação dos custos com aluguel e taxa condominial.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade na Internet, no endereço https://sisrei.economia.gov.br/

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

---------- **FIM DO APÊNDICE "A"** ----------

APÊNDICE "B"

ESTIMATIVA DE OCUPAÇÃO E MODELOS DE LAYOUT

ESTIMATIVA OCUPAÇÃO NOVA SEDE DA ANTT - BRASÍLIA

ESTIMATIVA DE PESSOAL DEDICADO ÀS ATIVIDADES DE ESCRITÓRIO		
	TIPO	**QUANTIDADE**
1)	**REGIME PRESENCIAL COM CARGA HORÁRIA SUPERIOR A 6H**	**999**
2)	**REGIME PRESENCIAL COM CARGA HORÁRIA INFERIOR A 6H**	**2**
3)	**SERVIDORES REMOTOS EM REGIME PARCIAL**	**50**
4)	**SERVIDORES REMOTOS EM REGIME INTEGRAL**	**655**
5)	**OCUPANTES DE CARGO CGE II (EQUIVALENTE FCE 15 E 16)**	**45**
6)	**OCUPANTES DE CARGO CGE I (EQUIVALENTE FCE 17)**	**12**
7)	**OCUPANTES DE CARGO CD I E CD II (NATUREZA ESPECIAL)**	**5**
8)	**CHEFE DE UNIDADE JURÍDICA**	**1**
ESTIMATIVA DE ESPAÇO		
ITENS	**ÁREA ÚTIL TOTAL**	**28.918,30 M²**
B1	**ÁREA EQUIPE DE TRABALHO**	**7.718,00 M²**
B2	**CNSO**	**214,71 M2**
B3	**SALAS DE REUNIÃO**	**780,00 M²**

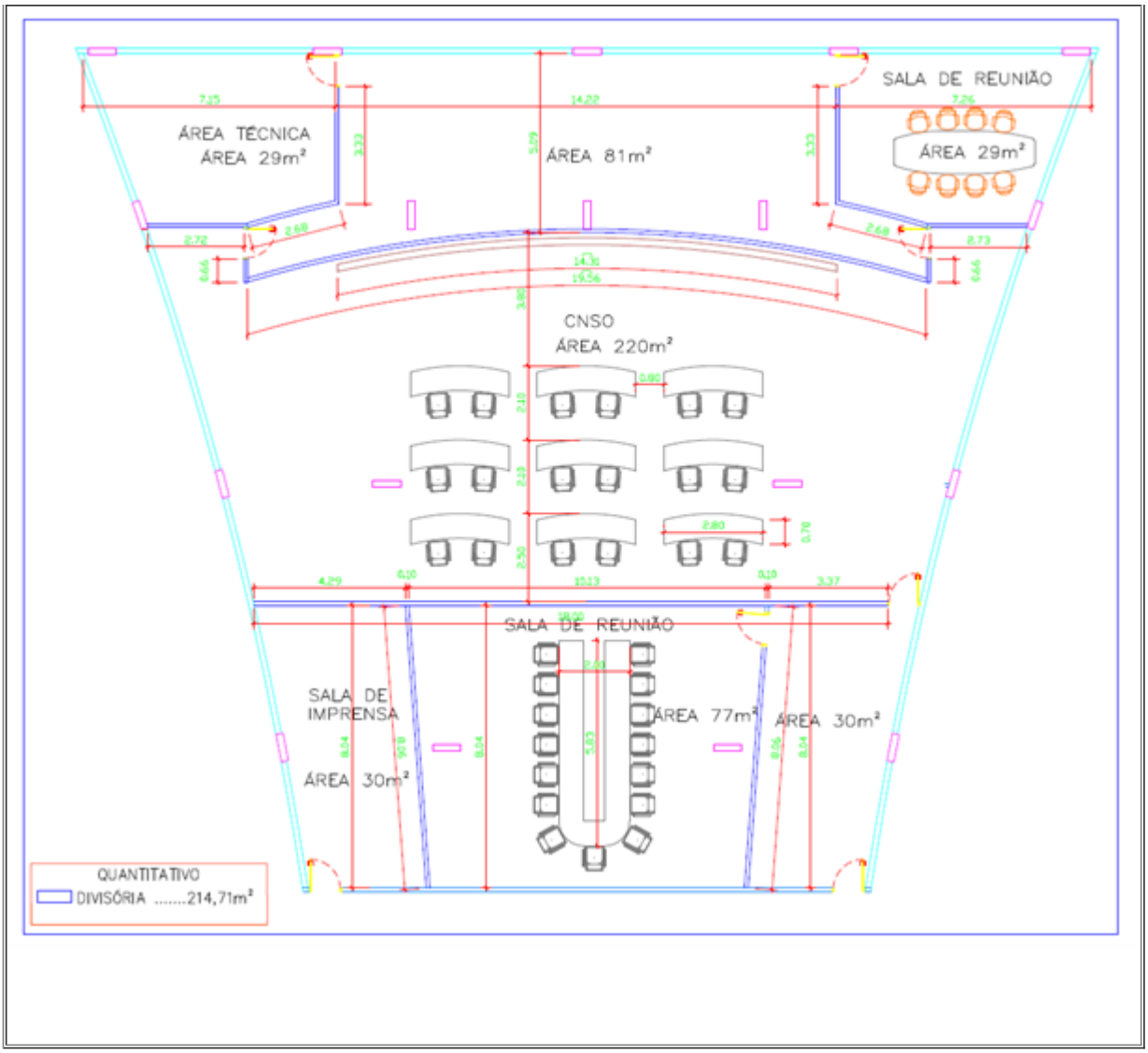
B4	**PLENÁRIA**	**133 M²**
B5	**REFEITÓRIO**	**162,00 M²**
B6	**ALMOXARIFADO**	**100,00 M²**
B7	**DEPOSITO PATRIMONIAL**	**2.819,08 M²**
B8	**APOIO, MANUTENÇÃO E SERVIÇOS GERAIS**	**1.442,70 M²**
B9	**AUDITÓRIO**	**665,00 M²**
B10	**COPA**	**124,09 M²**
B11	**BANHEIROS E VESTIÁRIOS**	**846,92 M²**
B12	**SALA DE TREINAMENTO E INFORMÁTICA**	**43,00 M²**
B13	**GARAGENS COBERTAS**	**50 VAGAS**
B14	**GARAGENS DESCOBERTAS**	**390 VAGAS**
B15	**RESTAURANTE**	**813,00 M²**
B16	**ÁREA COMUM (CORREDORES, HALLS E JARDINS)**	**6.530,88 M²**

B1 - MODELO DE UM PAVIMENTO DE ÁREA DE EQUIPE DE TRABALHO

PAVIMENTO DE ANDAR

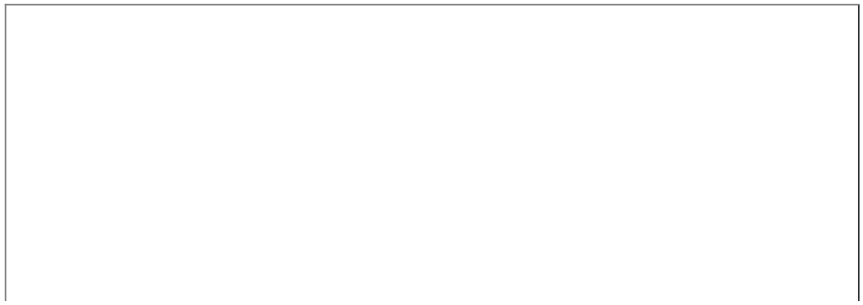
LAYOUT ATUAL
1 GERENTE
1 SUPERINT.
SALA DE REUNIÃO
1 GERENTE
EQUIPE TÉCNICA
69 PRESENCIAL
14 COWORKING
TOTAL: 83 ESTAÇÕES
1 GERENTE
1 GERENTE
RECEPÇÃO
COPA

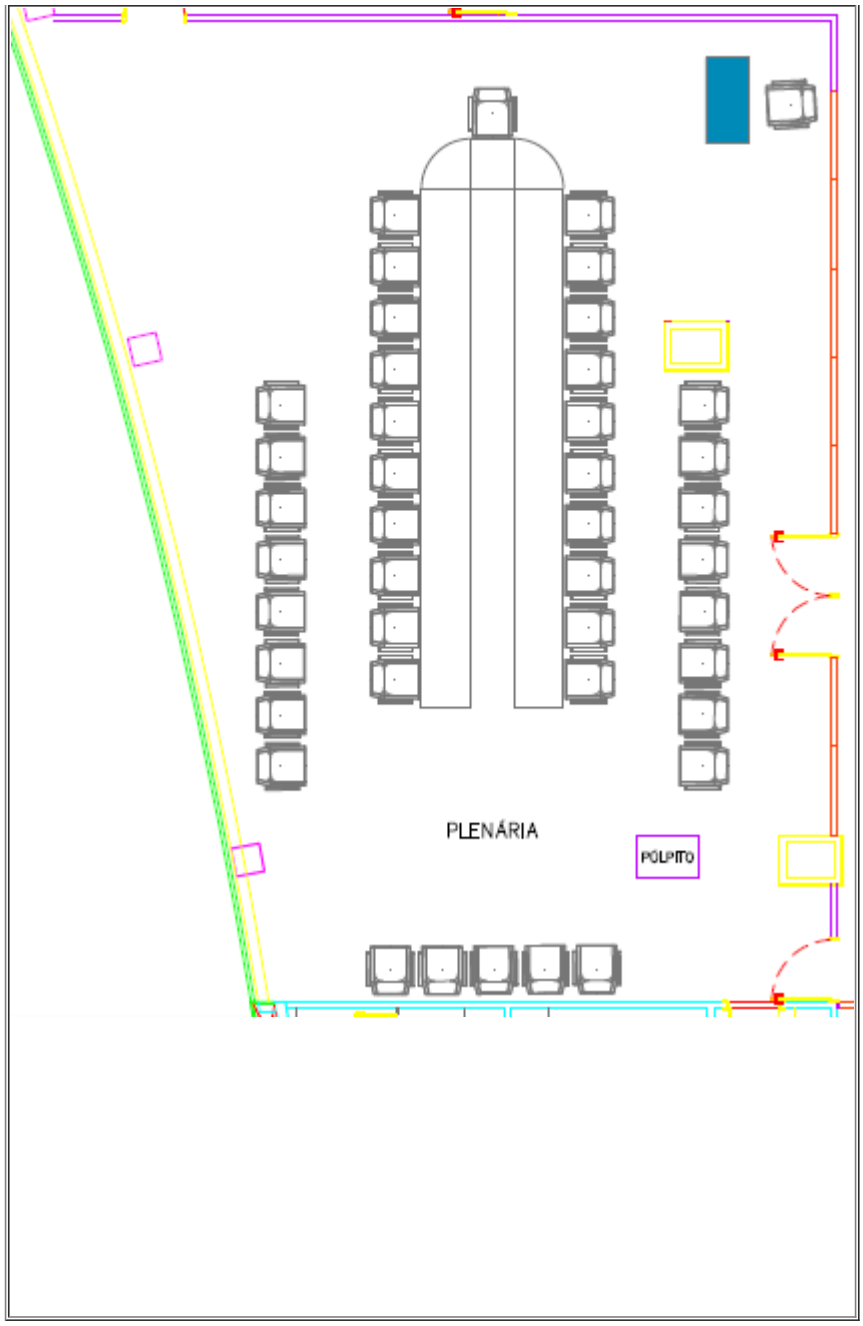
B2 - CNSO



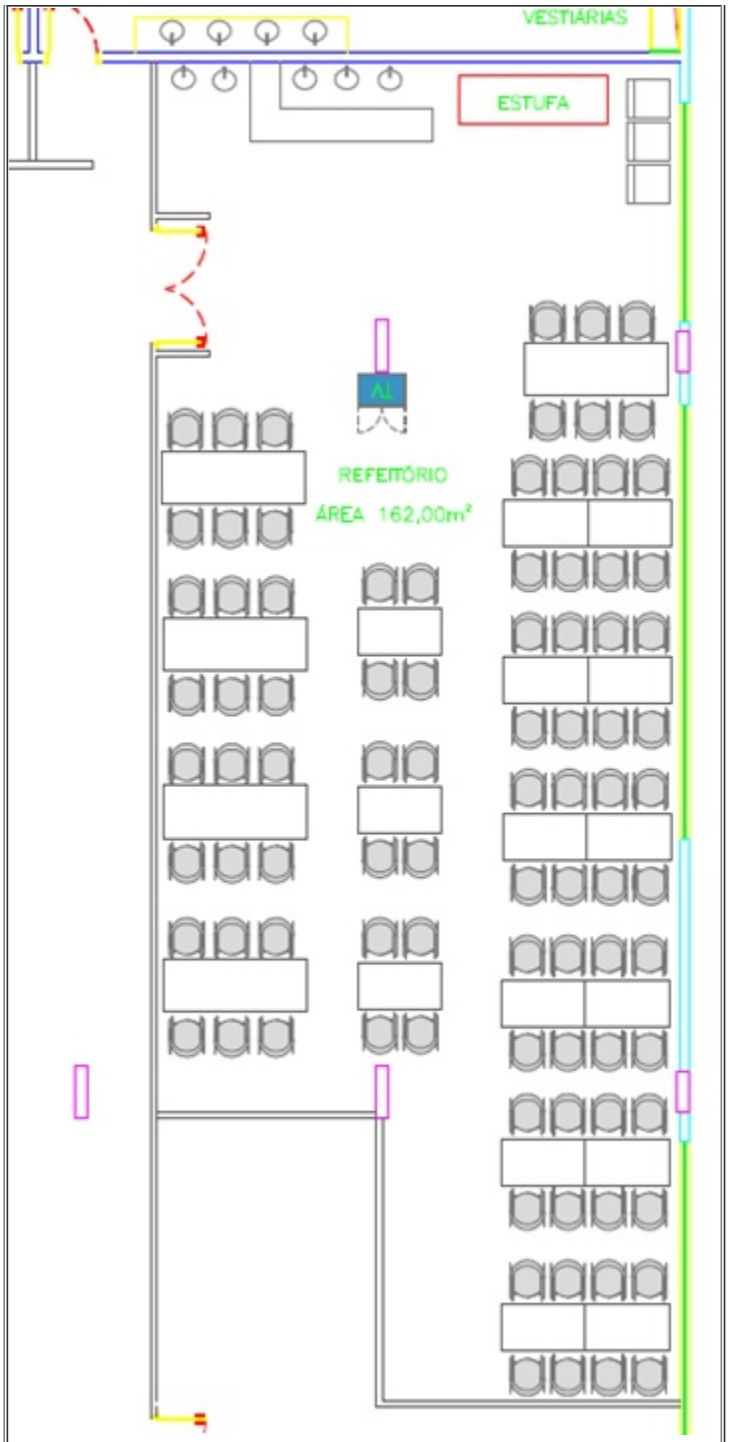
B3 - SALAS DE REUNIÃO

B4 - SALA PLENÁRIA

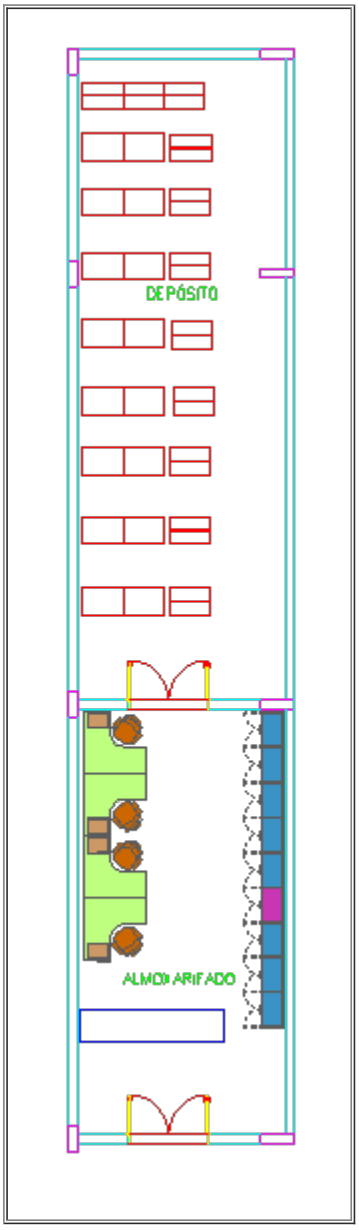




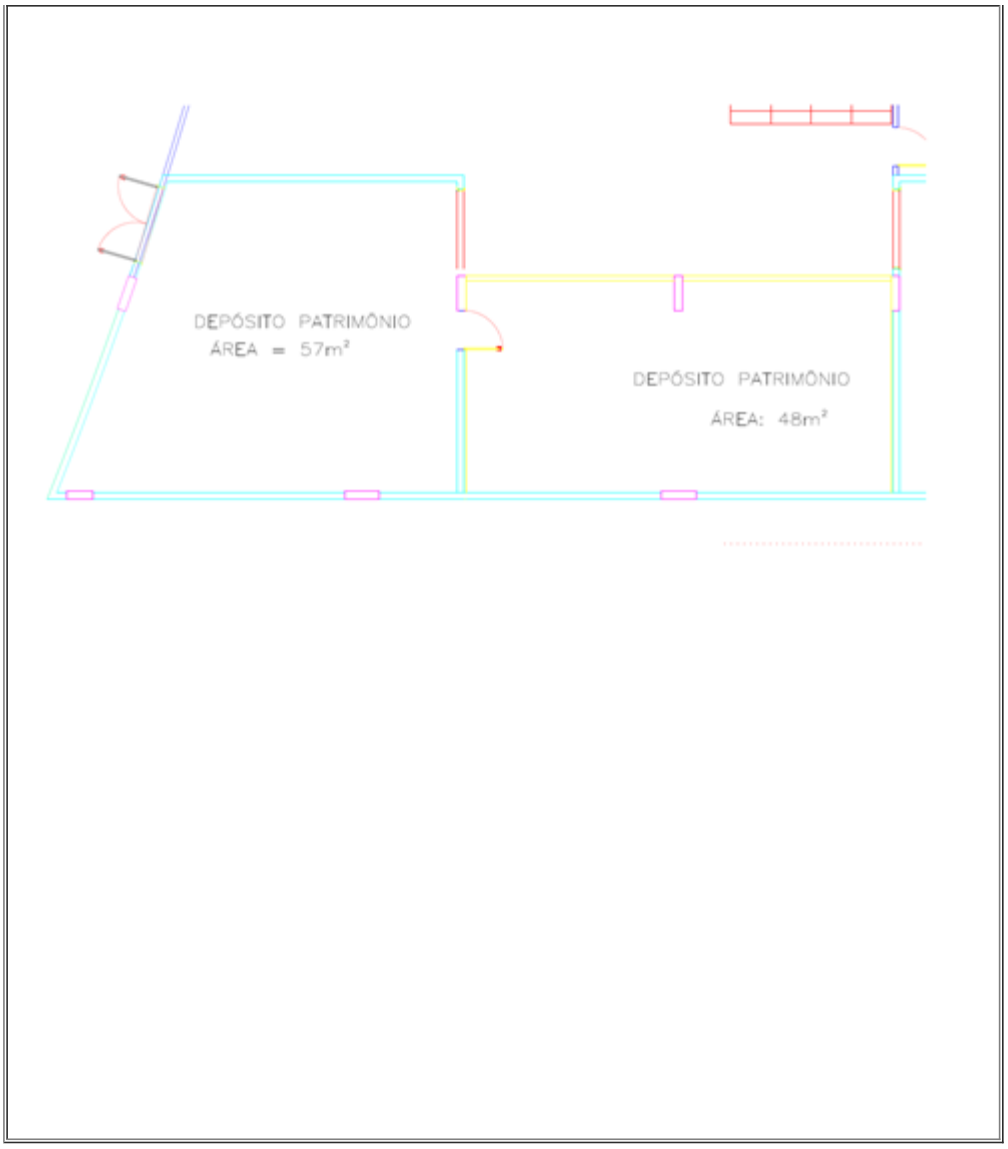
B5 - REFEITÓRIO


VESTIÁRIAS
ESTUFA
AL
REFEITÓRIO
ÁREA 162,00m²

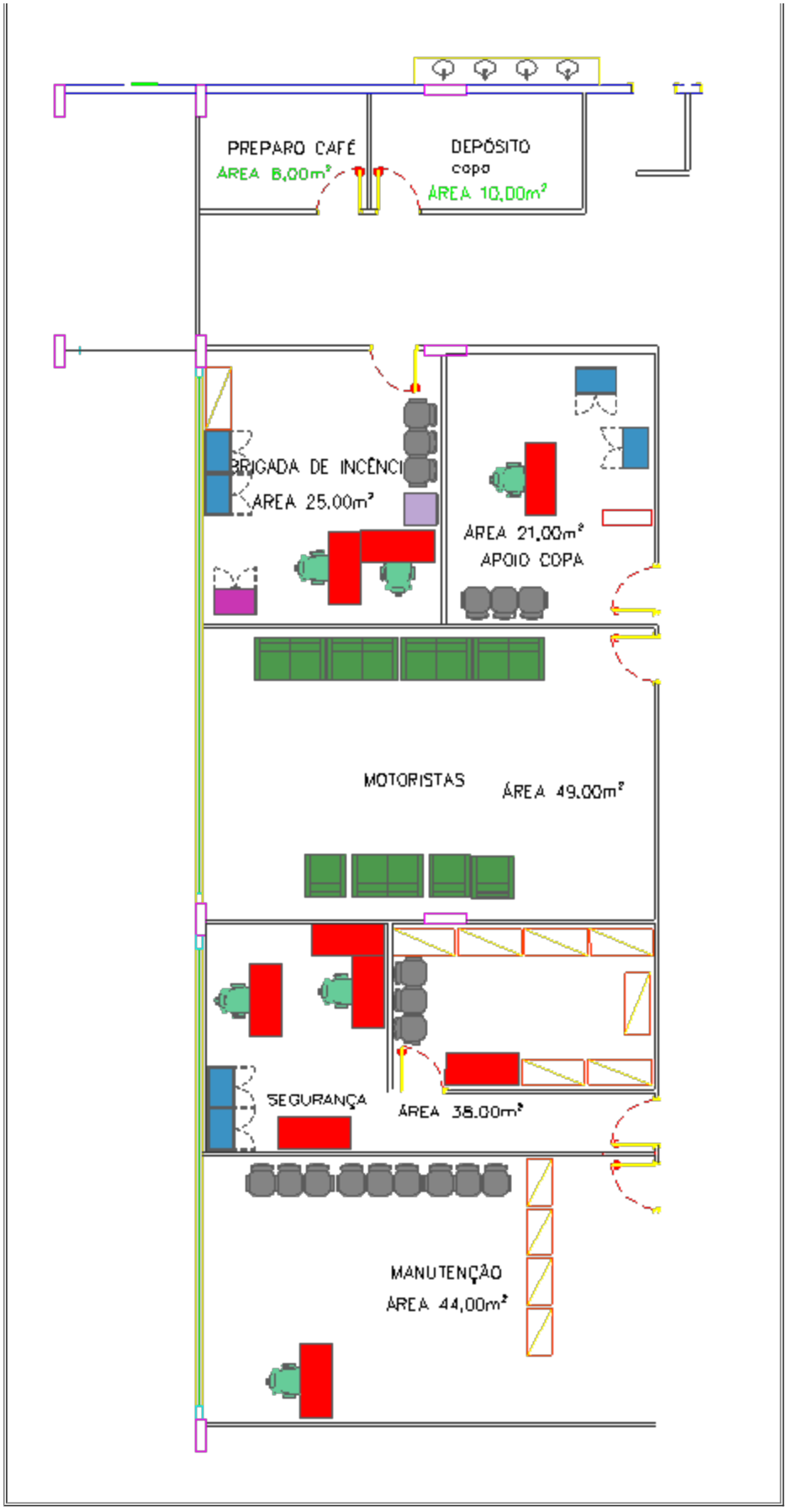
B6 - ALMOXARIFADO



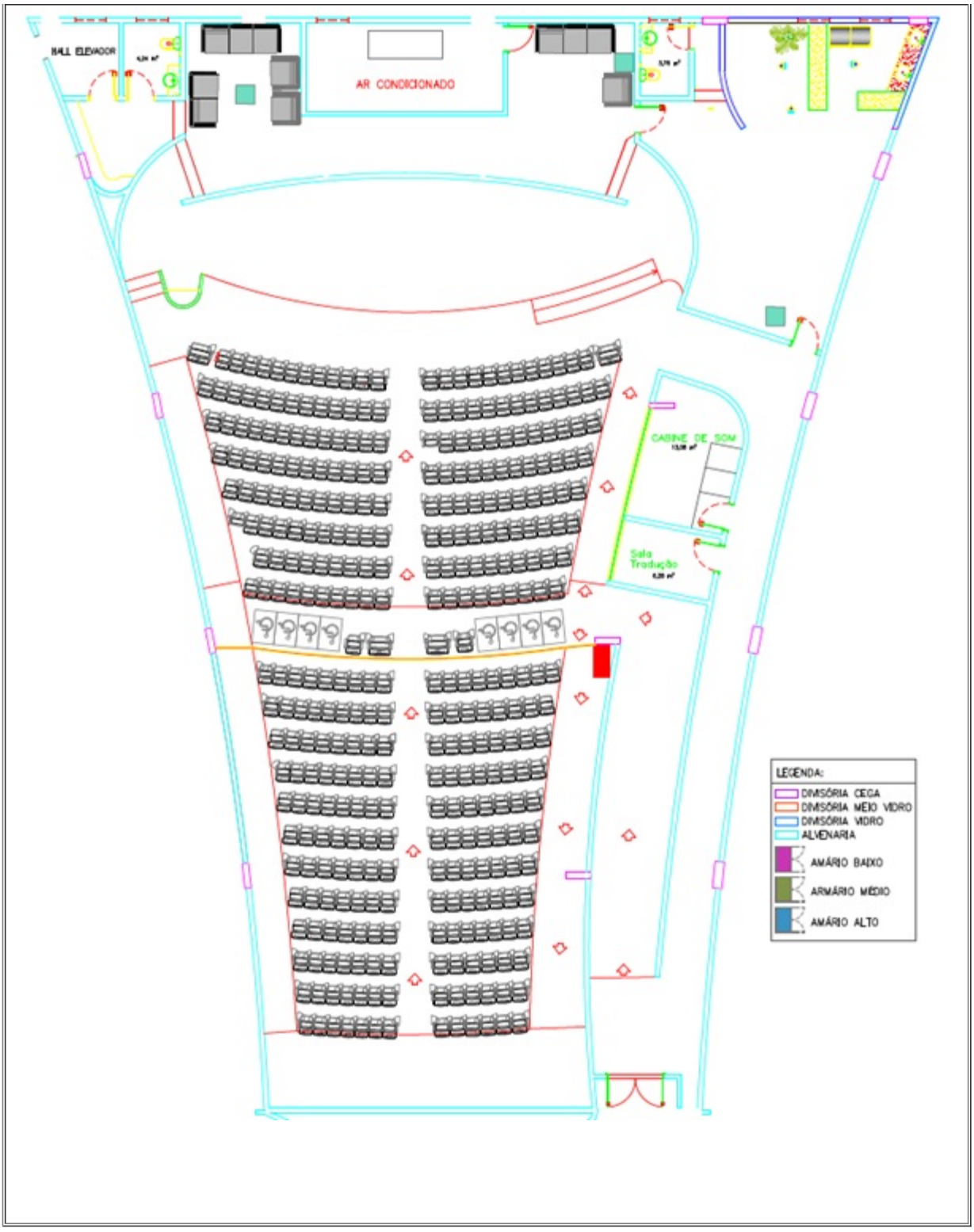
B7 - DEPÓSITO PATRIMONIAL



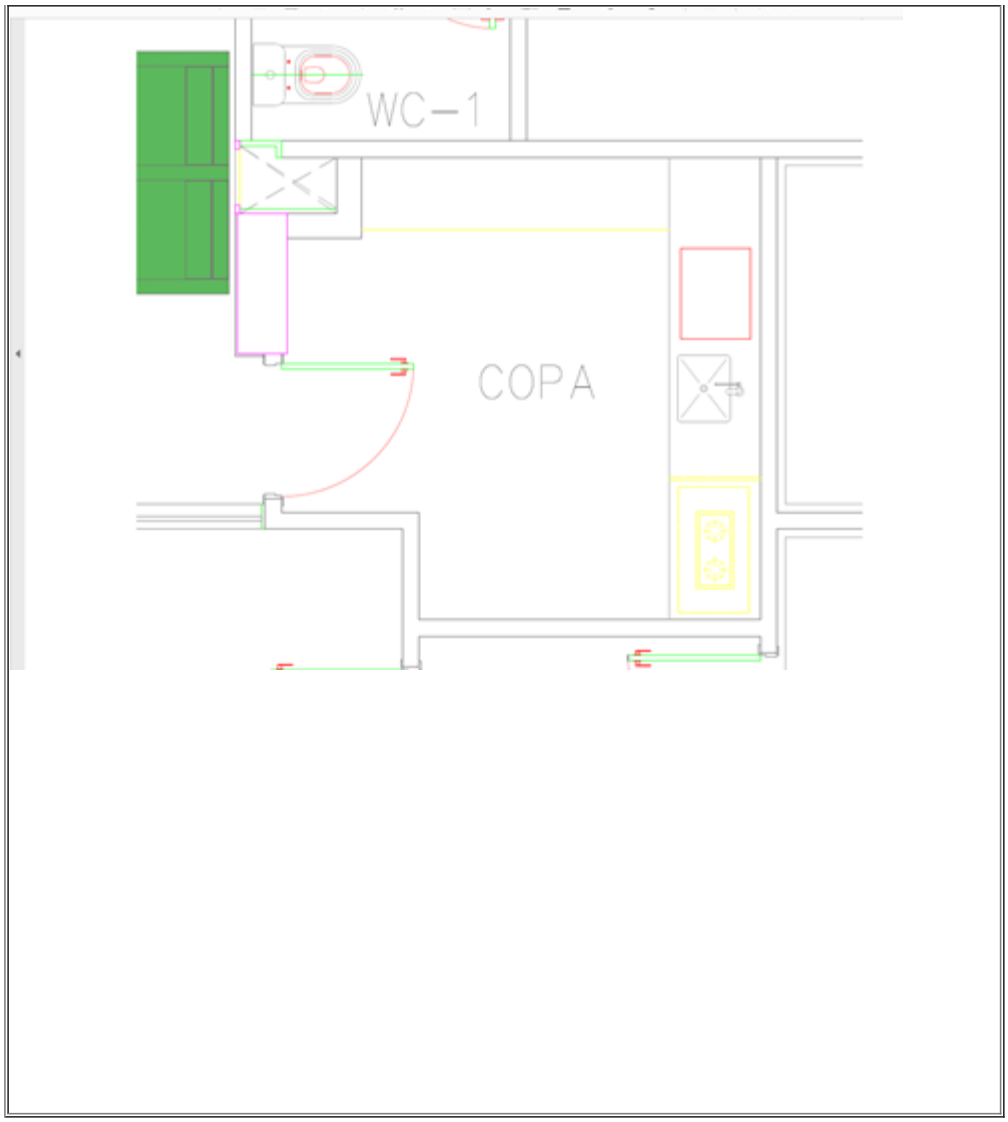
B8 - MODELOS APOIO, MANUTENÇÃO E SERVIÇOS GERAIS



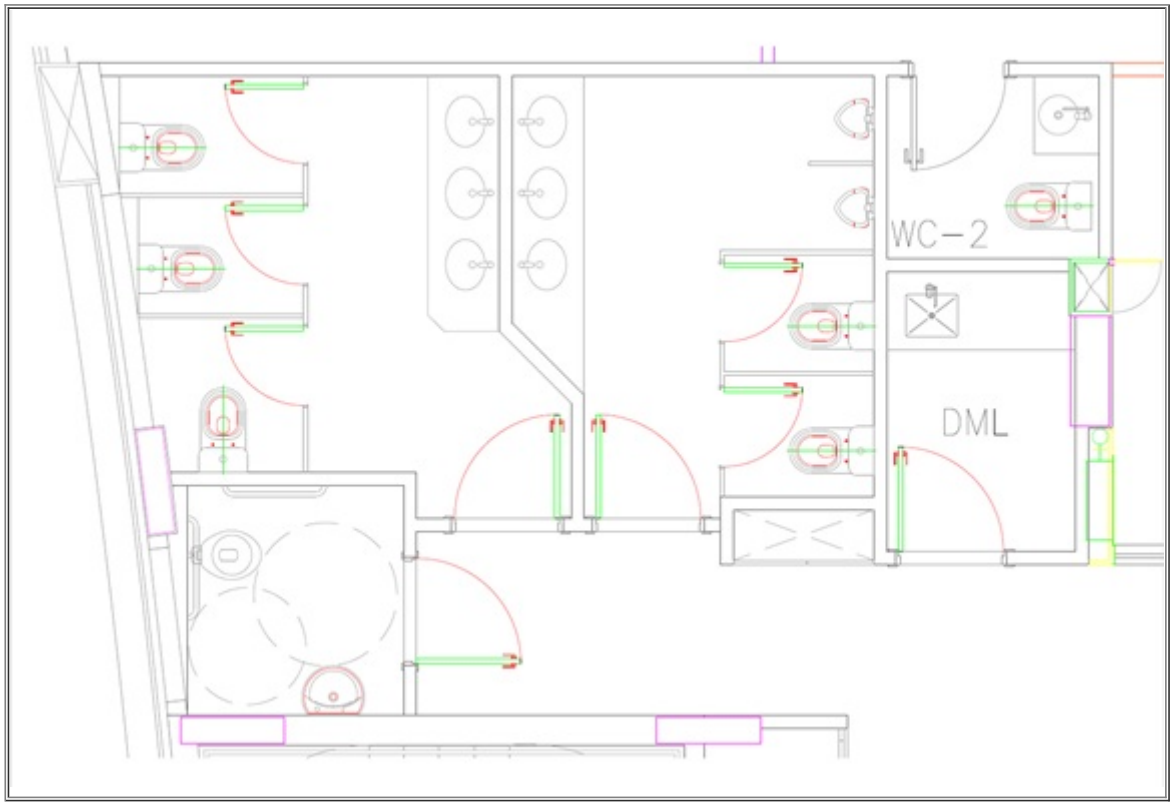
B9 - AUDITÓRIO


HALL ELEVADOR
AR CONDICIONADO
CABINE DE SOM
Sala Tradução
LEGENDA:
DIMISÓRIA CEGA
DIMISÓRIA MEIO VIDRO
DIMISÓRIA VIDRO
ALVENARIA
AMÁRIO BAIXO
ARMÁRIO MÉDIO
AMÁRIO ALTO

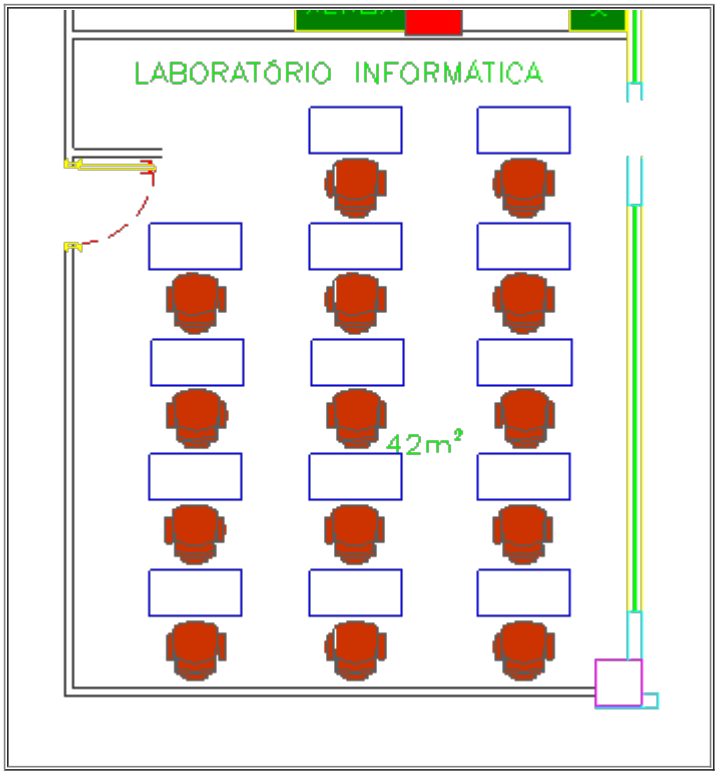
B10 - COPA



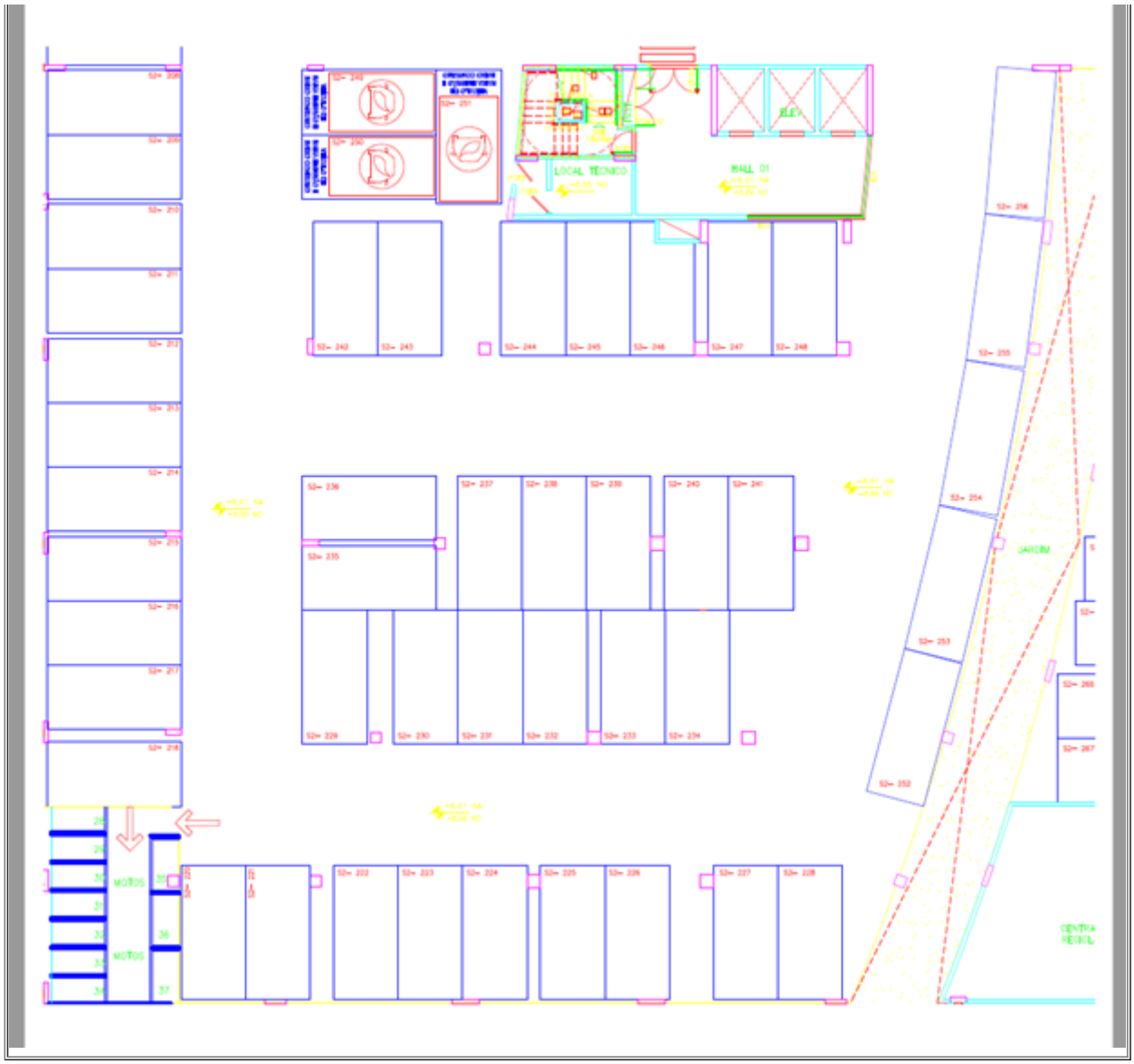
B11 - BANHEIRO E VESTIÁRIOS



B12 - SALA DE TREINAMENTO E INFORMÁTICA

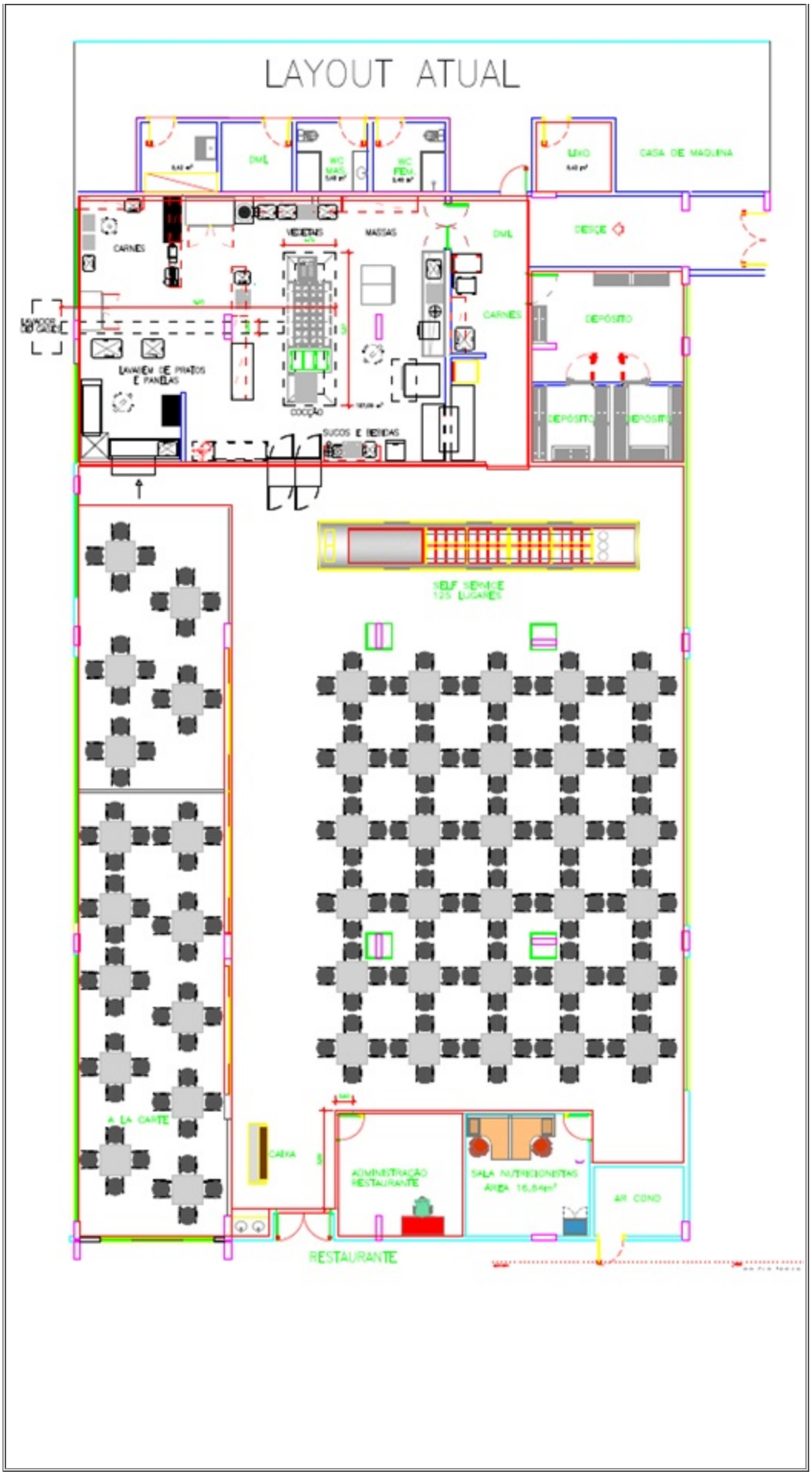


B13 - GARAGENS COBERTAS

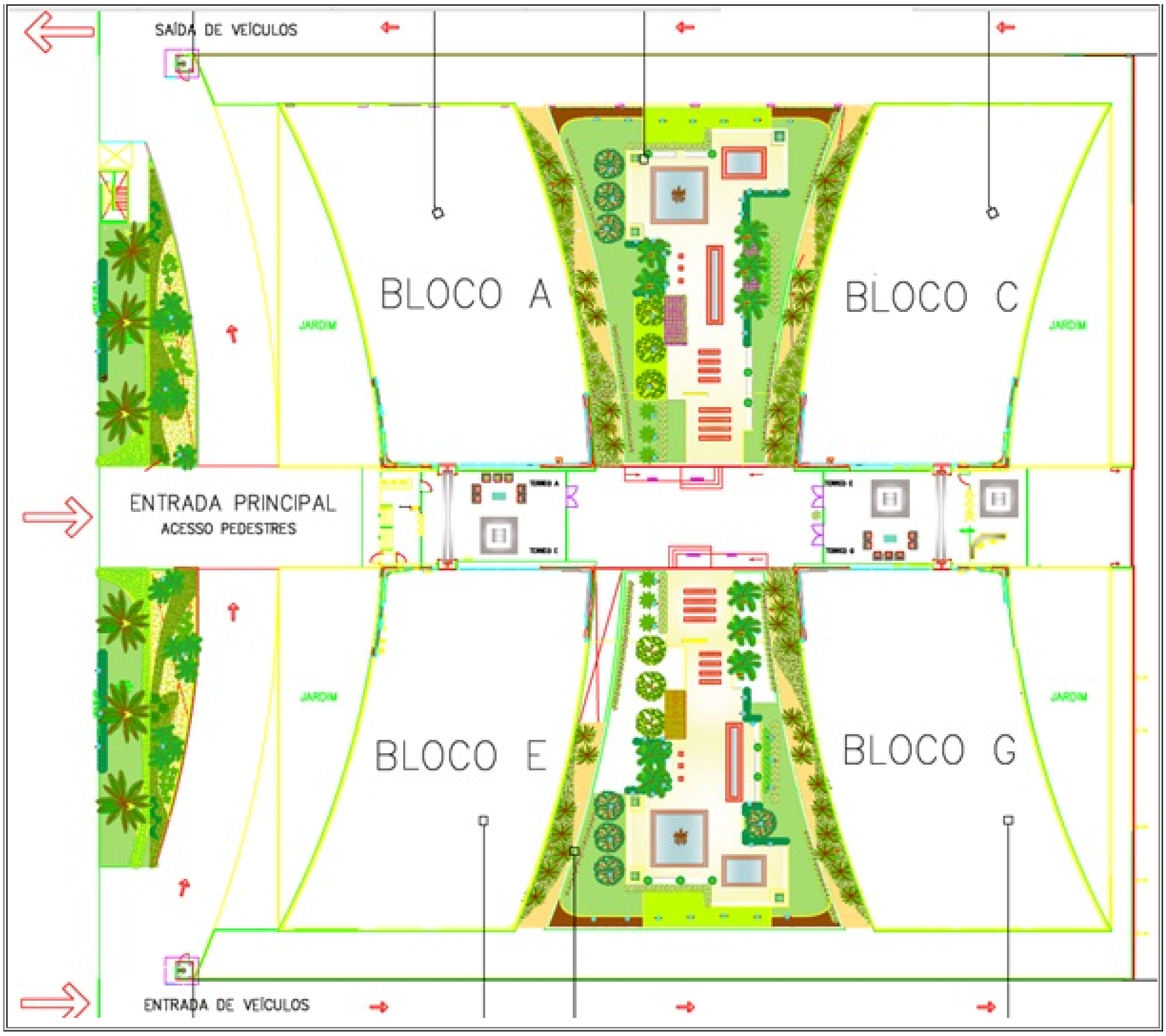


B14 - GARAGENS DESCOBERTAS

B15 - RESTAURANTE



B16 - ÁREA COMUM (CORREDORES, HALLS E JARDINS)



-- FIM DO APÊNDICE "B" --

APÊNDICE "C"

DECLARAÇÃO DE VISTORIA

DECLARO, para fins de participação no Pregão Eletrônico SRP nº ___/____, que tomei conhecimento de todas as informações necessárias à execução de seu objeto, e que vistoriei os locais de execução dos serviços objeto da contratação.

Cidade/UF, _____ de_____ de ____.

_____
Carimbo e Assinatura do Responsável/Representante da Empresa
(Nome, cargo, CPF)

_____
Carimbo e Assinatura do Representante da ANTT

---------- FIM DO APÊNDICE "C" ----------

APÊNDICE D

FORMULÁRIO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE DE PERMUTA DE IMÓVEL

1	**Nome(s) do(s) Proprietário(s) Interessado(s)**	
2	**Documento(s) de Identidade do(s) Proprietário(s)**	
3	**CPF / CNPJ do(s) Proprietário(s)**	
4	**Nome(s) do(s) Representante(s) (se for o caso)**	
5	**Documento(s) de Identidade do(s) Representante(s) (se for o caso)**	
6	**CPF / CNPJ do(s) Representante(s)**	
7	**Telefone(s) para Contato(s)**	
8	**Número da Matrícula e Indicação do Respectivo Cartório de Registro do Imóvel**	
9	**A oferta atende ao Chamamento para AGU, IPHAN ou ANTT?**	
9	**Valor do Imóvel Particular para Permuta**	**R$**

IMÓVEL(IS) DA UNIÃO PRETENDIDO(S) NA PERMUTA

Item	Localidade	Endereço	Áreas do Terreno / Construída (m2)	Descrição	Valor de Avaliação (RS)
1					
2					
...					

(Local), (dia) de (mês) de (ano) Assinatura do Proprietário ou Representante Legal

---------- FIM DO APÊNDICE “D” ----------

APÊNDICE “E”

IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO DISPONÍVEIS PARA PERMUTA

Item	Localidade	Endereço	Áreas do Terreno / Construída (m2)	Descrição	Valor de Avaliação (RS)
1					
2					
...					

EDITAL DE CHAMAMENTO SPU/MP NO XX/20XX

---------- FIM DO APÊNDICE “E” ----------

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MOYA FERNANDES LOPES**, **Gerente**, em 16/05/2024, às 17:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 16/05/2024, às 18:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23446181** e o código CRC **71C0D99C**.

Referência: Processo nº 50500.040503/2022-79 SEI nº 11169692

Anexo I - Nota Técnica (23446181) SEI 50500.040503/2022-79 / pg. 124

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 01 /2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO SCE/SUL - LOTE 10 DO TRECHO 3, PROJETO ORLA, PÓLO 8 EM BRASÍLIA/DF.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT**, situada no Setor Bancário Norte, Bloco "C" – lote 17 - Edifício Phenícia - CEP - 70.040-020 , em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor-Geral **BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, [redacted] portador da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] do CPF nº 066.814.761-04, nomeado pelo Decreto de 14 de julho de 2008, publicado no DOU de 15 de julho de 2008, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.,** estabelecida no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º. andar Edifício Venâncio 3000, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob Nº06.945.555/0001-92 representadas por seus sócios-administradores ao final assinados, doravante denominado **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, nos termos do Processo nº 50500. 012910/2009-19 que instruiu a Dispensa de Licitação nº 175/2009 , e observadas as disposições estabelecidas no inciso X, do art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho 1993, Lei nº 8.245, de 18/10/1991, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O objeto do presente Contrato é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Brasília – DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT em Brasília-DF.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

2.1 O imóvel que a **LOCADORA** se obriga a entregar possui área de terreno de 16.701,03 metros quadrados e conterá edifício com área real global de 40.072,53 m² , área privativa 24.489,56 m² e 563 vagas de estacionamento internas e externas, integrantes do terreno, com as características constantes do projeto aprovado pela Administração de Brasília, conforme anexo I deste Contrato.

Anexo III- Minuta Contrato 0983/2020-SUPCG (2194843) (9425755) 50500.012910/2019-68 / pg. 125

2.1.1 O imóvel objeto do presente contrato deverá ser adequado ás necessidades da LOCATÁRIA, a serem definidas entre as partes e registradas em atas que passarão a fazer parte integrante deste instrumento.

2.1. - O atraso na entrega do imóvel objeto do inciso I da Cláusula Primeira, em até 90 (noventa) dias, não ensejará a rescisão do contrato, ficando estabelecido que a **LOCATÁRIA** somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel.

2.2 Quando da entrega do imóvel objeto deste Instrumento, será realizada vistoria pelas partes para verificação do seu real estado, quando produzirão o respectivo **Termo de Vistoria**, o qual, uma vez assinado pelas partes, passará a fazer parte integrante deste Contrato e ensejará a elaboração do **Termo de Recebimento Definitivo** do objeto, pelo fiscal do Contrato, designado conforme a cláusula Décima - Sétima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS CASOS FORTUITOS

3.1 O atraso na entrega do imóvel por motivos de força maior ou por casos fortuitos reconhecidos pela **LOCATÁRIA** não ensejará a rescisão contratual, ficando esta isenta do pagamento de locação até a entrega do imóvel.

CLÁUSULA QUARTA – DA CARÊNCIA

4.1 Acordam as partes que o prazo de carência, ou seja, o lapso temporal compreendido entre a assinatura do presente Contrato de Locação e a efetiva entrega do imóvel será de até 15 (quinze) meses.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

5.1 O prazo de vigência do presente Contrato é de 75 (setenta e cinco) meses, sendo 15 (quinze) meses referentes ao período de carência e 60 (sessenta) meses referentes ao efetivo aluguel do imóvel.

Parágrafo único – Os encargos decorrentes da locação serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a partir da entrega do imóvel.

5.2 Findo o prazo da locação acima previsto o presente Contrato será considerado automaticamente rescindido, independente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, salvo se havendo interesse, manifestado com 60 (sessenta) dias de antecedência, as partes resolvam prorrogar o presente Instrumento, através de **Termo Aditivo.**

5.3 Na data da devolução do imóvel, seja em razão do término do prazo contratual pactuado no subitem 5.1 desta cláusula, seja em razão do cumprimento do prazo da notificação para desocupação, as partes acordam que todos os bens, inclusive móveis, objetos e artigos, serão retirados do edifício às expensas da **LOCATÁRIA.**

Anexo III- Minuta Contrato (0198332) SEI 50500.016808/2025-54 / pg. 126

CLÁUSULA SEXTA – DO USO DO IMÓVEL

6.1 O imóvel ora locado destina-se ao desenvolvimento das atividades realizadas pela **LOCATÁRIA**, não podendo ceder, no todo ou em parte, o imóvel a qualquer outro órgão ou pessoa estranha ao contrato, salvo os espaços que a **LOCATÁRIA** destine à ocupação por terceiros, mediante autorização de uso pela LOCADORA.

6.2 A exploração das atividades desenvolvidas no edifício pela **LOCATÁRIA** terá início após a entrega do imóvel objeto desta locação.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

7.1 Pela locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira a **LOCATÁRIA** pagará o valor mensal de R$ 1.170.467,07 (um milhão cento e setenta mil quatrocentos e sessenta sete reais e sete centavos).

CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 A LOCATÁRIA obriga-se ao pagamento do Boleto Bancário referente ao aluguel, até o 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente ao vencido, mediante emissão de Ordem Bancária em favor da **LOCADORA**.

8.2 O pagamento do aluguel somente será devido a partir da data do Termo de Aceite Definitivo, o qual será expedido pela **LOCATÁRIA** após verificação de conformidade das obras a serem executadas pela **LOCADORA**.

8.3 Qualquer pagamento somente será efetuado após a comprovação da regularidade fiscal da **LOCADORA.**

8.4 O atraso no pagamento do aluguel ensejará multa de 2% (dois por cento) sobre o aluguel vencido.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 A despesa decorrente deste Contrato correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, sob a classificação orçamentária: PTRES 6561, Fonte 129, Natureza de Despesa n° 339039.

9.2 Para cobertura da despesa será emitida Nota de Empenho à época do recebimento definitivo do imóvel, que passará a fazer parte integrante do presente contrato.

9.3 Para cobrir despesas subseqüentes dos exercícios posteriores ao da emissão da Nota de Empenho mencionada no item 9.2, serão emitidas Notas de Empenhos, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

Anexo III- Minuta Contrato 0983/2025 (SEI 50500.019458/2025-38 / 9425755) SEI 50500.019458/2025-38 / pg. 127

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTAMENTO DOS PREÇOS

10.1 O valor mensal do aluguel será reajustado, mediante Termo Aditivo, com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do recebimento definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA.

§ 1º A LOCATÁRIA, antes da elaboração do Termo de Recebimento Definitivo, deverá promover a realização de nova avaliação do imóvel para verificar a compatibilidade com os valores de mercado.

§ 2º Ainda que haja carência durante o prazo de 15 (meses) no início do contrato, a data para o reajuste deve ser anual a partir do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, seguindo o padrão de contratação de aluguel. O reajuste se justifica para manter a equivalência econômica do contrato, de acordo com índices oficiais (IPC). Assim, o valor fixado será atualizado no menor prazo permitido por lei, que, atualmente, é de 12 (doze) meses.

§ 3º IPC (Fipe) é o índice oficial utilizado pela ANTT em todos os contratos de locação.

10.2 Na falta do IPC(Fipe), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M (FGV) e o IGP (FGV), respectivamente, pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum acordo, da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS TAXAS E IMPOSTOS

11.1 Obriga-se a **LOCATÁRIA** ao pagamento de todas as despesas que lhe são próprias concernentes ao consumo do edifício, tais como luz, seguro, bem como todas as demais despesas, impostos, taxas e contribuições que incidam sobre o imóvel locado, inclusive as taxas de condomínio, IPTU/TLP após o recebimento do imóvel.

§ 1º A conta de energia elétrica será paga, na data de seu vencimento, diretamente pela **LOCATÁRIA** à repartição competente, após o recebimento do imóvel.

§ 2º As demais taxas, impostos e encargos previstos no *caput* desta Cláusula deverão ser pagos, obrigatoriamente, em conjunto com o aluguel, por meio de boleto bancário ou outro documento, em local a ser designado pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO SEGURO

12.1 Após a entrega do imóvel, a **LOCATÁRIA** se obriga a manter um seguro total contra incêndio no valor do imóvel em benefício da **LOCADORA**, tomando-se por base o valor de venda do imóvel, estabelecido neste contrato, sob pena de responsabilizar-se pela indenização, não podendo alegar ocorrência de caso fortuito.

§ 1º A infração ao disposto nesta cláusula dará lugar à imediata rescisão do presente contrato, independente de qualquer procedimento judicial.

Anexo III- Minuta Contrato 0983/2020 (SEI 50500.019458/2020-73) (SEI 9425755) / pg. 128

§ 2º A ocorrência de incêndio em período não segurado pela **LOCATÁRIA** isenta a **LOCADORA** do pagamento de qualquer indenização decorrente de eventual sinistro que atinja seus bens.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

13.1 - A **LOCADORA** fica obrigada à:

a) entregar o objeto do contrato a **LOCATÁRIA no prazo estabelecido**;

b) realizar a construção do Edifício denominado com área real global de 40.072,53 m², área privativa 24.489,56 m² e 563 vagas de estacionamento, conforme projeto arquitetônico integrante deste contrato;

c) apresentar até o quinto dia de cada mês cronograma das obras e planilha com acompanhamento mensal das atividades desenvolvidas no imóvel locado, até a data da entrega do imóvel; e

d) cumprir e fazer cumprir todas as cláusulas desse contrato, para sua fiel execução.

Parágrafo Único - Para o exercício de suas obrigações, a **LOCADORA** poderá nomear representante especializado, criar ou contratar os serviços de empresa especializada, as quais agirão como representantes da **LOCADORA**, sendo-lhes permitido praticar todos os atos, obrigações e deveres decorrentes deste instrumento e dos documentos que o integram, podendo, inclusive, receber e dar quitação em relação aos valores devidos pela **LOCATÁRIA**. Nesta hipótese a **LOCADORA** comunicará, expressamente, a **LOCATÁRIA** quem é a pessoa ou empresa que está autorizada a representá-lo, sendo que qualquer pagamento feito a qualquer outra pessoa senão àquela previamente indicada pela **LOCADORA** não será considerado como suficiente para elidir as obrigações ora contraídas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

14.1 A **LOCATÁRIA** fica obrigada à:

a) permitir à **LOCADORA,** sempre que esta requisitar, a vistoria e o exame do imóvel locado, por si ou por terceiros credenciados, desde que acompanhado por servidor da ANTT e agendado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas;

b) manter o imóvel objeto deste Contrato, notadamente no que se referir à sua conservação, nas mesmas condições recebidas, de acordo com o laudo de vistoria, parte integrante do presente instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

c) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste contrato.

PROCURADORIA GERAL ANTT

Anexo III- Minuta Técnica Comercial 0988/2020/SUPEC/DIR/ANTT (9425755) SEI 50500.051803/2020-68 / pg. 54 / pg. 129

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

15.1 As benfeitorias reconhecidas pelas partes como necessárias, entendidas assim aquelas que têm por finalidades conservar o imóvel ou evitar sua deterioração, serão obrigatoriamente indenizáveis por inteiro, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, podendo, nesse caso, o valor ser deduzido do aluguel.

15.2 As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como úteis, entendidas assim aquelas que têm por finalidade aumentar ou facilitar o uso do imóvel, quando autorizadas pela **LOCADORA**, serão indenizáveis no todo ou em fração a ser objeto de negociação.

15.2.1 As benfeitorias de que trata o subitem anterior, reconhecidas como úteis, porém não autorizadas pela **LOCADORA**, não serão indenizáveis.

15.3 As benfeitorias reconhecidas, pelas partes, como voluptuárias, entendidas assim aquelas de mero deleite ou recreio para a **LOCATÁRIA**, que não aumentem o uso habitual do imóvel, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, não serão indenizáveis.

15.3.1 As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, quando findar a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

15.4 As benfeitorias necessárias, ainda que não autorizadas pela **LOCADORA**, e as úteis, quando autorizadas, permitem o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

16.1 É expressamente vedado a **LOCATÁRIA**, sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**, ceder, transferir, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, a outrem, a área ora locada, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso do imóvel objeto deste Instrumento, sob pena de rescisão imediata da locação, independente de prévia notificação, interpelação ou comunicado judicial ou extrajudicial, salvo autorização de uso para o fim previsto na Cláusula Sexta do presente Contrato.

§ 1º A ocupação da área, ora locada, por qualquer outra pessoa ou empresa que não a **LOCATÁRIA** implicará, para todos os efeitos, o fato de ter a **LOCATÁRIA** rescindido tacitamente o presente Instrumento, abandonando o imóvel, ficando caracterizada hipótese de esbulho ou turbação, sendo, portanto, cabível a imediata reintegração da **LOCADORA** na posse do imóvel, sem prejuízo das multas e demais penalidades cabíveis, observado o subitem 6.1 da cláusula sexta do presente Contrato.

§ 2º A autorização da **LOCADORA** prevista nesta cláusula será também necessária no caso de qualquer mudança ou alteração operada na **LOCATÁRIA**, ainda que seja extinção, fusão ou qualquer outro meio que importe na titularidade dos direitos e obrigações oriundos deste instrumento.

Anexo III- Minuta Contrato SEI 50500.019438/2020-15 / pg. 130

§ 3º A inobservância do disposto nesta cláusula, caracterizará grave infração ao presente Instrumento, rescindindo-o sem prejuízo da cobrança das multas incidentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

17.1 A execução deste Contrato será acompanhada e fiscalizada por representante, designado pela ANTT, nos termos do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

18.1 Caracteriza-se como motivo para o encerramento do presente contrato a violação de qualquer de suas cláusulas pelas partes, de forma não justificada pela infratora ou não aceita pela parte adversa.

§ 1º A falta de pagamento do aluguel e/ou demais encargos locatícios por período superior a 90 (noventa) dias também caracteriza motivo para a rescisão.

§ 2º O procedimento de apuração das faltas que ensejam a rescisão contratual deverá ser iniciado com a notificação imediata da parte infratora, para que esta apresente as justificativas do descumprimento contratual, seguida de tentativa de conciliação entre as partes.

18.2 Em caso de rescisão do presente contrato, antes do término do prazo de vigência estabelecido, sem que tenha sido realizado Termo Aditivo, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.

18.3 A desocupação voluntária do imóvel, sem comunicação à **LOCADORA**, caracterizará abandono, ficando a Proprietária autorizada a se imitir na posse.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

19.1 A infração de cláusula ou obrigação contratual por qualquer das partes, realizada de maneira injustificada, excetuada as hipóteses expressamente previstas no Instrumento Contratual, ensejará a imediata rescisão de pleno direito do presente Contrato.

Parágrafo Único – As demais hipóteses para rescisão contratual previstas na Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, também se aplicam ao presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS PENALIDADES

20.1 O descumprimento total ou parcial das Cláusulas previstas no presente Contrato ensejará ao infrator o pagamento de multa de 2%(dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal.

Anexo III- Minuta Contrato (0019830202105UPDE16 v19) (4194843) (9425755) 50505.015803/2021-64 / pg. 131

§1º A existência de caso fortuito ou de força maior, bem como a apresentação de justificativas aceitas e reconhecidas pela **LOCATÀRIA**, não ensejará aplicação de penalidades ao infrator.

20.2 O atraso injustificado na entrega do imóvel incidirá multa correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel mensal, a partir da inadimplência e a cada 30 (trinta) dias, em caso de manutenção desta infração contratual.

§ 1º Caso o atraso na entrega do imóvel perdure por período superior a 90 (noventa) dias, poderá a **LOCATÁRIA, a seu exclusivo critério,** rescindir o presente Contrato.

§ 2º A rescisão contratual motivada por atraso na entrega do imóvel ensejará aplicação de multa, devida pela LOCADORA à LOCATÁRIA, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA OPÇÃO DE COMPRA

21.1 É facultado à **LOCATÁRIA** a compra do imóvel objeto do presente contrato, nas condições estabelecidas neste instrumento.

21.2 A opção de compra do imóvel poderá ser exercida pela **LOCATÁRIA**, dentro da vigência do contrato, via notificação à **LOCADORA**, fazendo anexar 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

21.3 Após o recebimento da notificação a **LOCADORA** terá o prazo de 15 (quinze) dias para concordar com o valor ofertado ou questioná-lo, CONTRANOTIFICANDO a **LOCATÁRIA**, fazendo juntar também outros 03 (três) laudos de avaliação de empresas especializadas.

Parágrafo Único – Existindo divergência entre o valor da avaliação apresentado pela **LOCATÁRIA** e aquele apresentado pela **LOCADORA** deverá ocorrer prévia negociação entre as partes para compatibilização com o valor de mercado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS

22.1 Fica estabelecido que, na ocorrência de algum fato não previsto neste Contrato, a solução caberá às partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei nº 8.666, de 1993 e Lei nº 8.245, de 1991, aplicando-lhe, se for o caso, supletivamente, os princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

23.1 A presente contratação tem por fundamento o Inciso X, do Art. 24 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, em conformidade com a aprovação do Senhor Diretor-Geral da **LOCATÁRIA**, datada de 18/ 03/2009, publicada no Diário Oficial da União de 08/01/2010, e

Anexo III- Minuta Contrato (0198332/2020) SEI 50500.019458/2018-73 / pg. 132

em conformidade com os atos constantes do Processo Administrativo nº 50500.012910/2009-19.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO

24.1 A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação deste Contrato, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o Parágrafo Único, do artigo 61, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO FORO

25.1 As partes elegem o foro da Justiça Federal Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao cumprimento deste instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e acertadas, foi digitado o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor, para um só efeito, sem rasuras ou emendas, o qual depois de lido e achado conforme, perante duas testemunhas, a todo o ato presente, vai pelas partes assinado, as quais se obrigam a cumpri-lo.

Brasília, 08 de JANEIRO de 2010.

PELA LOCATÁRIA: _____

BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO G. DE OLIVEIRA
DIRETOR GERAL

PELA LOCADORA: _____

JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

Nome: SEBS - Cantalice
CPF: [redacted]
Identidade: [redacted]

Nome: Tiago Campos Silva Nogueira
CPF: [redacted]
Identidade: [redacted]

Anexo III- Minuta Contrato (0983202) SEI 50500.012910/2009-19 / pg. 133

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL - LOTE 10, TRECHO 3, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT**, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, situada no SBN Quadra 02, Bloco "C", Lote 17, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu Diretor Geral, Senhor **BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA**, [redacted], portador da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e do CPF nº 066.814.761-04, nomeado pelo Decreto de 14 de julho de 2008, publicado no D.O.U de 15 de julho de 2008, doravante denominada LOCATÁRIA, e, de outro lado, a empresa **EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º andar, Edifício Venâncio 3000, em Brasília/DF, representada neste ato pelo senhor **JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR**, [redacted] portador da carteira de identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] DF e CPF nº 400.122.041-53, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no §1°, item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e art. 65 da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

a) Revisão do valor mensal de locação em cumprimento ao §1°, item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, que passará de R$ 1.170.467,07 (hum milhão cento e setenta mil quatrocentos e sessenta e sete reais e sete centavos) para **R$ 2.149.850,00** (dois milhões cento e quarenta e nove mil oitocentos e cinquenta reais), totalizando o valor anual de R$ 25.798.200,00 (vinte e cinco milhões setecentos e noventa e oito mil e duzentos reais).

b) Alteração da redação da Cláusula Segunda do Contrato nº 001/2010, que passará a vigorar nos seguintes termos:

*2.1. O imóvel que a **LOCADORA** se obriga a entregar possui área de terreno de 16.701,03 metros quadrados e conterá edifício com área real global de 45.446,21m², área privativa de 38.876,91 m², para fins de locação, já incluídas as vagas de estacionamento integrantes do terreno, com as*

Anexo I-2-Termo Aditivo 001-2010 (2774842) SEI 50500.036812/2025-54 / pg. 63
Anexo I-2-Termo Aditivo 001-2010 (2774842) SEI 50500.036812/2025-54 / pg. 134

características constantes do projeto aprovado pela Administração de Brasília, conforme anexo I deste Contrato.

2.1.1 O imóvel objeto do presente contrato deverá ser adequado ás necessidades da LOCATÁRIA, a serem definidas entre as partes e registradas em atas que passarão a fazer parte integrante deste instrumento.

2.2. O atraso na entrega do imóvel objeto do inciso I da Cláusula Primeira, em até 90 (noventa) dias, não ensejará a rescisão do contrato, ficando estabelecido que a LOCATÁRIA somente será responsável pelo pagamento do aluguel a partir da entrega do imóvel.

2.2.1 O Recebimento Provisório será considerado como a entrega do imóvel.

2.3 Quando da entrega do imóvel objeto deste Instrumento, será realizada vistoria pelas partes para verificação do seu real estado, quando produzirão o respectivo Termo de Vistoria, o qual, uma vez assinado pelas partes, passará a fazer parte integrante deste Contrato e ensejará a elaboração do Termo de Recebimento Provisório do objeto, pelo fiscal do Contrato, designado conforme a cláusula Décima - Sétima.

2.3.1 O Termo de Recebimento Provisório será emitido após verificação pelo fiscal do Contrato de que o imóvel encontra-se em condições para realização dos procedimentos de recebimento dos mobiliários e das instalações dos equipamentos pertencentes à ANTT, para a posterior alocação dos servidores e dos funcionários dos prestadores de serviços da ANTT.

2.3.2 A Locatária será responsável pelo pagamento do aluguel a partir do Recebimento Provisório do objeto.

2.4 A Locadora terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para realizar as modificações no imóvel solicitadas pela Locatária, a contar do Recebimento Provisório do imóvel. Findo o referido prazo será elaborado o respectivo Termo de Recebimento Definitivo.

2.4.1 O descumprimento do prazo estabelecido no item 2.4 ensejará a aplicação da penalidade de multa prevista na Cláusula Vigésima, item 20.2.

c) Exclusão do §3°, do item 10.1 da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010.

d) Inclusão do item 10.4 na Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, nos seguintes termos:

10.4 Será realizada revisão do preço de locação a cada 36 (trinta e seis) meses para adequação ao valor de mercado.

e) Alteração da alínea "b" do item 13.1 da Cláusula Décima Terceira do Contrato nº 001/2010, que passará a ter a seguinte redação:

Anexo I-02-Termo Aditivo 2015 (SEI 0011425750) SEI 50500.008036/2015-54 / pg. 64 135

b) Realizar a construção do Edifício denominado com área de 45.446,21 m² e área privativa de 38.876,91 m², para fins de locação, já incluídas as vagas de estacionamento integrantes do terreno, conforme projeto arquitetônico integrante deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1 A despesa anual decorrente do presente Termo Aditivo é de R$ 11.752.595,16 (onze milhões setecentos e cinquenta e dois mil quinhentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos) e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício.

3.2 Para cobertura da despesa foram emitidas as Notas de Empenho nº 2011NE001678 (classificação orçamentária: PTRES 006561 - Elemento de Despesa nº 339039 e Fonte de Recurso 0250) e nº 2011NE001677 (classificação orçamentária: PTRES 006561 - Elemento de Despesa nº 339039 e Fonte de Recurso 0100).

3.3 Para cobrir as despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

2.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA RATIFICAÇÃO

3.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 04 de novembro de 2011.

PELA LOCATÁRIA: _____
BERNARDO JOSÉ FIGUEIREDO G. DE OLIVEIRA
Diretor-Geral

PELA LOCADORA: _____
JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

Nome: Fabrício Santana [redacted]
CPF:
RG: [redacted]

Nome: MARCELO SUNDUEIRA KHOURI
[redacted]

PROCURADORIA ANTT

Anexo 02-Termo Aditivo 003-2011 (2774842) SEI 50500.036128/2025-54 / pg. 65 136

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

Processo nº 50500.012910/2009-19

SEGUNDO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL - LOTE 10, TRECHO 3, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT**, entidade integrante da Administração Federal Indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada pelo seu DIRETOR-GERAL EM EXERCÍCIO, Senhor **JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**, [redacted] portador da carteira de identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado pelo Decreto de 26 de agosto de 2010, publicado no D.O.U. de 27 de agosto de 2010 e Deliberação nº 28, de 07 de fevereiro de 2013, publicado no D.O.U., de 19 de fevereiro de 2013, doravante denominada LOCATÁRIA, e de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Bloco A, 11º andar, Edifício Venâncio 3000, em Brasília/DF, representada neste ato pelo Senhor **JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR**, [redacted] portador da carteira de identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e CPF nº 400.122.041-53, doravante denominada **LOCADORA**, acordam as partes em celebrar o presente instrumento, de acordo com as diretrizes previstas na Lei nº 8666, de 21 de junho de 1993, Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e mediante as seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente Termo Aditivo o reajuste do valor mensal do contrato nº 001/2010, no percentual de 4,5850%, a partir de 03 de setembro de 2013;

1.2 a alteração do item 10.1 da Cláusula Décima do contrato ora aditado, para que passe a constar a seguinte redação:

> *"10.1 O valor mensal do aluguel poderá ser reajustado com base no IPC (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 01*

SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Blocos A, C, E e G – Cep: 70200-003 – Brasília - DF
Fone: (61) 3410.1000 / 1001
www.antt.gov.br

Anexo II - Termo Aditivo 001/2025 (SEI 10427750) SEI 50500.008362/2025-54 / pg. 137

(um) ano, a contar da data do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela LOCATÁRIA, podendo ser formalizado por meio de apostilamento, exceto quando coincidir com a prorrogação do prazo de vigência contratual, ou diante da necessidade de revisão do preço da locação para ajustá-lo com a realidade de mercado, hipóteses em que necessariamente deverão ser formalizados por aditamento ao contrato."

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

2.1 Com o reajuste objeto deste Termo Aditivo, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA o valor mensal de R$ 2.248.420,62 (dois milhões e duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e vinte reais e sessenta e dois centavos).

2.2 A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em **R$ 3.072.117,73 (três milhões e setenta e dois mil e cento e dezessete reais e setenta e três centavos)**, conforme abaixo especificado, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, sob a classificação orçamentária: Elemento de Despesa nº 339039, PTRES 065998 e Fonte de Recurso 0250.

- R$ 387.711,12 (trezentos e oitenta e sete mil e setecentos e onze reais e doze centavos) referentes à despesa decorrente do reajuste para o período de 03 de setembro de 2013 a 31 de dezembro de 2013;

- R$ 1.182.847,47 (um milhão e cento e oitenta e dois mil e oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos) relativos à despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2014 a 31 de dezembro de 2014;

- R$ 1.182.847,47 (um milhão e cento e oitenta e dois mil e oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta e sete centavos) referentes à despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2015 a 31 de dezembro de 2015;

- R$ 318.711,68 (trezentos e dezoito mil e setecentos e onze reais e sessenta e oito centavos) para atender a despesa decorrente do reajuste para o período de 01 de janeiro de 2016 a 07 de abril de 2016.

2.3 Para cobertura da despesa foi reforçada a Nota de Empenho 2013NE000075.

2.4 Para cobrir as despesas dos exercícios subseqüentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Blocos A, C, E e G – Cep: 70200-003 – Brasília - DF
Fone: (61) 3410.1000 / 1001
www.antt.gov.br
Processo nº 50500.012910/2009-19

Anexo I-02-Termo Aditivo 03/2015 (SEI 0027584251) SEI 50500.008036/2009-54 / pg. 67 138

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO

3.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA QUARTA - DA RATIFICAÇÃO

4.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 29 de novembro de 2013.

PELA LOCATÁRIA: _____
JORGE LUIZ MACEDO BASTOS
Diretor Geral em Exercício

PELA LOCADORA: _____
JOSÉ NICODEMOS VENÂNCIO JÚNIOR

TESTEMUNHAS:

_____
Nome: Wirton Lázaro Silva Araújo
CPF:
CI:

_____
Nome:
CPF:
CI:

SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Pólo 8, Blocos A, C, E e G – Cep: 70200-003 – Brasília - DF
Fone: (61) 3410.1000 / 1001
www.antt.gov.br
Processo nº 50500.012910/2009-19

Anexo I-02-Termos Aditivos 2013 (2774842) SEI 50500.036128/2013-54 / pg. 139

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

TERCEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Senhor **JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**, [redacted] portador da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado por Decreto em 16 de abril de 2015, publicado na Edição Extra do D.O.U. de 16 de abril de 2015 e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 21**S**, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, [redacted] de Empresa, portadora da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no art. 65, inciso II, alínea "b" da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

1.1 A revisão do valor de locação do imóvel objeto do Contrato nº 001/2010, a partir de **1º de julho de 2015**, passando o valor mensal do aluguel de R$ 2.248.420,62 (dois milhões e duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e vinte reais e sessenta e dois centavos) para **R$**

PROCURADORIA-GERAL ANTT

Anexo I-2a-Termos Aditivos (2774842) SEI 50500.008036/2015-51 / pg. 69
Anexo I-2a-Termos Aditivos (2774842) SEI 50500.008036/2015-51 / pg. 140

2.068.546,97 (dois milhões e sessenta e oito mil e quinhentos e quarenta e seis reais e noventa e sete centavos).

1.1.1 A revisão do valor de locação corresponde a um **desconto** de 8,0% (oito por cento) no valor mensal do contrato.

1.2 A prorrogação do prazo de vigência do Contrato nº 001/2010 **por mais 60 (sessenta) meses,** a partir de **1º (primeiro) de julho de 2015**, podendo ser prorrogado por igual período, segundo o interesse da Administração, desde que comprovado o interesse público e a compatibilidade do valor contratual com os preços praticados no mercado imobiliário.

1.3 A alteração da Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010, para que passe a conter a seguinte redação:

*"10.1 O valor mensal do aluguel **será** reajustado com base no **IPC** (Fipe), obedecida a periodicidade mínima de 01 (um) ano, a contar da data do último reajuste concedido, podendo ser formalizado por meio de apostilamento, exceto quando coincidir com a prorrogação do prazo de vigência contratual, ou diante da necessidade de revisão do preço da locação para ajustá-lo com a realidade de mercado, hipóteses em que necessariamente deverão ser formalizados por aditamento ao contrato.*

§ 1º A LOCATÁRIA, antes da elaboração do Termo de Recebimento Definitivo, deverá promover a realização de nova avaliação do imóvel para verificar a compatibilidade com os valores de mercado.

*§ 2º O interregno mínimo para a concessão do reajuste é de 1 (um) ano, **a contar da última revisão ou do último reajuste concedido**, seguindo o padrão de contratação de aluguel. O reajuste se justifica para manter a equivalência econômica do contrato, de acordo com índices oficiais (**IPC**-Fipe). Assim, o valor fixado só poderá ser atualizado após menor prazo permitido por lei, que, atualmente, é de 12 (doze) meses.*

*10.2 Na falta do **IPC** (Fipe), por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M (FGV) e o IGP-DI (FGV), nessa ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 03 (três) índices a escolha, de comum*

PROCURADORIA GERAL ANTT

Anexo I-02-Termo Aditivo 001-2010 (2774842) SEI 50500.008036/2015-85 / pg. 70
Anexo I-02-Termos Aditivos (2774842) SEI 50500.008036/2015-85 / pg. 70

acordo, da LOCADORA e LOCATÁRIA, e que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

10.3 A revisão do valor mensal de locação ***poderá*** *ser realizada a cada 36 (trinta e seis) meses contados da última revisão efetuada, para ajustar o valor locatício ao preço de mercado.*

§ 1º ***Em que pese a regra prevista no subitem 10.3,*** *a próxima revisão do valor mensal de locação será realizada em janeiro de 2017.*

10.4 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação, mediante a revisão antecipada, segundo avaliação prévia."

1.4 A alteração do item 18.2, da Cláusula Décima Oitava do Contrato nº 001/2010, passando a conter o seguinte teor:

"18.2 Em caso de rescisão do presente contrato ***até abril de 2016****, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a* ***25% (vinte e cinco por cento)*** *sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.*

§ 1º Em caso de rescisão do presente contrato, ***a partir de abril de 2016****, a parte que der causa ficará obrigada ao pagamento de multa no valor correspondente a* ***10 % (dez por cento)*** *sobre a soma dos valores referentes aos meses de aluguel restantes.*

§ 2º No exercício da ***OPÇÃO DE COMPRA*** *do imóvel, nos termos da CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA, ou em caso de transação imobiliária para compartilhamento com outros órgãos ou permuta, deste por outro imóvel da União,* ***a qualquer tempo****, a LOCATÁRIA* ***ficará dispensada da multa rescisória****.*

§ 3º A dispensa da multa rescisória ocorrerá quando houver por parte da LOCATÁRIA aviso por escrito, com prazo de, no mínimo um ano de antecedência para a data da rescisão."

PROCURADORIA-GERAL ANTT

Anexo II - Termo Aditivo 001-2015 (0007584175) SEI 50500.008036/2015-51 / pg. 71
Anexo II - Termo Aditivo 001-2015 (0007584175) SEI 50500.008036/2015-51 / pg. 142

CLÁUSULA SEGUNDA – DO REAJUSTE

2. O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer após o período de 12 (doze) meses, contados a partir de **1º de julho de 2015**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

3. O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO

4. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 30 de dezembro de 2015.

PELA LOCATÁRIA: _____
JORGE LUIZ MACEDO BASTOS
Diretor-Geral

PELA LOCADORA: _____
ROSYANE FURTADO VENÂNCIO

TESTEMUNHAS:

Nome: Valéria de Melo Caetano
[redacted]

Nome: RICARDO RUBEM ROSA
[redacted]

PROCURADORIA-GERAL ANTT

Anexo I-2-Termos Aditivos (2774584425750) SEI 50000008036 / pg. 143

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Senhor **JORGE LUIZ MACEDO BASTOS**, [redacted], portador da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e do CPF nº 408.486.207-04, nomeado por Decreto em 16 de abril de 2015, publicado na Edição Extra do D.O.U. de 16 de abril de 2015 e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 21S, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, [redacted], portadora da Carteira de Identidade nº [redacted] expedida pela [redacted] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento no art. 65, inciso II, alínea "b" da Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constituem objetos do presente Termo Aditivo:

1.1 A redução do valor mensal do aluguel para R$ 1.965.540,00 (um milhão novecentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e quarenta reais), a partir de 1º de agosto de 2017, fruto de negociação entre as partes.

1.2 A renúncia, pela LOCADORA, ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, com base na Cláusula Décima, relativo aos exercícios de 2016 e 2017.

PROCURADORIA GERAL ANTT

ANTT DG

Anexo I-2-Termo Aditivo 001-2010 (0774284)
SEI 50500.008036/2018-58 / pg. 144

1.2.1 O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer a partir de 1º de agosto de 2018, observando-se o IPC/Fipe acumulado no período de agosto/2017 a agosto/2018.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO

2.1 O presente Termo Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1 Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

E, por estarem, assim, justos e acordados, firmam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 18 de outubro de 2017.

PELA LOCATÁRIA: _____

JORGE LUIZ MACEDO BASTOS
Diretor-Geral

PELA LOCADORA: _____

ROSYANE FURTADO VENÂNCIO

TESTEMUNHAS:

_____ _____

Nome: Antonio Leidiane [redacted]
CPF: [redacted]
RG:

Nome: MARCOS [redacted]

PROCURADORIA GERAL ANTT
ANTT DG
Anexo I-2 - Termos Aditivos (2774425) SEI 50500.008036/2017-79 / pg. 74
Anexo I-2 - Termos Aditivos (2774425) SEI 50500.008036/2017-79 / pg. 74

ANTT AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

PRIMEIRO APOSTILAMENTO AO CONTRATO Nº 001/2010

Processo nº:	**50500.012910/2009-19**
Contratada:	**J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**
CNPJ:	**06.945.555/0001-92**
Objeto do Apostilamento:	Reajuste do valor do Contrato nº 001/2010, no percentual de 3,0653%, a partir de 1º de agosto de 2018.
Valor Mensal do Contrato:	- R$ 2.025.789,70 (dois milhões, vinte e cinco mil, setecentos e oitenta e nove reais e setenta centavos), a partir de 1º de agosto de 2018.
Valor Global do Contrato:	-R$ 24.309.476,40 (vinte e quatro milhões, trezentos e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta centavos), a partir de 1º de agosto de 2018.
Dotação Orçamentária e despesa decorrente:	A despesa decorrente total para atender ao reajuste está estimada em R$ 1.385.743,10 (um milhão, trezentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quarenta e três reais e dez centavos), sendo: - R$ 301.248,50 (trezentos e um mil, duzentos e quarenta e oito reais e cinquenta centavos) para o período de 1º de agosto a 31 de dezembro de 2018. - R$ 722.996,40 (setecentos e vinte e dois mil, novecentos e noventa e seis reais e quarenta centavos) para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2019. - R$ 361.498,20 (trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e oito reais e vinte centavos) para o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2020.
Observações	É **imprescindível** que o fiscal solicite a demonstração analítica dos custos já ocorridos para pagamentos de retroativos.

Nota de Empenho: 2018NE000075

Elemento de despesa: 339039-10	**PTRES:** 092246	**Fonte:** 0250

Fundamento Legal: Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 e Lei 8.666/93

Anexos: Planilhas demonstrativas de valores contratuais.

Em, 11 de outubro de 2018.

SÉRGIO DE ASSIS LOBO
DIRETOR-GERAL SUBSTITUTO

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES

SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO

J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
CONTRATO Nº 001/2010

Data da proposta: 22 de setembro de 2009
Data da assinatura do Contrato: 8 de janeiro de 2010
Data do Termo de Recebimento Definitivo: 3 de setembro de 2012
Data do pedido do reajuste: 25 de setembro de 2018

Data de início para aplicação do reajuste: 1º de agosto de 2018.

Descrição	Valor Mensal c/ Reajuste R$	Valor Anual com Reajuste R$
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DA ANTT	2.025.789,70	24.309.476,40
Total Geral do Contrato	2.025.789,70	24.309.476,40
Percentual aproximado de acréscimo do valor global/ano		3,0653%

Anexo I-02-Termos Aditivos (2745842) SEI 50000.036812/2025-54 / pg. 76. 147

Anexo I Termo de Referência (2545842) SEI 50500.056000/2019-07 / pg. 148

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

QUINTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **MARIO RODRIGUES JUNIOR**, [redacted], portador da carteira de identidade nº [redacted] expedida pel[redacted] e do CPF nº 022.388.828-12, nomeado por Decreto em 19 de fevereiro de 2018, publicado no D.O.U. de 20 de fevereiro de 2018 e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Loja 21S, 2º Subsolo, Edifício Venâncio 3000, Asa Norte, Brasília-DF – CEP 70716-900, doravante denominada **LOCADORA**, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, [redacted] portadora da Carteira de Identidad[redacted], expedida pel[redacted] e CPF nº 428.715.141-00, resolvem celebrar o presente instrumento, com fundamento na Lei nº 8.666 de 1993, mediante as seguintes cláusulas e condições

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

1.1. A renúncia, pela LOCADORA, ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, aplicável a partir de 1º de agosto de 2019.

1.1.1. O reajuste do valor do Contrato nº 001/2010 somente poderá ocorrer a partir de 1º de agosto de 2020, observando-se o IPC/Fipe acumulado no período de agosto/2019 a agosto/2020.

1.2. A prorrogação do prazo de vigência do Contrato ora aditado, por mais 60 (sessenta) meses, a partir de 1º de agosto de 2019 até 1º de agosto de 2024.

Anexo I-A-12-termo aditivo (0018025425) SEI 50500.008066/2012-50 / pg. 149

2. **CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E DA DESPESA DECORRENTE**

2.1. Com a renúncia ao reajuste constante neste Termo Aditivo o valor mensal de locação permanecerá em R$ 2.025.789,70 (dois milhões e vinte cinco mil e setecentos oitenta nove reais e setenta centavos).

2.2. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em **R$ 121.547.382,00 (cento e vinte e um milhões e quinhentos e quarenta e sete mil e trezentos e oitenta e dois reais)**, referente ao período de 60 (sessenta) meses, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, sob a classificação orçamentária: Elemento de Despesa nº 339039, PTRES 092246 e Fonte de Recurso 0250.

2.3. Para cobertura da despesa no valor de R$ 4.051.579,40(quatro milhões cinquenta e um mil quinhentos e setenta e nove reais e quarenta centavos), referente ao presente exercício, os recursos estão disponíveis na Nota de Empenho 2019NE000065.

2.4. Para cobrir as despesas dos exercícios subsequentes serão emitidas Notas de Empenho, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesa de mesma natureza.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO**

3.1. O presente Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

4. **CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO**

4.1. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

PELA LOCATÁRIA:

MARIO RODRIGUES JUNIOR
Diretor Geral

PELA LOCADORA:

ROSYANE FURTADO VENÂNCIO

Documento assinado eletronicamente por **MARIO RODRIGUES JUNIOR**, **Diretor Geral**, em 11/11/2019, às 16:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **ROSYANE FURTADO VENANCIO**, **Usuário Externo**, em 13/11/2019, às 09:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1833204** e o código CRC **B87720FC**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19 SEI nº 1833204

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

SEXTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, inscrito no CPF sob o nº 286.610.578-84, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, Brasília-DF, CEP: 70.716-900, representada neste ato pela Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO,** inscrita no CPF nº 428.715.141-00, doravante denominada **LOCADORA**, acordam em celebrar o presente instrumento, com fundamento no artigo 65 da Lei nº 8.666 de 1993, sob os termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo:

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA - DA REDUÇÃO DO ALUGUEL MENSAL**

1.1. O valor mensal devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA a título de aluguel do imóvel situado no SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, em Brasília/DF, objeto do Contrato n° 001/2010, passa a viger conforme a seguir especificado:

1.1.1. O valor mensal do aluguel será reduzido em 23,24% (vinte e três inteiros e vinte e quatro centésimos por cento), com vigência a partir de 01 de setembro de 2021, fazendo com que o valor original de R$ 2.025.789,70 (dois milhões vinte e cinco mil setecentos e oitenta e nove reais e setenta centavos) passe para **R$ 1.555.000,00** (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais);

1.1.2. A LOCADORA concederá nos meses de setembro a dezembro de 2021, desconto de R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) sobre o valor de R$ 1.555.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), determinado no subitem 1.1.1, fazendo com que os alugueres devidos no período de setembro a dezembro/2021 correspondam a **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais).

2. **CLÁUSULA SEGUNDA - DA RENÚNCIA AO REAJUSTE CONTRATUAL**

2.1. A LOCADORA renuncia ao direito de reajuste do Contrato nº 001/2010, no percentual de 3,1979%, relativo ao período de agosto de 2019 a agosto de 2020, aplicável a partir de a partir de 1º de agosto de 2020.

Anexo à Nota Técnica nº 1/2025/SUPAS/DIR (2947384 / 2947750) SEI 50500.012910/2009-19 / pg. 151

2.2. A LOCADORA igualmente renuncia ao exercício do direito da aplicação do índice de reajuste previsto no Contrato nº 001/2010, relativamente ao período de agosto de 2020 a agosto de 2021, que seria aplicável a partir de 1º de agosto de 2021.

2.3. Considerando o disposto no item 2.2, a LOCADORA expressa ciência que a próxima anualidade apta a autorizar nova concessão de reajuste somente irá se completar em 1º de setembro de 2022, oportunidade em que, salvo nova renúncia ao reajuste contratual, deverá ser observado o índice eleito contratualmente, qual seja, IPC/Fipe, apurado no período acumulado de setembro/2021 a setembro/2022.

3. **CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR**

3.1. Com a alteração do valor mensal da locação, objeto do presente instrumento, o valor global necessário para atender a respectiva despesa no período de 1º de setembro de 2021 a 01 de agosto de 2024, será de **R$ 53.856.833,33** (cinquenta e três milhões oitocentos e cinquenta e seis mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

4. **CLÁUSULA QUARTA – DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS**

4.1. Para fins de melhor delimitação dos serviços condominiais prestados em área comum do imóvel locado, fica alterada área privativa prevista na Cláusula Segunda do contrato nº 001/2010, de 38.876,91 m² para R$28.918,30 m² e definida a área comum de uso em 9.958.61 m².

4.2. A cláusula 4.1 não tem o condão de alterar as obrigações previstas originalmente na Cláusula Décima Primeira do Contrato 001/2010, relativamente à titularidade da obrigação do pagamento de taxas e impostos nela previstas.

5. **CLÁUSULA QUINTA – DA SUBSTITUIÇÃO DO SEXTO TERMO ADITIVO**

5.1. Em razão dos termos negociados entre as partes, e com fundamento nas razões constantes na NOTA TÉCNICA SEI Nº 4976/2021/SUDEG/DIR, a LOCATÁRIA torna sem efeitos o Sexto Termo Aditivo, sendo integralmente substituído pelo presente Termo Aditivo, para todos os efeitos.

6. **CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO**

6.1. Fica suspenso até 01/08/2024, o direito da LOCATÁRIA de utilizar o previsto no §3º do item 18.2 da Cláusula Décima Oitava do Contrato nº 001/2010, como condição à redução, ao desconto e às renúncias, previstos no subitem 1.1 da Cláusula Primeira deste Termo Aditivo.

7. **CLÁUSULA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO**

7.1. O presente Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

8. **CLÁUSULA OITAVA – DA RATIFICAÇÃO**

8.1. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais Cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010 que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

8.2. E, para a firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

PELA CONTRATANTE:

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor Geral

PELA LOCADORA

ROSYANE FURTADO VENÂNCIO

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 14/09/2021, às 17:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

Anexo à Nota Técnica SEI nº 4976/2021/SUDEG/DIR (2947384251750) SEI 50500.008062/2021-59 / pg. 152

Documento assinado eletronicamente por **ROSYANE FURTADO VENANCIO**, **Usuário Externo**, em 20/09/2021, às 20:49, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8108351** e o código CRC **0CBC6374**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19 SEI nº 8108351

Anexo I da Nota Técnica nº 25/2021/SUROD/DIR (2943425) SEI 50500.012910/2009-19 / pg. 153

TERMO DE APOSTILAMENTO Nº 03 AO CONTRATO Nº 001/2010

PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 175/2009

Contratada: J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, CNPJ: 06.945.555/0001-92, sediada no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF.
Objeto do Contrato: Locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília/DF.
Vigência: 01/08/2019 a 01/08/2024

Fundamentação: Cláusula Décima do Contrato nº 001/2010 - Do Reajustamento dos Preços; art. 37, caput, CF; Lei nº 4.320, de 1964; art. 14, Decreto-Lei nº 200 de 1967; Acórdão TCU 976/2005-Plenário; § 4º do art. 61 da Instrução Normativa/SEGES/MP nº 5, de 26/5/2017, e § 8º do art. 65 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e suas alterações; Parecer nº 2/2016/CPLC/DEPCONSU/PGF/AGU, de 17/3/2016.

1. **OBJETO**

1.1. Constitui objeto do presente Termo de Apostilamento:

1.1.1. **REAJUSTAR** o valor do Contrato nº 001/2010, a partir de 1º de setembro de 2023, conforme detalhado a seguir:

Índice estabelecido na Cláusula Décima do Contrato	**IPC/Fipe**
Índice acumulado no período (Setembro/2022 a Setembro/2023)	3,5112 %
Percentual negociado entre as partes e aplicado sobre os itens previstos no contrato	3,5112 %
Impacto no valor global	3,5112 %

2. **PREÇO**

2.1. Com o Reajuste, a partir de 1º de setembro de 2023, o valor mensal do Contrato nº 001/2010 passará de R$ 1.682.684,16 (um milhão seiscentos e oitenta e dois mil seiscentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos) para R$ 1.741.766,56 (um milhão setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), e o valor anual passará de R$ 20.192.209,92 (vinte milhões cento e noventa e dois mil duzentos e nove reais e noventa e dois centavos) para **R$ 20.901.198,72 (vinte milhões novecentos e um mil cento e noventa e oito reais e setenta e dois centavos)**, conforme quadro abaixo:

A partir de 1º de setembro de 2023

DESCRIÇÃO	**VALOR MENSAL COM REAJUSTE (R$)**	**VALOR ANUAL COM REAJUSTE (R$)**
Locação de imóvel para sede da ANTT	1.741.766,56	20.901.198,72

Anexo à Nota Técnica nº 25/2023/SUPAD/DIR (SEI nº 21113750) SEI nº 21113743 pg. 154

VALOR GLOBAL	**20.901.198,72**

3. **DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

3.1. A despesa decorrente do presente Apostilamento está estimada em em **R$ 649.906,40 (seiscentos e quarenta e nove mil novecentos e seis reais e quarenta centavos)**, sendo:

3.1.1. **R$ 236.329,60 (duzentos e trinta e seis mil trezentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)**; referente ao período de 1º de setembro a 31 de dezembro de 2023;

3.1.2. **R$ 413.576,80 (quatrocentos e treze mil quinhentos e setenta e seis reais e oitenta centavos);** referente ao período de 1º de janeiro a 31 de julho de 2024.

3.2. A despesa correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 39250/393001

Fonte de Recursos: 1050000016 - 1052000016

Programa de Trabalho: 173865

Elementos de Despesa: 339039-10 e 339039-10

Notas de Empenho: 2023NE000120 - reforçada e 2023NE000904 - emitida

3.3. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

3.4. Os cálculos envolvendo despesas decorrentes do reajuste são apenas estimativos, e podem não traduzir o que é efetivamente devido à empresa.

3.5. A CONTRATADA deverá apresentar a demonstração analítica dos custos já ocorridos para pagamento de retroativos. Serão pagas com reajuste somente obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, **a partir de 1º de setembro de 2023**.

EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 29/12/2023, às 11:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **21113743** e o código CRC **21CBF3DF**.

Referência: Processo nº 50500.012910/2009-19 SEI nº 21113743

PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

SÉTIMO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010, DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL, TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, portador da Matrícula Funcional nº 1974811, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e de outro lado, a empresa **J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF, representada neste ato por sua sócia, a Senhora **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, conforme atos constitutivos da empresa, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 50500.012910/2009-19 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 001/2010, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Termo Aditivo:

1.1.1. **PRORROGAR**, por mais **2 (dois) meses**, com início na data de 01/08/2024 e término em 01/10/2024, ou até que se conclua a análise do processo de renovação da locação com reversão patrimonial, prevalecendo o que ocorrer primeiro, o prazo de vigência do Contrato Administrativo nº 001/2010, cujo objeto é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, nos termos do art. 65, §3º, da Lei 8.666/1993 e do art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO

2.1. O valor mensal da contratação é de R$ 1.741.766,56 (um milhão setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), perfazendo o valor total de **R$ 3.483.533,12 (três milhões quatrocentos e oitenta e três mil quinhentos e trinta e três reais e doze centavos)**, conforme abaixo especificado:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL (R$)	VALOR TOTAL (2 MESES) (R$)

Anexo I-2 - Termo Aditivo Contrato 001-2010 (2958464) SEI 50500.012910/2009-19 / pg. 85
Anexo I-2 - Termo Aditivo Contrato 001-2010 (2958464) SEI 50500.012910/2009-19 / pg. 156

Locação de imóvel para sede da ANTT	1.741.766,56	3.483.533,12
VALOR TOTAL (2 MESES)		**3.483.533,12**

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo está estimada em **R$ 3.483.533,12 (três milhões quatrocentos e oitenta e três mil quinhentos e trinta e três reais e doze centavos)**, e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, para o presente exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 39250/393001

Fonte de Recursos: 1052000016

Programa de Trabalho: 173865

Elemento de Despesa: 339039-10

Nota de Empenho: 2024NE000546 - emitida

4. CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato originário, naquilo que não contrariem o presente Termo Aditivo.

5. CLÁUSULA QUINTA – PUBLICAÇÃO

5.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, de acordo com o prescrito no artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993.

E, por estarem assim, justos e de acordo, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente.

PELA CONTRATANTE:

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor-Geral

PELA CONTRATADA:

MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO
Sócia

Documento assinado eletronicamente por **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, **Usuário Externo**, em 30/07/2024, às 17:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 30/07/2024, às 18:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **24834797** e o código CRC **F8BC217B**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19 SEI nº 24834797

PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19
CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 175/2009

OITAVO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010, DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCE/SUL, TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, POLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCE/SUL, Lote 10, Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.898.488/0001-77, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, portador da Matrícula Funcional nº 1974811, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, doravante denominada **LOCATÁRIA**; e de outro lado, a empresa **J. N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.945.555/0001-92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, CEP: 70.716-900, em Brasília/DF, representada neste ato por sua sócia, a Senhora **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, conforme atos constitutivos da empresa, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº 50500.012910/2009-19 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 001/2010, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constituem objetos do presente Termo Aditivo:

1.1.1. **PRORROGAR**, por mais **22 (vinte e dois) anos, 11 (onze) meses e 1 (um) dia**, com início na data de 01/10/2024 e término em 02/09/2047, com reversão patrimonial, totalizando 35 (trinta e cinco) anos, desde 03/09/2012 (data do recebimento definitivo do imóvel — fl. 791 — e início efetivo da locação, em função do período de construção e carência) até 02/09/2047, o prazo de vigência do Contrato Administrativo n° 001/2010, cujo objeto é a locação de imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, para atender à necessidade de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT, nos termos do art. 62, §3°, da Lei nº 8.666/1993, do art. 51 e do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, combinado com os arts. 3º, III, e 9º, III, ambos da IN SEGES/ME n.º 103/2022.

1.1.2. **ALTERAR** a redação da "Cláusula Décima - Do Reajustamento dos Preços" do Contrato nº 001/2010, em razão da alteração do índice de reajuste, que teve sua redação modificada pelo TERCEIRO TERMO ADITIVO, **a partir de 1º de outubro de 2024**, com fundamento no art. 18 da Lei nº 8.245/1991, que passará a vigorar nos seguintes termos:

> *10.1. O valor mensal do aluguel será reajustado de acordo com o somatório da variação mensal dos últimos 12(doze) meses do IPCA(IBGE), obedecida a periodicidade mínima de 1 (um) ano, a contar da data do último reajuste concedido.*

10.2. O valor mensal da parcela relativa à aquisição do imóvel (reversão patrimonial) será reajustado de acordo com o somatório da variação mensal positiva do IGP-M (FGV), dos últimos 12 meses, desconsiderando as variações mensais menores do que zero.

10.3 Na falta de qualquer dos índices acima, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IGP-M, o IPCA e o INPC, nessa ordem, ou, na falta destes, de algum outro índice oficial que venha a substituir.

10.4. Os valores devidos a título de aluguel e de reversão patrimonial não poderão, em qualquer hipótese , resultar em redução dos valores estabelecidos na cláusula segunda.

1.1.3. **INCLUIR** a Cláusula Terceira deste Termo Aditivo, a respeito do direito à reversão do imóvel, para operacionalizar a "Cláusula Vigésima Primeira - Da Opção de Compra" do Contrato nº 001/2010.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO

2.1. Com a prorrogação disposta no item 1.1.1 da Cláusula Primeira deste Termo Aditivo, considerando o período de carência referente à isenção dos pagamentos mensais de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024, concedido pela LOCADORA à LOCATÁRIA, o valor mensal da contratação, a partir de 1º de janeiro de 2025, é de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), sendo R$ 1.741.766,56 (um milhão, setecentos e quarenta e um mil setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos) a parcela relativa à locação do imóvel e R$ 758.233,44 (setecentos e cinquenta e oito mil duzentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos), a parcela relativa à aquisição do imóvel (reversão patrimonial), perfazendo o valor global de R$ 687.583.333,33 (seiscentos e oitenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), para período de vigência do presente instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DIREITO À REVERSÃO DO IMÓVEL

3.1. Na hipótese de a LOCATÁRIA adimplir integralmente as obrigações locatícias, incluindo-se os reajustes previstos neste Contrato, terá o direito à reversão da propriedade do imóvel ao seu patrimônio, cessando a obrigação de pagamentos mensais.

3.2. O direito à reversão se concretizará ao final do prazo de vigência contratual, desde que seja atestado o cumprimento integral de todas as disposições contratuais. Caso deseje antecipar a aquisição do imóvel, a LOCATÁRIA deverá realizar o pagamento de todas as parcelas referentes ao aluguel e à reversão patrimonial vincendas. O cumprimento do prazo integral da locação, ou respectivo pagamento, é condição essencial das bases negociadas para a reversão patrimonial

3.3. Caso haja desistência ou arrependimento por parte da LOCATÁRIA em manter os efeitos e compromissos deste contrato, ajusta-se que a multa contratual compensatória será de 25% calculada sobre o valor dos aluguéis restantes, a ser paga de forma parcelada na quantidade de meses que remanesceriam do contrato, além da perda do direito à reversão patrimonial e dos valores pagos a esse título, sem prejuízo do dever de devolver o imóvel na forma do item 14.1, “b”, do contrato originário.

3.4. Caso haja desistência ou arrependimento por parte da LOCADORA em manter os efeitos e compromissos deste contrato, ajusta-se que a multa contratual compensatória será de 25% calculada sobre o valor dos aluguéis restantes, a ser paga de forma parcelada na quantidade de meses que remanesceriam do contrato, além da restituição do valor total pago pela reversão patrimonial até o momento, corrigido pelo IGP-M, a ser paga de forma parcelada na mesma quantidade de meses em que houverem sido pagas pela LOCATÁRIA.

3.5. Eventuais tributos devidos em razão da transmissão da propriedade serão devidos pela LOCATÁRIA.

4. CLÁUSULA QUARTA – DESPESA E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. 4.1. A despesa decorrente do presente Termo Aditivo ao Contrato está estimada em **R$**

Anexo I - 12-Termo-TERMO-ADITIVO-AO-CONTRATO-Nº-2958-645501-1291-SEI_0000010086128025-5 / pg. 160

687.583.333,33 (seiscentos e oitenta e sete milhões, quinhentos e oitenta e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), e correrá à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 39250/393001

Fonte de Recursos: 1052000016

Programa de Trabalho: 28.846.0909.00X1.0053.000

Elemento de Despesa: 339039-10

4.2. Conforme previsto no Item 2.1 do presente Termo Aditivo, não haverá despesa decorrente para o presente exercício, devido à isenção de pagamento das parcelas, para os meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024, sem prejuízo do pagamento dos aluguéis vencidos em aberto

4.3. Nos exercícios seguintes, as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

5. CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO

5.1. Ficam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato originário, naquilo que não contrariem o presente Termo Aditivo.

6. CLÁUSULA SEXTA – PUBLICAÇÃO

6.1. Incumbirá à CONTRATANTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, de acordo com o prescrito no artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993.

E, por estarem assim, justos e de acordo, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente.

PELA CONTRATANTE:

RAFAEL VITALE RODRIGUES
Diretor-Geral

PELA CONTRATADA:

ROSYANE FURTADO VENÂNCIO
Sócia

Documento assinado eletronicamente por **ROSYANE FURTADO VENANCIO**, **Usuário Externo**, em 30/09/2024, às 18:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, **Diretor Geral**, em 30/09/2024, às 19:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **26271265** e o código CRC **0C15A402**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 50500.012910/2009-19 SEI nº 26271265

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – Brasília – DF

Latitude: -15.80975

Longitude: -47,84489

Mayjane de Oliveira Natalino dos Santos
Eng. Civil - CREA: 1021605484D – GO

Sumário

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO 4

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO 4

3. PARTES ENVOLVIDAS 4

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 5

6.1 Caracterização da região onde o imóvel avaliando está inserid 5

6.1.1 Aspectos Gerais 5

6.1.2 Aspectos Físicos 7
6.1.3 Uso e Ocupação do Solo 9
6.1.4 Infraestrutura Urbana 10
6.1.5 Atividades Existentes e Equipamentos Comunitário 11
6.2 Caracterização do terreno do imóvel avaliando 12
6.3 Características das edificações e benfeitorias 13
6.3.1 2º Subsolo 13
6.3.2 1º Subsolo 13
6.3.3 Pavimento Tipo (Térreo, Bloco A, Bloco C, Bloco E e Bloco G) 14
6.3.4 Característica de acabamentos da edificação 14
6.3.4.1 Subsolos 14
6.3.4.2 Térreo e pavimentos superiores 16
7. METRAGENS DAS EDIFICAÇÕES E DO TERRENO 18

8. LISTAGEM DOS EQUIPAMENTOS 18

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 19

10. METODOLOGIA UTILIZADA 19

10.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM 20
10.2 Descrição das variáveis utilizadas no modelo 21
10.3 Resultados Estatísticos 21
10.4 Determinação do custo de reedição das benfeitorias 25
10.5 Determinação do valor do imóvel 26
11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO 27

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E DOS DADOS ADOTADOS 28

12.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) – Terreno 28
12.2 Grau de Fundamentação e Precisão – Método Evolutivo (Terreno + Benfeitoria) 29
13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 29

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS 30

ANEXOS 32

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO LEGAL 32

ANEXO II – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALAINDO 39

ANEXO IV – TABELAS 74

ANEXO V – ORÇAMENTOS 86

ANEXO VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART 93

[illegible]

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço do imóvel Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003			
Cidade Brasília	**UF** DF		
Objetivo da avaliação Determinação do valor de venda e/ou locação			
Finalidade da avaliação Locação/Aquisição			
Solicitante e/ou interessado Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT			
Proprietário J.N Venâncio Administração de Imóveis Ltda		**Data da Vistoria** 10/01/2024	
Tipo do imóvel Institucional	**Área do Terreno** 16701,03 m²	**Área Construída** Averbada – 28.748,54 m² Não averbada – 10.127,46 m²	**Área total do Imóvel** 45.446,00 m²
Metodologia Método Evolutivo		**Especificação** Grau de fundamentação - **II** Grau de precisão - **III**	
Pressupostos e ressalvas PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO FOI ADOTADO O VALOR MÍNIMO DO INTERVALO DE CONFIANÇA NA ANÁLISE OBTIDA ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, POR UTILIZAR SOMENTE DADOS DE OFERTA, NÃO SENDO POSSÍVEL UTILIZAR A VARIÁVEL OFERTA/TRANSAÇÃO. COM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DO IMÓVEL, FOI APLICADO UMA DESVALORIZAÇÃO DE 1,5%, DEVIDO A ÁREA NÃO AVERBADA DE 10.127,46 m². EM SEGUIDA ADOTOU-SE O VALOR MÁXIMO DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 15% UMA VEZ QUE O EDIFÍCIO APRESENTA EQUIPAMENTOS E SISTEMAS MECÂNICOS COM ESPECIFICIDADES TÉCNICAS QUE NÃO PUDERAM SER ORÇADAS DEVIDO A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO CONJUNTO DE EQUIPAMENTOS PRESENTES NO MOMENTO DA VISTORIA. TAMBÉM SE FEZ USO DA NBR 14653-1 ITEM 6.8.1 QUE PERMITE REALIZAR O ARREDONDAMENTO EM ATÉ 1% DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO, SENDO ASSIM SOBRE O VALOR MÁXIMO APLICOU-SE O ARREDONDAMENTO SUPRACITADO. EM TEMPO, OBSERVOU-SE NO MOMENTO DA VISTORIA ÁREA NÃO AVERBADA DE 10.127,46 m².			
Valor de Avaliação do imóvel **R$ 410.000.000,00**		**Valor mínimo** R$ 318.410.160,64	**Valor médio** R$ 353.789.067,38
Valor máximo R$ 410.000.000,00		**Valor de Locação** R$ 2.009.000,00	**Perspectiva de Liquidez** MÉDIA
Nome do RT/RL Mayjane de Oliveira Natalino dos Santos	**CPF do RT** 019.376.311-76	**Formação do RT** Engenheira Civil	**CREA do RT** 1021605484D-GO
Nome da Empresa Edifica Serviços de Engenharia e Avaliações Ltda		**CNPJ** 50.336.919/0001-29	

gov.br
Documento assinado digitalmente
MAYJANE DE OLIVEIRA NATALINO DOS SANTOS
Data: 02/02/2024 10:35:33-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Senador Canedo, 01 de fevereiro de 2024

Representante Legal/Responsável Técnico

Mayjane de O. N. dos Santos
Representante Legal/Responsável Técnico

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de uma edificação composta pelos blocos A, B, C e D com finalidade institucional, localizado no Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES – lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003 – Brasília/DF. O terreno do imóvel avaliando com área de 16.701,03 m², e área construída de 38.876,00 m².

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

2.1 Objetivo: Determinação do valor de venda e/ou locação

2.2 Finalidade: Locação/Aquisição

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1 Proprietário: J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.20, Ed.Venâncio 3000 – CEP.: 70716-010 - Brasília/DF.

3.2 Solicitante: Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 04.898.488/0001-77, estabelecida no Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES – lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003 – Brasília/DF.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pelo solicitante, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros. Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

O trabalho obedece as diretrizes técnicas as recomendações da NBR 14653-1 e NBR 14653-2 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 12721 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios), LOUS nº 1007/2022 (Lei de Ocupação e Uso do Solo) e seus anexos, bem como a Instrução Normativa da União - IN 5/2018 (Instrução Normativa para regulamentação quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse), resolução do CONFEA no 218, de 26 de junho de 1973; Resolução do CONFEA no 345, de 27 de julho de 1990, e; Procedimentos específicos ao tema estabelecidos pelos normativos da SPU.

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Escritura Pública de Compra e Venda do terreno;

- Ficha Cadastral do imóvel;
- Habite-se;
- Planta Baixa do imóvel avaliando;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, intermediários etc.);
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 10/01/2024.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 Caracterização da região onde o imóvel avaliando está inserid

6.1.1 Aspectos Gerais

A região a qual o imóvel avaliando está inserido encontra-se na malha urbana de Brasília, do Distrito Federal, no Setor de Clubes Esportivos Sul, que por sua vez localiza-se na região do Plano Piloto da cidade, pertencendo a Zona Urbana do Conjunto Tombado. Tendo como áreas limitantes ao norte, a Via Presidencial tendo como confrontante a delimitação do Palácio Jaburu e ainda a Vila Planalto; a sul e a Leste o Lago Paranoá; e a oeste, a Asa Sul do Plano Piloto. Conforme, evidenciado na imagem 01 a seguir.

Imagem 01 – Mapa dos limites do Setor de Clubes Esportivos Sul – Brasília/DF
Fonte: Autoral

O Setor de Clubes Esportivos Sul estende-se pela costa do Lago Paranoá (lago artificial), possuindo área urbana aproximada de 7,17 km² e está a uma altitude 1039 m em relação ao nível do mar. A região conta com clubes esportivos, Clube de Engenharia de Brasília, Shopping Pier 2, Restaurantes, Centro de Treinamento, Clubes dos Oficiais da Polícia Militar do Distrito Federal,

Conselho de Justiça Federal, Museu do Tribunal de contas da união etc. A região de uso predominantemente institucional a torna valorizada, e diferenciada por conter vários atrativos, instituições públicas, assim como centros de ensino. Segundo o PDOT/DF a área econômica de inserção do imóvel avaliando está em implantação, conforme evidenciado na imagem 02.

Imagem 02 – Mapa de ordenamento territorial
Fonte: Geoportal/DF

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando está localizado na parte Sul de Brasília, foi adotado como polo valorizante o Palácio do Planalto, estando o imóvel avaliando localizado a cerca de 4,9 km de distância do polo supracitado, vide imagem 4. Ambas as regiões apresentam valoração por componente de preservação histórico e urbana – maior valor, conforme imagem a 3.

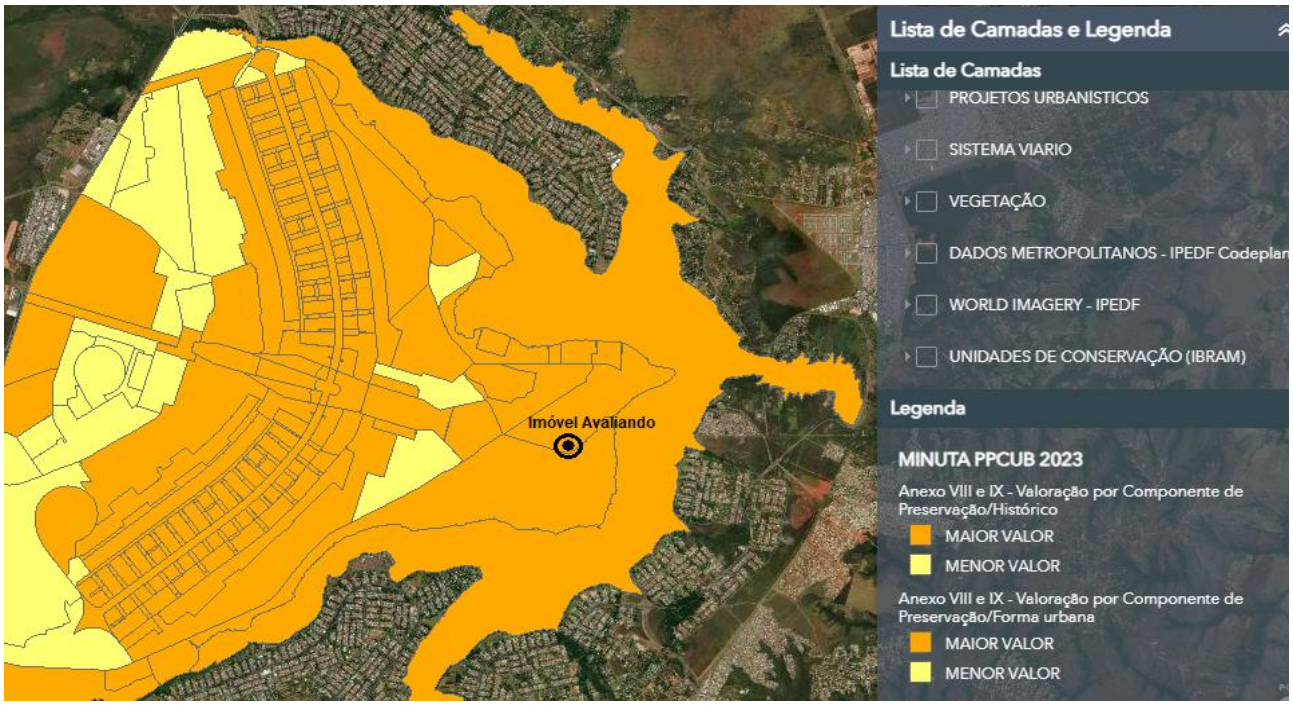


Imagem 03 – Mapa de valoração por componente de preservação/histórico e urbana.
Fonte: Geoportal/DF

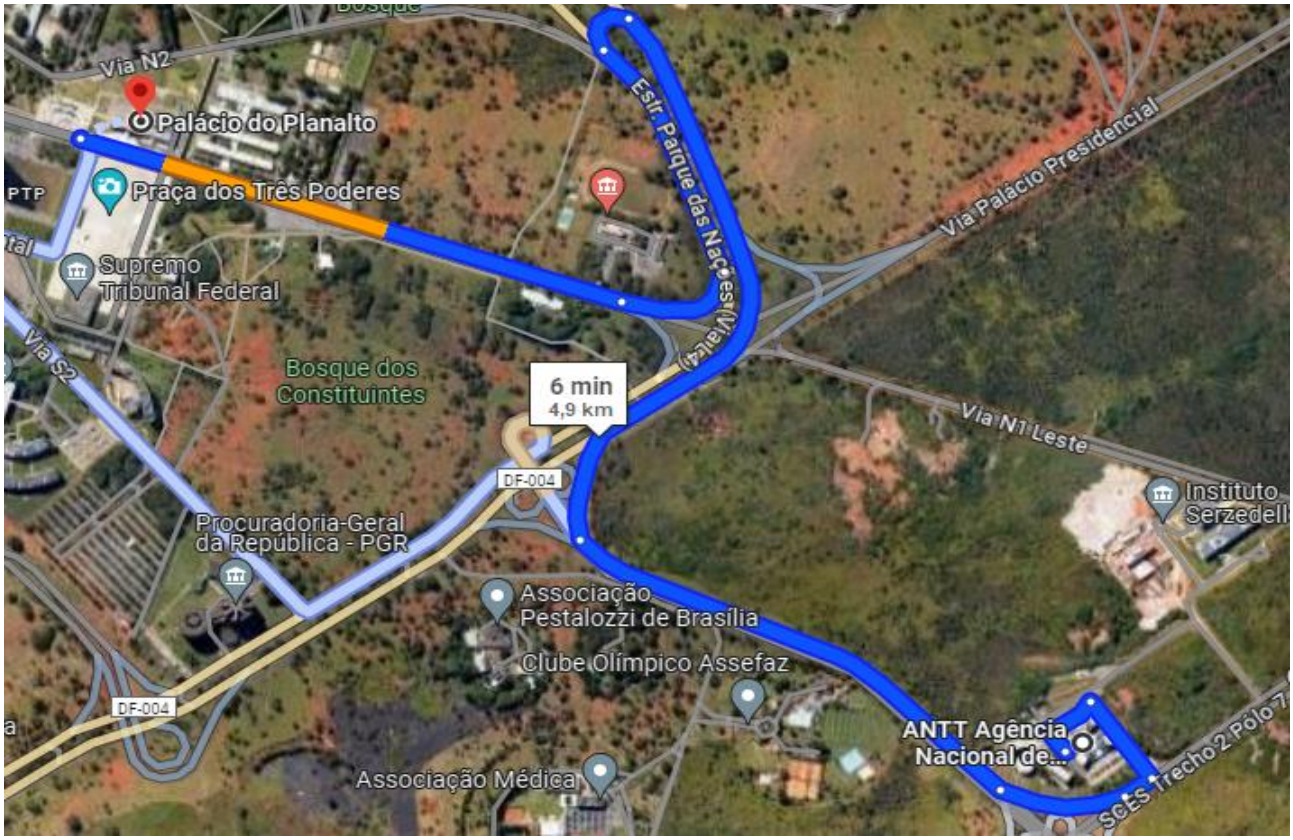


Imagem 04 – Distância ao polo valorizante
Fonte: Google Maps

6.1.2 Aspectos Físicos

Brasília, é a capital da República Federativa do Brasil, sede do governo do Distrito Federal, sendo composto por 35 Regiões Administrativas (RA´s) oficialmente constituídas como dependentes do governo do DF. Segundo o IBGE (2022) Brasília apresenta área da unidade territorial de 5.760,84 km², área urbanizada de 590,22 km², sendo o Cerrado o principal bioma Cerrado. Conforme informações apresentadas pelo Governo do Distrito Federal, Brasília faz parte do Planalto Central, na região Centro-Oeste. A cidade fica a cerca de 1000 metros do nível do mar e tem relevo predominante plano, o ponto mais alto é o Pico do Roncador, com 1341 metros, localizado na Serra Sobradinho. Brasília possui clima tropical, com temperatura média de 22°C e variações que vão de 13°C a 28°C ao longo do ano, levando em consideração a média dos últimos 30 anos.

A hidrografia é composta pelos seguintes rios: Descoberto, Maranhão, Paranoá, Preto, São Bartolomeu e Sobradinho. Com o intuito de armazenar água para suprir a demanda local, o rio Paranoá foi represado, sendo construído o Lago Paranoá, que possui cerca de 40 quilômetros quadrados de extensão.

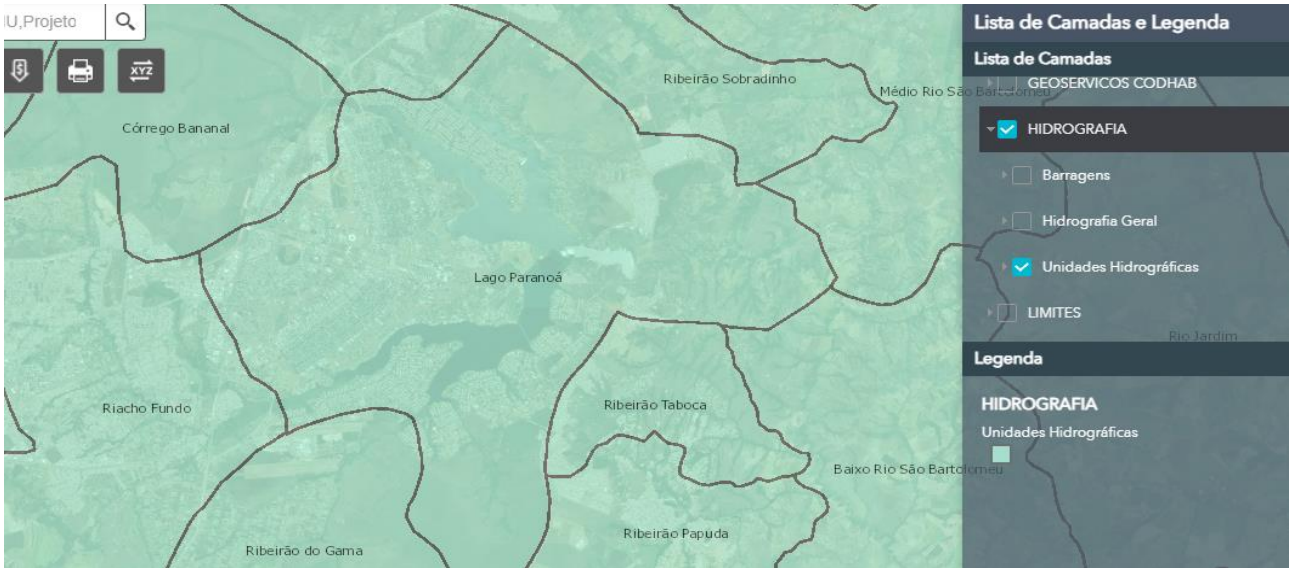


Imagem 05 – Unidades Hidrográficas do DF
Fonte: Geoportal/DF

Conforme estabelece o Atlas do Distrito Federal 2020, o Distrito Federal está localizado na porção central da Faixa de Dobramentos e Cavalgamentos Brasília. Seu contexto geológico regional é constituído por quatro conjuntos litológicos distintos: grupos Canastra e Paranoá, Araxá e Bambuí. O Grupo Paranoá: abrange aproximadamente 65% do DF. É composto pelas seguintes rochas: quartzito conglomerático fino, metassiltitos, ardósias, metarritmito arenoso, quartzito médio, metarritmitos argilosos e a unidade psamo-pelito-carbonatada.

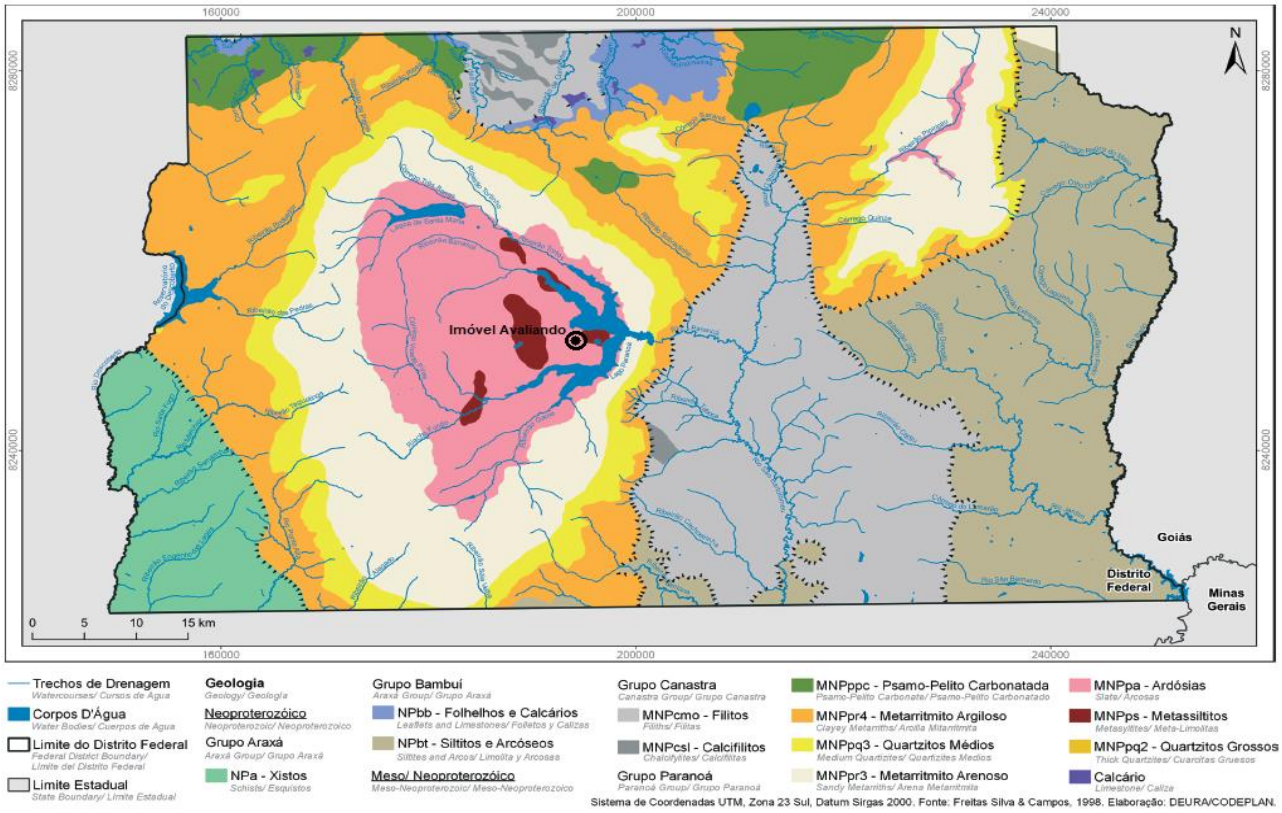


Imagem 06 – Mapa geológico dos tipos de solo
Fonte: Atlas do Distrito Federal 2020

O Distrito Federal está situado em um alto regional do Planalto Central, que corresponde à remanescentes dos aplainamentos resultantes dos ciclos de erosão sul-americanos desenvolvidos entre o Terciário Inferior e o Terciário Médio e Superior. O relevo do DF caracteriza-se pelo padrão plano a suave ondulado, relevos inclinados, que se estendem da base das chapadas e dos morros residuais em direção aos vales, e relevos dissecados, ao longo dos rios Paranoá, São Bartolomeu, Preto, Maranhão e Descoberto. Cinco grandes compartimentos geomorfológicos podem ser identificados no DF. São eles: Plano Elevado, Plano Intermediário, Vale dissecado, Rebordo e Rampa Íngrime.

O Plano intermediário onde está localizado o imóvel avaliando é caracterizado relevo suave ondulado, apresenta declividade inferior a 12% e altitude entre 950 m e 1.050 m. Nessa área predominam os Cambissolos e há elevada densidade de drenagem.

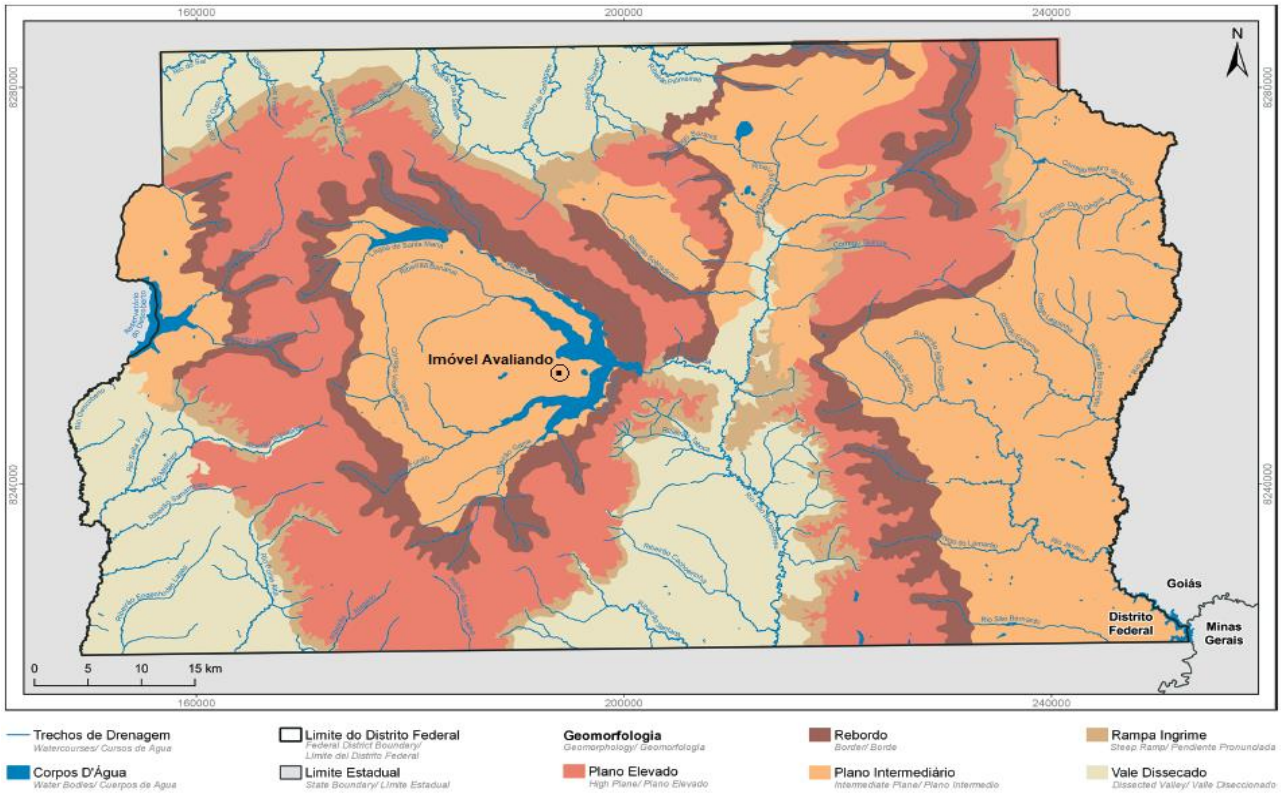


Imagem 07– Mapa da Geomorfologia do Distrito Federal
Fonte: Atlas do Distrito Federal 2020

6.1.3 Uso e Ocupação do Solo

Dentre as zonas referenciadas na imagem 08, o Setor de Clubes Esportivos Sul está totalmente inserido na Zona Urbana do Conjunto Tombado (ZUCT), por sua vez essa zona tem como limitantes o lago Paronoá, a Zona Urbana de Uso Controlado I (ZUUC I), a Zona Urbana Consolidada (ZUC).

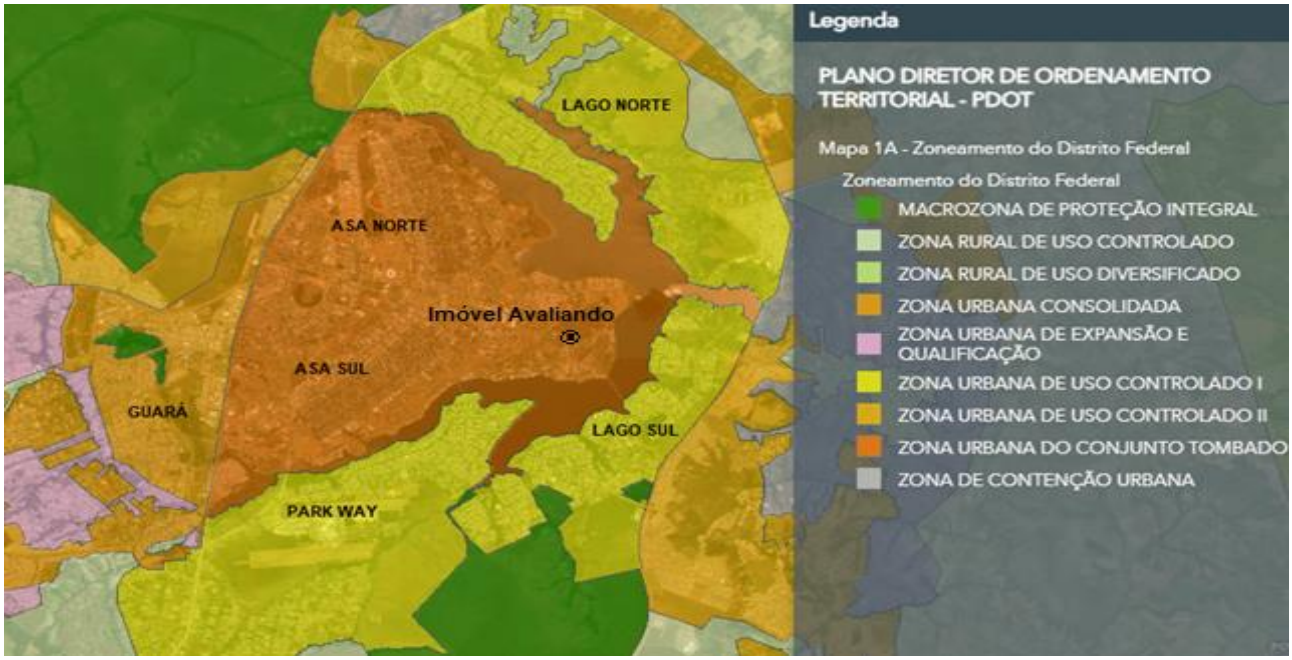


Imagem 08 – Mapa de macrozoneamento do Distrito Federal
Fonte: Fonte: Geoportal/DF

Segundo a LUOS nº 1007/2002 (Lei de Uso e Ocupação Solo) – Atualizada e seus anexos, por predominância a região do SCE/S, tem suas áreas destinas ao uso comercial/institucional), clubes e hotelaria. Estando o imóvel avaliando inserido na unidade de planejamento territorial I – Central.

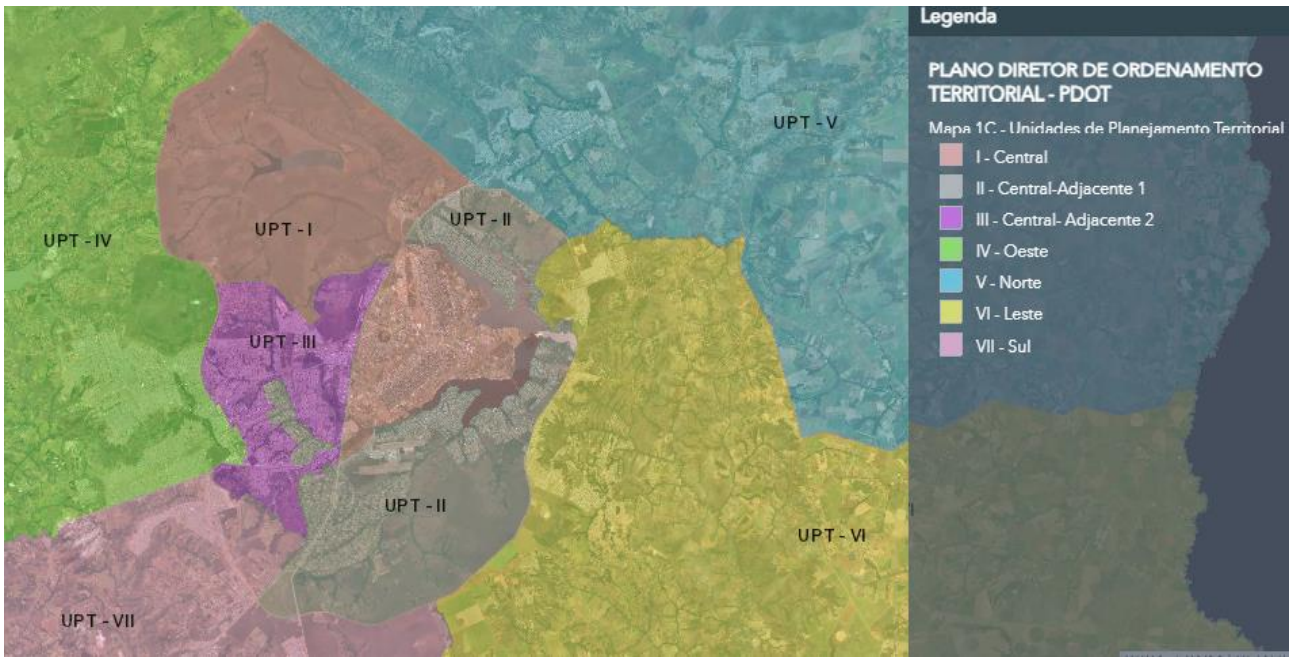


Imagem 09 – Mapa de Unidades de Planejamento Territorial
Fonte - GeoPortal

6.1.4 Infraestrutura Urbana

O SCE/S em Brasília/DF, é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Água encanada; Energia elétrica pública; Redes de cabeamento de transmissão de dados;

Pavimentação, Comunicação e televisão; Telefone; Torre de telefonia Móvel; Coleta de resíduos sólidos e rede de coleta de esgoto.

6.1.5 Atividades Existentes e Equipamentos Comunitário

Dentre toda a infraestrutura, o SCE/S conta com Pista de Skate do Deck Sul, Parque dos Pioneiros Cláudio Sant´Anna, Centro de Conferências, Ponto de pesca, posto de combustível, restaurantes, academia, clubes, Corpo de Bombeiros Esplanada, escola pública, espaços culturais e outras instituições locais, fazendo com que a região se torne um polo valorizado.

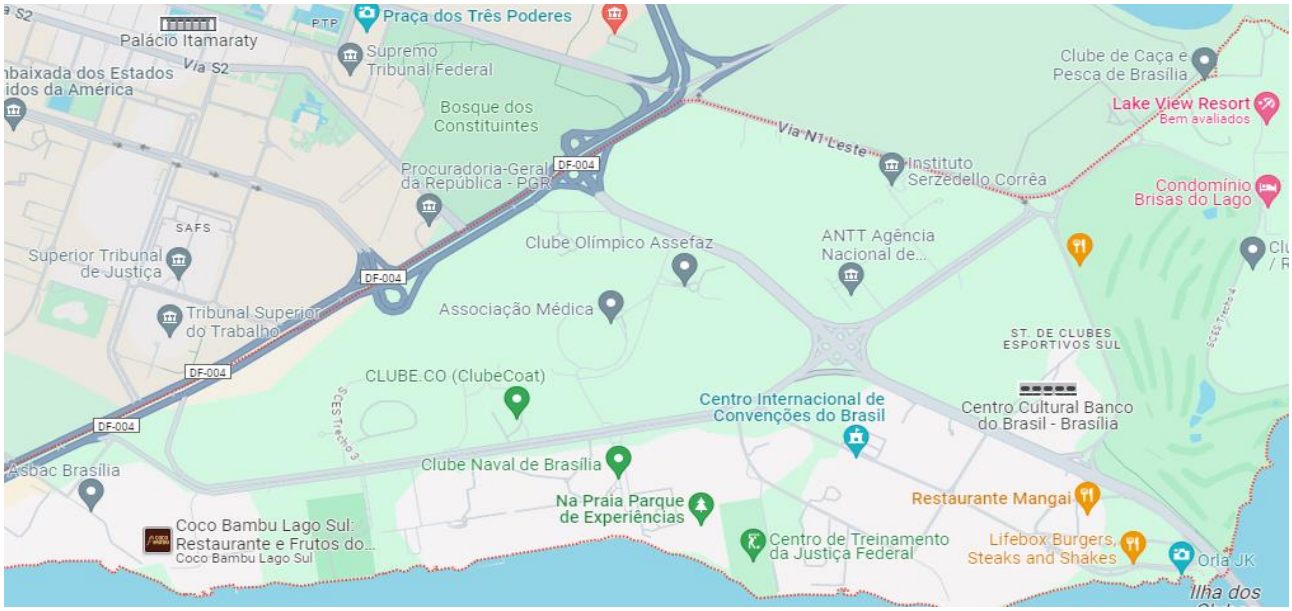


Imagem 10 – Comércios e Serviços em torno do imóvel avaliando
Fonte: Google Maps

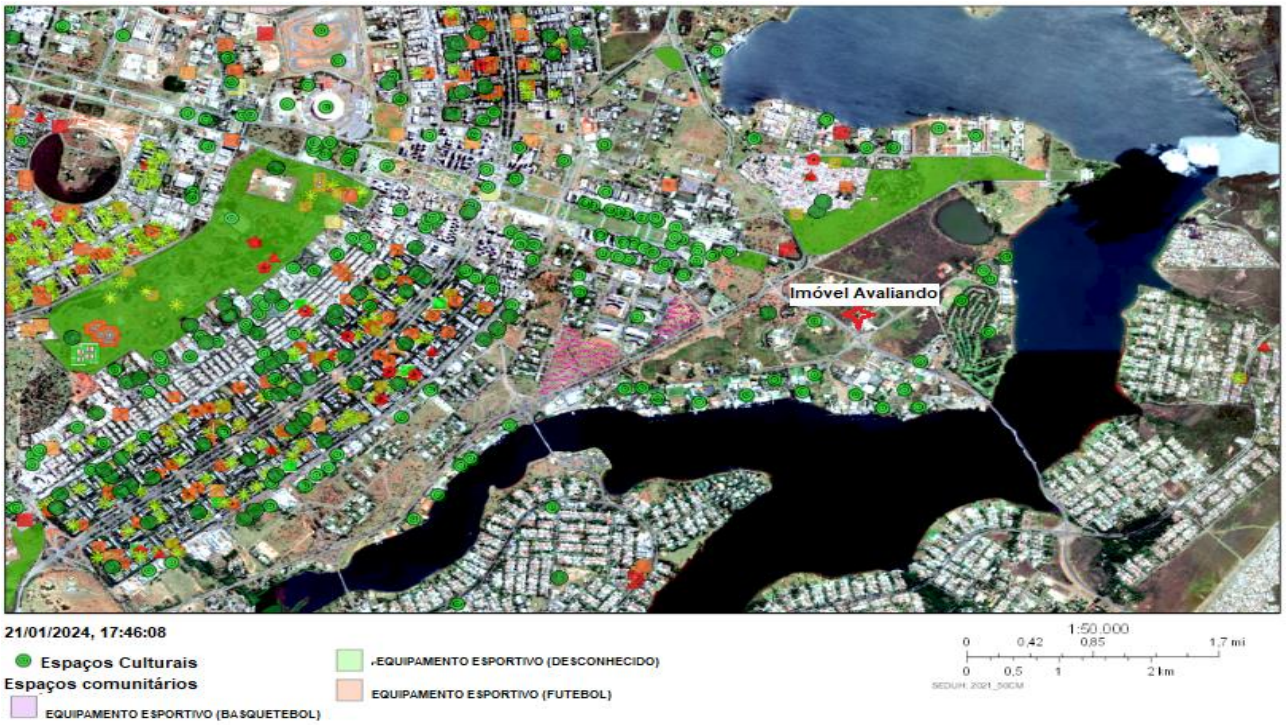


Imagem 11 – Equipamentos comunitários em torno do imóvel avaliando
Fonte: Geoportal/DF

6.2 Caracterização do terreno do imóvel avaliando

O terreno do imóvel avaliando está localizado no SCE/S, TR 3 – Projeto Orla Polo 8 – lt.10, em via de fácil acesso, nível III, com pavimentação asfáltica, ponto de transporte urbano localizado próximo ao imóvel avaliando em via de maior movimentação. O terreno possui ocupação de uso institucional, possuindo em seu entorno terrenos desocupados sem divulgação de comercialização.

O terreno supracitado apresenta as seguintes dimensões, 100,00 m pela frente, 72,153m +29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,00m pela lateral esquerda, com área total de 16.701,03m², limitando-se pela frente e fundo com via pública lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11.

Imagem 12 - Classificação do Sistema Viário
Fonte: Geoportal/DF

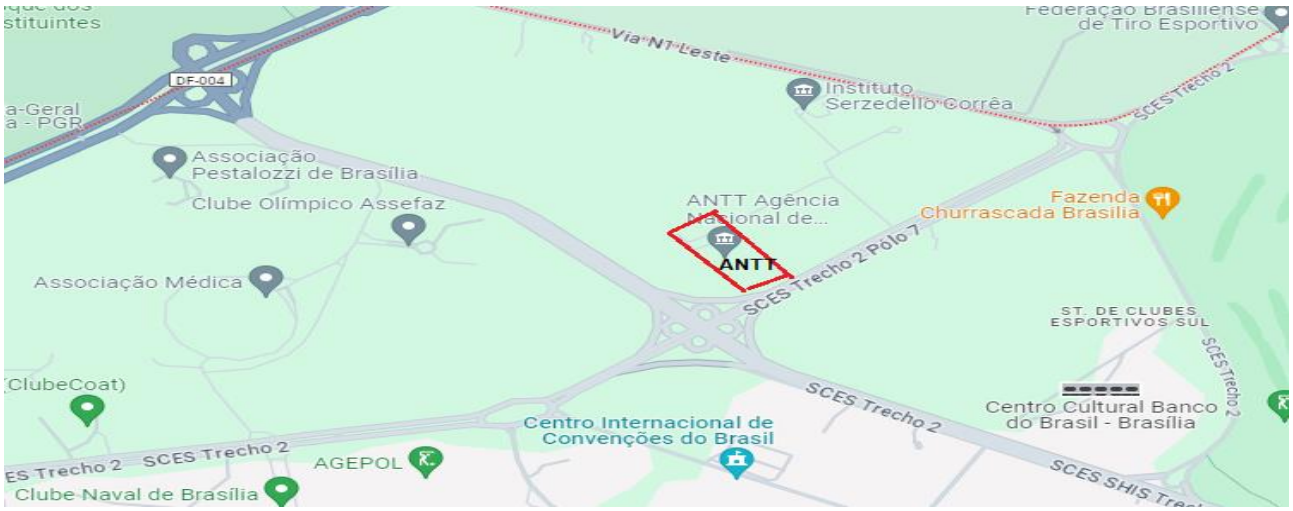


Imagem 13 – Lote do imóvel avaliando
Fonte: Autoral

Conforme o mapa geológico dos tipos de solo do Distrito Federal evidenciado na imagem 06, o terreno está situado no Grupo Paranoá, onde o solo é composto por ardósias, tendo seu relevo como suave ondulado, apresentando declividade inferior a 12% caracterizando no planto intermediário, conforme o Mapa da Geomorfologia do Distrito Federal, mostrado na imagem 07.

6.3 Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de edificação composta por 2 subsolos, 4 (quatro) pavimentos e (4) quatro blocos interligados pelas áreas dos subsolos, e térreo, onde cada pavimento apresenta o Foyer destinado a circulação de pessoas. Cada bloco contém 3 (três) pavimentos tipo (térreo, 1º e 2º andares) e cobertura (3º andar).

Após vistoria realizado no dia 10/01/2024, verificou-se que o imóvel apresenta estado de conservação entre "regular e novo (bom)", com aspecto de usado, sendo assim classifica-se na categoria B da tabela Ross-Heidecke **(vide anexo IV**), com idade aparente de 6 anos. Verificou-se que o imóvel apresenta bom conforto acústico, acabamento de alto padrão e excelente estado de conservação.

6.3.1 2º Subsolo

O 2º subsolo apresenta área aproximada de 12.629,46 m², está dividido em Blocos A à H e é constituído de circulação de pedestre, garagem coberta com capacidade para 314 carros e 37 motos, bicicletário com 8 vagas, circulação de veículos, circulação de pedestres, jardim, 4 (quatro) núcleos de acesso, cada um contendo: hall dos elevadores, escada, depósitos centrais de resíduos recicláveis e não recicláveis, local técnico, depósitos, sala de quadro geral, sala de No-Break, área para grupo de geradores, área Livre, central de água gelada do ar condicionado, área de tratamento de esgoto, área técnica para equipamentos de reuso de água, rampa de acesso ao 1º subsolo com i = 21%.

6.3.2 1º Subsolo

O 1º subsolo apresenta área aproximada de 10.609,41 m², está dividido em Blocos A à H e é constituído de circulação de pedestre, garagem coberta com capacidade para 42 carros, bicicletário com 12 vagas, circulação de veículos, escada de escape e 4 (quatro) núcleos de acesso, cada um contendo: hall dos elevadores, escada, sala técnica, rampa de acesso ao térreo com i = 25%.

O bloco A é composto por hall de elevadores com sala técnica e acesso a escada e saída de emergência com portas corta fogo, arquivo central CEDOC, gabinete do CGDOC, arquivo GEORF SUDEG, WC masculino e WC feminino ambos contendo espaço acessível a portadores de necessidades especiais, rede de ar-condicionado.

O bloco B é destinado ao auditório com 364 poltronas, 8 vagas PNE, sistema de isolamento acústico, cabine de som, sala de tradução, copa, depósito, 2 WC, sala de ar-condicionado e sala de espera. O bloco C é composto por hall de elevadores com sala técnica e acesso a escada e saída de emergência com portas corta fogo, arquivo PRG/GEPES, depósitos, WC masculino e feminino, sala de reprografia, GEAUT almoxarifado/ar-condicionado, laboratório de informática e espaço de convivência.

O bloco D está destinado ao restaurante e espaço de convivência. O bloco E tem sua destinação a ocupação da GEAUT, sala de arquivos, copa, sala de atendimento, WC masculino e feminino e hall de elevadores. O bloco F, destina-se a sala multiuso (conferências), ambiente de monitoramento, sala técnica e sala de reunião.

O bloco G destina-se a ocupação da sala cofre, sala Hack, sala de automação, depósitos, arquivos. Por fim, o bloco H ocupado com a administração do condomínio, arquivos, WC masculino e feminino, vestiários e copa.

6.3.3 Pavimento Tipo (Térreo, Bloco A, Bloco C, Bloco E e Bloco G)

O pavimento tipo é interligado por amplo espaço livre para circulação denominado Foyer, sendo composto por hall de elevadores, sala para lixo, escada de escape, WC masculino e feminino ambos com acesso a PNE´s, depósito de utensílios e material de limpeza (DML), central elétrica e de ar-condicionado, copa, ampla área de uso livre compartimentadas de acordo com a necessidade do locatário. Os blocos pertencentes aos pavimentos tipos apresentam a seguinte tipologia: Térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento para cada bloco supracitado, resultando em 16 pavimentos tipos.

6.3.4 Característica de acabamentos da edificação

6.3.4.1 Subsolos

Os quadros apresentados foram elaborados tendo como base verificação realizada em vistoria “in loco” e o documento Especificações Técnicas e Manuais.

Ambiente	Descrição
Garagem	
Piso	Concreto polido
Parede	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco com barra de sinalização
Pilares	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco com barra de sinalização
Teto	Concreto lixado/laje nervurada aparente
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 Fluorescente itaim

Sala de Geradores	
Piso	Cimento liso desempenado
Parede	Revestimento Acústico
Teto	Concreto lixado
Porta	Porta de ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 Fluorescente itaim
Barramentos/Casa de Bombas/Sala de ar-condicionado/Depósito	
Piso	Cimento liso desempenado
Parede	Pintura Látex Acrílica Branco Neve Fosco
Teto	Concreto lixado
Porta	Portas de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 Fluorescente itaim
Ventilação da garagem	
Jardim *(A:* 1354,15 m²)	Grama esmeralda, seixo rolado, pedra de rio, ráfia e outras plantas de jardim
Parede	Textura acrílica – cor: Cinza/Concreto aparente
Porta	Porta de Ferro
Hall de Elevadores	
Divisória	Divisória de vidro liso, caixilhos em alumínio anodizado – Cor: Preta
Piso	Pedra natural Crema Marfil 62,5x62,5 com tabeiras
Rodapé	Rodapés e detalhes em marrom imperador (h - 10 cm)
Parede	Pintura Latex Acrílico Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Parede Elevador	Detalhe frontal elevador em madeira – MDF (Cor: Nogueira)
Porta	Multidoor
Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 1x D 26W - Itaim
Vestiários femininos e masculinos	
Piso	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca – 60 x 60
Parede	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca (60 x 60)
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Bancadas/Divisórias	Granito Maderito
Luminárias	Luminária de embutir em chapa de aço tratada. Pintura Eletrostática. Refletor em chapa de aço tratada e pintada Aletas planas em chapa de aço tratada e pintada. Ref. sim.: EL-70-0729 -Itaim
Louças	Celite Linha Riviera Cor Pergamon
Metais	Torneira para lavatório de mesa Presmatic 110 Docol, registros Docol linha Atrium
Portas	Em vidro temperado jateadas

Banheiros Feminino/Masculino/PNE	
Piso	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca – 60 x 60
Parede	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca (60 x 60)
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Bancadas/Divisórias	Granito Maderito
Luminárias	Luminária de embutir em chapa de aço tratada. Pintura Eletrostática. Refletor em chapa de aço tratada e pintada Aletas planas em chapa de aço tratada e pintada. Ref. sim.: EL-70-0729 -Itaim
Louças	Celite Linha Azaléa Cor Pergamon
Metais	Torneira de mesa para lavatório Presmatic 110 Docol, registros Docol linha Atrium
Portas	Em vidro temperado jateadas
Escada de Incêndio/ Escada de Emergência	
Piso	Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Parede	Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Corrimão	Aço com Pintura em Esmalte Sintético
Porta	Porta corta-fogo
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 1x 20 W 3000 K e reator eletrônico Ref. sim.: EL-50-0560 - Betta -Everlight e Arandela com facho duplo. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada 1x D 26W - 2700K/ 827 - Ref. sim: EL-60-0053-ARC

Quadro 1 – Acabamentos dos subsolos

6.3.4.2 Térreo e pavimentos superiores

Ambiente	Descrição
Salas de Trabalho	
Piso	Área de escritório em piso elevado metálico com carpete em placas
Parede/Pilares	Pintura acrílica branca
Rodapé	Em madeira
Teto	Sancas perimetrais em gesso acartonado e miolo em forro em alumínio 60x120 acústico
Luminárias	Luminária Itaim 4x16w com lâmpadas philipis e reator com alto fator de potência
Portas	Esquadrias Alumínio e Vidro laminado verde refletivo
Copa e sanitário para portadores de necessidades especiais	
Piso	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca – 60 x 60
Parede	Cerâmica Vitrificada Retificada Branca (60 x 60)
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Metais	Torneira Bancada Ascot Fabrimar ref. 1198 - AS- Cr
Porta	Em vidro temperado jateadas

Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 2x D 26 W - 2700/ 827. Ref. sim.: EL-20- 0151 -Itaim
Área técnicas de ar-condicionado	
Piso	Cimento queimado
Parede	Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Porta	Em madeira acústica
Teto	Em concreto aparente
Luminárias	Luminária de sobrepor itaim
Sala de rack e de quadros elétricos	
Piso	Piso elevado metálico revestido com plurigoma
Parede	Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Em concreto aparente
Porta	Em madeira acustica
Luminárias	Luminária de sobrepor itaim.
Lixeira	
Piso	Cerâmica Eliane Cargo Plus 31x31cm com PEI 5
Parede	Cerâmica Eliane Forma Bege Mate 20x30 cm
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Portas	Pormade
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratado pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 1x 20 W 3000 K e reator eletrônico Ref. sim.: EL-50-0560 - Betta -Everlight

Quadro 2 – Térreo pavimentos superiores

6.3.4.3 Esquadrias

6.3.4.3.1 Madeira

As portas internas são semi-ocas com acabamento em pintura a óleo sobre massa, tipos de abrir e correr.

6.3.4.3.2 Alumínio Anodizado

Os caixilhos das esquadrias são em alumínio anodizado na cor preta, e atendem ao detalhamento do projeto. O guarda corpo da área descoberta do 3º pavimento e os corrimãos são em alumínio anodizado natural fosco.

6.3.4.3.3 Metalon

As portas de acesso à casa de máquinas e bombas e barriletes são metálicas do tipo venezianas. Todas as esquadrias metálicas têm tratamento anti-ferruginoso e acabamento em pintura esmalte.

6.3.4.3.4 Vidros

A fachada possui vidro laminado refletivo na cor verde especial, com alta transmitância luminosa e baixa transmissão térmica, em esquadria estanque, que reduz a penetração do ar, aumentando a eficiência

energética do sistema de ar-condicionado. Os demais lisos e fantasia conforme definido em projeto, atendem as normas técnicas. As portas de vidro temperado do térreo, semienterrado e subsolo são do tipo deslizante.

6.3.4.3.5 Ferragens

São das marcas PAPAIZ, BRASIL e FAMA, cromadas, sendo o modelo definido posteriormente.

6.3.4.3.6 Fachada

As fachadas são em película de vidro a ACM de acordo com o detalhamento específico.

6.3.4.3.7 Peitoris

Onde necessário são de granito natural.

6.3.4.3.8 Espelho D'água

É revestido em cerâmica esmaltada de qualidade extra, PEI 5, marca PORTOBELLO, CECRISA ou ELIANE. No momento está em desuso.

6.3.4.3.9 Coberturas E Marquises

As lajes de cobertura e marquises receberam pintura refletiva branca. As marquises são metálicas com pintura antiferrugem.

7. METRAGENS DAS EDIFICAÇÕES E DO TERRENO

- Terreno – 16.701,03 m²
- 2º Subsolo – 12.629,46 m²
- 1º Subsolo – 10.609,41 m²
- Térreo – 4.539,25 m²
- 1º Pavimento – 3.641,00 m²
- 2º Pavimento – 3.641,00 m²
- 3º Pavimento – 3.641,00 m²
- Casa de máquinas – 174,88 m²

8. LISTAGEM DOS EQUIPAMENTOS

EQUIPAMENTO	EQUIPAMENTO
• Grupos moto geradores – (2) Modelo C400D6 – 500 kVA/60HZ motor Cummins NTA855-G5 controles digitais Cummins Power Command™ PCC 3100	• Bombas de água potável Bomba 1 de Água Potável – (4) Bomba 2 de Água Potável – (2)
Sistema de ar-condicionado e ventilação mecânica resfriadores de líquidos (chillers) – (2); conjuntos de bombeamento do circuito primário de água gelada – (2); conjuntos de bombeamento do circuito condensação – (2); conjunto de bombeamento do circuito secundário de água gelada – (1) torre de arrefecimento de líquido – (4) unidades condicionadoras de ar – (19) unidades de ventilação de exaustão – (26)	Motor das Unidades Condensadoras de Ar – (16) Sistema de Barramento Blindado Sistema de tratamento de efluentes Nobreaks Banco de Baterias Ar-condicionado de precisão Elevadores (12) Elevador PNE Elevador privativo Ar-condicionado k7 Ar-condicionado SPLIT

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na zona central do Distrito Federal, este por sua vez, possui uma população de 2.817.381 habitantes, segundo Censo 2022. A zona em que o imóvel está localizado (central) pertencendo ao conjunto tombado, apresentada maior valorização conforme a Minuta PPCUB 2023 indicado na imagem 03 – Mapa de valoração por componente de preservação/histórico e urbana.

A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível em relação ao conjunto habitacional e comercial a qual está inserido. Considerando que o mercado apresenta um desempenho médio para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ MÉDIA** e o público-alvo para absorção deste seriam empresas ou instituições de grande porte, com variabilidade de setores internos e quantitativo de funcionários ou usuários para preencher a área edificada. Além disso visem o conforto e qualidade do ambiente de trabalho, amplo estacionamento e localização estratégica para viabilizar seus negócios.

10. METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor, conforme estabelecido na NBR-14653 e suas partes da ABNT.

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o **Método Evolutivo**, previsto no subitem **8.2.4 da NBR 14653-2**, visto que não havia dados amostrais suficientes para a utilização do MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado).

O Método Evolutivo tem sua composição de valor total do imóvel avaliando obtido através da conjugação de dois métodos, a saber: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a partir do valor do terreno, e considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, formulado da seguinte maneira:

$VI = (VT + CB) . FC$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

10.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM

Para a identificação do valor do terreno foi empregado o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2. Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 26 elementos amostrais, dos quais 24 foram efetivamente utilizados no modelo, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região dos imóveis avaliando, contemplando o período de 02/01/2024 a 09/01/2023. O Banco de dados e as informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo III**,** bem como os cálculos, modelos, homogeneizações, equações, tratamentos estatísticos, gráficos e resultados estão descritos no Anexo III.

Imagem 14: Localização das amostras da pesquisa de dados de mercado
Fonte: Autoral

10.2 Descrição das variáveis utilizadas no modelo

Distrito: Variável de texto que indica Distrito/Município onde o terreno está localizado;

Endereço: Variável de Texto que indica o endereço do terreno;

Complemento: Complemento ao endereço do terreno;

Bairro: Variável que indica bairro/região onde se localiza o terreno;

Informante: Variável de texto que indica o nome ou identificação do informante;

Telefone do informante: Variável de texto que indica o telefone/número de contato do informante;

Área do Terreno: Variável numérica quantitativa que indica a área do tereno medida em m². **Intervalo de abrangência: 8998m² a 32000m²;**

Índice Fiscal: Variável numérica proxy de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PVI Global do Distrito Federal. **Intervalo de abrangência: 145.953,00 a 22.237.818,00;**

Distância ao polo valorizante: Variável numérica quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante adotado. **Intervalo de abrangência: 4,90km a 24,70km;**

Vocação (UOS): Variável numérica qualitativa que indica a vocação do terreno conforme o disposto na LOUS nº 1007/2022 – Atualizada. Sendo, (1-Não institucional; 2-Institucional);

Valor unitário: Variável numérica dependente que indica o valor unitário do terreno dado através do valor total/área do terreno (m²). **Intervalo de abrangência: R$ 160/m² a R$ 3.888.89/m².**

Atributos do imóvel avaliando: Área do terreno = 16.701,03 m², Índice Fiscal = 9.865.348,00, Distância ao polo valorizante = 4,90, Vocação (UOS) = 2.

10.3 Resultados Estatísticos

A seguir os resultados estatísticos para determinação do valor do terreno. A saber, o valor determinado:

Mínimo = R$ 43.638.871,80 (valor adotado para efeito de cálculos, justificado no campo de pressupostos e ressalvas)

Médio = R$ 48.482.159,81

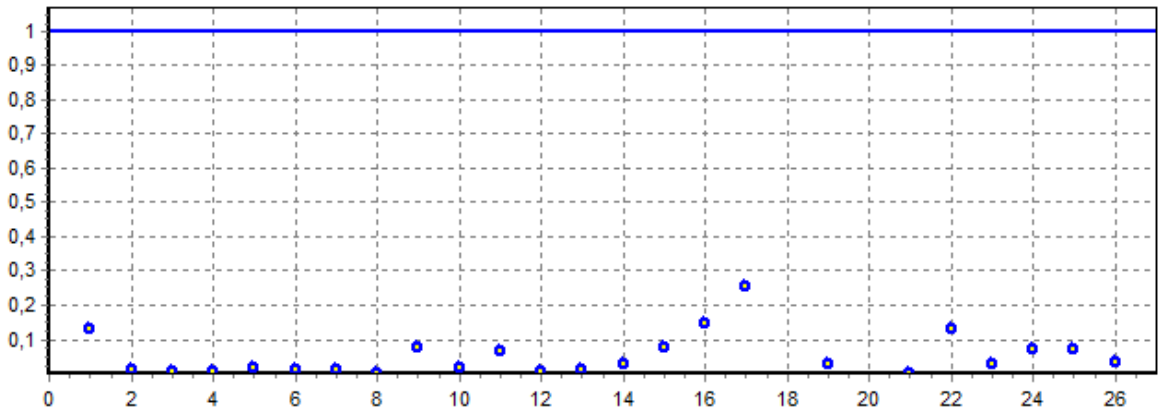
Máximo = R$ 53.862.983,22

RESULTADOS ESTÁTISTICOS	
Coeficiente de correlação	0,9752097 / 0,9452472
Coeficiente de determinação	0,9510339
Fisher-Snedecor	92,26
Significância do modelo	0,00
PARÂMETROS	
Significância dos Regressores	Área do terreno – 0,00% Índice Fiscal – 0,01% Distância ao polo valorizante – 0,19% Vocação – 0,00% Valor unitário – 0,00%

DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS

GRÁFICO VALOR ESTIMADO X RESÍDUOS PADRONIZADOS

DISTÂNCIA DE COOK



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	7,51	7,84	-0,33	-4,38%	-1,64
2	7,99	8,10	-0,11	-1,36%	-0,54
3	8,05	7,97	0,08	0,97%	0,39
4	6,80	6,90	-0,09	-1,39%	-0,47
5	6,59	6,76	-0,17	-2,56%	-0,84
6	6,99	6,84	0,15	2,08%	0,72
7	6,95	6,82	0,13	1,91%	0,66
8	6,82	6,85	-0,03	-0,48%	-0,16
9	8,27	8,01	0,25	3,08%	1,27
10	7,06	6,93	0,13	1,86%	0,65
11	7,05	6,77	0,28	4,01%	1,40
12	5,69	5,71	-0,02	-0,34%	-0,10
13	8,06	8,17	-0,11	-1,31%	-0,53
14	8,20	8,00	0,19	2,36%	0,96
15	8,22	7,88	0,33	4,04%	1,65

16	6,91	7,14	-0,23	-3,36%	-1,15
17	5,71	5,77	-0,06	-1,09%	-0,31
19	6,11	6,31	-0,20	-3,34%	-1,01
21	6,11	6,12	-0,01	-0,19%	-0,06
22	6,40	6,59	-0,19	-3,02%	-0,96
23	6,40	6,24	0,16	2,52%	0,80
24	5,84	5,68	0,17	2,83%	0,82
25	7,38	7,58	-0,21	-2,80%	-1,03
26	7,56	7,67	-0,11	-1,43%	-0,54

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS
70% dos resíduos situados entre -1δe+1δ
95% dos resíduos situados entre -1,64δe+1,64δ
100% dos resíduos situados entre -1,96e+1,96δ

OUTLIERS
Nenhum outlier encontrado no modelo

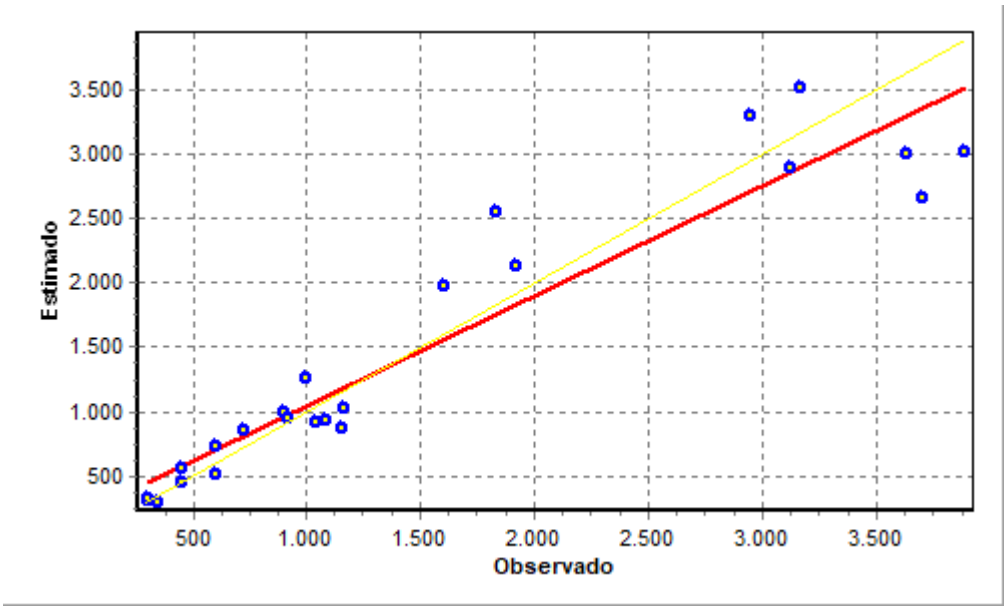
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NÚMERO DE VARIÁVEIS CONSIDERADAS	5
NÚMERO DE DADOS	26
NÚMERO DE DADOS CONSIDERADOS	24

ESTIMATIVAS PROJETADAS	
VALOR UNITÁRIO:	Mínimo (9,99%) = R$2.612,94/m² Médio = R$ 2.902,94/m² Máximo (11,10%) = R$ 3.225,13/m²
VALOR TOTAL:	**Mínimo = R$ 43.638.871,80** **Médio = R$ 48.482.159,81** **Máximo = R$ 53.862.983,22**
CAMPO DE ARBÍTRIO	RL Mínimo = R$ 2.467,50 RL Máximo = R$ 3.338,39
PARÂMETROS	Nível de confiança = 80% Estimativa pela = Moda

CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS		
ÁREA TERRENO	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÍNDICE FISCAL	-0,07	0,65
DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	0,16	0,42
VOCAÇÃO (UOS)	0,03	0,77
VALOR UNITÁRIO	-0,32	0,81
ÍNDICE FISCAL	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÁREA DO TERRENO	-0,07	0,65
DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	0,23	0,45
VOCAÇÃO (UOS)	-0,29	0,65
VALOR UNITÁRIO	-0,50	0,77
DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÁREA DO TERRENO	0,16	0,42
ÍNDICE FISCAL	0,23	0,45
VOCAÇÃO (UOS)	-0,62	0,38
VALOR UNITÁRIO	-0,74	0,64
VOCAÇÃO (UOS)	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÁREA DO TERRENO	0,03	0,77

ÍNDICE FISCAL	-0,29	0,65
DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	-0,62	0,38
VALOR UNITÁRIO	0,85	0,91
VALOR UNITÁRIO	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÁREA DO TERRENO	-0,32	0,81
ÍNDICE FISCAL	-0,50	0,77
DISTÂNCIA AO POLO VALORIZANTE	-0,74	0,64
VOCAÇÃO (UOS)	0,85	0,91

ADERÊNCIA DO MODELO



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,51	7,84	-0,33	-4,3848%	-1,637082	0,12956800
2	7,99	8,10	-0,11	-1,3599%	-0,540047	0,00933900
3	8,05	7,97	0,08	0,9720%	0,388789	0,00712900
4	6,80	6,90	-0,09	-1,3879%	-0,469254	0,00677900
5	6,59	6,76	-0,17	-2,5578%	-0,837445	0,01849100
6	6,99	6,84	0,15	2,0810%	0,722729	0,01319100
7	6,95	6,82	0,13	1,9056%	0,658105	0,01046400
8	6,82	6,85	-0,03	-0,4819%	-0,163362	0,00069300
9	8,27	8,01	0,25	3,0800%	1,265354	0,07491500
10	7,06	6,93	0,13	1,8584%	0,652285	0,01651800
11	7,05	6,77	0,28	4,0063%	1,404591	0,06355100
12	5,69	5,71	-0,02	-0,3386%	-0,095821	0,00793500
13	8,06	8,17	-0,11	-1,3148%	-0,526748	0,01016600
14	8,20	8,00	0,19	2,3588%	0,961077	0,02796900
15	8,22	7,88	0,33	4,0421%	1,650616	0,07838400
16	6,91	7,14	-0,23	-3,3604%	-1,153720	0,14435200
17	5,71	5,77	-0,06	-1,0891%	-0,308994	0,25145600
19	6,11	6,31	-0,20	-3,3380%	-1,013345	0,02842800
21	6,11	6,12	-0,01	-0,1884%	-0,057207	0,00022200
22	6,40	6,59	-0,19	-3,0247%	-0,961675	0,13089600
23	6,40	6,24	0,16	2,5215%	0,801694	0,02684000
24	5,84	5,68	0,17	2,8282%	0,821417	0,06818600

25	7,38	7,58	-0,21	-2,7989%	-1,026327	0,06963000
26	7,56	7,67	-0,11	-1,4257%	-0,535632	0, 03185100

10.4 Determinação do custo de reedição das benfeitorias

A determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do Método da Quantificação do Custo, adotando-se o custo unitário básico de construção. Durante a vistoria realizada in loco, realizada no dia 10/01/2023, foram examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente do imóvel avaliando, resultando nos seguintes dados:

Tipologia	Estado de Conservação	Idade Aparente	Padrão Construtivo
CSL-16	Entre regular e novo	6	Alto Padrão

Tabela 01 – Características do imóvel avaliando
Fonte: Autoral

Para estimação do custo de construção, adota-se a seguinte equação, usada no mercado:

$$C = [\ CUB + \frac{OE+OI+(OFe-OFd)}{S}](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

A saber:

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico;

S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

Custos Adicionais:

OE = orçamento de elevadores;

OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais;

OFd = orçamento de fundações diretas;

BDI

A = taxa de administração da obra;

F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para o imóvel avaliando foram considerados os seguintes custos adicionais

a) Custos adicionais: **R$5.763.405,87** (Fundação - tabela TCPOWeb - Anexo IV) + **R$3.342.775,40** (Elevadores - tabela TCPOWeb - Anexo IV) + **R$ 18.851.939,42**

(Levantamento de custos sintético a partir do SINAPI - Anexo IV) + **R$ 10.170565,83** (Orçamentos detalhados obtidos diretos com fornecedores - Anexo IV) + **R$ 5.187.065,29** (Custos com Projetos - Anexos 04) TOTAL= **R$ 43.315.752,13**

b) Memorial de cálculo do terreno no **anexo III**);

c) BDI: 22,12% (justificado - vide tabela **anexo IV**);

d) Vida útil: 70 anos;

e) Tempo de vida (8,57 %): 6 anos

CÁLCULO DAS ÁREAS EQUIVALENTES	
2° Subsolo	12629,46 m², dos quais (11.926,57m² de estac.*0,75) + (702,89*1,0) = 9647,82m²
1º Subsolo	10609,41 m², dos quais (1336,52m² de estac.*0,75) + (9272,89m²*1,0) = 10275,28m²
Térreo	2471,53m²*1,0 = 2471,53m²
1º Pavimento	1512,57m²*1,0 = 1512,57m²
2º Pavimento	1512,57m²*1,0 = 1512,57m²
3º Pavimento	412,40m²*1,0 = 412,40m²
Casa de Máquinas	174,88m²*0,5 = 87,44m²
Área ampliada	(38876 – 28748,54)*1,0 = 10127,46m²
Total da Área Equivalente	**36.047,07 m²**

Quadro 3- Áreas equivalentes

Tipo de Imóvel	Projeto Padrão	Valor do CUB	Área Equivalente	Custos Adicionais	BDI	Custo de Reprodução (imóvel novo)
Edifício Comercial	CSL-16	R$ 2.965,02/m²	36.047,07 m²	R$ 43.315.752,13	22,12%	R$ 201.761.338,57

Tabela 2 – Custo de reprodução

Idade	Vida Útil (Bureau)	Tempo de vida	Estado de conservação	Coeficiente K (tabela Ross-Heidecke)	Depreciação (%)	Custo da benfeitoria (imóvel depreciado)
06	70	4,29%	B	4,35 %	95,7	R$ 192.984.720,34

Tabela 3 – Custo das benfeitorias

10.5Determinação do valor do imóvel

O valor total do imóvel avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida.

$$VI = (VT + CB)*FC$$

Onde:

VI - Valor do Imóvel

VT - Valor do Terreno

CB - Custo da Benfeitoria

FC - Fator de comercialização

Considerando que o valor do terreno, o custo das benfeitorias e a avaliação de mercado já foram mencionados acima em relação ao mercado regional do imóvel avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,52** (vide anexos IV). Logo, temos que:

VI Valor do Imóvel = (**VT** Valor do Terreno + **CB** Custo da Benfeitoria) * **FC** Fator de comercialização

VI = (R$ 43.315.752,13 + R$ 192.984.720,34)*1,52

VI = R$ 236.300.472,47*1,52

VI = R$ 359.176.718,15 (a este valor aplicou-se desvalorização de 1,5%, pelo fato de existir área divergente a documentação apresentada do imóvel (habite-se), sendo a área construída não documentada de 10.127,46 m²). Portanto,

VI = 353.789.067,38

Conforme estabelecido NBR 14653 parte 2 item 8.2.1.5 que permite a utilização do intervalo de amplitude 15%, para mais ou para menos denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas, sendo esse ajuste justificado campo de pressupostos e ressalvas deste laudo.

Em tempo, foi utilizado a NBR 14653 partes 1 item 6.8.1 que permite arredondar o valor da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

Valor mínimo (10%) = R$ 318.410.160,64

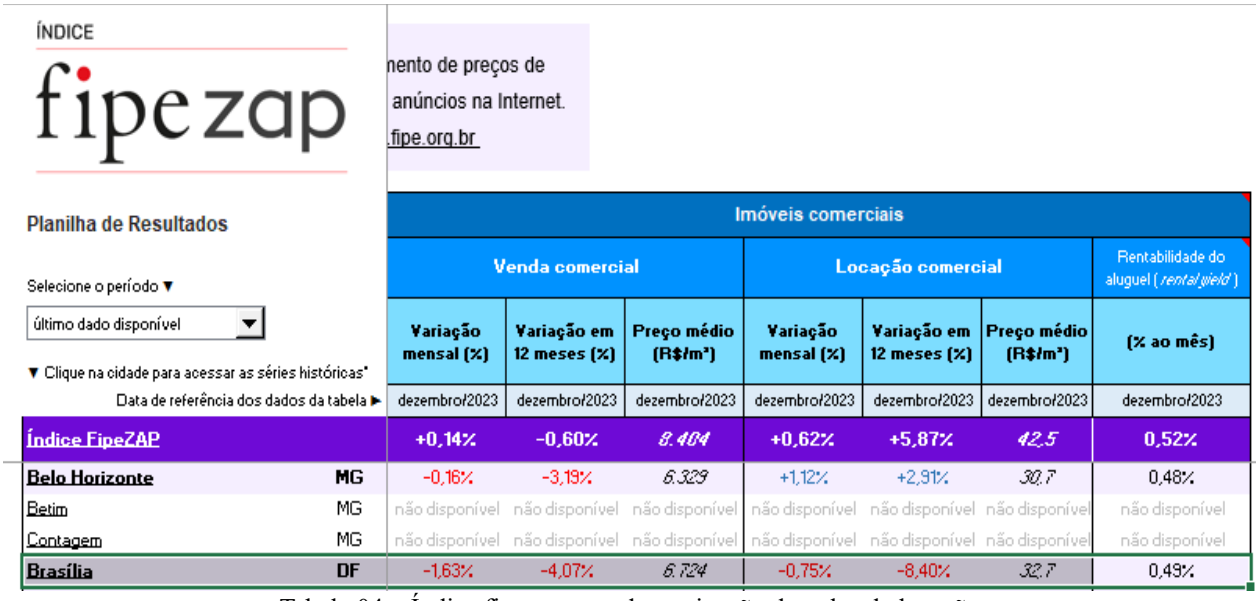
Valor médio = R$ 353.789.067,38

Valor máximo (15%) = R$ 406.857.427,49 (410.000.000,00 - arredondamento de até 1% permitido pela norma NBR 14643, segundo item 6.8.1).

VI ≅ 410.000.000,00

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido ATRAVÉS DE ESTUDOS REALIZADOS pela fundação instituto de pesquisas econômicas (fipezap). Conforme, a tabela a seguir:



ÍNDICE

fipezap

nento de preços de anúncios na Internet.
.fipe.org.br

Planilha de Resultados

Selecione o período ▼
último dado disponível

▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*

		Imóveis comerciais						
		Venda comercial			Locação comercial			Rentabilidade do aluguel (*rental yield*)
		Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	(% ao mês)
Data de referência dos dados da tabela ▶		dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023
Índice FipeZAP		+0,14%	-0,60%	8.404	+0,62%	+5,87%	42,5	0,52%
Belo Horizonte	MG	-0,16%	-3,19%	6.329	+1,12%	+2,91%	30,7	0,48%
Betim	MG	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Contagem	MG	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Brasília	DF	-1,63%	-4,07%	6.724	-0,75%	-8,40%	32,7	0,49%

Tabela 04 – Índice fipezap para determinação do valor de locação
Fonte: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-fipezap-comercial

$$VA = VI*i$$

Onde:

VA – Valor de aluguel;

VI – Valor do imóvel

i – taxa percentual de aluguel aplicada sobre o valor o VI.

Logo, tem-se que:

$$VA = 410.000.000,00*0,0049$$

$$VA = R\$\ 2.009.000,00$$

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E DOS DADOS ADOTADOS

Neste trabalho foi adotado a metodologia cientifica de regressão linear / interferência estatística e os resultados se enquadram no grau de precisão e fundamentação que segue

12.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) – Terreno

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Caracterização do imóvel avaliando	x		
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		x	
Identificação dos dados de mercado		x	
Extrapolação	x		

Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	x		
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	x		
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	**16**		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MCCDM	**II**		

DESCRIÇÃO	**GRAU DE PRECISÃO**		
	III ≤ 30%	**II ≤ 40%**	**I ≤ 50%**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	x		

Função estimativa utilizada na base de cálculo para obtenção do valor do imóvel avaliando
Valor unitário = +1004,704099 * e^(-5,045729677E-05 * Área terreno) * e^(-158398,1276 / Indice Fiscal) * e^(-0,0374459376 * Distancia ao polo valorizante) * e^(+1,051631179 * Vocação (UOS))

Tabela 04 – Grau de fundamentação - Método MCDDM
Fonte- Tabela 10 ABNT NBR 14.653-2

12.2 Grau de Fundamentação e Precisão – Método Evolutivo (Terreno + Benfeitoria)

ITEM	**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**		
	III (3 PONTOS)	**II (2 PONTOS)**	**I (1 PONTO)**
Estimativa do valor do terreno		**X**	
Estimativa dos custos de reedição		**X**	
Fator de comercialização		**X**	
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	**6**		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	**II**		

DESCRIÇÃO	**GRAU DE PRECISÃO**		
	III ≤ 30%	**II ≤ 40%**	**I ≤ 50%**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	**X**		

Tabela 05 – Grau de fundamentação/precisão - Método Evolutivo
Fonte- Tabela 10 ABNT NBR 14.653-2 página 29

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	**R$ 410.000.000,00 (Quatrocentos e dez milhões de reais)**

O valor acima descrito foi obtido em função da liquidez do mercado local, e toda estrutura presente no imóvel na presente data deste laudo, a saber: 01 de fevereiro de 2024, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, estado de conservação, reformas, localização, equipamentos, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo I – Documentação Legal;

Anexo II – Fotografias do imóvel avaliando;

Anexo III – Memória de Cálculo SisDEA;

Anexo IV – Tabelas;

Anexo V – Orçamentos;

Anexo VI– ART.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 31 (vinte e três) páginas, todas rubricadas, sendo a última assinada e os anexos se iniciam na página 32 (vinte e quatro) e finalizam na página 94 (cinquenta e três), todas rubricadas.

Senador Canedo, 01 de fevereiro de 2024

Mayjane de O. N. dos Santos

Mayjane de Oliveira Natalino dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 1021605484D-GO
CPF – 019.376.311-76

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO LEGAL

1 – Habite-se

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA

CÓPIA

ANTT FL Nº 1036 GELIC

CARTA DE HABITE-SE Nº 008/2012

ROPRIETÁRIO: J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
PF/CNPJ: 06.945.555/0001-92
ESPONSÁVEL TÉCNICO: MARIO USAI CREA Nº 9860/D-DF

e acordo com o processo n.º 141.003.274/2008, a construção existente no ndereço: LOTE 10; TRECHO 03; PROJETO ORLA PÓLO 08; DO SCE/SUL. NUMERAÇÃO REDIAL: SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 03 PROJETO ORLA 08 CONJUNTO 10, LC 01 (SALAS): 01 TÉRREO, 101, 201, 301; BLOCO 02 (SALAS) 02 TÉRREO, 202,302; BLOCO 03(SALAS):03 TÉRREO,103 ,203, 303, E BLOCO 04 (SALAS): 04 ÉRREO, 104, 204, 304. Licenciada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 099/2011 de 9/11/2011 foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme liberação da GEFIS folha 360 e 361 e 570.

INALIDADE DA EDIFICAÇÃO: coletivo/Organismo Internacional e outras Instituições xtraterritoriais. (CONFORME NGB 137/1998 ITEM 03)

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS:

1.1-2º SUBSOLO	12.629,46m²
1.2-1º SUBSOLO	10.609,41m²
1.3-TÉRREO	2.471,53m²
1.4-1º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.5-2º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.6-3º PAVIMENTO	412,40m²
1.7-CASA DE MÁQUINA	174,88m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	28.748,54m²

rasília, 02 de fevereiro de 2012
isto

CARLOS EULER CURRLIN PERPETUO
DIRETOR DE OBRAS E LICENCIAMENTO

RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES
CHEFE DE GABINETE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
SCS QD 8-BL 860-LJ 14 D-BRASILIA-DF
Autentico esta cópia conforme Art.7,V, da Lei 8935/94.
Brasília-DF 07/02/2012
CARLOS NACHO DE ALVARENGA
ESCREVENTE AUTORIZADO
Selo:TJDFT20120000036021EAGL
Consultar:www.tjdft.jus.br

BRASÍLIA – PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE
Administração Regional de Brasília
SBN Quadra 02 – Bloco K – CEP 70.040.020
Fone: (61) 3329-0400
www.brasilia.df.gov.br
admregional@brasilia.df.gov.br

2 – Escritura de compra e venda – terreno

1028-4bb9-7bb9-75a0
28ba-c6ff-8f40-ca12
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 088
PROT: 00199066

OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP** e **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, na forma abaixo:

= **SAIBAM** = quantos esta virem que aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e oito **(07/04/2008)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas de Brasília - DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, Brasília-DF, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO**, brasileiro, advogado, casado, portador da CI nº 2.905-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.463.793-68, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da CI nº M-920.528-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 278.413.086-04, assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da CI nº 1.720.250-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 701.598.401-63, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço profissional o acima indicado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado Compradora, **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.201, Ed. Venâncio 3.000, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, brasileira, advogada, casada, residente e domiciliada no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadora da CI nº 889.802 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 314.762.441-20; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, estudante, solteiro, residente e domiciliado na SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49 e **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, brasileira, psicologa, casada, residente e domiciliada na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadora da CI nº 1.616.863 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 784.853.631-91, conforme Alteração Contratual de 15/11/2.006, registrada na JC/DF sob o nº 20060642459, por despacho de 02/01/2007, aqui arquivada; todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: **I)** Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel designado pelo: **LOTE nº 10, do Trecho 03, PROJETO ORLA - PÓLO 08, Uso Institucional, do SCE/SUL, desta Capital, medindo 100,00m pela frente, 72,153m + 29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,000m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 16.701,03m2, limitando-se pela frente e fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11, objeto da matrícula nº 117.404, do 1º Ofício do Registro de Imóveis local;** havido : **conforme registro anterior: R-1 e R-2, da matrícula nº 114.662, do mencionado registro imobiliário. II)** - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado **R$ 8.500.001,00** (oito milhões, quinhentos mil e um reais) que será pago da seguinte forma: **10% (dez por cento)** do preço no montante de **R$ 850.000,10** (oitocentos e cinquenta mil reais e dez centavos), como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e os restantes **90% (noventa por cento)** em **240 (duzentos e quarenta)** prestações mensais

102a-4ba3-9ab9-28ba-c6ff-8f40-ca.
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 089
PROT: 00199066

ANT Fl. Nº 95 GELIC

ANT Fl. Nº 115 GELIC

e sucessivas, financiado pelo **"Sistema Price de Amortização"**, pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB vencendo-se a primeira em **02/04/2008,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **482.045-2,** anexa ao processo nº **111.000.318/2008-2 TERRACAP,** referente ao Edital de Licitação Pública nº **01/2008**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual a outorgada compradora declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220, de 19.10.2007, CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2508ª** Sessão, realizada em **19/02/2008,** ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, consequentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Temporis Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pela Outorgada Compradora, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. **III)** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o Outorgado Comprador às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. **IV)** - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **V)** A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. **VI)** Que, na ocorrência da **OUTORGADA COMPRADORA** pretender transferir o imóvel a terceiros deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da **OUTORGANTE VENDEDORA**, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do imóvel, devidamente atualizado. **VII)** Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a **OUTORGADA COMPRADORA** perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado; **VIII)** Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. **IX)** A **OUTORGADA COMPRADORA** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação **"pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização**, acrescida dos juros do equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **X)** Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo **SUDUR**, através da **NGB**, prevalecerá este último. **XI) A OUTORGADA COMPRADORA** assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de **70 (setenta)** meses, contados a partir da data da

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897
LIVRO: 2790-E
FOLHA: 090
PROT: 00199066
OFÍCIO DE NOTAS Cardo Veloso Arrelaro Escrevente BRASÍLIA-DF
ANT FI Nº 116 SELIC
1026-4bb3-7ud9-28ba-c6ff-8f40-ca1 Consulte em www.cartorios.com.br

assinatura desta Escritura. **XII)** A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da **CARTA DE HABITE-SE** à **OUTORGANTE VENDEDORA** ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da **OUTORGANTE VENDEDORA. XIII)** O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** à multa de **1% (um por cento)** do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. **XIV)** No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **XV) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. **XVI) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **XVII)** A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. **XVIII)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela **OUTORGADA COMPRADORA**, tornar-se-á irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. **XIX)** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere à **OUTORGADA COMPRADORA**, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-a na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. **XX)** Pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi dito ainda que aceitava todas a condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP. XXI)** Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a **OUTORGADA COMPRADORA** o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira, do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, advogada, e seu marido, **STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO**, engenheiro eletricista, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadores das Identidades nºs 889.802 SSP/DF e 990804-85 SSP/CE e inscritos no CPF sob os nºs 314.762.441-20 e 569.286.453-34, respectivamente; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, psicologa, e seu marido, **ROMULO MIRANDA BITTENCOURT**, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadores das Identidades nºs ela 1.616.863 SSP/DF e ele CNH/DF 01127376411 onde consta a CI nº 1.600.216 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 784.853.631-91 e 786.262.351-91, respectivamente, e **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49; **XXII)** O(a)(s) fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)(s) judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA. XXIII)** O(a)(s) fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência, insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)(s) fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 091
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF CRS 505

ANT. Fl. Nº 1 GELIC

ANT. Fl. Nº 117 GELIC

1028-4b85-7bb9-7...
28ba-c6ff-8f40-ca1...
Consulte em www.certidoes.com.br

que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de Custas nº **55077,** paga no valor de **R$ 658,94**; b) Guia de recolhimento do **ITBI** nº **07/04/2008/970/000001-0**, paga em **07/04/2008,** no valor de **R$ 170.000,02,** sobre o valor tributável de **R$ 8.500.001,00,** calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição no GDF nº **47765336;** c) Certidão Negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais, na(s) qual(is) existe(m) ação(ões) contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor o(a)(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF sob nº **089-00.190.749/2008**, expedida em **13/03/2008**, válida até **11/06/2008**. A Outorgante Vendedora, na forma em que está representada, declara sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m).** Dou fé. Eu, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, ESCREVENTE NOTARIAL, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **MAURÍLIO ANTONIO DE SOUZA,** Tabelião Substituto, a subscrevo, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO, ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE, RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, ROMULO MIRANDA BITTENCOURT, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR**. Nada mais. Trasladada em seguida. Eu, _____, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. R.V.A.

EM TESTEMUNHO (_____) DA VERDADE.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

3 – CERTIDÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Sistema de Documentação Urbanística e Cartográfica

geoportal

Certidão de Parâmetros Urbanísticos

INFORMAÇÕES GERAIS DO PROJETO

Endereço Cartorial:	SCES TRECHO 3 POLO 8 LT 10		
Endereço Usual:	SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 3 POLO 8 LT 10		
CIU:	00138I6D0004	**RA:**	PLANO PILOTO
CIPU:	5199	**Data de Emissão:**	25/01/2024
Coordenadas:	195248,615 8250012,3928	**Data de Registro:**	12/05/1999

NORMAS

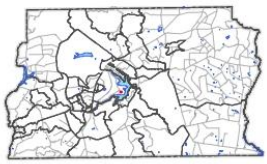
Norma Vigente:	NGB 137/98		
Norma Anterior:	NÃO INFORMADO		
Cota de Soleira:	NÃO INFORMADO		
Situação:	REGISTRADO	**Altura Máxima (m):**	NÃO INFORMADO
Subsolo:	NÃO INFORMADO	**Afast. Frontal (m):**	NÃO INFORMADO
Galeria:	NÃO INFORMADO	**Afast. de Fundo (m):**	NÃO INFORMADO
ONALT:	NÃO INFORMADO	**Afast. Lat. Direito (m):**	NÃO INFORMADO
Taxa de Permeabilidade:	NÃO INFORMADO	**Afast. Lat. Esquerdo (m):**	NÃO INFORMADO
Marquise em Área Pública:	NÃO INFORMADO	**Taxa de Ocupação:**	NÃO INFORMADO
Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS:	CSII 1	**Coef. Aprov. Básico:**	NÃO INFORMADO
Parâmetros de Ocupação do Solo - CÓDIGO:	NÃO INFORMADO	**Coef. Aprov. Máximo:**	NÃO INFORMADO

QUADRO DEMONSTRATIVO

Área de Projeto (m):	16701.03	**Projeto:**	URB 047/1998
Chanfro (m):	NÃO INFORMADO	**Perímetro (m):**	528.68
Frente (m):	100.0	**Lateral Direita (m):**	157.125
Fundo (m):	101.555	**Lateral Esquerda (m):**	170.0

LOCALIZAÇÃO

PLANTA CHAVE



LEGENDA

Lote registrado consultado
Outros lotes

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

0 20 40 80 120 160 m

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

OBSERVAÇÕES

1. A presente CERTIDÃO trata de informação constante da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal, estabelecida pela Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, quanto aos parâmetros urbanísticos do lote ou projeção;

2. Este documento não faz parte do processo de licenciamento de obras e edificações e possui caráter meramente informativo (Decreto 39.272, de 02 de agos to de 2018, Art.17, §1º);

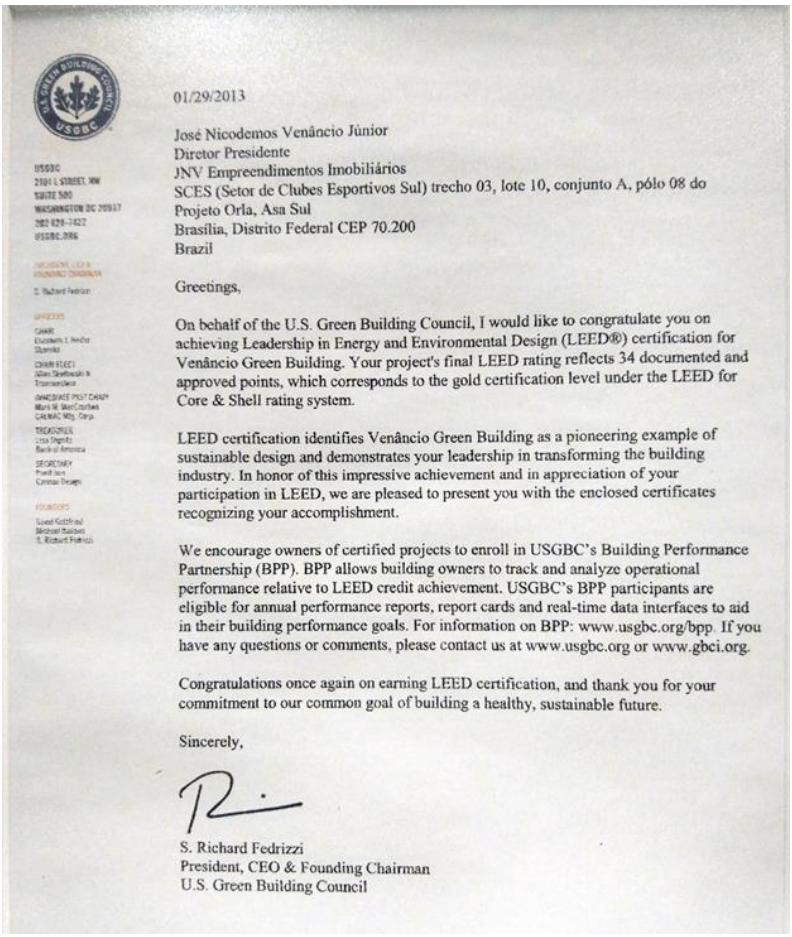
3. As informações contidas nesta Certidão são provenientes da base de dados do Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal - SITURB e poderão ser verificadas no sítio eletrônico da Infraestrutura de Dados Espaciais do Distrito Federal/ IDE-DF, no link https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/, grupo Cadastro Territorial na camada Lotes Registrados.

4. Certidão emitida nos termos da Portaria nº 27, de 19 de março de 2021, publica da no DODF nº60, de 30 de março de 2021; e

5. Esta Certidão é válida por 90 (noventa) dias, ressalvada a hipótese de eventual alteração da legislação urbanística, nesse período.

sisdUC
sistema de documentação urbanística e cartográfica

4 – CERTIFICAÇÃO LEED/GREEN BUILDING



01/29/2013

José Nicodemos Venâncio Júnior
Diretor Presidente
JNV Empreendimentos Imobiliários
SCES (Setor de Clubes Esportivos Sul) trecho 03, lote 10, conjunto A, pólo 08 do
Projeto Orla, Asa Sul
Brasília, Distrito Federal CEP 70.200
Brazil

Greetings,

On behalf of the U.S. Green Building Council, I would like to congratulate you on achieving Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) certification for Venâncio Green Building. Your project's final LEED rating reflects 34 documented and approved points, which corresponds to the gold certification level under the LEED for Core & Shell rating system.

LEED certification identifies Venâncio Green Building as a pioneering example of sustainable design and demonstrates your leadership in transforming the building industry. In honor of this impressive achievement and in appreciation of your participation in LEED, we are pleased to present you with the enclosed certificates recognizing your accomplishment.

We encourage owners of certified projects to enroll in USGBC's Building Performance Partnership (BPP). BPP allows building owners to track and analyze operational performance relative to LEED credit achievement. USGBC's BPP participants are eligible for annual performance reports, report cards and real-time data interfaces to aid in their building performance goals. For information on BPP: www.usgbc.org/bpp. If you have any questions or comments, please contact us at www.usgbc.org or www.gbci.org.

Congratulations once again on earning LEED certification, and thank you for your commitment to our common goal of building a healthy, sustainable future.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi
President, CEO & Founding Chairman
U.S. Green Building Council

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL
LEED GOLD
USGBC

VENÂNCIO GREEN BUILDING

Brasilia-DF, Brazil

HAS SUCCESSFULLY ACHIEVED THE FOLLOWING LEVEL OF CERTIFICATION ESTABLISHED BY THE U.S. GREEN BUILDING COUNCIL IN THE LEED GREEN BUILDING RATING SYSTEM™ AND VERIFIED BY THE GREEN BUILDING CERTIFICATION INSTITUTE.

LEED FOR CORE & SHELL

GOLD

January 2013

S. RICHARD FEDRIZZI, PRESIDENT & CEO
U.S. GREEN BUILDING COUNCIL

PETER TEMPLETON, PRESIDENT
GREEN BUILDING CERTIFICATION INSTITUTE

ANEXO II – FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALAINDO

FOTO 01 – FACHADA

FOTO 02 – FACHADA/ESTACIONAMENTO

FOTO 03 – ESPELHO D'ÁGUA DESATIVADO

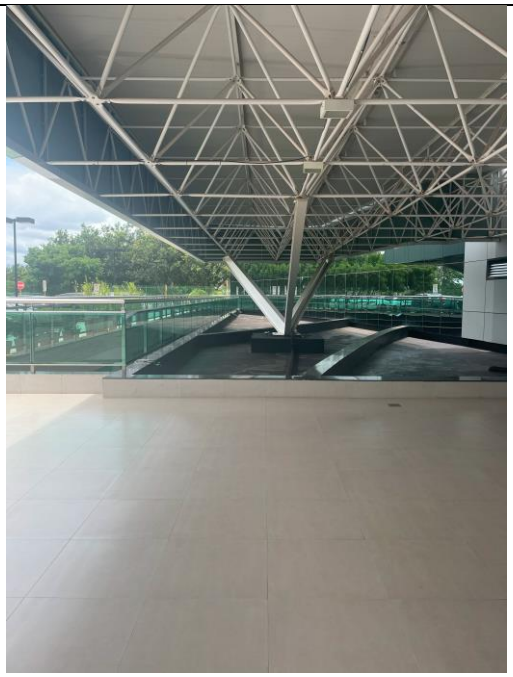


FOTO 04 – MARQUISE EM ESTRUTURA METÁLICA

FOTO 04 – ESTACIONAMENTO TÉRREO

FOTO 05 – ESTACIONAMENTO TÉRREO – VAGAS PNE

FOTO 05 – JARDIM TÉRREO

FOTO 06 – RESERVATÓRIO

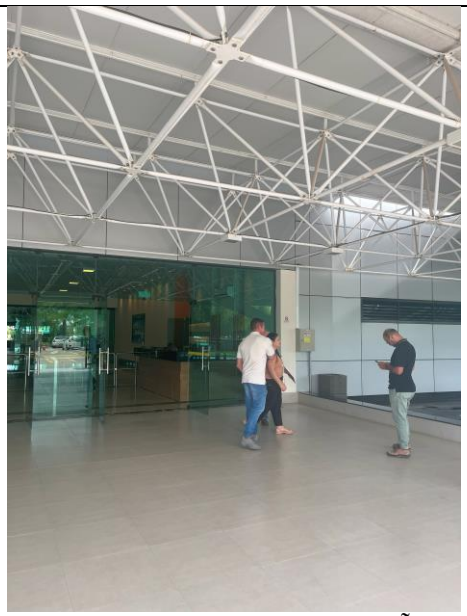


FOTO 07 – ENTRADA RECEPÇÃO

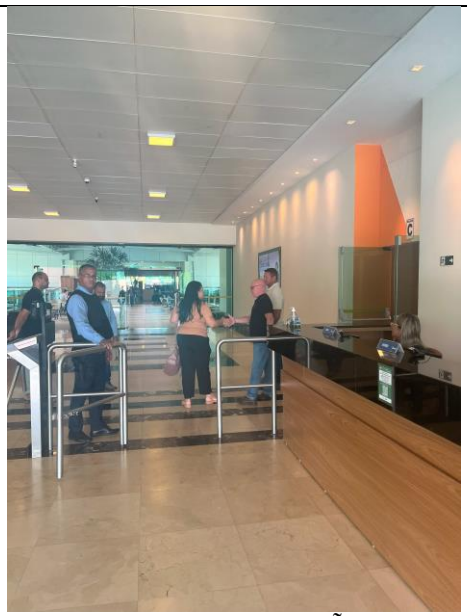


FOTO 08 - RECEPÇÃO

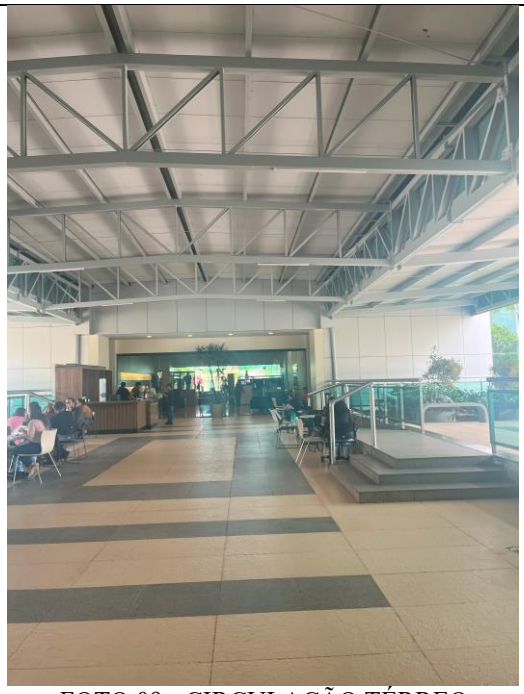


FOTO 09 - CIRCULAÇÃO TÉRREO

FOTO 10 – ELEVADOR DE ACESSIBILIDADE - PNE

FOTO 11 - CIRCULAÇÃO LATERAL

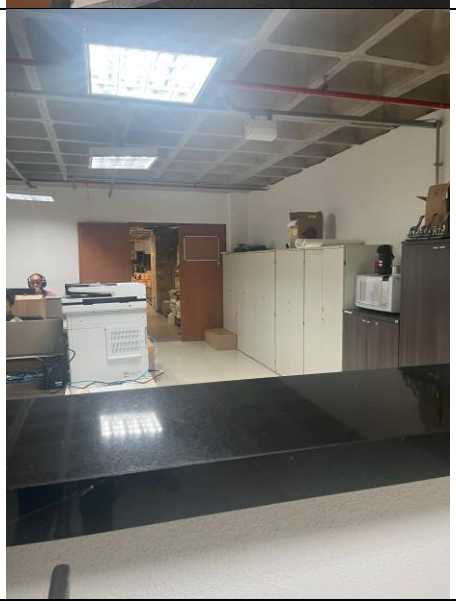


FOTO 12 – ALMOXARIFADO - 2° SS

FOTO 13 – ESTRANDA DOS DEPÓSITOS – 2º SS

FOTO 14 – INTERIOR DO DEPÓSITO 1

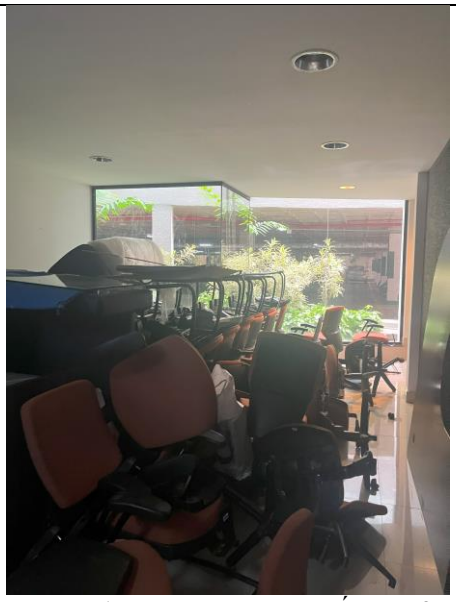
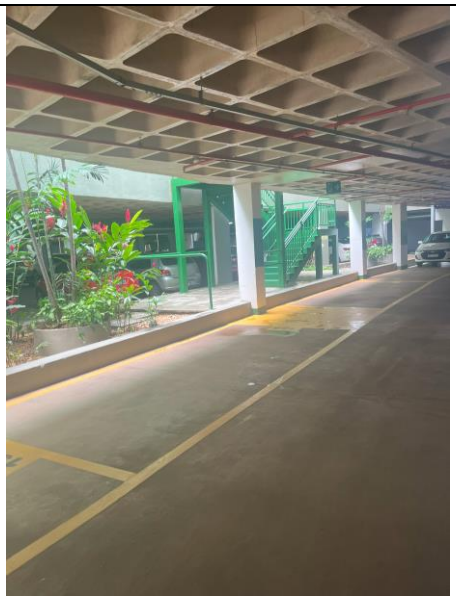
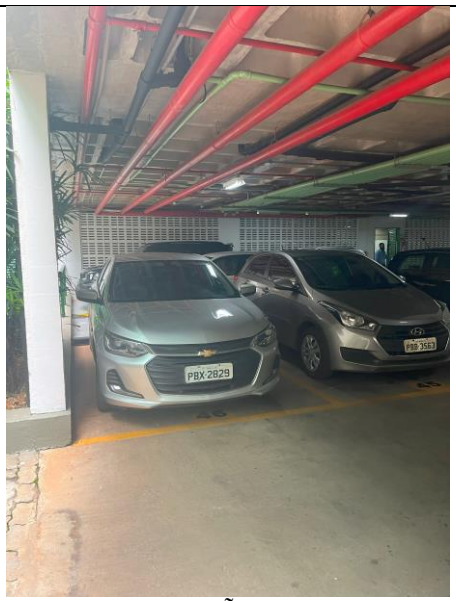
 FOTO 15 – INTERIOR DEPÓSITO 2	 FOTO 16 – INTERIOR DEPÓSITO 2
 FOTO 17 – ESTACIONAMENTO – 2° SS	 FOTO 18 – ESCADA DE ESCAPE – 2° SS
 FOTO 19 – BARRAMENTO BLINDADO	 FOTO 20 – TUBALAÇÃO PARA SISTEMA DE COMBATE A INCÊNDIO

FOTO 21 – JARDIM – 2° SS

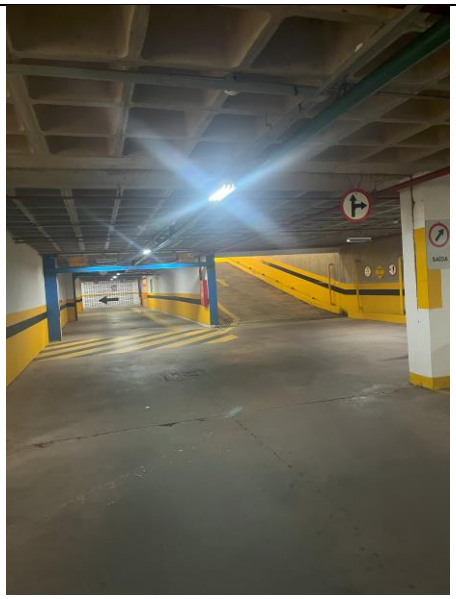


FOTO 22 – RAMPA DE ACESSO AO 1° SS

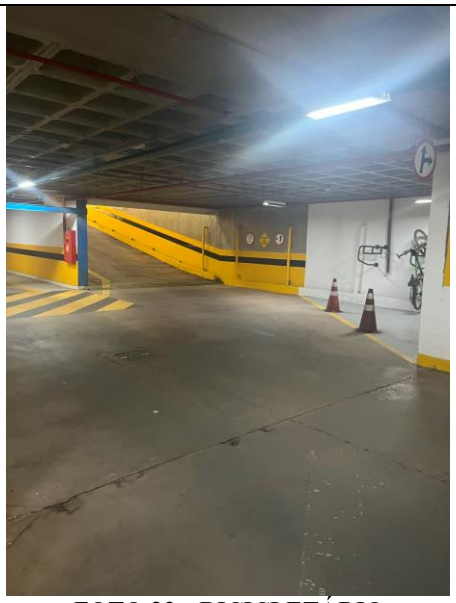


FOTO 23 - BICICLETÁRIO

FOTO 24 – ACESSO A ÁREA DE EQUIPAMENTOS

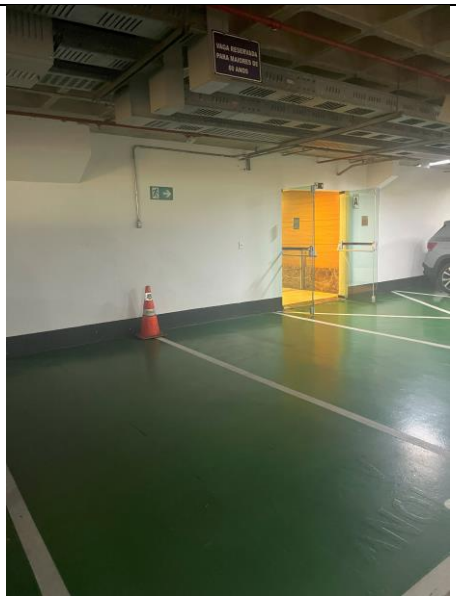


FOTO 25 – ACESSO AO HALL DE ELEVADORES

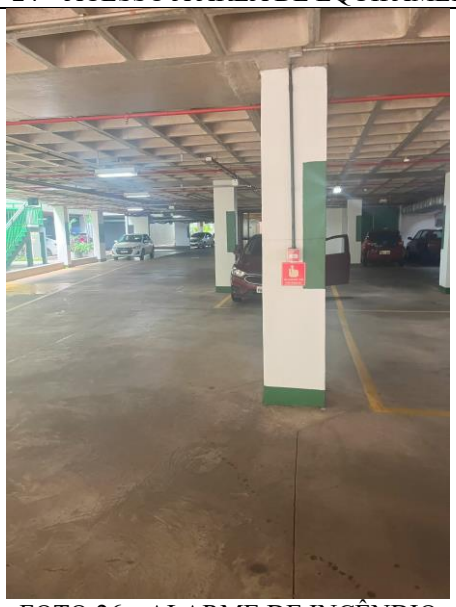


FOTO 26 – ALARME DE INCÊNDIO

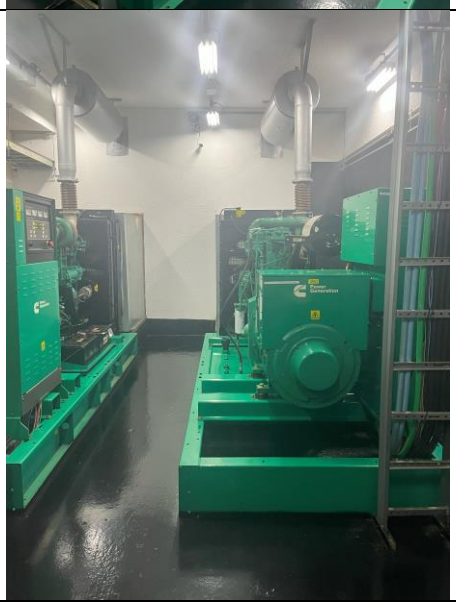


FOTO 27 – SISTEMA DE GRUPO DE GERADORES

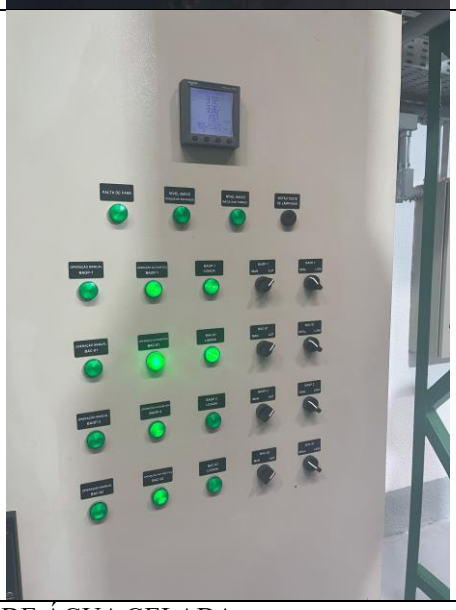


FOTO 28 – SISTEMA DA CENTRAL DE ÁGUA GELADA

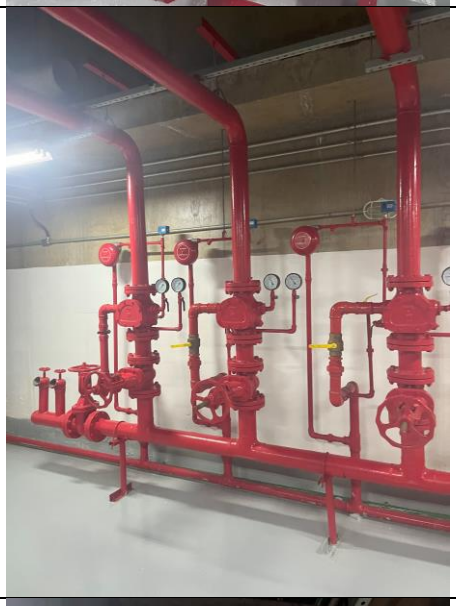


FOTO 29 – SISTEMA DE BOMBEAMENTO DE ÁGUA POTÁVEL/INCÊNDIO

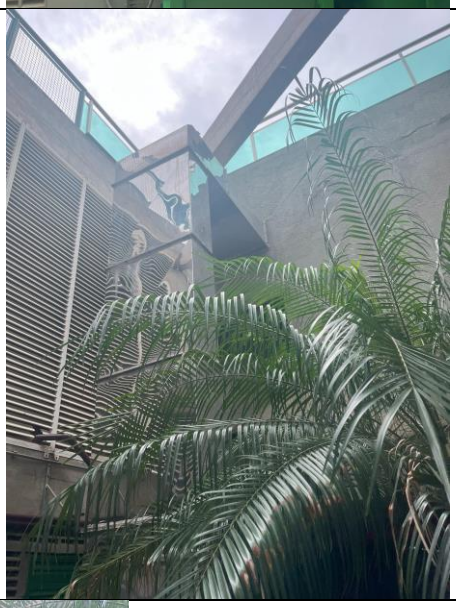


FOTO 30 – LAVADORA DE GASES

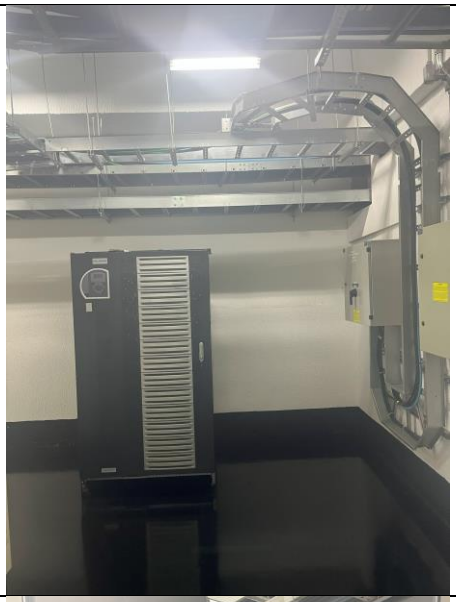


FOTO 31 – SALA TÉCNICA – QUADRO GERAL/NOBREAK/GRUPO GERADOR

FOTO 32 – AR-CONDICIONADO DE PRECISÃO

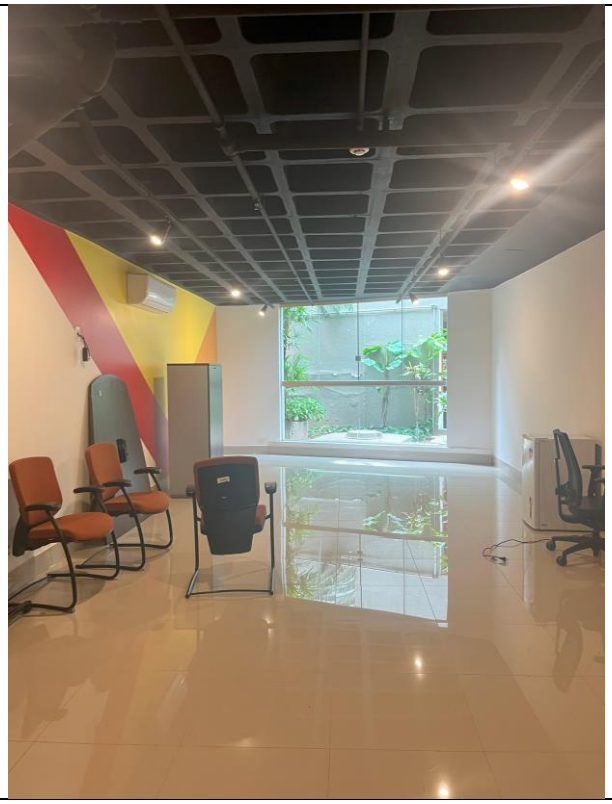
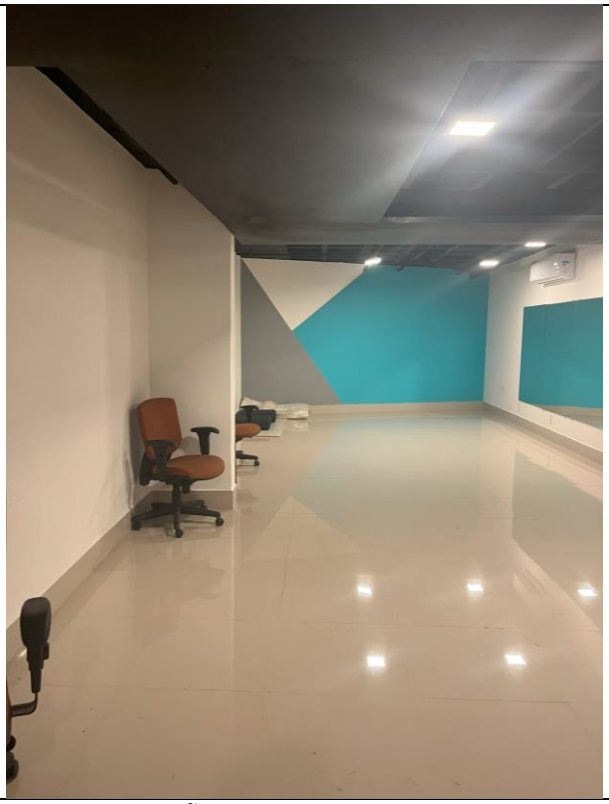
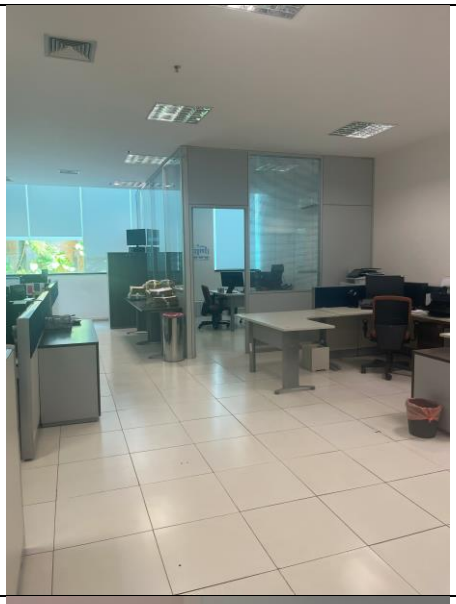
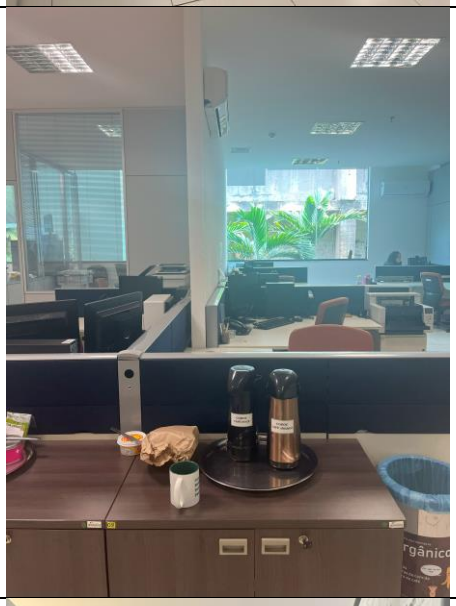



FOTO 33 – SALA DE DESCOMPRESSÃO

FOTO 34 – SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO





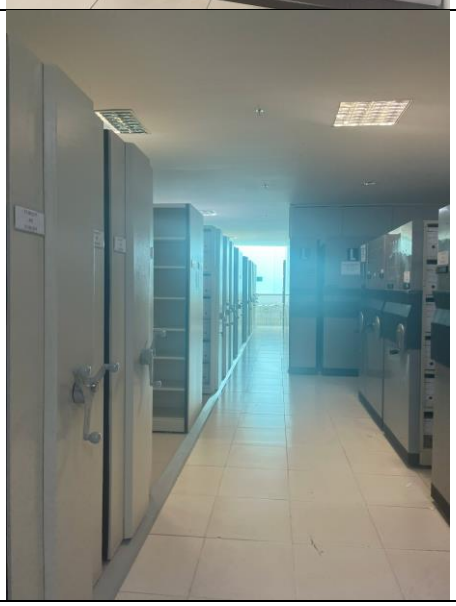
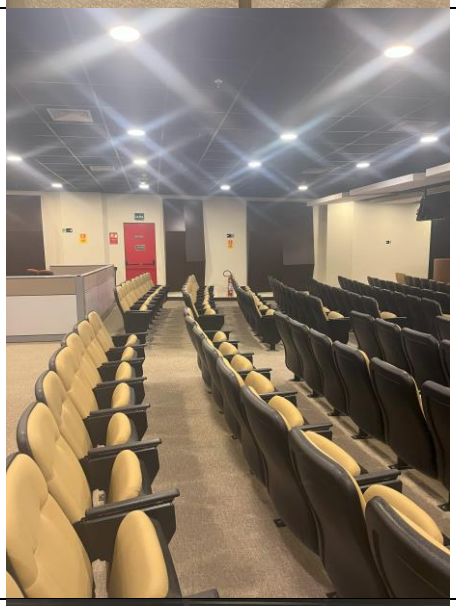
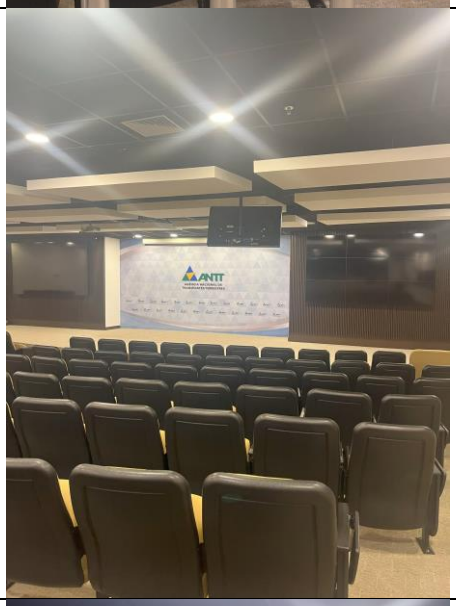


FOTO 35 – CGDOC/ARQUIVO – BLOCO A





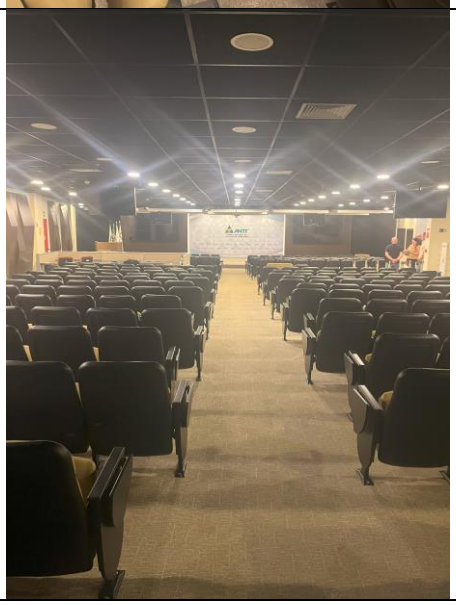


FOTO 36 - AUDITÓRIO

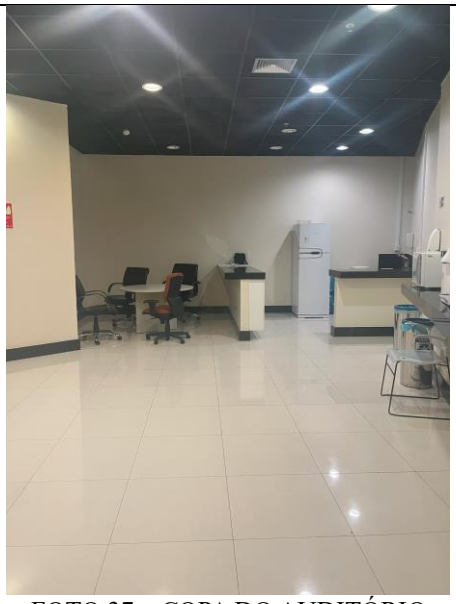
 FOTO 37 – COPA DO AUDITÓRIO	 FOTO 38 – SALA DE ESPERA 1
 FOTO 39 – SALA DE ESPERA 2	 FOTO 40 – CORREDOR AUDITÓRIO
 FOTO 41 - LAVABO	 FOTO 42 – QUADRO GERAL

FOTO 43 – AR-CONDICIONADO

FOTO 44 – TUBULUÇÃO DE ÁGUA GELADA

FOTO 45 – QUADRO GERAL

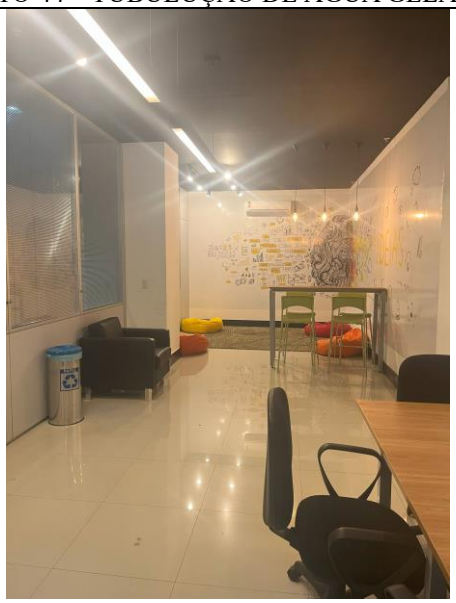


FOTO 46 - INOVANTT

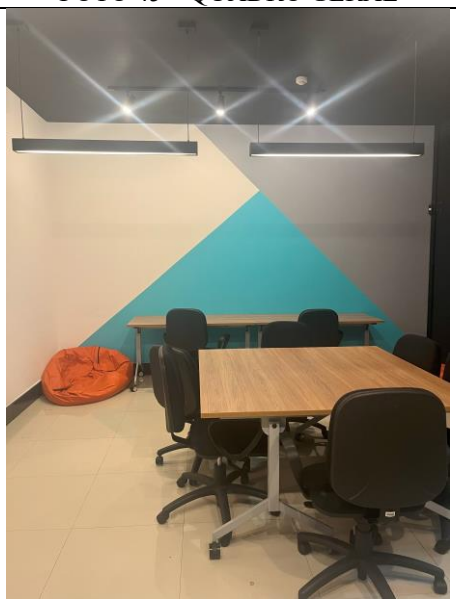


FOTO 47 - INOVANTT

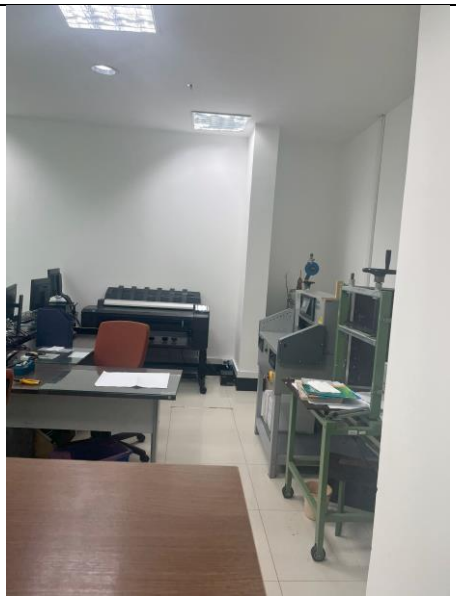


FOTO 48 - REPOGRAFIA

FOTO 49 – APOIO A COORD. GERAL

FOTO 50 – CORREDOR BLOCO C

FOTO 51 - LAVABO – BLOCO C

FOTO 52 – BANCADA DO LAVABO

FOTO 53 – INTERIOR PRIVATIVO DO LAVABO

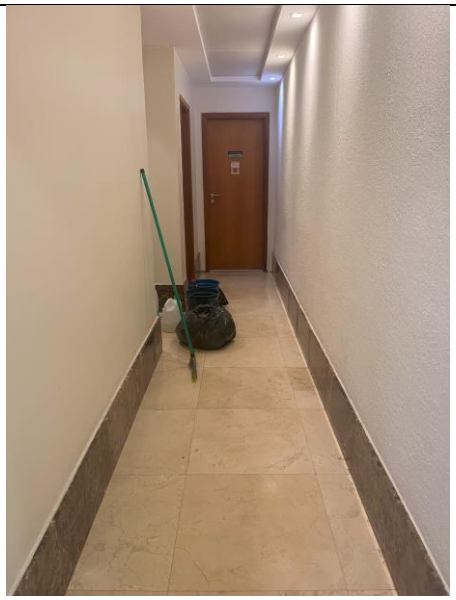


FOTO 54 – CORREDOR DE ACESSO AO LAVABO

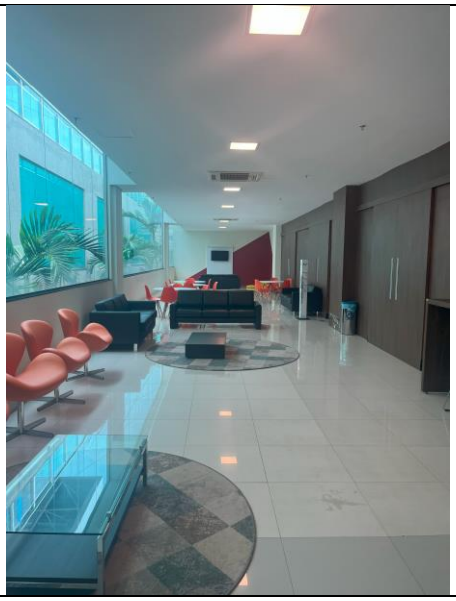
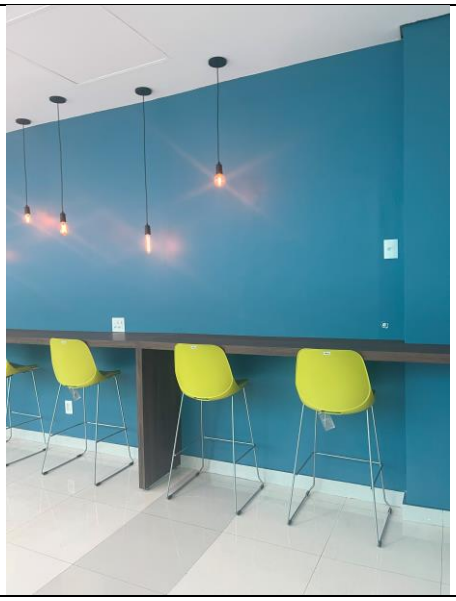
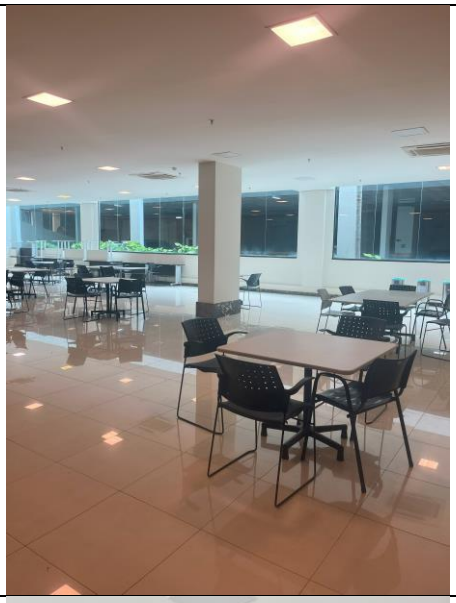
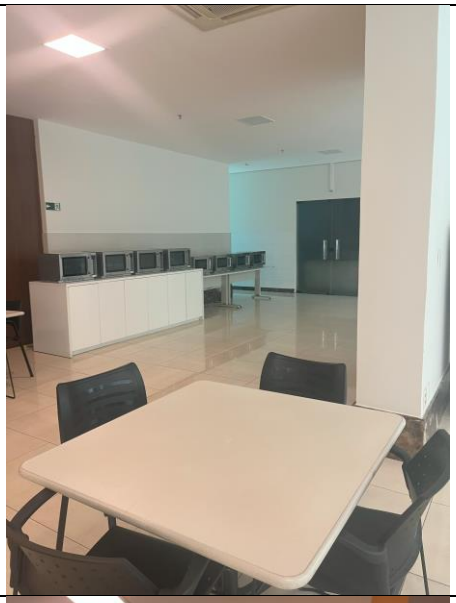



FOTO 55 - CONVIVANTT

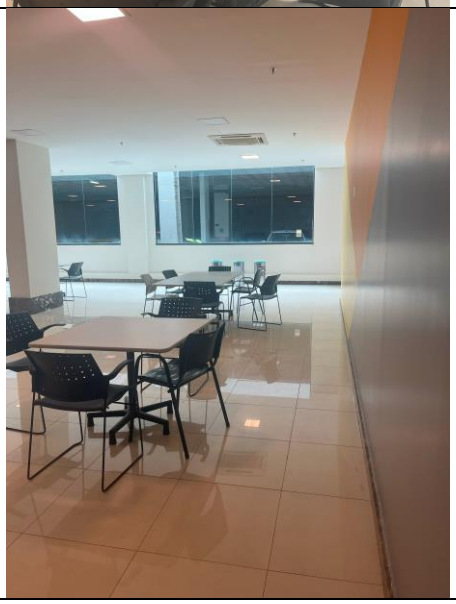


FOTO 56 - RESTAURANTE

FOTO 57 - COZINHA

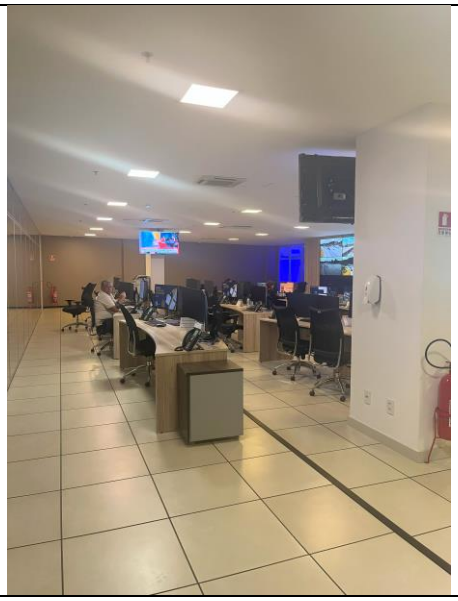
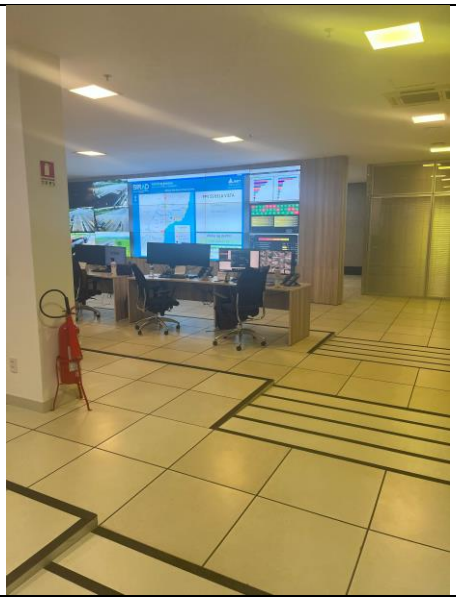



FOTO 58 - CNSO

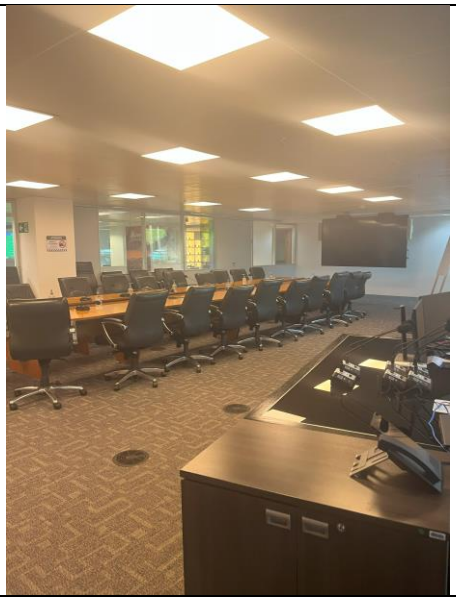


FOTO 59 - PLENÁRIA

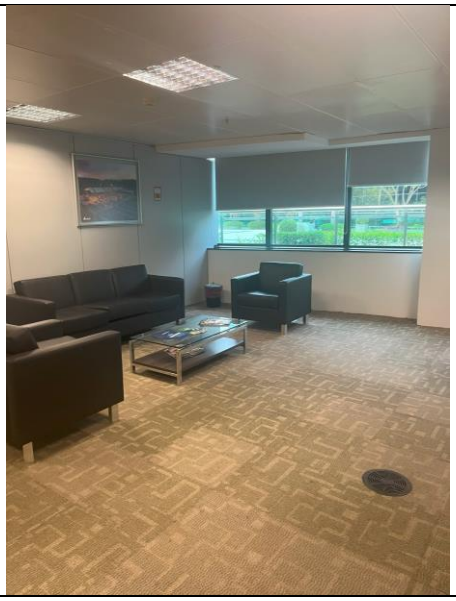


FOTO 60 – SALA DE IMPRENSA

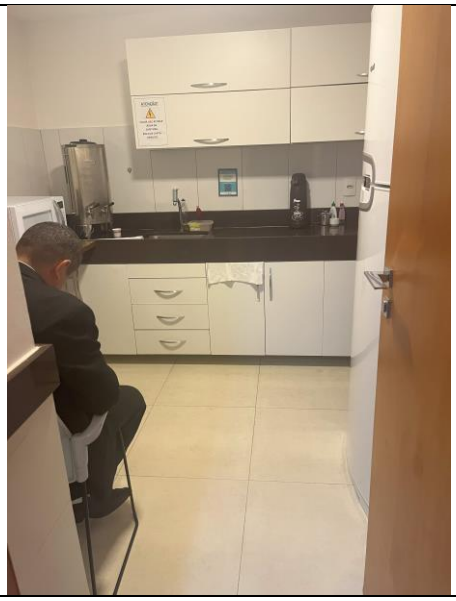
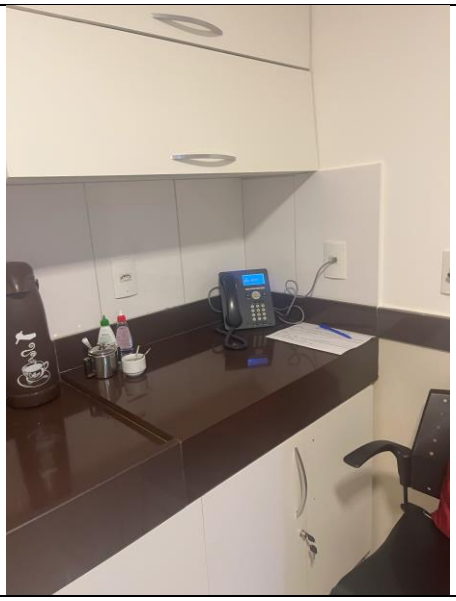



FOTO 61 – COPA CNSO

FOTO 62 – LIMPEZA

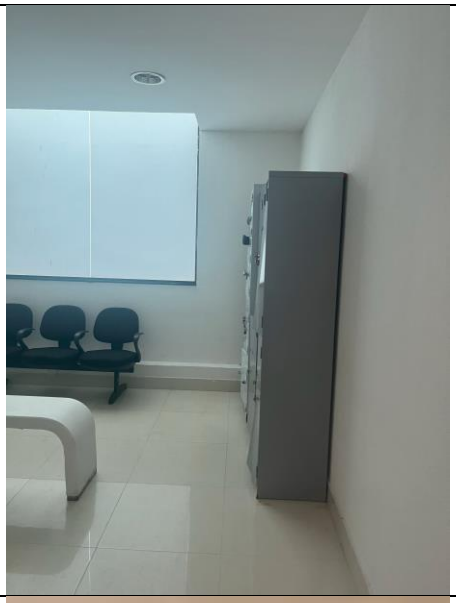
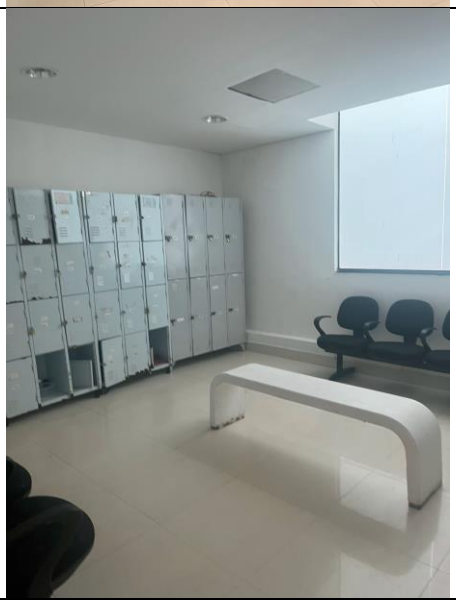



FOTO 63 – WC/VESTIÁRIO

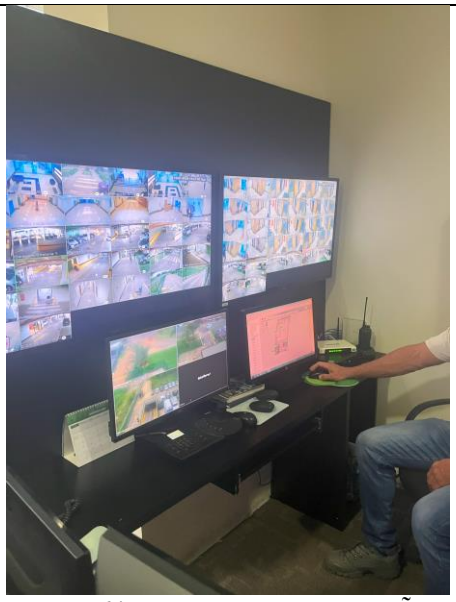
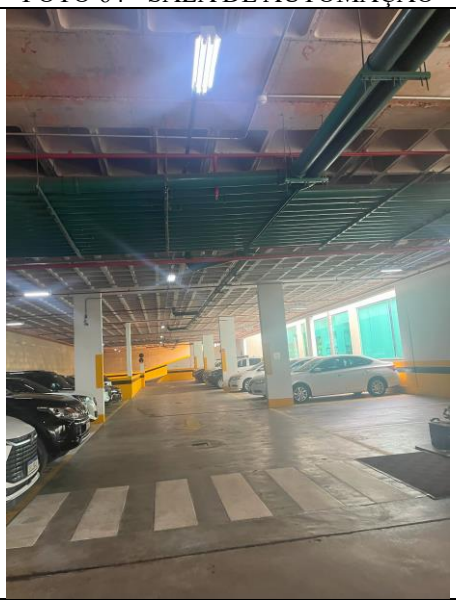


FOTO 64 - SALA DE AUTOMAÇÃO

FOTO 65 – SALA DE MONITORIAMENTO



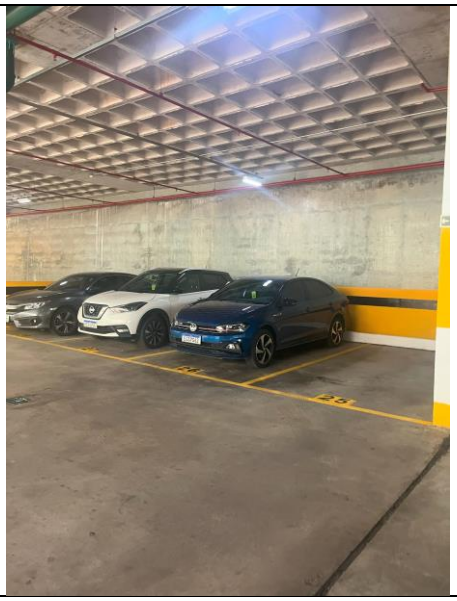


FOTO 66 – ESTACIONAMENTO – 1° SS

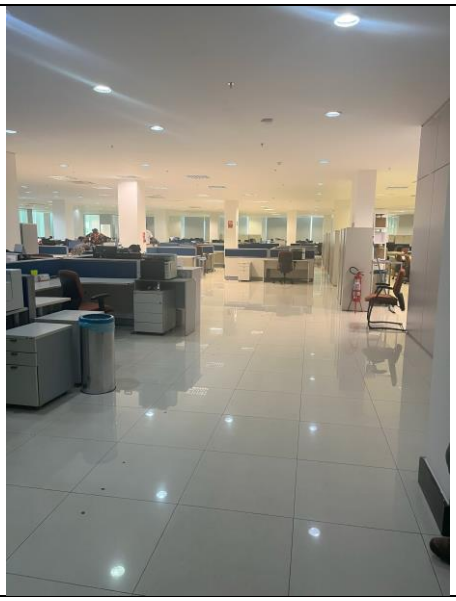


FOTO 67 - GEAUT

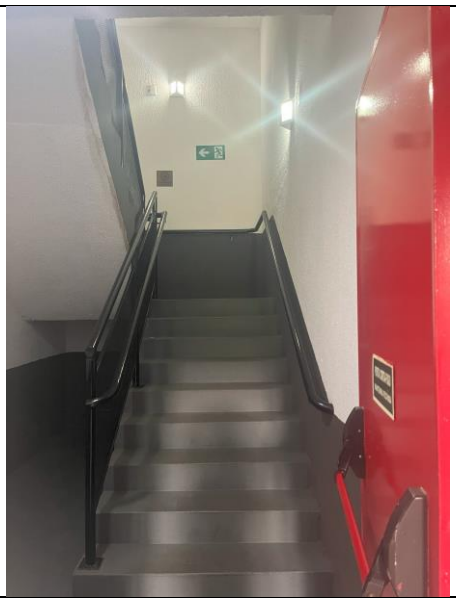
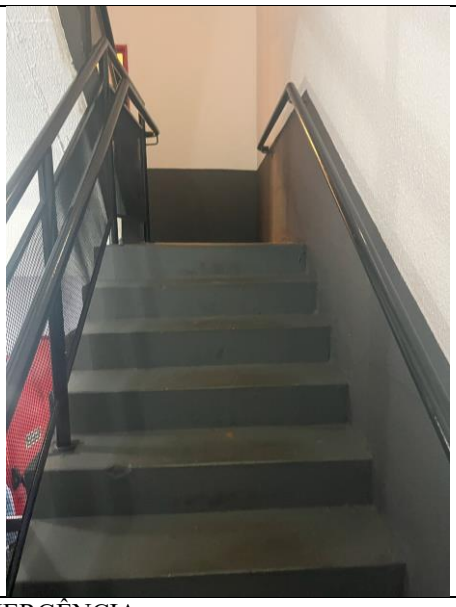



FOTO 68 – ESCADA DE EMERGÊNCIA

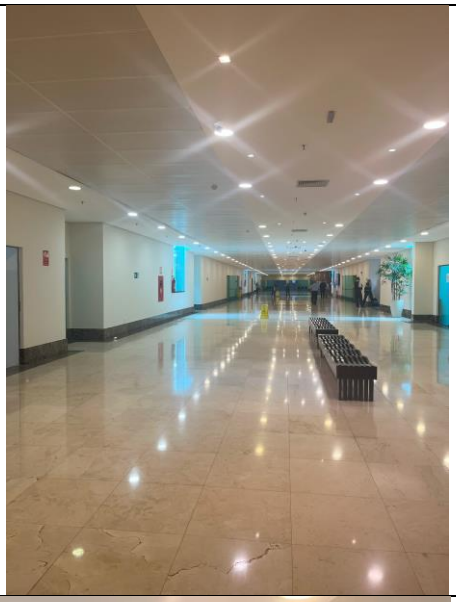
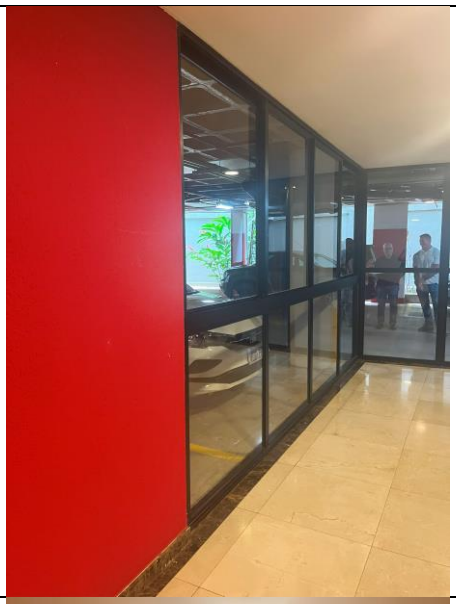
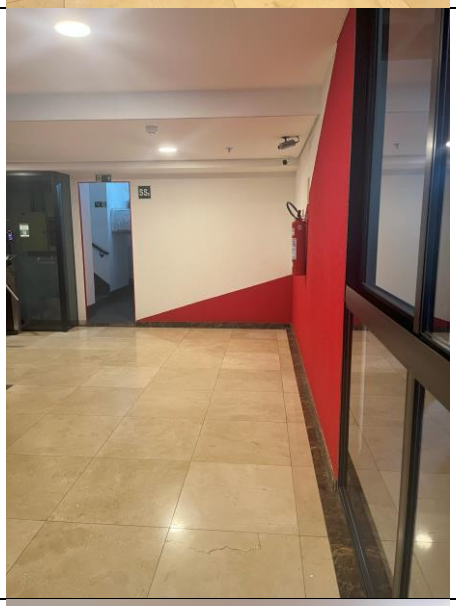


FOTO 69 - FOYER

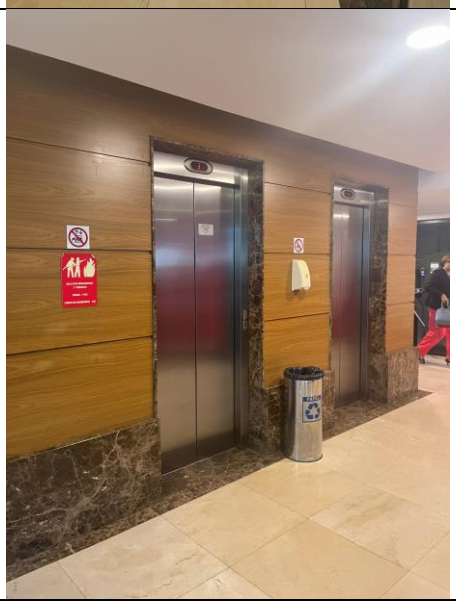


FOTO 70 – HALL DO ELEVADOR

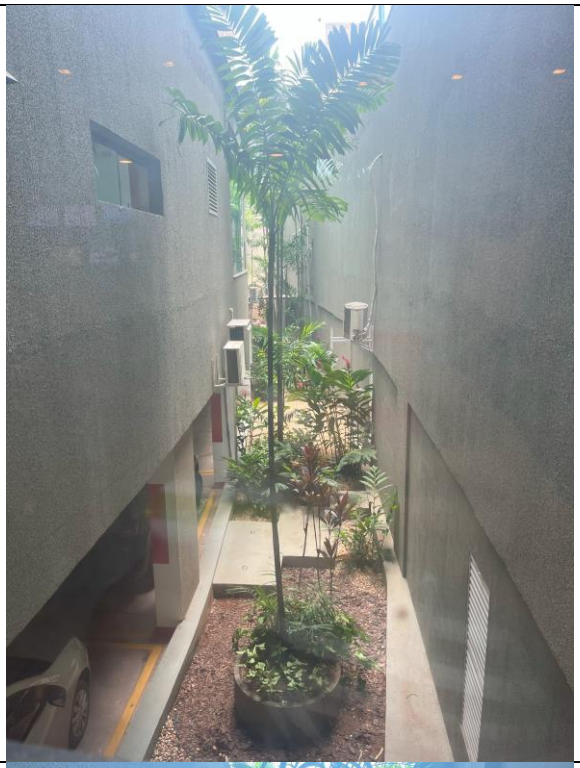
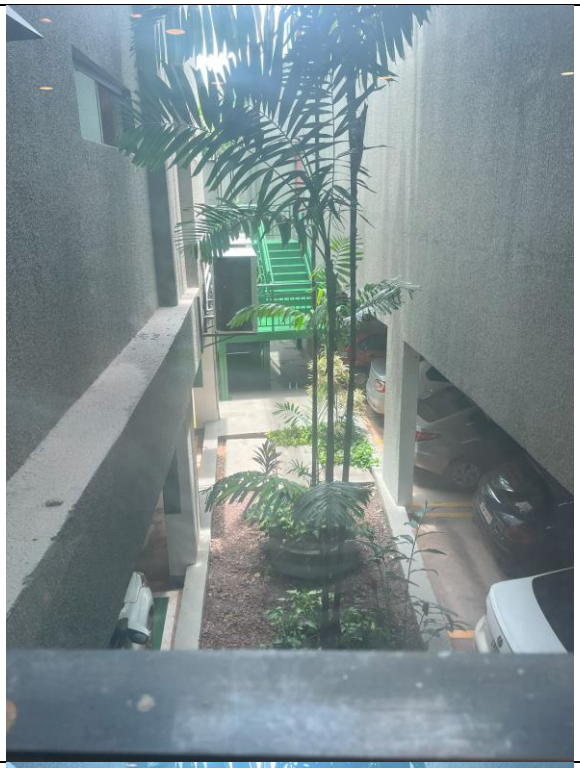
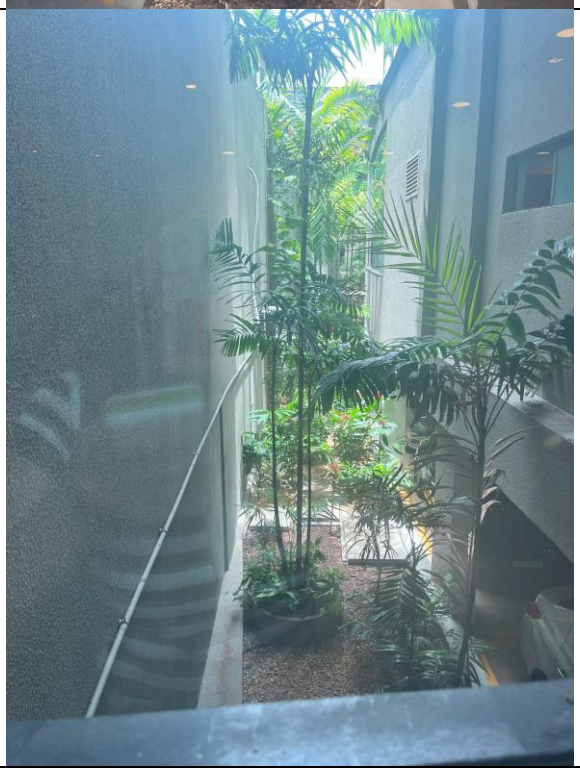
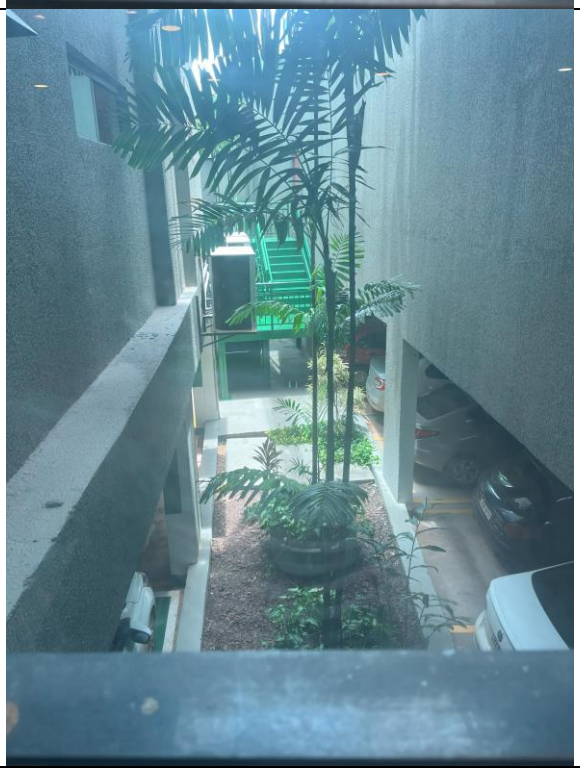





FOTO 71 – JARDIM – 2° SS

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Mayjane de Oliveira
Modelo:	ANTT
Data do modelo:	segunda-feira, 8 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Distrito	Texto	Texto	Distrito/Município onde o terreno está localizado.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço do terreno.	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do terreno.	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o terreno se localiza.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante.	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante.	Sim
Área terreno	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que indica a área do terreno medida em m².	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável proxy de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PVI Global do Distrito Federal.	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa dado em (m) que indica o comprimento da testado do terreno.	Não
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante adotado.	Sim
Vocação (UOS)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa que indica a vocação do terreno conforme o disposto na LOUS nº 1007/2022 - Atualizada. Sendo, (1- Não institucional; 2- Institucional).	Sim
Macrozoneamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa construída por códigos alocados, de acordo com o PDOT de Brasília/DF. Sendo, (1- ARIES; 2- ZUUC; 3- ZUC; 4- ZUCT)	Não
Nível	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa que indica o nível predominante do terreno em relação a seu logradouro, através de códigos alocados. Sendo, (1- Aclive; 2- Declive; 3- Plano).	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Variável dependente que indica o valor do terreno.	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente que indica o valor unitário do terreno dado através do valor total/área do terreno (m²).	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área terreno	8.998,00	32.000,00	23.002,00	14.728,82
Indice Fiscal	145.953,00	22.237.818,00	22.091.865,00	3.009.150,71
Distância ao polo valorizante	4,90	22,50	17,60	12,43
Vocação (UOS)	1,00	2,00	1,00	1,38
Valor unitário	296,88	3.888,89	3.592,01	1.535,41

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9752097 / 0,9452472
Coeficiente de determinação:	0,9510339
Fisher - Snedecor:	92,26
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,939	4	3,735	92,256
Não Explicada	0,769	19	0,040	
Total	15,708	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +6,952929664 -5,045729677E-05 * Área terreno -158398,1276 / Indice Fiscal -0,0374459376 * Distancia ao polo valorizante +1,051631179 * Vocação (UOS)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +1004,704099 * e^(-5,045729677E-05 * Área terreno) * e^(-158398,1276 / Indice Fiscal) * e^(-0,0374459376 * Distancia ao polo valorizante) * e^(+1,051631179 * Vocação (UOS))

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +1046,210288 * e^(-5,045729677E-05 * Área terreno) * e^(-158398,1276 / Indice Fiscal) * e^(-0,0374459376 * Distancia ao polo valorizante) * e^(+1,051631179 * Vocação (UOS))

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +1067,602033 * e^(-5,045729677E-05 * Área terreno) * e^(-158398,1276 / Indice Fiscal) * e^(-0,0374459376 * Distancia ao polo valorizante) * e^(+1,051631179 * Vocação (UOS))

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área terreno	x	-6,09	0,00
Indice Fiscal	1/x	-5,21	0,01
Distância ao polo valorizante	x	-3,60	0,19
Vocação (UOS)	x	9,47	0,00
Valor unitário	ln(y)	26,19	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área terreno	x1	0,00	-0,07	0,16	0,03	-0,32
Indice Fiscal	x2	-0,07	0,00	0,23	-0,29	-0,50
Distancia ao polo valorizante	x3	0,16	0,23	0,00	-0,62	-0,74
Vocação (UOS)	x4	0,03	-0,29	-0,62	0,00	0,85
Valor unitário	y	-0,32	-0,50	-0,74	0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área terreno	x1	0,00	0,65	0,42	0,77	0,81
Indice Fiscal	x2	0,65	0,00	0,45	0,65	0,77
Distância ao polo valorizante	x3	0,42	0,45	0,00	0,38	0,64
Vocação (UOS)	x4	0,77	0,65	0,38	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,81	0,77	0,64	0,91	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,51	7,84	-0,33	-4,3848%	-1,637082	0,12956800
2	7,99	8,10	-0,11	-1,3599%	-0,540047	0,00933900
3	8,05	7,97	0,08	0,9720%	0,388789	0,00712900
4	6,80	6,90	-0,09	-1,3879%	-0,469254	0,00677900
5	6,59	6,76	-0,17	-2,5578%	-0,837445	0,01849100
6	6,99	6,84	0,15	2,0810%	0,722729	0,01319100
7	6,95	6,82	0,13	1,9056%	0,658105	0,01046400
8	6,82	6,85	-0,03	-0,4819%	-0,163362	0,00069300
9	8,27	8,01	0,25	3,0800%	1,265354	0,07491500
10	7,06	6,93	0,13	1,8584%	0,652285	0,01651800
11	7,05	6,77	0,28	4,0063%	1,404591	0,06355100
12	5,69	5,71	-0,02	-0,3386%	-0,095821	0,00793500
13	8,06	8,17	-0,11	-1,3148%	-0,526748	0,01016600
14	8,20	8,00	0,19	2,3588%	0,961077	0,02796900
15	8,22	7,88	0,33	4,0421%	1,650616	0,07838400
16	6,91	7,14	-0,23	-3,3604%	-1,153720	0,14435200
17	5,71	5,77	-0,06	-1,0891%	-0,308994	0,25145600
19	6,11	6,31	-0,20	-3,3380%	-1,013345	0,02842800
21	6,11	6,12	-0,01	-0,1884%	-0,057207	0,00022200
22	6,40	6,59	-0,19	-3,0247%	-0,961675	0,13089600
23	6,40	6,24	0,16	2,5215%	0,801694	0,02684000
24	5,84	5,68	0,17	2,8282%	0,821417	0,06818600
25	7,38	7,58	-0,21	-2,7989%	-1,026327	0,06963000
26	7,56	7,67	-0,11	-1,4257%	-0,535632	0,03185100

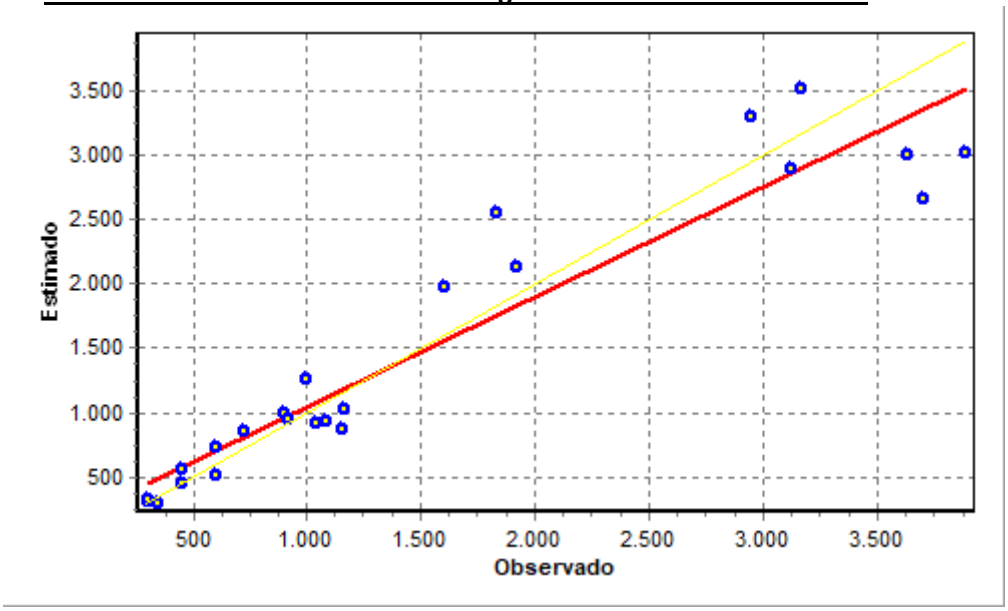
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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

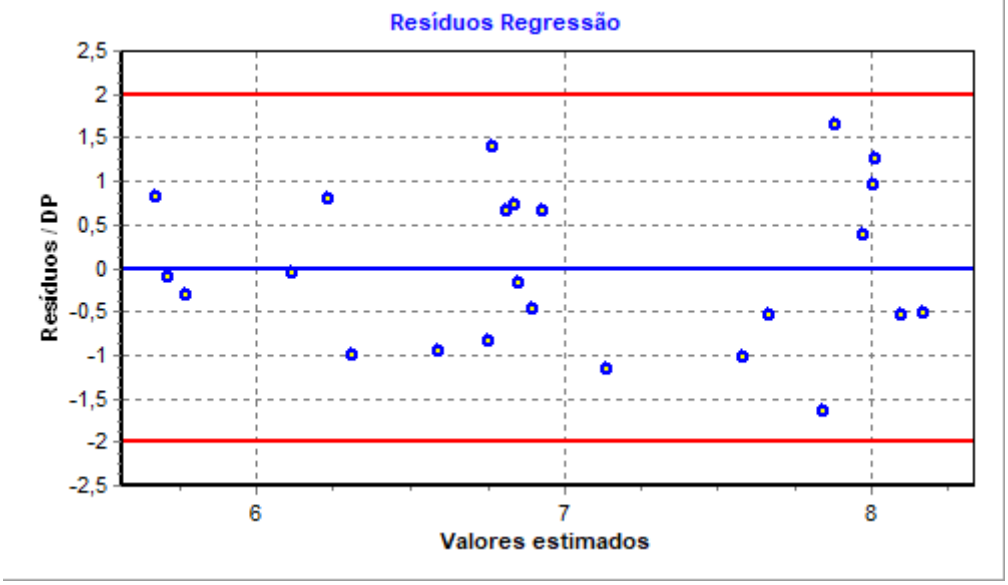
15)

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

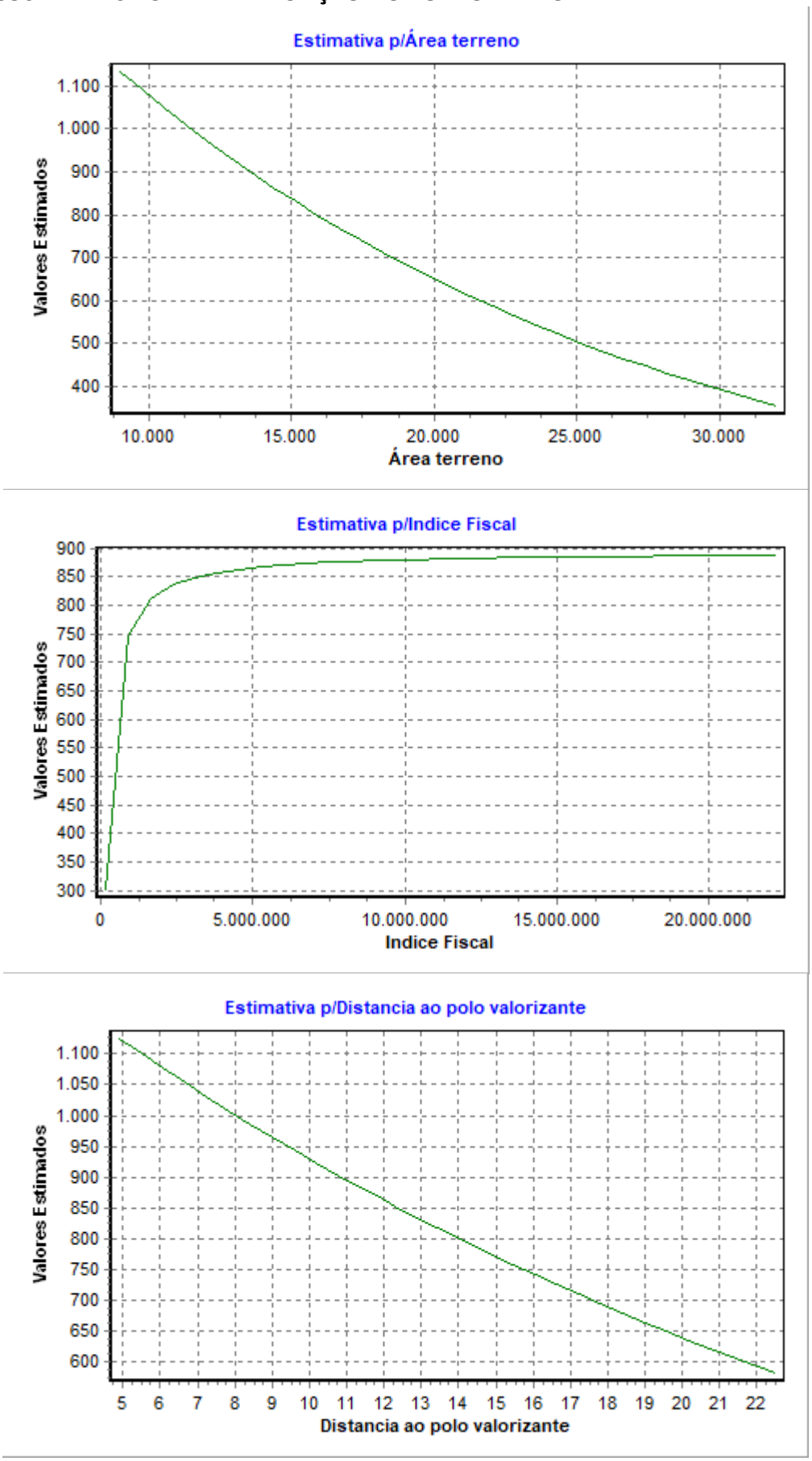
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

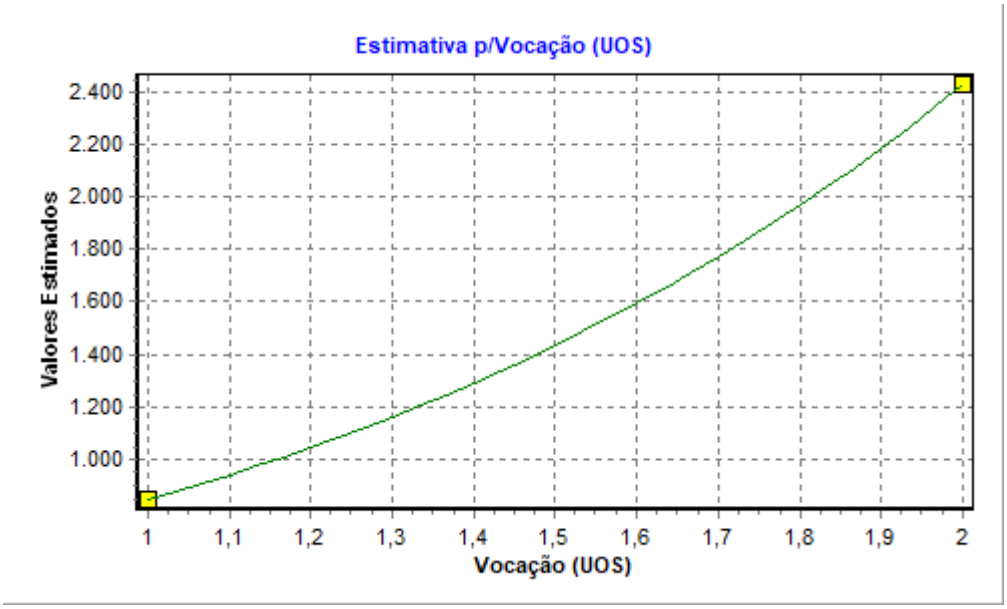


Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Distrito	Endereço	Complemento	Bairro
1		Brasília/DF	SCES Trecho 2	TR 2 - lt.2/43 - CEP.:70297-400	Asa Sul
2		Brasília/DF	SCES Trecho 2	TR 2 - lt.2/33 - CEP.:70200-002	Asa Sul
3		Brasília/DF	SCES Trecho 2	TR 2 - lt.2/41 - CEP.:70200-002	Asa Sul
4		Brasília/DF	SMDB	CJ 30 lt.2 - CEP.: 71680-300	Lago Sul
5		Brasília/DF	SMDB	CJ 12 D - lt.01 - CEP.: 71680-124	Lago Sul
6		Brasília/DF	SMDB	CJ 7 - lt.02 - CEP.: 71680-070	Lago Sul
7		Brasília/DF	SMDB	CJ 4 - lt.5 - CEP.: 71680-040	Lago Sul
8		Brasília/DF	SMDB	Conj.5 - CEP.: 71680-050	Lago Sul
9		Brasília/DF	SHIS QI 5	CJ 5 - CEP.: 71615-050	Lago Sul
10		Brasília/DF	SHIS QI 15	CH 33 - CEP.: 71600-770	Lago Sul
11		Brasília/DF	SHIS QI 25	CH 13 a 18 - CEP.: 71660-735	Lago Sul
12		Brasília/DF	SHIS	QL 20 Conj.2 - CEP.: 71650-125	Lago Sul
13		Brasília/DF	SGA/N 608	Lote G - Vila L2 Norte - CEP.: 70830-350	Asa Norte
14		Brasília/DF	SGA/N 612	Via L2 Norte - CEP.: 70830-550	Asa Norte
15		Brasília/DF	SGA/N 910	Módulo C - Via W5 Norte - CEP.:70790-103	Asa Norte
16		Brasília/DF	SMI/N	Trecho 2 - lt.16 - CEP.: 70800-300	Asa Norte
17		Brasília/DF	Núcleo Rural Córrego do Torto	Trecho 3A - CEP.: 71538-505	Lago Norte
18	*	Brasília/DF	SMLN ML	Trecho 10 - CEP.: 71540-100	Lago Norte
19		Brasília/DF	SMLN ML	Trecho 4 - CJ 2 - CEP.: 71540-044	Lago Norte
20	*	Brasília/DF	SMLN ML	Trecho 13 - CJ 1 - CEP.: 71540-131	Lago Norte
21		Brasília/DF	SMPW	Trecho 3 Q4 - CJ 6 - CEP.: 71735-406	Park Way
22		Brasília/DF	SPMW	Q 23 - CJ 2 - CEP.: 71735-406	Park Way
23		Brasília/DF	SPMW	Q 1 - CJ 1 - CEP.: 71735-101	Park Way
24		Brasília/DF	SPMW	Q 13 CJ 4 - CEP.: 71741-304	Park Way
25		Brasília/DF	SHCNW	AENW TR 2 - lt.2 - CEP.: 70684-814	Noroeste
26		Brasília/DF	SCIA	Q 13 CJ 1 - lt.5 CEP.:71250-210	Zona Ind. (Guará)

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Calháo Imóveis	(61) 999260035
2		Pilotis Imóveis	(61) 3575-7410
3		Pilotis Imóveis	(61) 3575-7411
4		Adriana Dorneles	(61)983401000
5		Câmara Imóveis	(61)32241011
6		Dall'Oca Imóveis	(61)32459200
7		Coemi Imóveis em Brasília	(61)32021500
8		Êxito Premium	(61)991588477
9		Salvador Consultoria Imobiliária	(61)35485070
10		Viana Imóveis	(61)992721534
11		WS Consultoria Imobiliária	(61)999150330
12		Noronha Imob	(61)35433331
13		Lettieri Imobiliária	(61)21030010
14		Rsul Imóveis	(61)981558610
15		Terracapital	(61)41417200
16		Ana	(61)984369590
17		Futura Negócios Imobiliários	(61)994009405
18	*	Espaço Imobiliária	(61)30414773
19		Pilotis Imóveis	(61) 3575-7411
20	*	Edson Pinheiro	(61)951967964
21		Biensky Imobiliária	(61)981402233
22		Ana Gaspar	(61)998313613
23		AMS Negócios Imobiliários	(61)993382014
24		JR Ribeiro Imóveis	(61)33223443
25		Lettieri Imobiliária	(61)21030010
26		Malta Imóveis	(61)983359654

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área terreno	Indice Fiscal	Testada	Distância ao polo valorizante	Vocação (UOS)	Macrozoneamento	Nível
1		13.664,00	540.001,00	97,12	6,20	2	4	3
2		13.554,80	4.651.999,00	140,89	6,40	2	4	1
3		17.585,63	10.151.988,00	241,30	4,90	2	4	3
4		12.000,00	1.911.397,00	63,68	11,20	1	1	1
5		11.709,00	2.151.019,00	87,93	15,60	1	1	2
6		12.000,00	2.151.019,00	78,13	12,90	1	1	2
7		12.000,00	2.151.019,00	97,85	13,60	1	1	2
8		12.000,00	2.151.019,00	75,06	12,60	1	1	2
9		10.800,00	1.595.284,00	117,56	10,70	2	2	3
10		8.998,00	735.921,00	69,93	10,80	1	2	3
11		10.800,00	565.456,00	62,55	10,90	1	2	1
12		32.000,00	815.361,00	68,89	12,90	1	1	2
13		12.000,00	2.235.831,00	60,43	5,70	2	4	3
14		15.000,00	4.349.313,00	92,19	6,90	2	4	3
15		15.000,00	2.235.831,00	50,23	9,20	2	4	1

16		10.000,00	1.138.134,00	99,22	5,90	1	4	3
17		11.116,00	145.953,00	51,62	15,70	1	1	3
18	*	20.000,00	699.292,00	28,72	24,70	1	2	2
19		16.688,31	1.052.953,00	71,85	18,70	1	2	2
20	*	10.000,00	906.455,00	49,18	20,00	1	1	3
21		20.000,00	2.055.548,00	66,38	21,30	1	3	1
22		10.000,00	2.362.882,00	52,38	22,50	1	1	2
23		20.000,00	2.362.882,00	62,56	18,50	1	3	2
24		20.000,00	284.384,00	46,64	20,30	1	2	2
25		22.500,00	22.237.818,00	222,13	8,80	2	4	3
26		14.076,00	2.186.605,00	80,72	16,20	2	2	1

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
1		25.000.000,00	1.829,63
2		40.000.000,00	2.950,98
3		55.000.000,00	3.127,55
4		10.800.000,00	900,00
5		8.500.000,00	725,94
6		13.000.000,00	1.083,33
7		12.500.000,00	1.041,67
8		11.000.000,00	916,67
9		42.000.000,00	3.888,89
10		10.500.000,00	1.166,93
11		12.500.000,00	1.157,41
12		9.500.000,00	296,88
13		38.000.000,00	3.166,67

ID	Desabilitado	Valor total	Valor unitário
14		54.500.000,00	3.633,33
15		55.500.000,00	3.700,00
16		10.000.000,00	1.000,00
17		3.350.000,00	301,37
18	*	3.200.000,00	160,00
19		7.500.000,00	449,42
20	*	3.720.000,00	372,00
21		9.000.000,00	450,00
22		6.000.000,00	600,00
23		12.000.000,00	600,00
24		6.900.000,00	345,00
25		36.000.000,00	1.600,00
26		27.000.000,00	1.918,16

LEGENDA

- VARIÁVEL DESABILITADA

- AMOSTRA DESABILITADA

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.612,94	2.720,89	2.776,52	9,99%	
Valor Médio	2.902,94	3.022,87	3.084,68	-	III
Valor Máximo	3.225,13	3.358,37	3.427,03	11,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Distrito	Brasília/DF	-
Endereço	SCE/S	-
Complemento	TR 3 - Projeto Orla Polo 8 - lt.10 - CEP.: 70200-003	-
Bairro	Setor de Clubes Esportivos Sul	-
Informante	ANTT	-
Telefone do informante	(61)3410-1196	-
Área terreno	16.701,03	Não
Indice Fiscal	9.865.348,00	Não
Distância ao polo valorizante	4,90	Não
Vocação (UOS)	2,00	Não

ANEXO IV – TABELAS

1 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do 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	Arbitrada

Fonte: NBR 14653-2 – Página 26

edificaengenharia6@gmail.com
Rua S, S/N - Senador Canedo

2 – Quantificação de custos adicionais (não contemplados pelo CUB)

CÓD.	DISCRIMINAÇÃO DO SERVIÇOS	UND	QTDE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
94990	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, USINADO C20, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO	m^3	500,5632	R$ 858,22	R$ 429.593,35
103946	PLANTIO DE GRAMA ESMERALDA OU SÃO CARLOS OU CURITIBANA, EM PLACAS. AF_ 05/2022	m^2	5259,18	R$ 22,58	R$ 118.752,28
100620	POSTE DE AÇO CÔNICO CONTÍNUO CURVO SIMPLES, FLANGEADO, H=9M, INCLUSIVE LUMINÁRIA. SEM LÂMPADA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	und	35	R$ 2.823,60	R$ 98.826,00
94270	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO TRECHO CURVO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BAS E DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	310,02	R$ 85,46	R$ 26.494,31
94269	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BAS E DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	1363,42	R$ 78,49	R$ 107.014,84
98516	PLANTIO DE PALMEIRA COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00 M. AF_05/ 2018	und	129	R$ 388,66	R$ 50.137,14
98511	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MAIOR QUE 2,00 M E MEN OU IGUAL A 4,00 M. AF_05/2018	und	36	R$ 143,65	R$ 5.171,40
98510	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00 UM. AF_05/2018	und	68	R$ 76,42	R$ 5.196,56
98509	PLANTIO DE ARBUSTO OU CERCA VIVA. AF_05/2018	und	42	R$ 49,12	R$ 2.063,04
93214	EXECUÇÃO DE RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA EM CANTEIRO DE UN CR 11.081,46 OBRA, APOIADO EM ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_02/2016_PA	und	10	R$ 11.084,16	R$ 110.841,60
102609	CAIXA D´ÁGUA EM POLIETILENO, 2000 LITROS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2021	und	2	R$ 1.256,43	R$ 2.512,86
100773	ESTRUTURA TRELIÇADA DE COBERTURA, TIPO ARCO, COM LIGAÇÕES SOLDADAS, INCLUSOS PERFIS METÁLICOS, CHAPAS METÁLICAS, MÃO DE OBRA E TRANSPORTE.	kg	138153	R$ 19,69	R$ 2.720.232,57
99841	GUARDA-CORPO PANORÂMICO COM PERFIS DE ALUMÍNIO E VIDRO LAMINADO FIXADO COM CHUMBADOR MECÂNICO. AF_04/2019_PS	m	269,78	R$ 1.050,64	R$ 283.441,66
100674	JANELA FIXA DE ALUMÍNIO PARA VIDRO, COM BATENTE E FERRAGENS. EXCLUSIVE ACABAMENTO, ALIZAR E CONTRAMARCO. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	m^2	2858,32	R$ 746,09	R$ 2.132.563,97
102177	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO, E = 12 MM (4+4+4), ENCAIXADO EM PERFIL	m^2	2858,32	R$ 1.675,38	R$ 4.788.772,16
98672	PISO EM MÁRMORE APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS. AF_09/2020	m^2	6858,6322	R$ 453,29	R$ 3.108.949,39
98697	RODAPÉ EM MÁRMORE, ALTURA 7 CM. AF_09/2020	m	2784,6078	R$ 55,14	R$ 153.543,27

98678	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS	m²	10916,4437	R$ 299,71	R$ 3.271.767,34
102253	DIVISORIA SANITÁRIA, TIPO CABINE, EM GRANITO CINZA POLIDO, ESP = 3CM, ASSENTADO COM ARGAMASSA COLANTE AC III-E, EXCLUSIVE FERRAGENS. AF_01/2 021	m²	224,28	R$ 723,99	R$ 162.376,48
102255	TAPA VISTA DE MICTÓRIO EM GRANITO CINZA POLIDO, ESP = 3CM, ASSENTADO COM ARGAMASSA COLANTE AC III-E . AF_01/2021	m²	7,68	R$ 757,24	R$ 5.815,60
100859	MICTÓRIO SIFONADO LOUÇA BRANCA PARA ENTRADA DE ÁGUA EMBUTIDA PADRÃO ALTO FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	und	40	R$ 966,65	R$ 38.666,00
103267	AR CONDICIONADO SPLIT ON/OFF, CASSETE (TETO), FRIO 4 VIAS 18000 BTU/H - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	und	30	R$ 6.162,85	R$ 184.885,50
87263	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M². AF_02/2023	m²	4438,93	R$ 136,99	R$ 608.089,02
102185	PORTA DE ABRIR COM MOLA HIDRÁULICA, EM VIDRO TEMPERADO, 2 FOLHAS DE 90 X210 CM, ESPESSURA 10MM, INCLUSIVE ACESSÓRIOS. AF_01/2021	und	56	R$ 3.471,39	R$ 194.397,84
96113	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES COMERCIAIS. AF_08/2023_PS	m²	4138,0254	R$ 47,16	R$ 195.149,28
96114	FORRO EM DRYWALL, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA BIRECIONAL DE FIXAÇÃO. AF_08/2023_PS	m²	663,247	R$ 70,39	R$ 46.685,96
VALOR TOTAL					**R$ 18.851.939,42**

Tabela 6 – Composições sintético de custos - Não desonerado DF – SINAPI/DEZ 2023

FORMA	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QTDE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
DETALHADO	FORRO METÁLICO EM PLACAS	cx	1224	832,55	R$ 1.018.674,00
DETALHADO	CARPETE EM PLACA – FORNECIMENTO/INSTALAÇÃO	m²	10940	X	R$ 3.500.800,00
DETALHADO	PORTA DE ABRIR (90 X 1,30) - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	UND	40	R$ 765,00	R$ 30.600,00
DETALHADO	PORTA DE ABRIR (60 X 1,30) - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	UND	92	R$ 650,00	R$ 59.800,00
DETALHADO	AR CONDICONADO DE PRECISÃO – FORNECIMENTO/INSTALAÇÃO	UND	14	R$ 210.900,00	R$ 2.952.000,00
DETALHADO	PAINEL ACM	m²	358,93	X	R$ 280.435,46
DETALHADO	GRUPO MOTOR GERADOR C400D6B, 400kW - 500 kVA	UND	4	R$ 347.000,00	R$ 1.388.000,00

DETALHADO	LED PAR38, IP-65, 13,5W, 2700K, 1400LM, BIVOLT, G4 LEDVANCE (OSRAM)	UND	46	R$ 65,30	3.003,80
DETALHADO	LUM PROJ PR/C016 150W 12000LM 6500K BIVOLT BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM)	UND	18	R$ 170,00	R$ 3.060,00
DETALHADO	LED PAR20 IP-65 5.5W 2700K 535LM BIVOLT LEDVANCE	UND	125	R$ 33,80	R$ 4.225,00
DETALHADO	LUM ECCO-EG /QD60 4LEDT8 COR EXTERNA: BRANCO LINHA TEXTURA (COR 010051)	UND	1272	R$ 149,20	R$ 189.782,40
DETALHADO	LUM EMB BELLALUX/QD30 24W 3000k BIVOLT BR NEW COR EXTERNA:BRANCO LINHA TEXTURA (COR 010051)	UND	586	R$ 33,12	R$ 19.408,32
DETALHADO	TUBOLED T8 9W 5000K BIVOLT LEDVANCE	UND	5088	R$ 8,60	R$ 43.756,80
DETALHADO	LUM EOR- 3610/RD08-1PAR20 BR	UND	125	R$ 28,55	R$ 3.568,75
DETALHADO	LUM EOR- 3610/RD08-1PAR38 BR	UND	46	R$ 51,80	R$ 2.382,80
ESTIMADO	INSTALAÇÃO DO GRUPO MOTOR GERADOR	ESTIMADO	30%	X	R$ 416.400,00
ESTIMADO	INSTALAÇÃO FORRO METÁLICO EM PLACAS	ESTIMADO	30%	X	R$ 254.668,50
TOTAL:				**R$ 10.170.565,83**	

Tabela 7 – Custo detalhado conforme levantamento em projetos – Orçamentos diretamente com o fornecedor

PROJETO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	%	ÁREA (m^2)	CUB ($)	PREÇO TOTAL
ARQUITETÔNICO	PROJETO ARQUITETÔNICO, PAISAGISMO, PRELIMINAR E EXECUTIVO DE TODA A EDIFICAÇÃO.	2	38.876,00	2.965,02	R$ 2.305.362,35
COMPLEMENTARES	PROJETOS ESTRUTURAL, ELÉTRICO, HIDRÁULICO, SPDA, PPCI, AR-CONDICIONADO, PSTE	2,5	38.876,00	2.965,02	R$ 2.881.702,94
TOTAL				**R$ 5.187.065,29**	

Tabela 8 – Índices (%) baseado na área x CUB para total geral de projetos – JAN/2024

3 – CUB Utilizado - DF

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

SINDUSCON-DF
Sindicato da Indústria da Construção Civil do Distrito Federal

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2023

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 **Dezembro/2023**. "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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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	
R-1	2.074,14
PP-4	1.914,57
R-8	1.822,27
PIS	1.450,64

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.495,33
PP-4	2.336,99
R-8	2.049,70
R-16	1.978,52

PADRÃO ALTO	
R-1	3.052,92
R-8	2.464,00
R-16	2.579,52

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.355,20
CSL-8	2.023,69
CSL-16	2.701,32

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.547,01
CSL-8	2.227,51
CSL-16	2.965,02

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

RP1Q	2.179,73
GI	1.158,15

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2023)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-DF — Data de emissão: 21/01/2024 13:07

4 – Referência adotada para quantificação de custos adicionais – Elevadores/Fundações

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,6	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,3	3,1 a 3,6	2,3 a 4,3	1,6 a 2,2	1,6 a 2,2	3,7 a 4,2	2,5 a 3	3,7 a 4,6	2,8 a 3,5
Superestrutura	16,5 a 19,4	12,7 a 17,5	10,6 a 13,5	28,2 a 34,5	28,2 a 34,5	21 a 26,2	23,1 a 27,7	21,2 a 25,4	6 a 7,9
Vedação	4,6 a 7,7	7,4 a 11,6	7,3 a 12,9	3,1 a 4,4	3,1 a 4,4	7,5 a 12,7	3 a 4,2	4,8 a 7,5	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,1 a 4,1	5,7 a 10,6	7,2 a 12,1	3,9 a 7,3	3,9 a 7,3	3,1 a 5,4	3,4 a 6,7	6,2 a 11,5	4,8 a 9
Cobertura	0 a 0,6	4,3 a 9,4	11,4 a 22,6	-	-	-	-	-	15,6 - 23,4
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	10,9 a 11,8	10,5 a 12,4	10,5 a 12,4	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,1 a 14,5	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,3	1,1 a 2,3	5,2 a 6,6	1,7 a 2,3	5,6 a 6,9	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	25,9 a 32,3	20,1 a 27,8	23,1 a 29,9	23,1 a 29,9	23,6 a 33,3	17,1 a 24,2	19,9 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2,1	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 1	1,8 a 3,2	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	3,5 a 5	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,3 a 3	7,3 a 10,9	5,4 a 6,9	4,2 a 6,4
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,9	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,9	2,3 a 2,9	-	9,2 a 11,3	-	-

Tabela 9 – Estimativas de gastos por etapa (%)
Fonte: TPCO Web - Pini dezembro/2024

FUNDAÇÃO	
CUB Utilizado: R$ 2.965,002 – Área Real: 38.876,00 m^2 - % Adotada – 5%	
F = 2.965,02*38.876*0,05	**F = R$ 5.763.405,88**

Tabela 10 – Quantificação do custo adicional de fundações

Foi estimado o valor de 5% conforme a tabela acima, inerente a necessidade de fundações do tipo especial devido a natureza do solo onde o imóvel avaliando está localizado, conforme evidenciado no escopo desse laudo.

ELEVADORES	
CUB Utilizado: R$ 2.965,002 – Área Real: 38.876,00 m^2 - % Adotada – 2,9%	
E = 2.965,02*38.876*0,029	**E = R$ 3.342.775,41**

Tabela 11 – Quantificação do custo adicional de elvadores

CUSTO ADICIONAL TOTAL
CA = R$ 18.851.939,42 + R$10.170.565,83 + R$ 5.187.065,29 + 5.763.405,88 + R$ 3.342.775,41
CA = R$ 43.315.752,13

Tabela 12 – Custo adicional total

5 – Tabela de depreciação Ross-Heidecke

A Tabela Ross Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.
Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples, reparos simples, entre reparos simples e importantes, reparos importantes entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos A, B, C, D, E, F, G e H.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	**Entre regular e novo**	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (K)							
	A	**B**	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	**4,35**	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9

Idade (Aparente)	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K	Depreciação (%)
6	70	8%	B	4,35%	95,7%

Tabela 13 – Ross – Heidecke

6 – Fator de comercialização – Referência adotada

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0		
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0		
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0		
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0		
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0		
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0		
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00		
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00		
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a 1,00

Tabela 14 - Resultados do cálculo fundamentado do fator de comercialização - Autores: Nelson Roberto Pereira Alonso e Mônica D'amato
Fonte: IBAPE

FATOR ADOTADO - 1,52
ESTRUTURA GRANDE, PADRÃO FINO COM ELEVADOR DE 0 A 10 ANOS

7 – BDI - Acórdão nº 2622/2013 – TCU

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO TC 036.076/2011-2

ACÓRDÃO Nº 2622/2013 – TCU – Plenário

1. Processo n. TC 036.076/2011-2.
2. Grupo I; Classe de Assunto: VII – Administrativo.
3. Interessado: Tribunal de Contas da União.
4. Órgão: Tribunal de Contas da União.
5. Relator: Ministro-Substituto Marcos Bemquerer Costa.
6. Representante do Ministério Público: não atuou.
7. Unidade Técnica: Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif.
8. Advogado constituído nos autos: não há.

9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos que tratam do estudo desenvolvido por grupo de trabalho constituído por membros de várias unidades técnicas especializadas deste Tribunal, com coordenação da Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif, em atendimento ao Acórdão n. 2.369/2011 – Plenário, com o objetivo de definir faixas aceitáveis para valores de taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) específicas para cada tipo de obra pública e para aquisição de materiais e equipamentos relevantes, bem como efetuar o exame detalhado da adequabilidade dos percentuais para as referidas taxas adotados em dois julgados desta Corte de Contas (Acórdãos ns.325/2007 e 2.369/2011), ambos do Plenário, com utilização de critérios contábeis e estatísticos e controle da representatividade das amostras selecionadas.

9.1. determinar às unidades técnicas deste Tribunal que, nas análises do orçamento de obras públicas, utilizem os parâmetros para taxas de BDI a seguir especificados, em substituição aos referenciais contidos nos Acórdãos ns. 325/2007 e 2.369/2011:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1ºQuartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇAO DE EDIFICIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇAO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇAO E MANUTENÇAO DE ESTAÇOES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUARIAS, MARITIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%

8 – Tabela padrão de acabamento – NBR 12271/2021 – Projetos Comerciais

Acabamento / Serviço/local	Padrão	
	Alto	**Normal**
COMERCIAIS		
Portas:		
- Externas e internas	Madeira maciça lisa encerada Batente e guarnição de madeira para cera Fechadura para tráfego moderado tipo II (70 mm) em acabamento cromo acetinado	Madeira compensada lisa, com 3,5 cm de espessura, com pintura esmalte acetinado fosco Batente e guarnição de madeira para pintura esmalte Fechadura para tráfego moderado tipo IV (55 mm) em acabamento cromado
Janelas e basculantes	Alumínio anodizado bronze Perfis linha 30 Vidro liso/fantasia 4 mm	Alumínio anodizado cor natural - perfis linha 25 Vidro liso/fantasia 4 mm
Peitoris	Granito cinza Mauá e= 2 cm com pingadeira	Concreto
Impermeabilização de:		
- Piso de banheiro	Argamassa cimento e areia e pintura com tinta de base betuminosa	Argamassa, cimento e areia, e pintura com tinta de base betuminosa
- Lajes de cobertura	Manta asfáltica pré-fabricada	Manta asfáltica pré-fabricada
- Caixa d'água	Argamassa rígida	Argamassa rígida

Acabamento / Serviço/local	Padrão	
	Alto	**Normal**
- Acessórios sanitários de banheiros	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor - modelo especial Metais de luxo (água fria) Bancada de granito cinza Mauá e = 3 cm com cuba de louça de cor Acessórios de justapor de luxo	Bacia sanitária com caixa acoplada e cuba em louça de cor - modelo simples Metais simples (água fria) Bancada de mármore branco e = 2 cm com cuba de louça de cor Acessórios de justapor simples
Pisos e rodapés		
- Salas	Contrapiso	Contrapiso
- Lojas	Contrapiso	Contrapiso
- Banheiros	Granito cinza Mauá e = 1,5 cm	Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI III
- WC serviço	Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI III	Placa cerâmica esmaltada 30 cm x 30 cm PEI III
Cobertura		
- Telhado com madeiramento	Chapa ondulada de fibrocimento com estrutura de madeira	Chapa ondulada de fibrocimento com estrutura de madeira
Pintura de tetos		
- Salas e lojas	Tinta à base de PVA	Tinta à base de PVA
- Banheiros	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	Tinta à base de PVA sobre massa corrida
- Escadas	Tinta à base de PVA	Tinta à base de PVA
- Portaria e *hall* dos pavimentos	Tinta acrílica	Tinta à base de PVA sobre massa corrida
- Pilotis	Tinta acrílica	Tinta à base de PVA
- Garagem	Tinta à base de PVA	Caiação

Acabamento / Serviço/local	Padrão	
	Alto	**Normal**
Pintura de paredes		
- Salas e lojas	Tinta à base de PVA	Tinta à base de PVA
- Escadas	Tinta à base de PVA sobre massa corrida	Pintura texturizada
- Portaria e *hall* dos pavimentos	Tinta acrílica	Tinta à base de PVA sobre massa corrida
- Pilotis	Tinta acrílica	Tinta à base de PVA sobre massa corrida
Revestimento interno – paredes:		
- Salas, circulação, escada, pilotis, halls	Chapisco e massa única	Chapisco e massa única
- Banheiros dos andares	Placas cerâmicas (azulejos) coloridas de 20 cm x 25 cm – PEI-III	Placas cerâmicas (azulejos) coloridas de 20 cm x 20 cm – PEI-III
- Banheiros do pilotis	Placas cerâmicas (azulejos) branca de 15 cm x 15 cm PEI II	Placas cerâmicas (azulejos) branca de 15 cm x 15 cm – PEI II
Revestimento externo dasfachadas principal e secundária	Chapisco, massa única, pastilhas vitrificadas 5 cm x 5 cm em 20% da fachada	Chapisco, massa única, pastilhas vitrificadas 5 cm x 5 cm em 20% da fachada
Revestimento interno – Tetos:		
- Salas, circulação, escadas, pilotis, halls	Chapisco e massa única	Chapisco e massa única
- Banheiros	Forro de placas de gesso	Forro de placas de gesso

NOTA: É recomendável que nos orçamentos analíticos constem as respectivas referências normativas de cada componente ou insumo utilizado.

ANEXO V – ORÇAMENTOS
1 - Luminárias

VMVillaMauá

NOME / RAZÃO SOCIAL	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL	FONE / FAX
VILLA MAUA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	47.062.147/0001-70	12531451	(21) 2717-2463
ENDEREÇO	**BAIRRO**	**CEP**	**CIDADE/UF**
Rua Barao de Maua, 264	Ponta Dareia	24040-280	Niterói / RJ

ORÇAMENTO
NÚMERO **18689**
DATA EMISSÃO **30/01/2024**

DESTINATÁRIO / REMETENTE: 7391 - EDIFICA SERVICOS DE ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA [EDIFICA ENGENHARIA]
CNPJ / CPF: 50.336.919/0001-29
INSCRIÇÃO ESTADUAL:
ENDEREÇO: RUA s, SN - Quadra45 Lote 8b Casa 01 - Das Indústrias, Senador Canedo - GO, 75261-017
CONTATO: Mayjane Santos
E-MAIL: edificaengenharia6@gmail.com
TELEFONE: (62) 99212-5317

NATUREZA DA OPERAÇÃO:	Vendas	PREVISÃO DE ENTREGA:	22 Dias úteis após fechamento	VALIDADE:	20/02/2024
FORMA DE PAGAMENTO:	A combinar	FRETE:	1 - Destinatário (FOB)	MOEDA:	Real (R$)

DADOS DOS PRODUTOS

Nº	PRODUTO	DESCRIÇÃO	NCM/SH	CFOP	UNID.	QUANTIDADE	VL. UNITÁRIO	VALOR TOTAL	VALOR IMPOSTOS			ALÍQUOTA %	
									ICMS	IPI	ICMS ST	ICMS (%)	IPI (%)
1		Código: 002827 **LED PAR38, IP-65, 13,5W, 2700K, 1400LM, BIVOLT, G4 LEDVANCE (OSRAM)** Lâmpada LED PAR38 IP-65 13,5W 2700K 1400LM BIVOLT G4 LEDVANCE (OSRAM) BASE PADRÃO E27 - MARCA LEDVANCE (OSRAM) Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	46	65,30	3.003,80			0,00		
2		Código: 002827 **LUM PROJ PR/C016 150W 12000LM 6500K BIVOLT BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM)** REFLETOR COM CORPO EM ALUMÍNIO COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCO. GRAU DE PROTEÇÃO IP65. DIFUSOR EM VIDRO. LED INTEGRADO DE ALTA PERFORMANECE 150W - 12.000 lm - 6500K ou 3000K E DRIVER INTEGRADO BIVOLT. VIDA ÚTIL: 15.000H E GARANTIA DE 1 ANO. MARCA: BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM). Datasheet do produto em anexo ao orçamento. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	18	170,00	3.060,00			0,00		
3		Código: 002827 **LED PAR20 IP-65 5.5W 2700K 535LM BIVOLT LEDVANCE** Lâmpada LED PAR20, IP-65, 5.5W, 2700K, 535LM, BIVOLT, COM BASE PADRÃO E27 - MARCA LEDVANCE (OSRAM) Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	125	33,80	4.225,00			0,00		
4		Código: 011275EBLT **LUM ECCO-EG /QD60 4LEDT8 COR Externa:Branco Linha Textura (cor 010051)** LUMINÁRIA DE EMBUTIR QUADRADA, 620x620mm. CORPO FABRICADO EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO COM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCA. REFLETOR E ALETAS EM ALUMÍNIO ANODIZADO ESPECULAR. SOQUETES G13 EM POLICARBONATO COM CONTATOS EM LIGA DE COBRE. PARA 04 LÂMPADAS TUBULARES DE LED T8 600mm Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	1272	149,20	189.782,40			0,00		
5		Código: 011881EBLT **LUM EMB BELLALUX/QD30 24W 3000k BIVOLT BR NEW COR Externa:Branco Linha Textura (cor 010051)** Luminária Quadrada de embutir SLIM DOWNLIGHT com 300mm Larg x 300mm Comp x 30mm Alt. de 24W potência, bivolt, cor LED 3000k, 1920 lumens, 10.000 h vida útil, Corpo em ABS+Metal - Difusor PS, Ângulo de abertura 120 graus, 2 anos de garantia, marca BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM). Datasheet do produto em anexo ao orçamento. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	168	33,12	5.564,16			0,00		
6		Código: 011881EBLT **LUM EMB BELLALUX/QD30 24W 3000k BIVOLT BR NEW COR Externa:Branco Linha Textura (cor 010051)** Luminária Quadrada de embutir SLIM DOWNLIGHT com 300mm Larg x 300mm Comp x 30mm Alt. de 24W potência, bivolt, cor LED 3000k, 1920 lumens, 10.000 h vida útil, Corpo em ABS+Metal - Difusor PS, Ângulo de abertura 120 graus, 2 anos de garantia, marca BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM). Datasheet do produto em anexo ao orçamento. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	280	33,12	9.273,60			0,00		
7		Código: 011881EBLT **LUM EMB BELLALUX/QD30 24W 3000k BIVOLT BR NEW COR Externa:Branco Linha Textura (cor 010051)** Luminária Quadrada de embutir SLIM DOWNLIGHT com 300mm Larg x 300mm Comp x 30mm Alt. de 24W potência, bivolt, cor LED 3000k, 1920 lumens, 10.000 h vida útil, Corpo em ABS+Metal - Difusor PS, Ângulo de abertura 120 graus, 2 anos de garantia, marca BELLALUX (LEDVANCE/OSRAM). Datasheet do produto em anexo ao orçamento. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	138	33,12	4.570,56			0,00		
8		Código: 003509 **TUBOLED T8 9W 5000K BIVOLT LEDVANCE** LÂMPADA TUBULAR DE LED T8 600mm 9W 900lm 5000K IRC >80. SOQUETE G13. VIDA ÚTIL: 25.000H. MARCA LEDVANCE/OSRAM. LÂMPADA TUBULAR DE LED T8 600mm 9W 900lm 5000K IRC >80. SOQUETE G13. VIDA ÚTIL: 25.000H. MARCA LEDVANCE/OSRAM. Datasheet do produto em anexo ao orçamento. Prazo Item: 28/02/2024	85395200	6404	UN	5088	8,60	43.756,80			0,00		

Anexo 13 - Nota técnica nº 003/2025/SEGETH/ANM/ANA (2294584) SEI 50500.006683/2025-68 / pg 248 177

VMVillaMauá

NOME / RAZÃO SOCIAL	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL	INSCRIÇÃO ESTADUAL DE SUBST.
VILLA MAUA COMERCIO E REPRESENTACOES LTDA	47.062.147/0001-70	12531451	

ENDEREÇO	CEP	BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	FONE / FAX
Rua Barao de Maua, 264	24040-280	Ponta Dareia	Niterói	RJ	(21) 2717-2463

ORÇAMENTO nº 18689 - CLIENTE: 7391 - EDIFICA SERVICOS DE ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA [EDIFICA ENGENHARIA]

DADOS DOS PRODUTOS

Nº	PRODUTO	DESCRIÇÃO	NCM/SH	CFOP	UNID.	QUANTIDADE	VL. UNITÁRIO	VALOR TOTAL	VALOR IMPOSTOS			ALÍQUOTA %	
									ICMS	IPI	ICMS ST	ICMS (%)	IPI (%)
9		Código: 010439 **LUM EOR- 3610/RD08-1PAR20 BR** LUMINÁRIA DE EMBUTIR REDONDA. CORPO EM ALUMÍNIO COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCO. MOLAS PARA FIXAÇÃO. MONTADA COM 01 LÂMPADA DE LED PAR20. LUMINÁRIA DE EMBUTIR REDONDA. CORPO EM ALUMÍNIO COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCO. MOLAS PARA FIXAÇÃO. E SOQUETE E27 - MONTADA P/ 01 LÂMPADA DE LED PAR20. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	125	28,55	3.568,75			0,00		
10		Código: 002827 **LUM EOR- 3610/RD08-1PAR38 BR** LUMINÁRIA DE EMBUTIR REDONDA. CORPO EM ALUMÍNIO COM ACABAMENTO EM PINTURA ELETROSTÁTICA NA COR BRANCO. MOLAS PARA FIXAÇÃO E SOQUETE E27 - MONTADA P/ 01 LÂMPADA DE LED PAR38. Prazo Item: 28/02/2024	94051190	6102	UN	46	51,80	2.382,80			0,00		

Obs: Imagens meramente ilustrativas

TOTAIS PRODUTO

BASE DE CALCULO DO ICMS	0,00	VALOR DO ICMS SUBST.	0,00	VALOR DO SEGURO	0,00	VALOR TOTAL DO IPI	0,00
VALOR DO ICMS	0,00	VALOR TOTAL DOS PRODUTOS	269.187,87			**VALOR TOTAL**	**269.187,87**
BASE DE CALCULO DO ICMS ST	0,00	OUTRAS DESPESAS ACESSÓRIAS	0,00	VALOR DO FRETE	0,00		

Política Comercial Villa Mauá*

1.Atendimento Pós-Venda Técnico e Comercial

Atendimento aos clientes, de 2ª a 6ª feira, no horário de 9:00 h às 17:00 h em dias úteis, através do e-mail crm@luma.ind.br e telefone (21) 27172463 Ramal 114 .

2. Qualidade e Prazo de Garantia de Produtos

As luminárias fabricadas pela Villa Mauá possuem garantia de 5 anos para a estrutura (corpo). Para lâmpadas, componentes eletrônicos e sistemas de LED, por exemplo, das marcas OSRAM, PHILIPS e LEDVANCE seguem as definições especificadas pelos fabricantes.

3. Prazo de Disponibilidade de Produtos para Entrega

O prazo usual de disponibilidade para entrega de luminárias é de no máximo 15 dias úteis, após a data de aprovação por escrito do orçamento.

4.Confirmação de Pedidos

Os pedidos serão considerados mediante confirmação por e-mail ou Ordem de Compra enviado pelo cliente, diretamente, ou por pessoa por ele formalmente autorizada. O cliente deve verificar cuidadosamente a confirmação do pedido e informar qualquer possível erro a Villa Mauá, por escrito ou e-mail em até 24h, prazo este estabelecido para início de fabricação ou separação dos produtos. Caso contrário, a descrição do produto contida na confirmação do pedido terá força obrigatória entre as partes.

5. Cancelamento ou Devolução de Pedidos

O cancelamento do pedido aprovado por escrito ou por e-mail pelo cliente está sujeito à aprovação formal da Villa Mauá.

6.Condições para Troca de Produtos e Procedimentos

No caso de compras realizadas por pessoas físicas a Villa Mauá adota as regras de troca conforme o Código de Defesa do Consumidor.

Para as luminárias fabricadas pela Villa Mauá lâmpadas LED ou outros produtos, a troca é possível no prazo de até 7 dias , somente no caso de defeitos comprovados de fabricação onde não haja possibilidade de reparo.

Procedimentos: Enviar um e-mail para crm@luma.ind.br com a cópia da nota fiscal e descrição do defeito. Se o cliente for pessoa jurídica, deverá emitir a nota fiscal de devolução do produto.

7.Política de Preços, Crédito e Cobrança

O preço ofertado é válido apenas para produtos em estoque, sujeito à disponibilidade de estoque no ato da confirmação formal do pedido.

Em caso de compra pela 1ª vez com pagamento parcelado, o cliente preencherá um cadastro sujeito à aprovação prévia de crédito pela Villa Mauá.

Caso haja incidência de Substituição Tributária (ST) ou Diferencial de Alíquotas sobre o valor da venda, estes tributos serão recolhidos pela Villa Mauá, apenas para os Estados onde houver Protocolos de ICMS em vigor. Para os demais Estados o recolhimento fica a cargo do destinatário.

---

*Consulte a Política Comercial completa no verso da nota fiscal

edificaengenharia6@gmail.com
Rua S, S/N – Senador Canedo
(62) 99274-5863 (62) 99458-5863

Anexo 13 - Nota técnica 2013.005 v1.60 - NT 2013.005 v1.60 - Página 178

2 – Forro metálico

construção® express DIVISYSTEM MATERIAIS E SERVIÇOS LTDA	CNPJ: 02.605.229/0001-85 Rua Aníbal Goulart Maia Filho Curitiba - PR CEP: 82820-480 (41) 99103-3729 contato@construcaoexpress.com.br			
Produto	**Qtde**	**Und**	**Valor unitário**	**Valor Total**
Forro de Alumínio Tegular com Perfuração Redonda 625 x 625 x 8 mm Peça	1224	CX	832,25	R$ 1.018.674

3 – Ar-condicionado de precisão

redes Tecnologia e Serviços | 20 anos Levando sua empresa além

À,

EDIFICA ENGENHARIA LTDA

Capacidade solicitada, 24.000 BTUs.

A máquina da VERTIV (novo nome da Emerson) que mais se aproxima desta especificação é a CRV4 – de 10kw. Anexo o datasheet do equipamento.

Custo unitário: R$135.900,00
Serviço de instalacao (unitário): R$75.000,00

Obs: considerando uma distância entre EV-COND de até 15metros;
- Fora do escopo: Serviços de natureza civil/elétrica;
- Prazo de entrega: 120 dias;

Att.

Daniel C. Gomes
Comercial

(11) 95314-8318
(35) 99753-0026
0800 887 0642

4 – Grupo de Geradores

dcco

CONDIÇÕES COMERCIAIS

EQUIPAMENTO(S) / ACESSÓRIOS:

DESCRIÇÃO	QUANT.	PREÇO TOTAL	ICMS
GRUPO MOTOR GERADOR C400	2	R$ 694.000,00	18%
GTEC 2000 A - Tip. Transf.: GTEC	1	R$ 0,00	18%
VALOR TOTAL DO(S) EQUIPAMENTO(S):	**R$ 694.000,00**	**(SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS).**	

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO
À Vista, financiamento ou a negociar
FATURAMENTO
DCCO SOLUCOES EM ENERGIA E EQUIP LTDA - CNPJ: 01.475.599/0002-63, End.: OUT SAAN QUADRA 1
VALIDADE DA PROPOSTA
30 dias.
PRAZO DE ENTREGA
90 dias após a confirmação do pedido de compra.[2]
LOCAL DE ENTREGA
Brasília - DF - Entrega do gerador na plataforma do caminhão..
RESPONSABILIDADE DIMENSIONAMENTO
O dimensionamento do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.
INSTALAÇÃO
A instalação do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.

[1] Mediante aprovação do cadastro e análise de crédito.Em caso de atraso, o comprador será comunicado da nova data programada.
[2] Em caso de atraso, o comprador será comunicado da nova data programada.

5 – Carpete

San Decorações e Reformas Ldta

TAPETES E CARPETES – PISOS VINÍLICOS – PISO DE MADEIRA- PISO DE BORRACHA – PAPEL DE PAREDE
CORTINAS E PAINÉIS – PERSIANAS VERTICAIS E HORIZONTAIS – PELÍCULA SOLAR – PISO ELEVADO .

Brasília (DF), 31 Janeiro 2024.

À: EDIFICA ENGENHARIA Ltda.
A/C: MAYJANE SANTOS

Submetemos à vossa apreciação, nossa proposta, conforme discriminação abaixo:

ITEM	UNID.	QUANT	ESPECIFICAÇÃO	V. TOTAL
1.0	M²	10940	Fornecimento e instalação de Carpete modular em placas 0.50x0.50 na coleção shadow, cor à definir.	R$ 3.500.800,00

VALOR TOTAL: R$ 3.500.800,00 (Três milhões quinhentos mil e oitocentos reais)

CONDIÇÕES GERAIS:

PRAZO DE ENTREGA: **Consultar fornecedor.**
VALIDADE DA PROPOSTA: 20 (vinte) dias.
FORMA DE PAGAMENTO: Contra entrega.
GARANTIA: 01 (um) anos contra eventuais defeitos de fabricação.
-Os Pagamentos deverão ser efetuados no Banco Bradesco 237 Agência 1228-9 Conta Corrente nº 33824-9.
-Declaramos que, no (s) preço (s) acima ofertado (s), estão inclusos todos os impostos e frete (Material entregue na obra).

Atenciosamente,
GLEDSON DE SÁ
(61) 3326-8692

SCLN - 404 BLOCO-"C" LOJA-20 (ASA NORTE – DF.) CEP: 70.845-530 1
CNPJ: 01.237.977/0001-90 INSC.ESTADUAL: 07.361.205/001-20
FONE: (61) 3326-8692 E-MAIL: **sandecoracoes@hotmail.om**

6 – Painel ACM

DIGITAL SIGN
Comunicação Visual

- Impressão em Grandes Formatos
- Sinalização Arquitetônica
- Sinalização de Frotas
- Painéis e Letreiros
- Banners e Faixas

DIGITAL SIGN Comércio e Serviços de Sinalização Ltda - EPP | CNPJ 01.679.084/0001-02 | INSC: 07.368.825/001-26

Nº 103416

Brasília, 24 de janeiro de 2024

EDIFICA ENGENHARIA

A/C: Mayjane Santos

Conforme solicitado, apresentamos nossa proposta para fornecimento dos serviços abaixo descritos:

P R O P O S T A

OBS:				
ITEM	**QUANT**	**ESPECIFICAÇÃO**	**VALOR UNITÁRIO**	**VALOR TOTAL**
01	01	**FACHADA PRÉDIO** FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO DE CHAPA DE ACM KYNNAR 4 MM COR PRATA. FIXADA EM FACHADA DE PRÉDIO COM 4 PAVIMENTOS. A ESTRUTURA PARA FIXAÇÃO DAS CANTONEIRAS E PERFIS DE ALUMÍNIO QUE IRÃO SUSTENTAR AS CHAPAS DE ACM SÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONTARTANTE. SERÃO 358,93 M2 PODERÁ HAVER ALTERAÇÃO DO CUSTO EM FUNÇÃO DO APROVEITAMENTO DAS CHAPAS DE ACM, TENDO EM VISTA NÃO TER A MODULAÇÃO EXATA DAS PEÇAS. ACM GARANTIA DE FABRICA 15 ANOS		
			TOTAL	278.490,00

CONDIÇÕES DA PROPOSTA	
FORMA DE PAGAMENTO:	ENTRADA DE 40% E RESTANTE BOLETOS 30/60/90
PRAZO DE ENTREGA:	90 dias
VALIDADE	30 DIAS

CLIENTE
Autorizo a execução do serviço, bem como
Pagamento segundo valor e prazo acima

Gilmar Deuschle
3447-4020 / 98188-0574
gilmar@digitalsigndf.com.br

O SERVIÇO SÓ SERÁ EXECUTADO APÓS ASSINATURA DESTA E DO LAY-OUT AUTORIZANDO OS MESMOS.

SAAN Q. 2 Lt. 1100 – CEP. 70.632-200 PABX: (61) 3447-4020 - Brasília – DF www.digitalsigndf.com.br

7 – Portas de Vidro

CERRADO VIDROS

Cerrado Vidros

Empresa especializada em vidro temperado e comuns.
Qd 06 conj 20 lote 24 loja 01 setor leste Estrutural Df
Contato: 61 99217-3351
CPF/CNPJ: 44.237.720/0001-40

Cliente: Contato:

Endereço:

ORÇAMENTO Nº: 1701892034 Criado em: 29/01/24

Descrição serviço:	Qtd:	Val. Unit:	Valor:
Fornecimento e instalação de portas vidro incolor jateado (0,60x1,30)	92	650,00	59,800,00
Fornecimento e instalação de portas vidro incolor jateado (0,90x1,30)	40	765,00	30.600,00

Total: R$90.400,00

Observações:
Valor para pagamento a vista

Parcelamos 3x sem juros (mais parcelas consultar taxas)

Vendedor: Yuri Alves Pereira

ANEXO VI – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

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

CREA-DF

ART Obra ou serviço
0720240008428

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico(a)

MAYJANE DE OLIVEIRA NATALINO DOS SANTOS
Título profissional: **Engenheira Civil**
RNP: **1021605484**
Registro: **1021605484/D-GO**

Empresa contratada: **EDIFICA SERVIÇOS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA** Registro: **2/24-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres** CNPJ: **04.898.488/0001-77**
SCES Trecho 3 Número: s/n Bairro: Asa Sul CEP: 70200-003
Cidade: Brasília UF: DF Complemento: BLOCO A
E-Mail: cinfs@antt.gov.br Fone: (61)34101196
Contrato: Celebrado em: 02/01/2024 Valor Obra/Serviço R$:
Fim em: 01/02/2024 5.250,00
Vinculada a ART: Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

Data de Início das Atividades do(a) Profissional: 02/01/2024
Data de Fim das Atividades do(a) Profissional: 01/02/2024
Coordenadas Geográficas: -15.808263866690346,-47.8447028353802
Finalidade: **Outro**
Código/Obra pública:
Proprietário(a): **J.N. Venâncio Administração de Imoveis Ltda**
CNPJ: **06.945.555/0001-92**
E-Mail: mario@vgb.net.br
Fone: (61) 981232500

1º Endereço
SCES Trecho 3 Número: SN
Bairro: Asa Sul CEP: 70200-003
Complemento: Projeto Orla - Polo 8 - CJ 10 Cidade: Brasília - DF

4. Atividade Técnica

Elaboração	**Quantidade**	**Unidade**
Laudo de edificação de alvenaria	1,0000	unidade

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

5. Observações

Vistoria e elaboração de laudo de avaliação de edificação comercial consistindo em 4 blocos, com 2 subsolos, 3 pavimentos e cobertura. Área total de aproximadamente 45.446 m². Área de venda e/ou locação a ser valorada 38.876,00 m², considerando estacionamento descoberto e garagem coberta.

6. Declarações

Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Sim: Declaro atendimento às regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

CREA-DF

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Documento assinado eletronicamente por MAYJANE DE OLIVEIRA NATALINO DOS SANTOS, 1021605484/D-GO, em 30/01/2024, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 2º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020

ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres CNPJ: 04.898.488/0001-77

Valor da ART: R$ 99.64 Registrada em: 30/01/2024 Valor Pago: R$ 99,64 Nosso Número/Baixa: 0124007005

LAUDO DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO DE ENTIDADE INSTITUCIONAL

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	*Alan Marcell Ferreira dos Santos*
Contato do RT	*(61) 99462-9821*
CREA Nº	*31734D-DF*

Anexo I - Laudo de Avaliação (0042954471) SEI 00105000681/2025-68 / pg. 25
Anexo I - Laudo de Avaliação 38372025/SUSEC/DNIT-HF (0042954471) SEI 00105000681/2025-68 / pg. 25186

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel SETOR DE CLUBES ESPORTIVO SUL - SCES, LOTE 10 - TRECHO 03 - PROJETO ORLA POLO 8 - CEP 70.200-003	
Cidade / UF BRASÍLIA / DF	Bairro ASA SUL
Objetivo da Avaliação VALOR DE MERCADO	Data da Vistoria 05/01/2024
Finalidade da Avaliação FUTURA VENDA OU LOCAÇÃO	
Solicitante e/ou Interessado AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES – ANTT	
Proprietário J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA	

Tipo de Imóvel PRÉDIO INSTITUCIONAL	Áreas do imóvel (m²) ÁREA TERRENO - 16.701,03m²; ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA - 28.748,54m², ÁREA DE AMPLIAÇÃO NÃO AVERBADA - 10.127,46m². ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 38.876,00m²
Metodologia **MÉTODO EVOLUTIVO**	Especificação (fundamentação/precisão) **FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II PRECISÃO: GRAU III**

Pressupostos e Ressalvas

FOI ADOTADO O VALOR MÍNIMO DO INTERVALO DE CONFIANÇA NA ANÁLISE DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, POR UTILIZAR SOMENTE DADOS DE OFERTA, NÃO SENDO POSSÍVEL UTILIZAR A VARIÁVEL OFERTA-VENDA. COM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DO IMÓVEL, FOI ADOTADO O VALOR MÁXIMO DO INTERVALO DE CONFIANÇA UMA VEZ QUE O EDIFÍCIO APRESENTA EQUIPAMENTOS E SISTEMAS MECÂNICOS COM ESPECIFICIDADES TÉCNICAS QUE NÃO PUDERAM SER ORÇADAS DEVIDO A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES SUFICIENTES. TAMBÉM SE FEZ USO DA NBR 14653-1 ITEM 6.8.1 QUE PERMITE REALIZAR O ARREDONDAMENTO DE ATÉ 1% DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO.

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
R$ 415.000.000,00	R$303.958.537,13	R$ 357.598.278,98	R$ 415.000.000,00

Valor de Locação do Imóvel **R$ 2.033.500,00**	Perspectiva de Liquidez do Imóvel **MÉDIA**

Nome do Responsável Técnico /Legal	CPF do RT/RL	Formação do RT/RL	CREA do RT/RL
Alan Marcel Ferreira dos Santos	023.014.711-95	ENGENHARIA CIVIL	31734D-DF

Nome da Empresa	CNPJ
HFS ENGENHARIA LTDA	51.267.591/0001-07

HFS ENGENHARIA LTDA:51267591000107

Assinado de forma digital por HFS ENGENHARIA LTDA:51267591000107
Dados: 2024.02.01 13:44:52 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico e Representante Legal

Brasília, 01 de fevereiro de 2024

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - SEI/ANTT - 10663812 - 10663812032025-68 - pg. 25 de 187

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO 3
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL 3
3. PARTES ENVOLVIDAS 3
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 4
6.1. Caracterização da região a qual o imóvel avaliando está inserido 4
6.1.1. Aspectos Gerais 4
6.1.2. Aspectos Físicos 5
6.1.3. Uso e Ocupação do solo 7
6.1.4. Infraestrutura Urbana 8
6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários 8
6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando 9
6.3. Características das edificações e benfeitorias 10
6.4 Caracterização das edificações e benfeitorias não documentadas. 12
7. METRAGENS DA EDIFICAÇÕES 12
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 13
10. METODOLOGIA UTILIZADA 14
8.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM 14
8.1.1 Descrição das variáveis utilizadas no modelo. 15
8.1.2 Resultados Estatísticos 16
8.2 Determinação do Custo de Reedição das Benfeitorias 20
8.3 Determinação do valor do imóvel 22
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL 23
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO 24
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 24
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS 25
ANEXO 01 - DOCUMENTAÇÃO LEGAL 26
1- Selo Green Building 26
2 – Escritura Pública de Compra e Venda 27
3- Carta de Habite-se 31
4- Certidão - Consulta Zoneamento 32
ANEXO 02 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO 33
ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO SISDEA 42
ANEXO 04 - TABELAS 55
1- Tabela Grau de Fundamentação - Método de quantificação de custo de benfeitorias 55
2- CUB utilizado - Distrito Federal 56
3- Referência adotada para quantificação de custos adicionais - Fundações e Elevadores 57
4- Referência adotada para quantificação de Custos Adicionais (não contemplados pelo CUB) . 58
5- BDI - Acórdão 622/2013 61
6- Tabela Depreciação Ross-Heidecke 62
7- Referência adotada - Fator de Comercialização 63
8- Orçamentos obtidos com fornecedores 64
ANEXO 05 - ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) 67

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3836/2025 - Pg. 25 de 188

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de uma edificação de 4 torres, cada uma contendo 2 subsolos de garagem e 4 andares acima (Térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos) com finalidade institucional, localizada no Setor de Clubes Esportivo Sul - SCES, lote 10 - trecho 03, Projeto Orla Polo 8 - Brasília/DF. O terreno onde está localizado o imóvel possui uma área de 16.701,03m², sendo 28.748,54m² averbados, e 10.127,46m² não averbados, totalizando 38.876,00m² de área construída. O imóvel recebeu o selo Green Building, conforme carta de habite-se nº 008/2012. No momento da vistoria encontrava-se ocupado por colaboradores e visitantes.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

2.1. Objetivo: Valor de mercado.

2.2. Finalidade: Futura venda ou locação.

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Proprietário: J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.20, Ed.Venâncio 3000 – CEP.: 70716-010 - Brasília/DF.

3.2 Solicitante: Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 04.898.488/0001-77, estabelecida no Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES – lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003 – Brasília/DF.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação enviada pela empresa ANTT, auxiliado com a vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Foi adotado o valor mínimo do intervalo de confiança na avaliação do terreno, pelo cálculo ser composto apenas por dados de oferta, não sendo possível utilizar a variável oferta/venda, e por entender que o valor final referente ao terreno é compatível com o mercado local.

Na presente avaliação foi utilizada a NBR 14653-1 item 6.8.1, que permite a realização do arredondamento de até 1% do valor do imóvel. Em tempo, foi utilizada a NBR 14653-2 item 8.2.1.5 que permite a utilização do campo de arbítrio de 15% sobre o valor da avaliação, esse

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3867 2025 ... pg. 261 ... pg. 189

se fez necessário uma vez que o edifício apresenta equipamentos e sistemas mecânicos com especificidades técnicas que não puderam ser orçadas devido à ausência de informações técnicas referentes a esses sistemas, sendo assim adotou-se o valor máximo de avaliação obtido.

Também se assume que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas as recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas). O objeto está livre de quaisquer ônus e pronto para ser imediatamente comercializado.

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Selo Green Building; Escritura Pública de compra e venda e Carta de Habite-se;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 05/01/2024;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, intermediários etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região a qual o imóvel avaliando está inserido

6.1.1. Aspectos Gerais

A região a qual o imóvel avaliando está inserido se encontra na malha urbana de Brasília, na Asa Sul, Setor de Clubes esportivo Sul, que por sua vez encontra-se localizado numa região da cidade, que de forma geral segundo plano diretor de ordenamento territorial (PDOT), é considerado como zona urbana de Conjunto Tombado. Nesta zona estão inclusos os bairros Asa Sul e Asa Norte, e é cercado por zonas de uso controlado I e II, onde se encontram os baixos Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Guará.

Asa Sul é um bairro da região administrativa do Plano Piloto de Brasília, possuindo vários setores, mas em sua maior parte residenciais. Seu nome vem de sua localização, por ficar ao sul do Eixo Monumental e da própria cidade planejada, e como parte dela, junto com

Anexo I - Laudo de Avaliação 3867 2025 ICONE ENGENHARIA (SEI) 00068122025-65 / pg. 26 1190

Asa Norte, sendo uma área tombada pela UNESCO como Patrimônio Mundial. É o bairro mais populoso do plano piloto, com 120 mil habitantes. É limitada pelo Lago Paranoá, a leste, e pelo Parque Dona Sarah Kubitschek, a oeste. Abaixo, mapa de macrozoneamento que demonstra os limites e confrontantes da zona urbana de Conjunto Tombado:

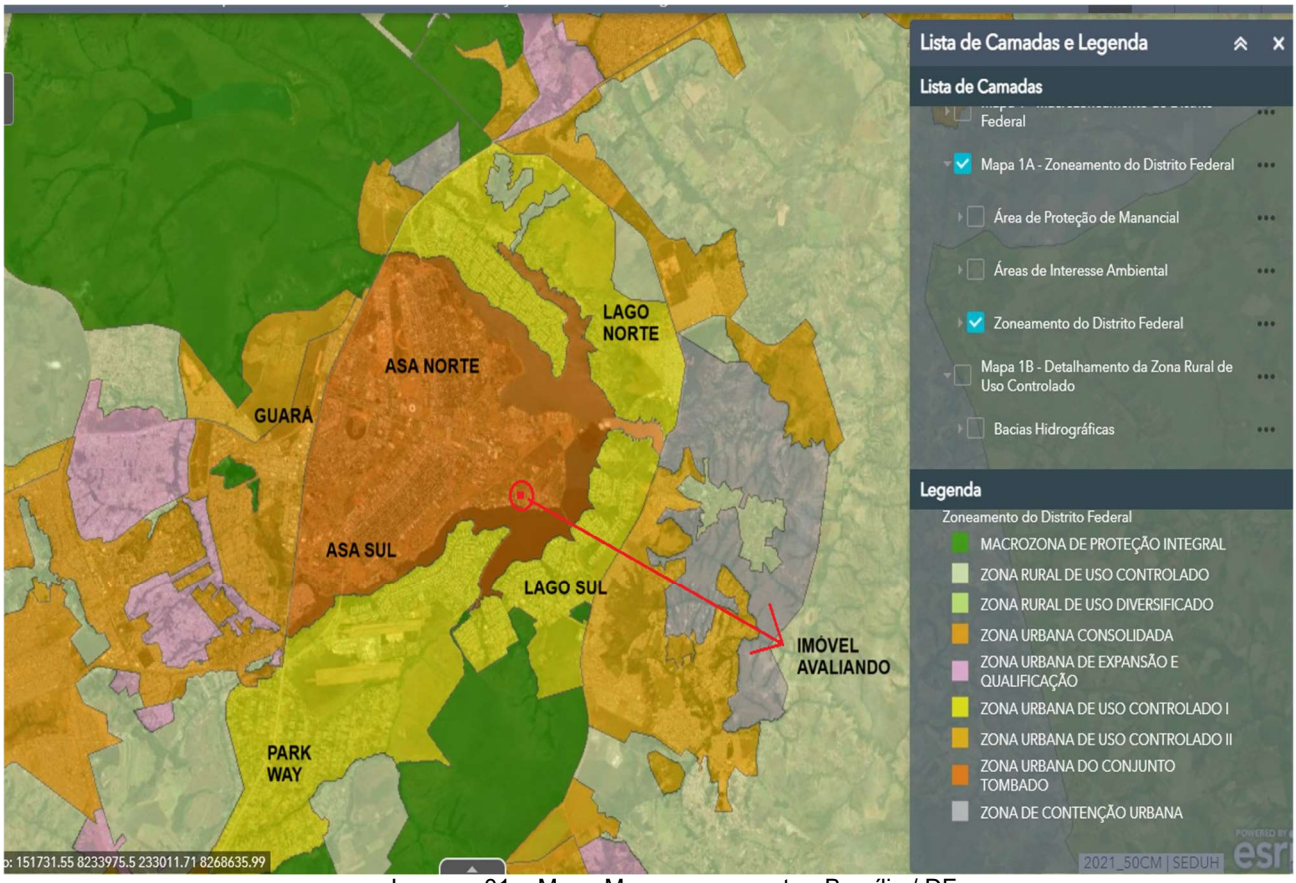


Imagem 01 – Mapa Macrozoneamento - Brasília / DF
Fonte – GeoPortal DF - disponível em https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal

É o bairro mais populoso do plano piloto com cerca de 120.000 habitantes. Diferente da Asa Norte, onde ficam as maiores universidades como a UnB, atraindo uma população mais jovem, a Asa Sul apresenta mais idosos - o maior número de maiores de oitenta anos do Distrito Federal - e mais mulheres, que são 54% da população do bairro. Segundo pesquisa da Revista Época, é o oitavo bairro mais cobiçado do Brasil, com a maior proporção de habitantes das classes A e B em sua população total do Brasil - cerca de 94%.

6.1.2. Aspectos Físicos

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando além de estar localizado numa área favorecida e valorizada da cidade, está há apenas 5,70 km de distância da Esplanada dos Ministérios, ponto considerado como de extrema valorização e atratividade local. O percurso leva cerca de 7 minutos considerando trânsito moderado.

Anexo I - Laudo de Avaliação 383/2025 - Pg. 26 de 191

Imagem 02 – Proximidade Imóvel Avaliando e Esplanada dos Ministérios via Eixo Monumental
Fonte - Google Maps

O relevo do bairro, assim como de praticamente todo o Distrito Federal é predominantemente plano, cobertura vegetal típica de cerrado mesclado com áreas verdes urbanas, reflorestamento, agricultura e solo especificamente composto por ardósia na região que compõe a Zona de Conjunto Tomado, como mostra mapeamento geológico abaixo. Este fato exige das construções em geral, fundações mais elaboradas e especiais.

Anexo I - Laudo de Avaliação 3387/2025 - pg. 6 / 26

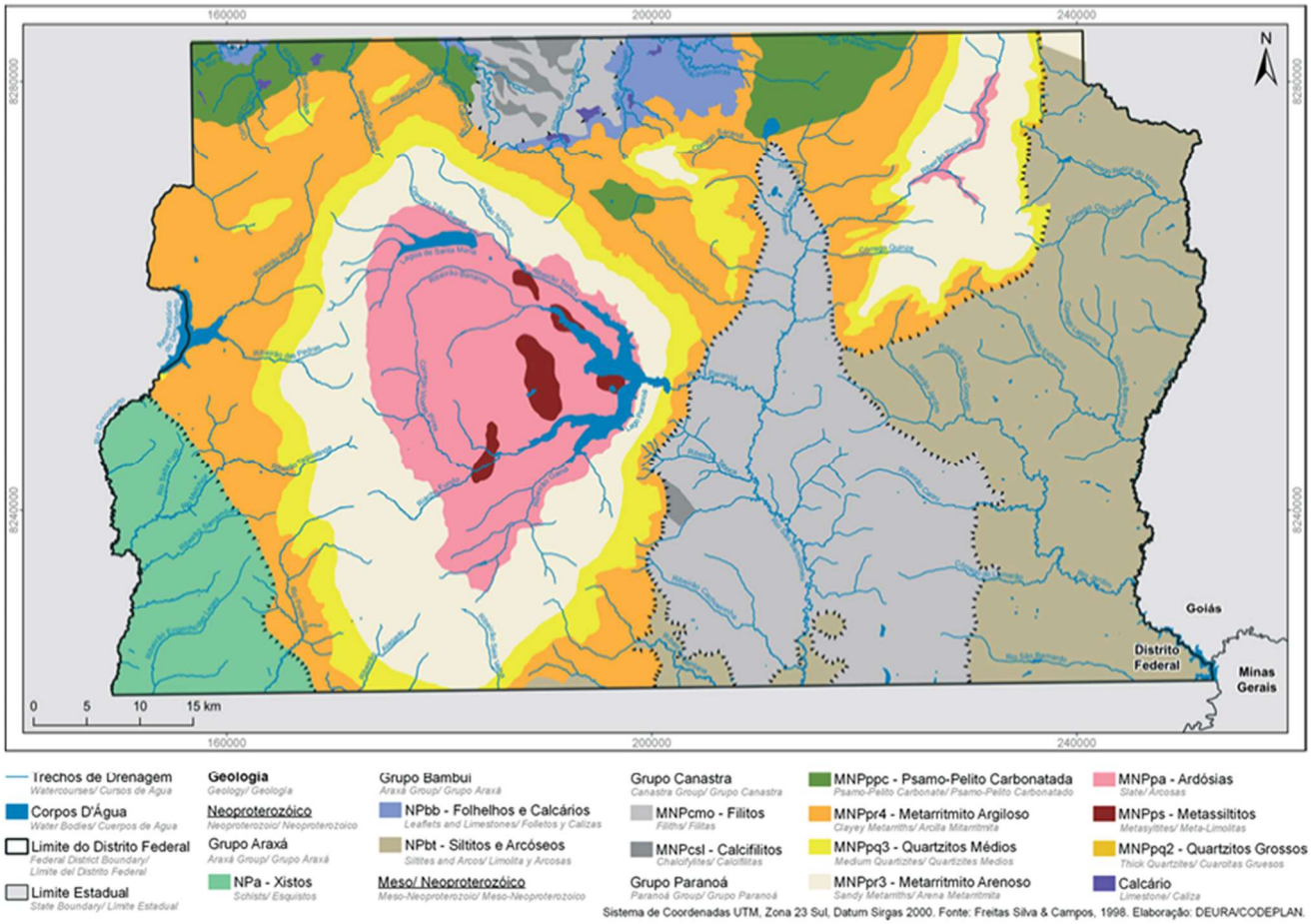


Imagem 03 – Mapeamento geológico de Brasília - DF
Fonte - Atlas do Distrito Federal (2020)

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

Por ser uma área de conjunto tombado, o bairro Asa Sul que é cortada pelo Eixo Rodoviário - o “eixão”- É composto (e preservado nesta configuração), por superquadras e áreas de vizinhança; Setores centrais; de embaixadas; residenciais; de serviços; setores complementares; grandes parques e outras áreas de transição urbana; W3 Sul e a orla do lago Paranoá, que é composto ao sul pelo setor de clubes esportivos sul, onde está localizado o imóvel avaliando, e ao norte, já fora do perímetro da Asa Sul, pelos setores de Hotéis, clubes esportivos norte, setor de mansões, setor olímpico, Palácio Presidencial e áreas verdes. O mapa dos territórios de preservação abaixo demonstra o descrito acima.

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pág. 264193

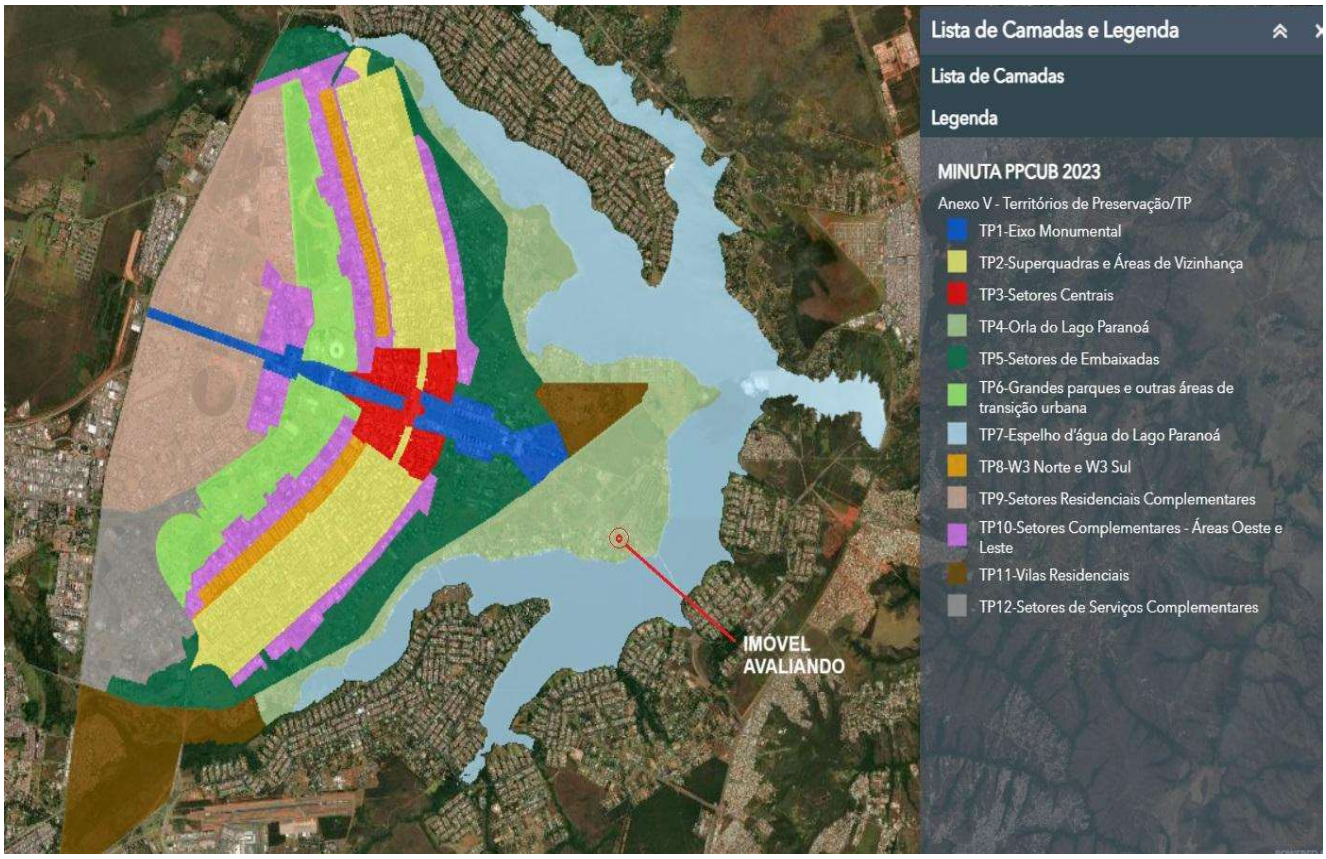


Imagem 04 – Territórios de Preservação - TP de Brasília / DF
Fonte – GeoPortal DF - disponível em https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O bairro Asa Sul em Brasília, é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Água encanada; Energia elétrica pública; Redes de cabeamento de transmissão de dados; Pavimentação, Comunicação e televisão; Telefone; Torre de telefonia Móvel; Saneamento, Coleta de resíduos sólidos, transporte público e linhas de metrô, com várias estações distribuídas ao longo dele.

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

Dentre toda a infraestrutura, o entorno do imóvel avaliando conta com instituições de ensino voltados para diversas faixas etárias; entidades religiosas de diferentes credos; clubes e associações; instituições sociais e de saúde como hospitais, UPA e policlínicas; feiras livres; espaços culturais; esportivos; parques; comércios; serviços e equipamentos de segurança.

Anexo I - Laudo de Avaliação 3867/2025 - Pág. 26

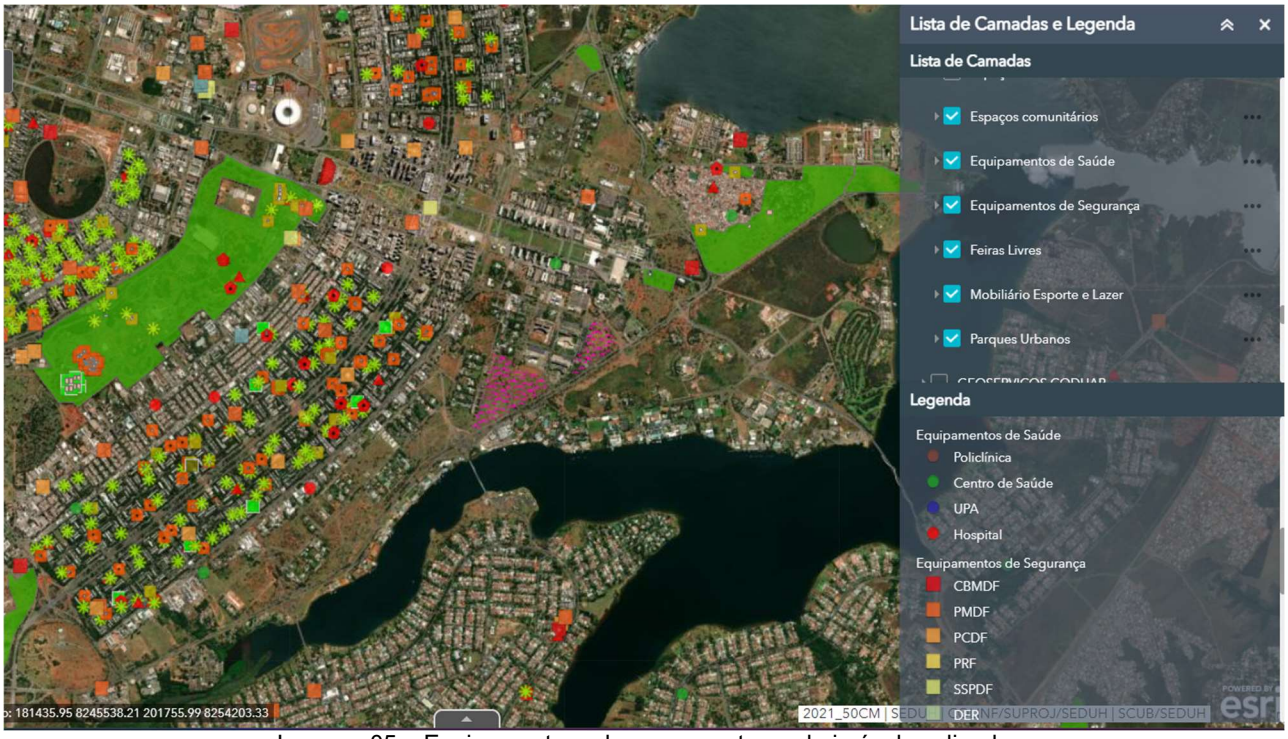


Imagem 05 – Equipamentos urbanos no entorno do imóvel avaliando
Fonte – GeoPortal DF - disponível em https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal

6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

O imóvel avaliando possui acesso facilitado à via de trânsito rápido e à rodovia DF 004. A região no entorno é, em sua maioria, composta por edificações institucionais e comerciais que não seguem padrões arquitetônicos contemporâneos e modernistas. As edificações onde o imóvel está inserido são compostas por prédios de padrão alto, onde apresentam aparência recente e bom estado de conservação. A vocação do imóvel é de fins institucionais, uma vez que está dentro de uma área econômica e visada para futuros empreendimento. Possui muitos terrenos disponíveis no entorno, contudo não divulgados para comercialização.

Imagem 06 – Posição do lote em relação à via de trânsito rápido e terrenos vizinhos.
Fonte - GeoPortal DF - disponível em https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 266

O terreno possui 142 vagas de garagem externas, paisagismo e 4 torres contendo 2 subsolos e 4 andares cada. A área total do terreno é de 16.701,03m², sendo 28.748,54m² de área averbada e 10.127,46m² referente à ampliação não averbada.

6.3. Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de uma edificação de 4 torres com 4 pavimentos cada acima do nível da rua, onde existem salas livres para empresas poderem montar seu próprio layout e divisões. Além disso, contém 3 elevadores em cada torre, cujo sistema não utiliza casa de máquinas; escada enclausurada; sanitários masculino, feminino, PNE e copa como apoio. Abaixo do nível da rua, mais 2 subsolos gerais que possuem:

a) No 1º subsolo há 41 vagas de garagem, bicicletário e demais espaços estão atualmente subdivididos em auditório com capacidade para 363 pessoas; salas de arquivo; espaço geral para cozinha industrial de restaurante; salas multiuso de videoconferência e monitoramento; salas de manutenção, brigada, copa, sanitários e vazios com jardins e entrada de iluminação natural a partir do térreo.
b) No 2º subsolo existem mais 314 vagas de garagem, 37 vagas para motos e bicicletário; sala para nobreak; quadros gerais; grupos de geradores; central de água gelada para ar-condicionado; áreas técnicas para: acesso às fossas sépticas do prédio; 10 reservatórios de água potável; casa de bomba, sprinkler e hidrantes. Além disso, também possui central de reciclagem própria, salas de depósitos e divisões para uso próprio da empresa que está atualmente no edifício como salas de arquivos e almoxarifado. Neste nível também há a presença de vazios com jardins e entrada de luz natural desde o pavimento térreo.

Como mencionado anteriormente, a área externa possui mais 142 vagas descobertas; paisagismo; pavimentação e calçamento.

Verificou-se, após pesquisa em campo, que o imóvel não possui um bom conforto acústico, acabamento alto padrão e excelente estado de conservação. Não foram encontradas manifestações patológicas no mesmo. A estrutura do imóvel é composta por laje nervurada e possui acabamento em forro de gesso em todos os pavimentos, exceto nas áreas de garagem, áreas técnicas e depósitos. A sua idade aparente é de 3 anos e pode ser classificado segundo tabela Ross-Heidecke como “novo” (Item A na Tabela). Abaixo a descrição dos acabamentos:

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3867 2025 ICONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00038122032525-68 - pg. 26 / 196

Fachada	Todas as torres possuem fachadas revestidas com pele de vidro com película de alta performance e placas em ACM fosco na cor branco e cinza. A passarela metálica que dá acesso entre uma torre e outra possui vidro temperado na cor verde e todos os corrimãos de apoio em inox polido.
Piso	Os pisos externos são em pavimentação paver e piso fulget em placas 45x45cm. Internamente no Hall, recepção e circulação do térreo - pedra natural Crema Marfil 62,5x62,5; nas repartições e sanitários- Cerâmica vitrificada Retificada Branca – 60 x 60cm; nos depósitos e áreas técnicas, de monitoramento - porcelanato acetinado cinza claro 60x60cm. Auditório todo em carpete cinza e algumas repartições cujo piso é elevado, também existe carpete cinza. O restaurante possui piso porcelanato bege 60x60cm.
Paredes	Paredes internas de alvenaria com aplicação de massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco e tons de cor em algumas repartições como vermelho, azul e amarelo. Nos sanitários há aplicação de revestimento cerâmico 60x60cm na cor branca até meia parede com acabamentos e divisórias em mármore crema marfil.
Teto:	Nas áreas de circulação e recepção, gesso comum com aplicação de pintura acrílica fosca na cor branca; auditório com gesso acústico em placas com pintura acrílica fosca na cor preta; demais ambientes com forro EPS em placas.
Acabamentos	Esquadrias originais em PVC com pele de vidro externa que recebe película de alto desempenho. Portas em madeira, rodapés, detalhes no piso e acabamentos dos elevadores em áreas de recepção e circulação em mármore marrom imperial. Rodapés nas áreas de repartição em PVC branco e nos subsolos em granito preto são gabriel. Corrimãos internos em inox escovado.

Tabela 01 – Descrição dos acabamentos
Fonte – Autoria própria

6.4 Caracterização das edificações e benfeitorias não documentadas.

Identificou-se que a área averbada de 28.748,54m², conforme carta de habite-se, presente no anexo 01– não representa a realidade atual, visto que o imóvel passou por uma ampliação, cujo aumento de área deu-se em 10.127,46 m², totalizando uma área construída de 38.876,00m².

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 26 de 197

Considerando que a área não averbada é importante para compor o preço do imóvel, nesta avaliação foi adotada a área total construída, somando-se a área averbada e área não averbada, juntamente com o valor do terreno, calculado separadamente.

7. METRAGENS DA EDIFICAÇÕES

- ✓ TERRENO – 16.701,03 m²
- ✓ 2º SUBSOLO – 12.629,46 m²
- ✓ 1º SUBSOLO – 10.609,41 m²
- ✓ TÉRREO – 4.538,83 m²
- ✓ 1º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- ✓ 2º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- ✓ 3º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- ✓ CASA DE MÁQUINAS – 174,88 m²

8. LISTAGEM DE EQUIPAMENTOS

- ✓ GRUPO GERADOR DE 500KVA – 4 UNIDADES;
- ✓ NOBREAK DE 200KVA – 2 UNIDADES;
- ✓ BARRAMENTO BLINDADO (BUSWAY);
- ✓ SISTEMA DE REUSO/TRATAMENTO DE ESGOTO;
- ✓ CENTRAL DE ÁGUA GELADA (c/ equipamentos necessários para sua funcionalidade);
- ✓ CÂMARA FRIA;
- ✓ 12 ELEVADORES;
- ✓ 1 ELEVADOR PNE;
- ✓ 1 ELEVADOR EXCLUSIVO;
- ✓ SALA COFRE;
- ✓ ARQUIVO DESLIZANTE;
- ✓ RESERVATÓRIOS DE 80 MIL LTS DE ÁGUA SUBSOLO – 4 UNIDADES;
- ✓ RESERVATÓRIOS DE 35 MIL LTS DE ÁGUA COBERTURA – 4 UNIDADES;
- ✓ CONJUNTO DE BOMBEAMENTO
- ✓ AR-CONDICIONADO K7
- ✓ AR-CONDICIONADO SPLIT
- ✓ 14 ARES-CONDICIONADOS DE PRECISÃO – 36.000 BTUS
- ✓ BANCO DE BATERIAS
- ✓ SISTEMA CENTRAL DE AR-CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na zona central do município de Brasília, na zona urbana de conjunto tombado (ZUCT) e caracteriza-se por ser parte integrante do Plano Piloto, condecorado como patrimônio mundial segundo a UNESCO, e, portanto, uma região de extremo favorecimento econômico e social da cidade. Existem muitas atividades comerciais,

Anexo I - Laudo de Avaliação 3867/2025 - Vol. I - fls. 269 Anexo I - Laudo de Avaliação 3867/2025 - Vol. I - fls. pg. 198

de prestação de serviço e equipamentos urbanos localizados no bairro Asa Sul, e este é abastecido com toda infraestrutura possível, como já descrito no corpo deste laudo.

A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível em relação ao conjunto habitacional, comercial e institucional ao qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho médio para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ MÉDIA** e o público alvo para absorção deste seriam empresas de grande porte, com vários setores internos e quadro de funcionários suficiente para preencher ao menos uma torre do imóvel ou mais, e que além disso procurem espaço e amplo terreno para logística interna e recepção de clientes, vagas de estacionamento e localização estratégica para fomentar negociações.

10. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o **Método Evolutivo**, previsto no subitem **8.2.4 da NBR 14653-2**, visto que não havia dados amostrais suficientes para utilizar o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado). O Método Evolutivo tem sua composição de valor total do imóvel avaliando obtida através da conjugação de dois métodos, a saber: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a partir do valor do terreno, e considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, formulado da seguinte maneira:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:
- O valor do terreno seja determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo Método Comparativo Direto de Custo ou pelo Método da Quantificação de Custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837 2025 ICONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00038373220258070018 - pg. 27 of 199

8.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM

Para a identificação do valor do terreno foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2. Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 32 elementos amostrais, dos quais 21 foram efetivamente utilizados no modelo, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região do imóvel avaliando, contemplando o período de 08/01/2024 a 22/01/2024. O Banco de dados e as informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo 04, bem como os cálculos, modelos, homogeneizações, equações, tratamentos estatísticos, gráficos e resultados estão descritos no Anexo 04.

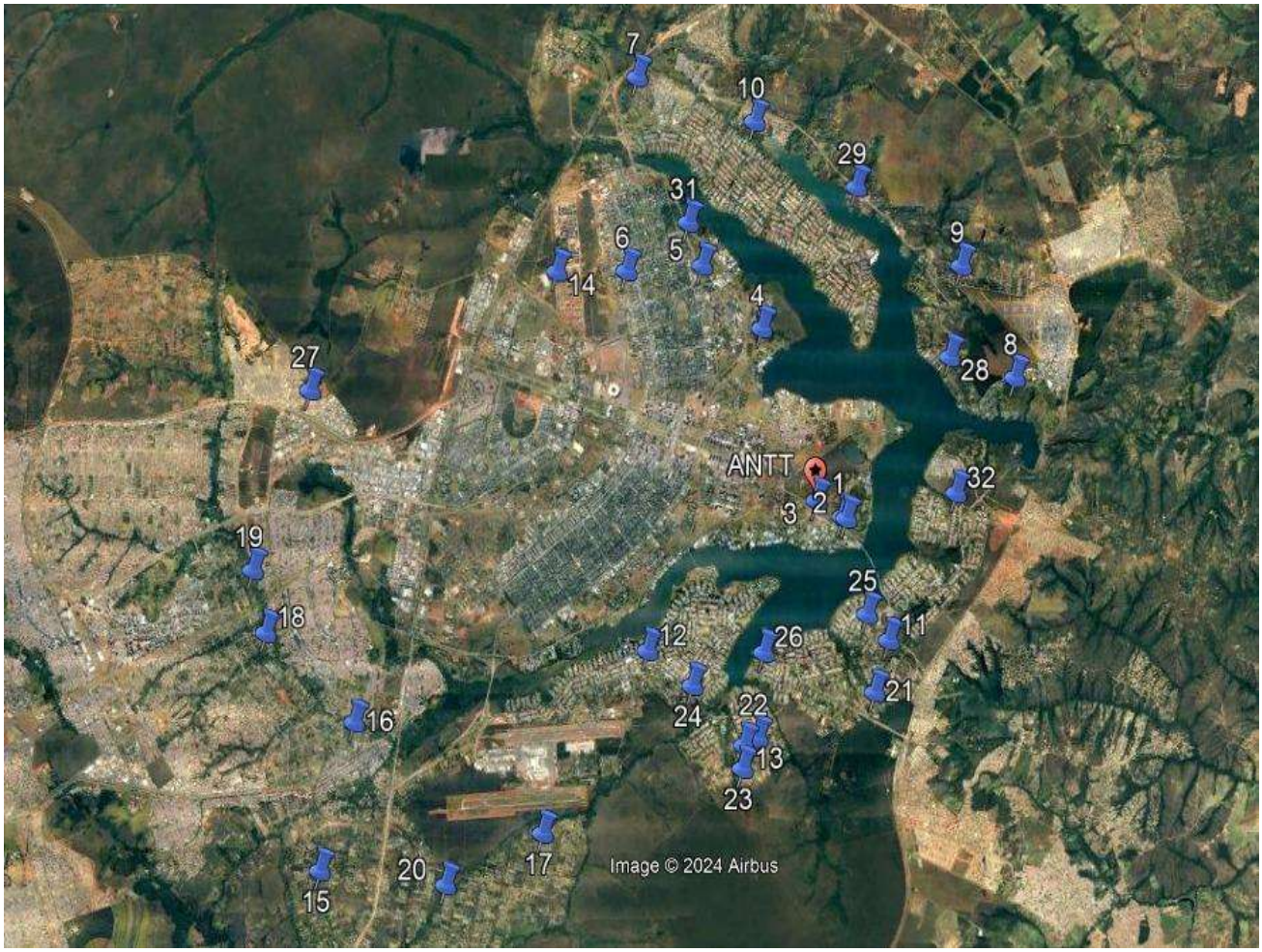


Imagem 07 – Posicionamento dos dados de amostra em relação ao imóvel avaliando-Brasília/DF.
Fonte - Google Earth

8.1.1 Descrição das variáveis utilizadas no modelo.

Endereço: Variável de texto onde consta o endereço completo dos imóveis que compõem a amostra;

Complemento: Variável de texto com o complemento aos endereços dos imóveis que compõem a amostra;

Bairro: Variável de texto informando o bairro onde os imóveis que compõem a amostra estão localizados;

Informante: Variável de texto com o nome e/ou identificação do informante dos imóveis que compõem a amostra;

Telefone do Informante: Variável de texto com o telefone ou número de contato do informante;

Área Total: variável independente e quantitativa que informa a área total do terreno de cada elemento da amostra em metro quadrado. **Intervalo de Abrangência: 8.998,00m² à 32.000,00m²;**

Índice Fiscal: variável independente do tipo proxy, que informa a macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município. **Intervalo de Abrangência: R$ 145.953,00 à R$ 22.237.818,00**

Vocação: variável independente e qualitativa (códigos alocados) que informa a vocação do terreno de cada item da amostra, sendo: Chácaras e Residências individuais: 1; Mansões e Áreas especiais: 2; Comerciais e Clubes: 3. **Intervalo de Abrangência: 1 à 3;**

Distância ao Pólo Valorizante: variável independente e quantitativa indicativa da distância ao pólo valorizante mais próximo, a saber: Esplanada dos Ministérios. **Intervalo de Abrangência: 5,20 km à 21,90 km;**

Valor Total: variável dependente e quantitativa que informa o valor total de cada elemento da amostra em reais. **Intervalo de Abrangência: R$ 2.500.000,00 à R$ 55.000.000,00;**

Atributos do imóvel avaliando: Área Total= 16.701,03m²; Índice Fiscal= R$ 9.865.348,00; Vocação= 3; Distância ao Pólo Valorizante= 5,70 km;

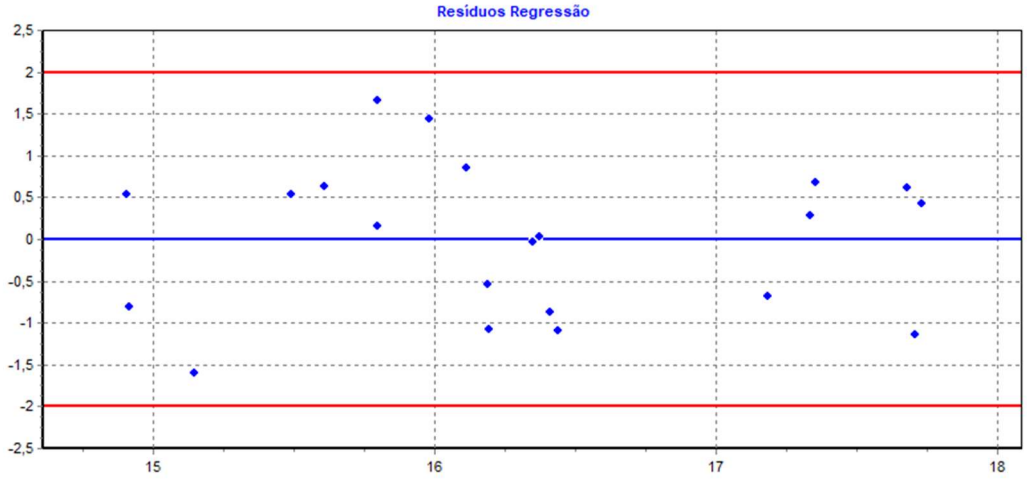
8.1.2 Resultados Estatísticos

RESULTADOS ESTATÍSTICOS	
Coeficiente de correlação	0.9759795 / 0.9726765
Coeficiente de determinação	0.9525360
Fisher-Snedecor	80.27

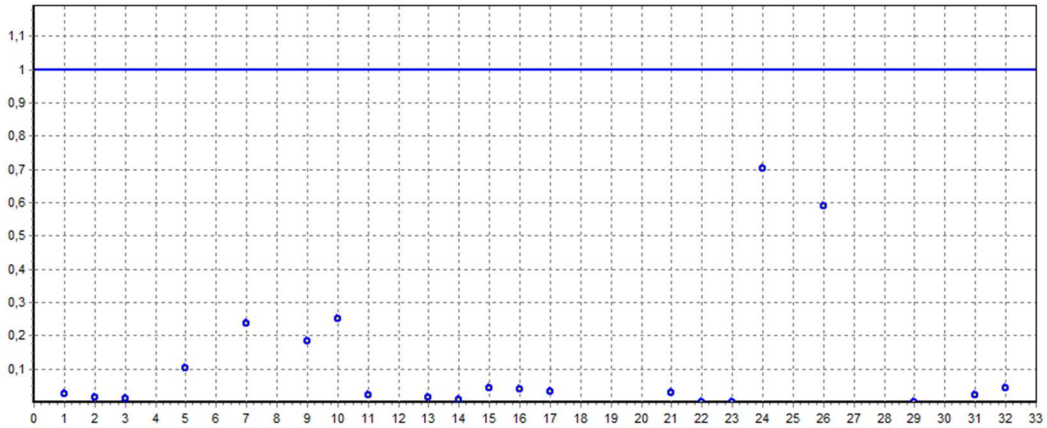
Anexo I - Laudo de Avaliação 38/2025 - SEDES - Assinado por 01068182325 - fls. pg. 201

Significância do modelo	0,00%
PARÂMETROS	
Significância dos Regressores	Área Total 0,40%; Índice Fiscal 0,28%; Vocação 0,00%; Distância ao Pólo Valorizante 0,00%; Valor Total 0,00%.
DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS	

GRÁFICO VALOR ESTIMADO X RESÍDUOS PADRONIZADOS



DISTÂNCIA DE COOK



TABELA

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	17,03	17,19	-0,15	-0,89%	-0,68
2	17,50	17,35	0,15	0,86%	0,67
3	17,82	17,73	0,09	0,52%	0,42
5	17,45	17,71	-0,25	-1,45%	-1,14
7	15,02	14,91	0,12	0,79%	0,53
9	14,73	14,91	-0, 18	-1,23%	-0,81

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 383/2025 - pg. 68 / 202

10	14,79	15,15	-0,36	-2,40%	-1,60
11	16,20	16,44	-0,24	-1,51%	-1,10
13	16,21	16,41	-0,20	-1,20%	-0,88
14	17,40	17,33	0,06	0,37%	0,29
15	15,75	15,61	0,14	0,88%	0,63
16	16,30	16,11	0,19	1,16%	0,85
17	15,61	15,49	0,12	0,76%	0,53
21	15,96	16,19	-0,24	-1,49%	-1,07
22	16,38	16,37	0,01	0,05%	0,04
23	16,34	16,35	-0,01	-0,04%	-0,03
24	16,17	15,80	0,37	2,30%	1,67
26	16,07	16,19	-0,12	-0,75%	-0,54
29	15,83	15,79	0,04	0,22%	0,16
31	17,81	17,68	0,14	0,76%	0,61
32	16,30	15,98	0,32	1,96%	1,44

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS
71% dos resíduos situados entre -1δe+1δ
95% dos resíduos situados entre -1,64δe+1,64δ
100% dos resíduos situados entre -1,96e+1,96δ
OUTLIERS
Nenhum outlier encontrado no modelo

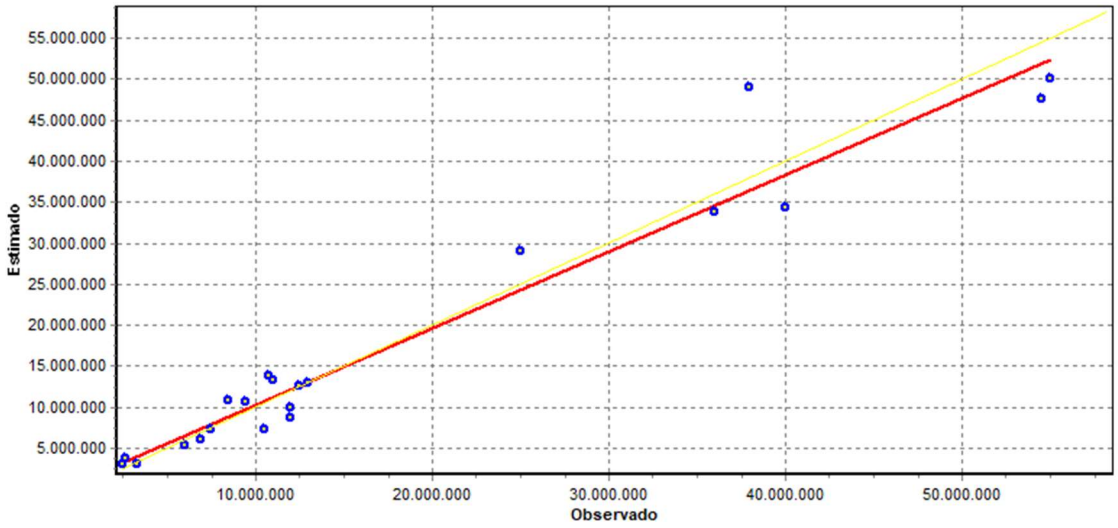
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
NÚMERO DE VARIÁVEIS CONSIDERADAS	**5**
NÚMERO DE DADOS	**32**
NÚMERO DE DADOS CONSIDERADOS	**21**
ESTIMATIVAS PROJETADAS	
VALOR UNITÁRIO	Mínimo = R$ 2.609,62 /m² Médio = R$ 2.976,92 /m² Máximo = R$ 3.395,92 /m²
VALOR TOTAL	Mínimo (12,34%) = R$ 43.583.415,98 Médio = R$ 49.717.688,41 Máximo (14,07%) = R$ 56.715.346,54

Anexo I - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 27 of 203

CAMPO DE ARBÍTRIO	RL Mínimo = R$ 42.260.035,15 RL Máximo = R$ 57.175.341,67
PARÂMETROS	Nível de confiança = 80%
	Estimativa pela = Moda

CORRELAÇÃO PARCIAL ENTRE AS VARIÁVEIS		
ÁREA TOTAL	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
ÍNDICE FISCAL	-0,13	0,31
VOCAÇÃO	0,08	0,60
DISTÂNCIA AO PÓLO VALORIZANTE	0,02	0,61
VALOR TOTAL	0,17	0,64
ÍNDICE FISCAL	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
VOCAÇÃO	0,46	0,37
DISTÂNCIA AO PÓLO VALORIZANTE	0,36	0,55
VALOR TOTAL	-0,66	0,66
VOCAÇÃO	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
DISTÂNCIA AO PÓLO VALORIZANTE	0,29	0,75
VALOR TOTAL	-0,65	0,83
DISTÂNCIA AO PÓLO VALORIZANTE	**ISOLADAS**	**INFLUÊNCIA**
VALOR TOTAL	-0,83	0,94
ADERÊNCIA DO MODELO		

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3836 2025 ICONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00038182032525-68 / pg. 275 04



TABELA

Dado	Observado	Estimado
1	25.000.000,00	29.072.933,48
2	40.000.000,00	34.420.178,82
3	55.000.000,00	50.096.068,01
5	38.000.000,00	48.965.305,75
7	3.350.000,00	2.975.247,26
9	2.500.000,00	2.995.270,18
10	2.650.000,00	3.780.760,63
11	10.800.000,00	13.784.132,03
13	11.000.000,00	13.368.432,63
14	36.000.000,00	33.739.686,82
15	6.900.000,00	6.003.021,58
16	12.000.000,00	9.927.574,27
17	6.000.000,00	5.328.030,34
21	8.500.000,00	10.782.853,71
22	13.000.000,00	12.889.736,56
23	12.500.000,00	12.586.769,78
24	10.500.000,00	7.244.403,00
26	9.500.000,00	10.723.032,37
29	7.500.000,00	7.238.740,02
31	54.500.000,00	47.573.684,88
32	12.000.000,00	8.716.590,46

8.2 Determinação do Custo de Reedição das Benfeitorias

A determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do **Método da Quantificação do Custo,** adotando-se o custo unitário básico de construção.

Durante a vistoria realizada *in loco*, realizada no dia **05/01/2024**, foram examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente do imóvel avaliando, resultando nos seguintes dados:

Tipologia	Estado de conservação	Idade aparente ou real	Padrão Construtivo
CSL - 16	NOVO	3 anos	ALTO

Para estimação do custo de construção, adota-se a seguinte equação, usada no mercado:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

A saber:

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
CUB = custo unitário básico;
S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

CUSTOS ADICIONAIS	OE = orçamento de elevadores; OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc.; OFe = orçamento de fundações especiais; OFd = orçamento de fundações diretas;

BDI	A = taxa de administração da obra; F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção; L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para este imóvel avaliando foram considerados os seguintes itens:

a) Custos adicionais: **R$5.763.405,87** (Fundação - tabela TCPOWeb - Anexos 04) + **R$3.342.775,40** (Elevadores - tabela TCPOWeb - Anexos 04) + **R$19.328.726,15** (Levantamento de custos sintético a partir do SINAPI - Anexos 04) + **R$9.938.401,16** (Orçamentos detalhados obtidos diretos com fornecedores - Anexos 04) + **R$2.881.702,93** (Custos com Projetos - Anexos 04) TOTAL= **R$ 41.255.011,51**;
b) BDI: 22,12% (justificado - vide tabela anexos 04);

Anexo I - Laudo de Avaliação 3867 2025 ICONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00000000000 - pg. 27206

c) Vida útil: 70 anos;

d) Tempo de vida (%): 3 anos (aparente) - 4,29%

***Cálculo das áreas equivalentes:**

1° Subsolo: 10.609,41m², sendo (1.359,68m² estacionamento x 0,75) + (9.249,73m² x 1.00)

1° Subsolo: 1.019,76m² + 9.249,73m² = **10.269,49m²**;

2° Subsolo: 12.629,46m², sendo (11.943,00m² estacionamento x 0,75) + (686,46m² x1,0)

2º Subsolo: 8.957,25m² + 686,46m² = **9.643,71m²;**

Térreo: 2.471,53m² x 1,0 = **2.471,53m²**

1° Pavimento: 1.512,57m² x 1,0 = **1.512,57m²**

2° Pavimento: 1.512,57m² x 1,0 = **1.512,57m²**

3° Pavimento: 412,40m² x 1,0 = **412,40m²**

Casa de Máquinas: 174,88m² x 0,5 = **87,44m²**

Área ampliada: 10.127,46m² x 1,0 = **10.127,46m²**

TOTAL ÁREA EQUIVALENTE: 36.037,17m²

Tipo do imóvel	Projeto Padrão	Valor CUB	Área equivalente	Custos adicionais	BDI	Custo de reprodução (imóvel novo)
PRÉDIO COMERCIAL	CSL - 16	R$2.965,02/m²	36.037,17 m²	R$ 41.255.011,51	22,12%	R$ 198.953.673,07

Tabela 02 – Custo de Reprodução

Idade	Vida Útil (Bureau)	Tempo de vida	Estado de conservação	Coeficiente K (tabela Ross-Heidecke)	Depreciação (%)	Custo da benfeitoria (imóvel depreciado)
03	70	4,29%	A	2,08 %	97,9%	**R$ 194.815.436,67**

Tabela 03 – Depreciação das Benfeitorias

8.3 Determinação do valor do imóvel

O valor total do imóvel avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. Portanto, o valor total calculado, em números redondos, resulta em:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Considerando que o valor do terreno e o custo das benfeitorias já foram mencionados acima em relação ao mercado regional do imóvel avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,50** (vide anexos 06). Logo, temos que:

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - ICONE ENGENHARIA - (TELEFONE) - 00638122325-68 - pg. 27 de 207

VI Valor do Imóvel = (**VT** Valor do Terreno + **CB** Custo da Benfeitoria) * **FC** Fator de comercialização

VI = (R$ 43.583.415,98 + R$ 194.815.436,67)*1,50

VI = R$ 238.398.852,65*1,50

VI = R$357.598.278,98

Conforme estabelecido pela NBR 14653 partes 1 item 6.8.1 que permite arredondar o valor da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%, e NBR 14653 parte 2 item 8.2.1.5 que permite a utilização do intervalo de amplitude 15%, para mais ou para menos denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas, sendo esse ajuste justificado campo de pressupostos e ressalvas deste laudo.

Valor mínimo (15%) = R$ 303.958.537,13

Valor médio = R$ 357.598.278,98

Valor máximo (15%) = R$ 411.238.020,82 (415.000.000,00 - arredondamento de até 1% permitido pela norma NBR 14643, segundo item 6.8.1).

VI ≅ 415.000.000,00

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (fipezap). Conforme, a tabela a seguir:

ÍNDICE

fipezap

nento de preços de anúncios na Internet.
.fipe.org.br

Planilha de Resultados

Selecione o período ▼

último dado disponível

▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*

		Imóveis comerciais						
		Venda comercial			Locação comercial			Rentabilidade do aluguel (*renta/yield*)
		Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	(% ao mês)
Data de referência dos dados da tabela ▶		dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023	dezembro/2023
Índice FipeZAP		+0,14%	-0,60%	8.404	+0,62%	+5,87%	42,5	0,52%
Belo Horizonte	MG	-0,16%	-3,19%	6.329	+1,12%	+2,91%	30,7	0,48%
Betim	MG	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Contagem	MG	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Brasília	DF	-1,63%	-4,07%	6.724	-0,75%	-8,40%	32,7	0,49%

Tabela 04 – Índice fipezap para determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando
Fonte: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-fipezap-comercial

$$VA = VI*i$$

Onde:

VA – Valor de aluguel;

VI – Valor do imóvel

i – taxa percentual de aluguel aplicada sobre o valor o VI.

Logo, tem-se que:

$$VA= 415.000.000,00*0,0049$$

$$VA = R\$ 2.033.500,00$$

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

ITEM	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Estimativa do valor do terreno		X	
Estimativa dos custos de reedição		X	
Fator de comercialização		X	
PONTUAÇÃO TOTAL ATINGIDA	6		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	II		

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
	III ≤ 30%	II ≤ 40%	I ≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Tabela 05 – Grau de fundamentação - Método Evolutivo
Fonte- Tabela 10 ABNT NBR 14.653-2 página 29 (vide anexos 06)

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	**R$ 415.000.000,00 (Quatrocentos e quinze milhões de reais)**
VALOR LOCAÇÃO:	**R$ 2.033.500,00 (Dois milhões trinta e três mil e quinhentos reais)**

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3836/2025 - [illegible] - pg. 23/209

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 01 de fevereiro de 2024, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, estado de conservação, reformas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Documentação Legal;

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando;

Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA;

Anexo 04 – Tabelas;

Anexo 05 – ART.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 68 (vinte e cinco) páginas, todas rubricadas, sendo a última assinada e os anexos se iniciam na página 26 (vinte e seis) e finalizam na página 68 (sessenta e oito), todas rubricadas.

Brasília, 01 de fevereiro de 2024

HFS ENGENHARIA LTDA:51267591000107

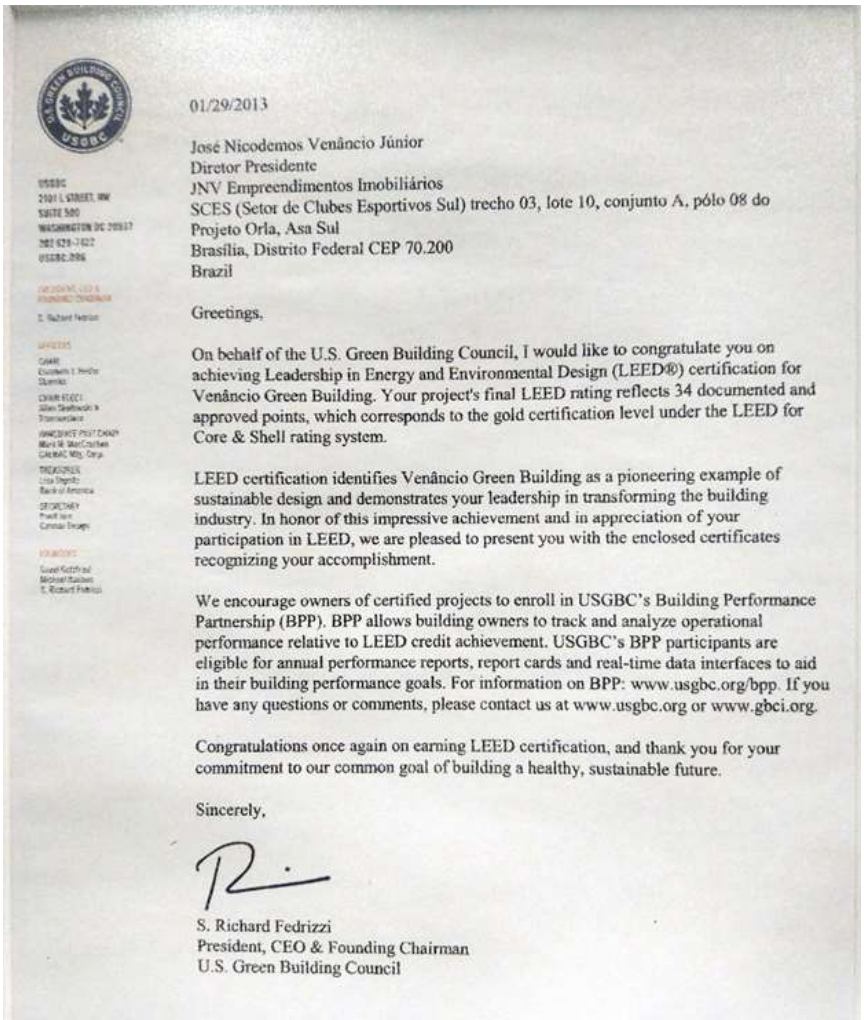
Assinado de forma digital por HFS ENGENHARIA LTDA:51267591000107
Dados: 2024.02.01 13:45:56 -03'00'

Alan Marcell Ferreira dos Santos
Engenheiro Civil
CREA: 31734D-DF
CPF - 023.014.711-95

Anexo I - Laudo Avaliação 3837 2025 ICONE ENGENHARIA (PDF) 15006813225 - pg. 68 / pg. 2211

ANEXO 01 - DOCUMENTAÇÃO LEGAL

1- Selo Green Building



01/29/2013

José Nicodemos Venâncio Júnior
Diretor Presidente
JNV Empreendimentos Imobiliários
SCES (Setor de Clubes Esportivos Sul) trecho 03, lote 10, conjunto A, pólo 08 do
Projeto Orla, Asa Sul
Brasília, Distrito Federal CEP 70.200
Brazil

Greetings,

On behalf of the U.S. Green Building Council, I would like to congratulate you on achieving Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) certification for Venâncio Green Building. Your project's final LEED rating reflects 34 documented and approved points, which corresponds to the gold certification level under the LEED for Core & Shell rating system.

LEED certification identifies Venâncio Green Building as a pioneering example of sustainable design and demonstrates your leadership in transforming the building industry. In honor of this impressive achievement and in appreciation of your participation in LEED, we are pleased to present you with the enclosed certificates recognizing your accomplishment.

We encourage owners of certified projects to enroll in USGBC's Building Performance Partnership (BPP). BPP allows building owners to track and analyze operational performance relative to LEED credit achievement. USGBC's BPP participants are eligible for annual performance reports, report cards and real-time data interfaces to aid in their building performance goals. For information on BPP: www.usgbc.org/bpp. If you have any questions or comments, please contact us at www.usgbc.org or www.gbci.org.

Congratulations once again on earning LEED certification, and thank you for your commitment to our common goal of building a healthy, sustainable future.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi
President, CEO & Founding Chairman
U.S. Green Building Council

Anexo I - Nota Técnica 38/2015/CBMDF - 0006818-32.2015.8.07.0018 - Pg. 28 212

2 – Escritura Pública de Compra e Venda

1028-4bb9-7bb9-75a0
28ba-c6ff-8f40-ca12
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 088
PROT: 00199066

OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP** e **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, na forma abaixo:

= **SAIBAM** = quantos esta virem que aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e oito **(07/04/2008)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas de Brasília - DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, Brasília-DF, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO**, brasileiro, advogado, casado, portador da CI nº 2.905-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.463.793-68, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da CI nº M-920.528-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 278.413.086-04, assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da CI nº 1.720.250-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 701.598.401-63, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço profissional o acima indicado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado Compradora, **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.201, Ed. Venâncio 3.000, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, brasileira, advogada, casada, residente e domiciliada no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadora da CI nº 889.802 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 314.762.441-20; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, estudante, solteiro, residente e domiciliado na SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49 e **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, brasileira, psicologa, casada, residente e domiciliada na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadora da CI nº 1.616.863 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 784.853.631-91, conforme Alteração Contratual de 15/11/2.006, registrada na JC/DF sob o nº 20060642459, por despacho de 02/01/2007, aqui arquivada; todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: **I)** Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel designado pelo: **LOTE nº 10, do Trecho 03, PROJETO ORLA - PÓLO 08, Uso Institucional, do SCE/SUL, desta Capital, medindo 100,00m pela frente, 72,153m + 29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,000m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 16.701,03m2, limitando-se pela frente e fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11, objeto da matrícula nº 117.404, do 1º Ofício do Registro de Imóveis local;** havido : **conforme registro anterior: R-1 e R-2, da matrícula nº 114.662, do mencionado registro imobiliário. II)** - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado **R$ 8.500.001,00** (oito milhões, quinhentos mil e um reais) que será pago da seguinte forma: **10% (dez por cento)** do preço no montante de **R$ 850.000,10** (oitocentos e cinquenta mil reais e dez centavos), como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e os restantes **90% (noventa por cento)** em **240 (duzentos e quarenta)** prestações mensais

Anexo 14 - Ata de Avaliação 3867/2015 - SEI 00111-00001213/2025-68 / pg. 28

102a-4ba5-7ab9-
20ba-c6ff-0f40-ca.
Consulte em www.cartorios.com.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
TABELIÃO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 089
PROT: 00199066

TABELIÃO DE NOTAS
Eduardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA DF

ANT. Fl. Nº 95 GELIC

ANT. Fl. Nº 115 GELIC

e sucessivas, financiado pelo **"Sistema Price de Amortização"**, pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB vencendo-se a primeira em **02/04/2008,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **482.045-2,** anexa ao processo nº **111.000.318/2008-2 TERRACAP,** referente ao Edital de Licitação Pública nº **01/2008**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual a outorgada compradora declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220, de 19.10.2007, CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2508ª** Sessão, realizada em **19/02/2008,** ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Temporie Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pela Outorgada Compradora, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. **III)** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o Outorgado Comprador às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. **IV)** - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **V)** A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. **VI)** Que, na ocorrência da **OUTORGADA COMPRADORA** pretender transferir o imóvel a terceiros deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da **OUTORGANTE VENDEDORA**, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do imóvel, devidamente atualizado. **VII)** Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a **OUTORGADA COMPRADORA** perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado; **VIII)** Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. **IX)** A **OUTORGADA COMPRADORA** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação **"pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização**, acrescida dos juros do equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **X)** Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo **SUDUR**, através da **NGB**, prevalecerá este último. **XI) A OUTORGADA COMPRADORA** assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de **70 (setenta)** meses, contados a partir da data da

Anexo 14 - Minuta de Escritura 388/2015 - SEI 00060018232015-68 / pg. 28

1026-4ba3-7ua9-.
28ba-c6ff-8f40-ca.
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 090
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Cardo Vanso Arreiaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ANTT
Fl Nº 116
SELIC

assinatura desta Escritura. **XII)** A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da **CARTA DE HABITE-SE** à **OUTORGANTE VENDEDORA** ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da **OUTORGANTE VENDEDORA. XIII)** O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** à multa de 1% **(um por cento)** do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. **XIV)** No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **XV) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. **XVI) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **XVII)** A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. **XVIII)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela **OUTORGADA COMPRADORA**, tornar-se-á irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. **XIX)** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere à **OUTORGADA COMPRADORA**, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-a na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. **XX)** Pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi dito ainda que aceitava todas a condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP. XXI)** Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a **OUTORGADA COMPRADORA** o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira, do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, advogada, e seu marido, **STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO**, engenheiro eletricista, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadores das Identidades nºs 889.802 SSP/DF e 990804-85 SSP/CE e inscritos no CPF sob os nºs 314.762.441-20 e 569.286.453-34, respectivamente; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, psicologa, e seu marido, **ROMULO MIRANDA BITTENCOURT**, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadores das Identidades nºs ela 1.616.863 SSP/DF e ele CNH/DF 01127376411 onde consta a CI nº 1.600.216 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 784.853.631-91 e 786.262.351-91, respectivamente, e **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49; **XXII)** O(a)(s) fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)(s) judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA. XXIII)** O(a)(s) fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência, insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)(s) fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado

Anexo 14 - Lauda de Averbação 3867/2015 - Pg. 29 - 00068132025-68 - pg. 29 de 215

1028-4b85-7bb9-7...
28ba-c6ff-8f40-ca1...
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 091
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

FL. Nº 117

que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de Custas nº **55077,** paga no valor de **R$ 658,94**; b) Guia de recolhimento do **ITBI** nº **07/04/2008/970/000001-0**, paga em **07/04/2008,** no valor de **R$ 170.000,02,** sobre o valor tributável de **R$ 8.500.001,00,** calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição no GDF nº **47766336;** c) Certidão Negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais, na(s) qual(is) existe(m) ação(ões) contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor o(a)(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF sob nº **089-00.190.749/2008**, expedida em **13/03/2008**, válida até **11/06/2008**. A Outorgante Vendedora, na forma em que está representada, declara sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m)**. Dou fé. Eu, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, ESCREVENTE NOTARIAL, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **MAURÍLIO ANTONIO DE SOUZA,** Tabelião Substituto, a subscrevo, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO, ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE, RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, ROMULO MIRANDA BITTENCOURT, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR**. Nada mais. Trasladada em seguida. Eu, _____, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. R.V.A.

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

Anexo 14 - Ata de Assembleia 3361 - 2015 - 1º Ofício de Notas (0006813232015-68) - pg. 28 de 216

3- Carta de Habite-se

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA

CÓPIA

ANTT FL Nº 1036 GELIC

CARTA DE HABITE-SE Nº 008/2012

ROPRIETÁRIO:
J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
PF/CNPJ:
06.945.555/0001-92
ESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARIO USAI CREA Nº 9860/D-DF

e acordo com o processo n.º 141.003.274/2008, a construção existente no ndereço: LOTE 10; TRECHO 03; PROJETO ORLA PÓLO 08; DO SCE/SUL. NUMERAÇÃO REDIAL: SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 03 PROJETO ORLA 08 CONJUNTO 10, LC 01 (SALAS): 01 TÉRREO, 101, 201, 301; BLOCO 02 (SALAS) 02 TÉRREO, 202,302; BLOCO 03(SALAS):03 TÉRREO,103 ,203, 303, E BLOCO 04 (SALAS): 04 ÉRREO, 104, 204, 304. Licenciada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 099/2011 de 9/11/2011 foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme liberação da GEFIS folha 360 e 361 e 570.

INALIDADE DA EDIFICAÇÃO: coletivo/Organismo Internacional e outras Instituições xtraterritoriais. (CONFORME NGB 137/1998 ITEM 03)

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS:

1.1-2º SUBSOLO	12.629,46m²
1.2-1º SUBSOLO	10.609,41m²
1.3-TÉRREO	2.471,53m²
1.4-1º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.5-2º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.6-3º PAVIMENTO	412,40m²
1.7-CASA DE MÁQUINA	174,88m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	28.748,54m²

rasília, 02 de fevereiro de 2012
isto

CARLOS EULER CURRLIN PERPETUO
DIRETOR DE OBRAS E LICENCIAMENTO

RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES
CHEFE DE GABINETE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
SCS QD 8-BL 860-LJ 14 - D-BRASILIA-DF
Autentico esta cópia conforme Art.7,V, da Lei 8935/94.
Brasília-DF 07/02/2012
CARLOS MACHO DE ALVARENGA
ESCREVENTE AUTORIZADO
Selo:TJDFT20120000000021[illegible]
Consultar:www.tjdft.jus.br

BRASÍLIA – PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE
Administração Regional de Brasília
SBN Quadra 02 – Bloco K – CEP 70.040.020
Fone: (61) 3329-0400
www.brasilia.df.gov.br
admregional@brasilia.df.gov.br

Scanned with CamScanner

Anexo 14 - Laudo técnico Avaliação 3867/2025 [illegible] pg. 28217

4- Certidão - Consulta Zoneamento

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

geoportal

Consulta preliminar ao zoneamento do PDOT

INFORMAÇÕES DE LOCALIZAÇÃO

Endereço:	SCES TRECHO 3 POLO 8 LT 10		
Latitude:	195228.509913	**CIU:**	00138I6D0004
Longitude:	8250039.74496	**CIPU:**	5199
Data de Emissão:	17/01/2024	**Região Administrativa:**	PLANO PILOTO

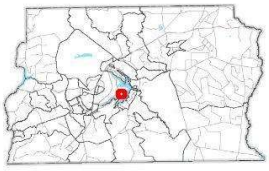
INFORMAÇÕES DA SOLICITAÇÃO

Zoneamento:	Zona Urbana do Conjunto Tombado (ZUCT)
Legislação:	LEI COMPLEMENTAR Nº 803 DE 25 DE ABRIL DE 2009, COM ALTERAÇÕES DECORRENTES DA LEI COMPLEMENTAR Nº 854 DE 15 DE OUTUBRO DE 2012

NOTA

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH não se responsabiliza pelas coordenadas fornecidas. Este documento tem caráter orientativo e não substitui o enquadramento do PDOT. A verificação do documento pode ser feita pelo QRCODE no canto inferior direito.

PLANTA CHAVE



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Ponto consultado
- Lote Registrado
- Zona Urbana do Conjunto Tombado

PARÂMETROS CARTOGRÁFICOS

0 50 100 200 300 400 500 m

Projeção Universal Transversa De Mercator - UTM
Datum Horizontal: Sirgas 2000
Meridiano Central: 45°
Fuso: 23 Sul

Anexo I - Lauda de Vistoria 383/2025 - SEI/GDF - 98115500 - 98115500 - 98115500 - 98115500 - pg. 218

ANEXO 02 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 1 - FACHADA PRINCIPAL

FOTO 2 - JARDIM

FOTO 3 - ACESSO AO FOIER

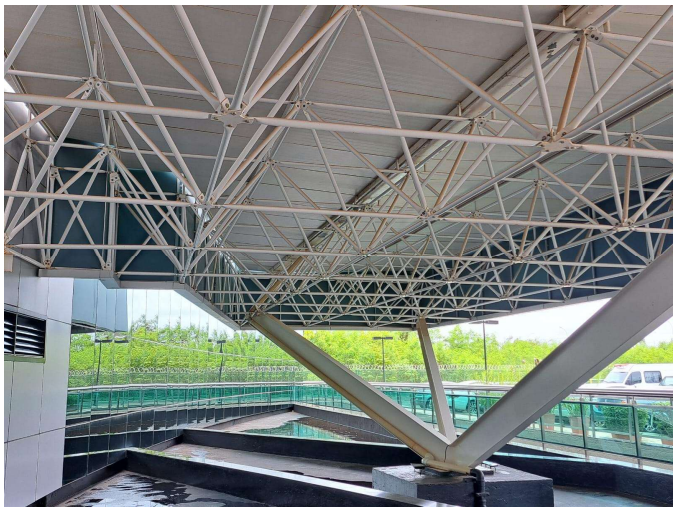


FOTO 4 - MARQUISE TRELIÇADA

FOTO 5 - ESTACIONAMENTO EXTERNO, VISTA 1

FOTO 6 - ESTACIONAMENTO EXTERNO, VISTA 2

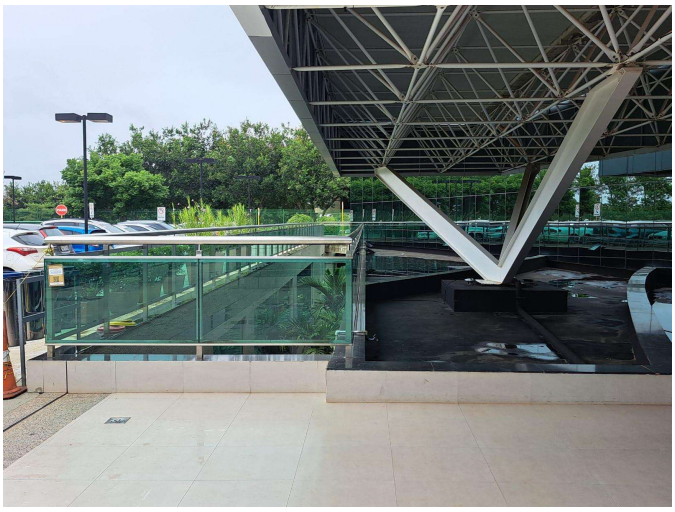
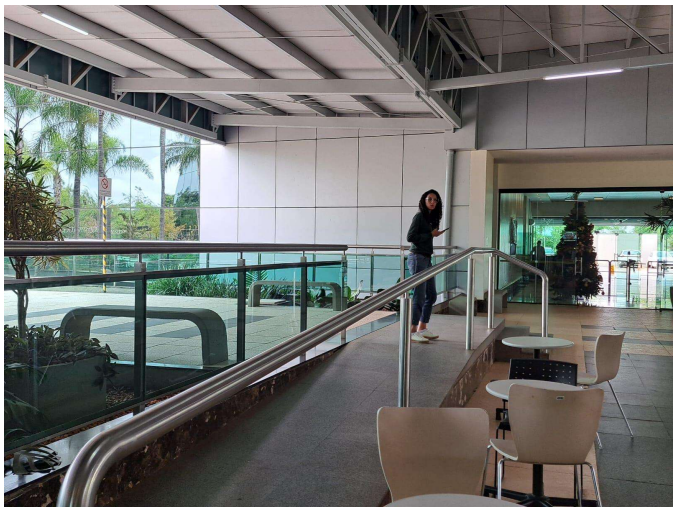
	

FOTO 7 - VISTA MARQUISE E ABERTURA PARA ENTRADA DE LUZ NATURAL NOS SUBSOLOS.	FOTO 8 - ACESSO: RAMPA - ACESSIBILIDADE.

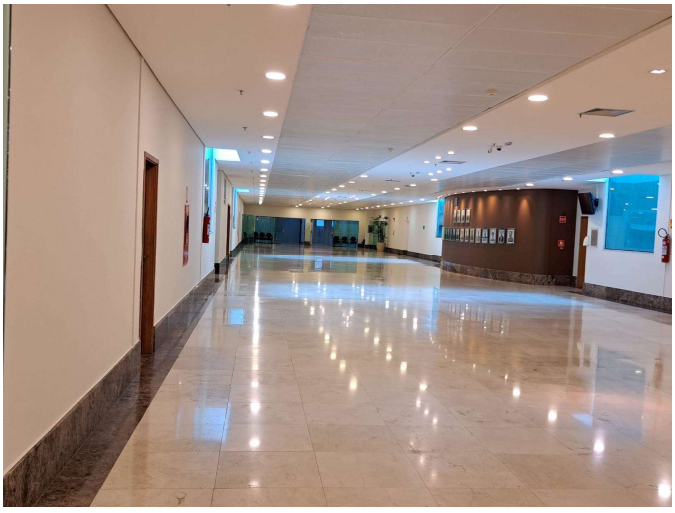
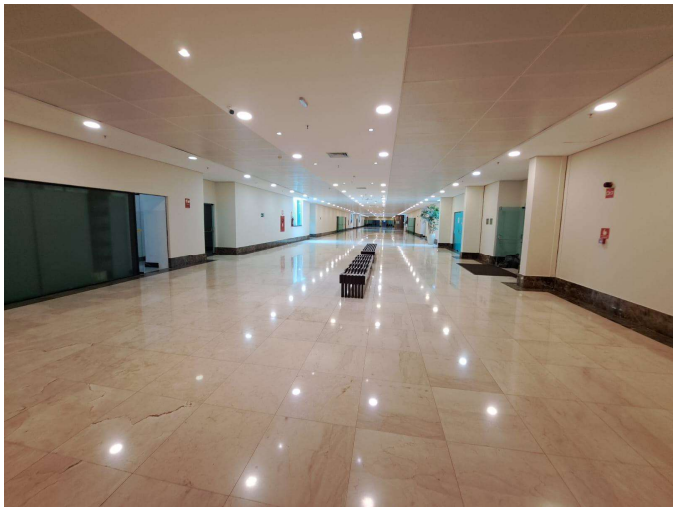

	

FOTO 9 - FOYER - VISTA 1	FOTO 10 - FOYER VISTA 2

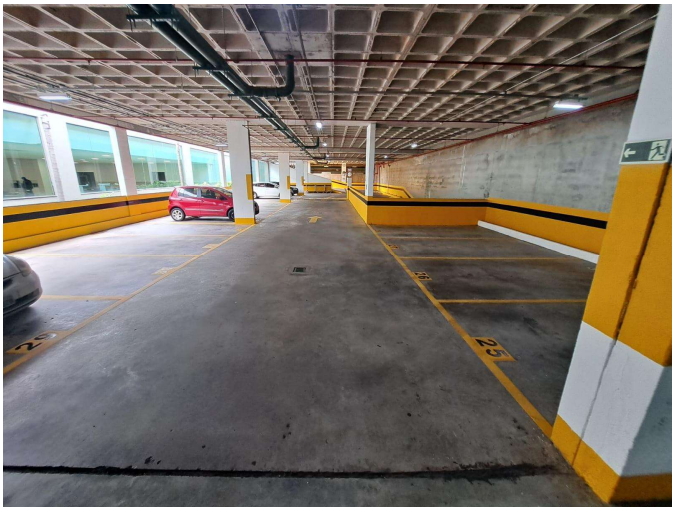
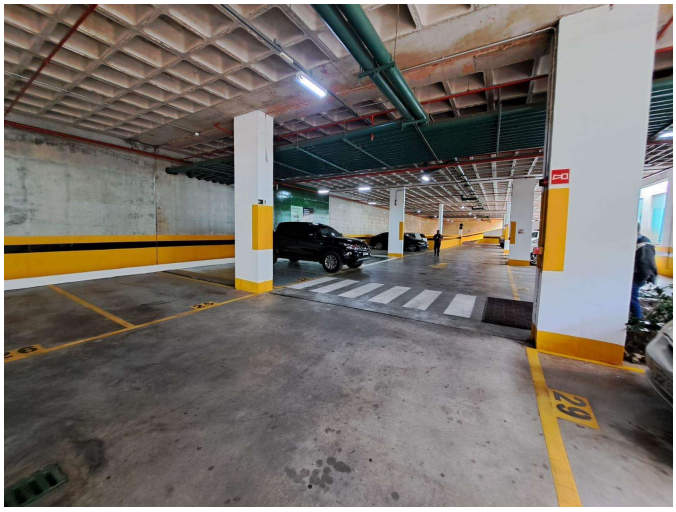

	

FOTO 11 - ESTACIONAMENTO 1° SUBSOLO	FOTO 12- ESTACIONAMENTO VISTA GERAL

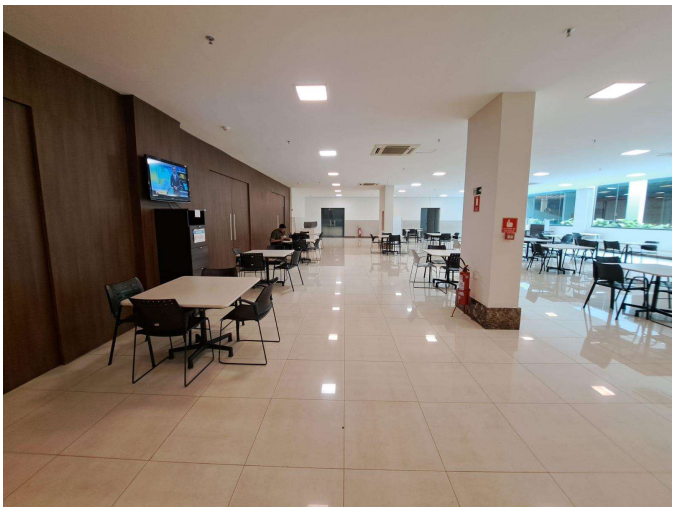
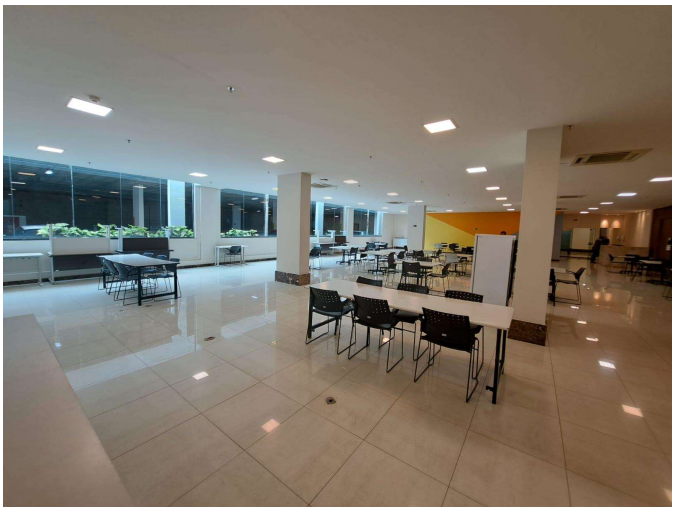
	

FOTO 13 - RESTAURANTE VISTA 1	FOTO 14 - RESTAURANTE VISTA 2

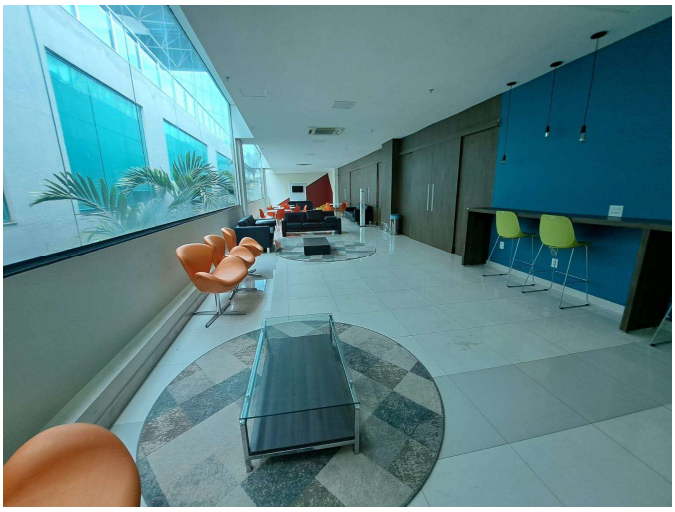
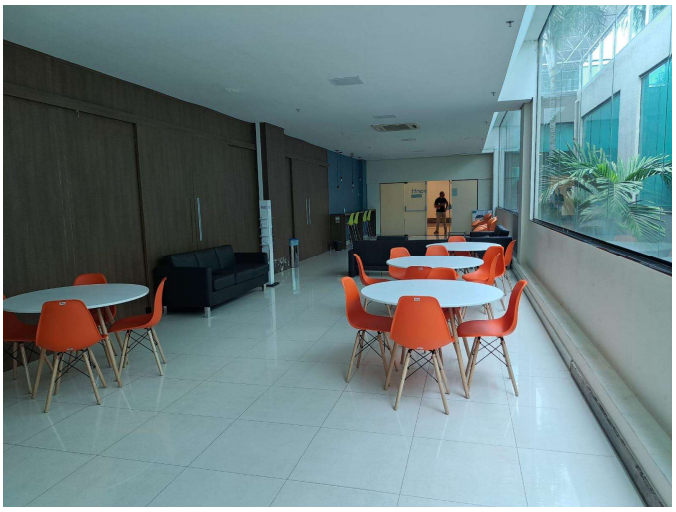

	

FOTO 15 - INOVANTT - VISTA 1	FOTO 16 - INOVANTT - VISTA 2

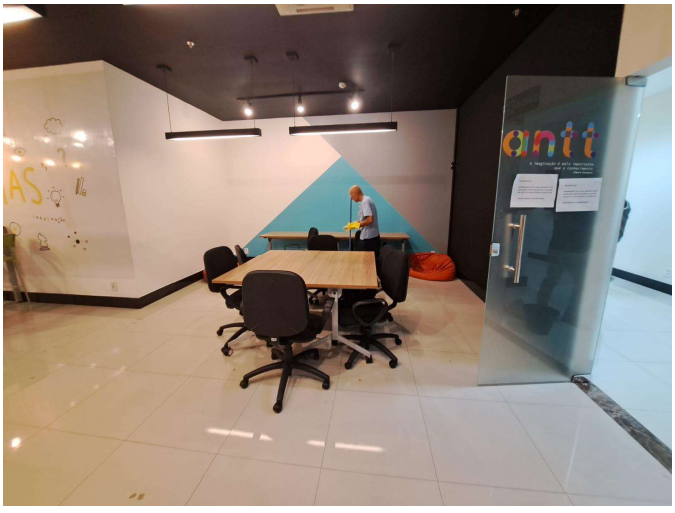



FOTO 17 - INOANTT - VISTA 3	FOTO 18 - INOVANTT - VISTA 4

FOTO 19 - ARQUIVO	FOTO 20 - CORREDOR - ACESSO AO AUDITÓRIO

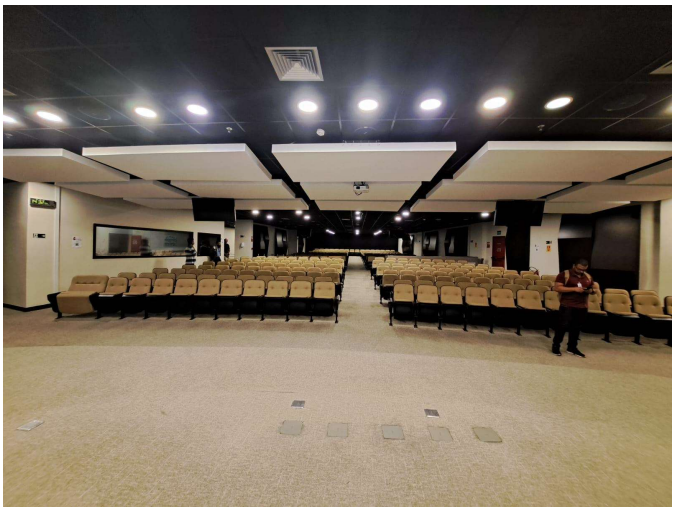
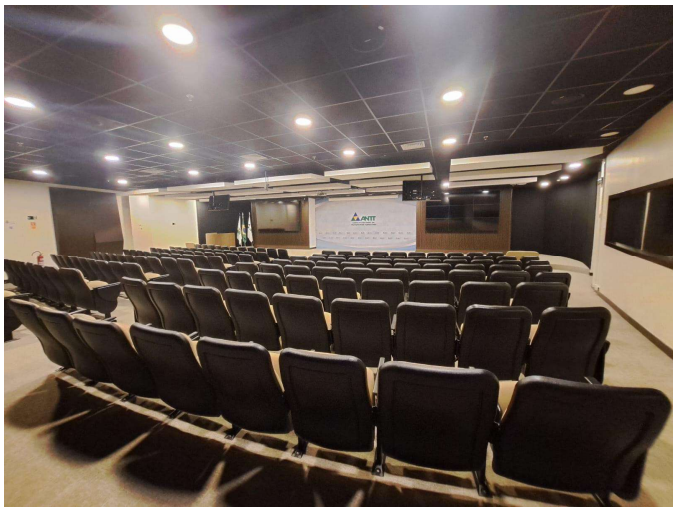

	

FOTO 21 - AUDITORIO VISTA DO PALCO	FOTO 22- AUDITÓRIO VISTA PARA O PALCO
FOTO 23 - BLOCO G - SALA DE TRABALHO	FOTO 24 - SALA DE MONITORAMENTO

FOTO 25 - BLOCO G - SALA VAZIA	FOTO 26 - BLOCO G - SALA VAZIA VISTA 2

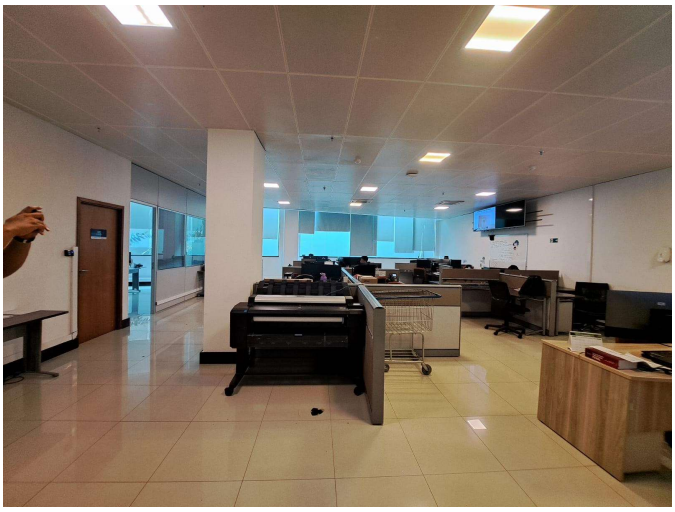
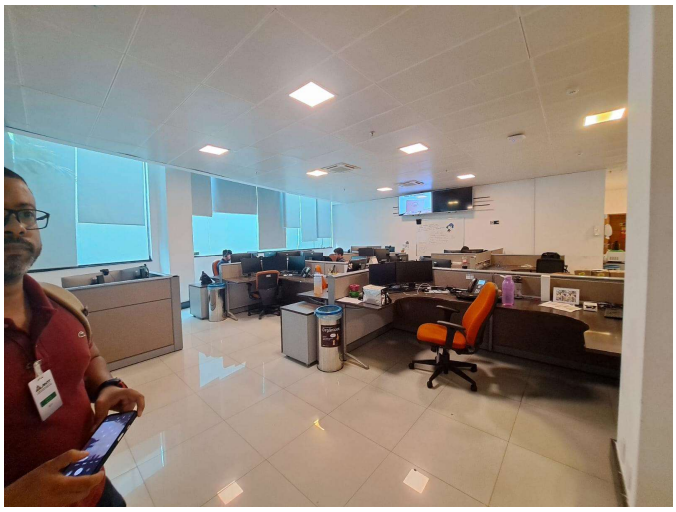

	

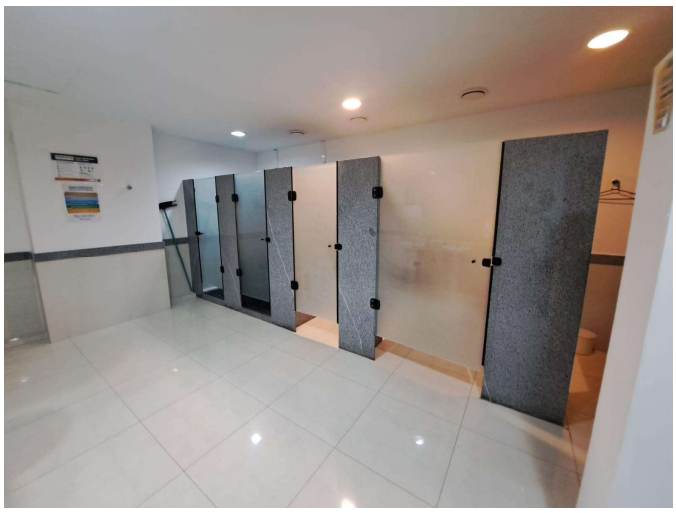
FOTO 27 - BLOCO G - SALA DE TRABALHO VISTA 1	FOTO 28 - BLOCO G - SALA DE TRABALHO VISTA 2
	
FOTO 29 - SANITÁRIOS VISTA 1	FOTO 30 - SANITÁRIOS VISTA 2

FOTO 31 - ARQUIVO

FOTO 32 - ARQUIVO

FOTO 33 - CNSO

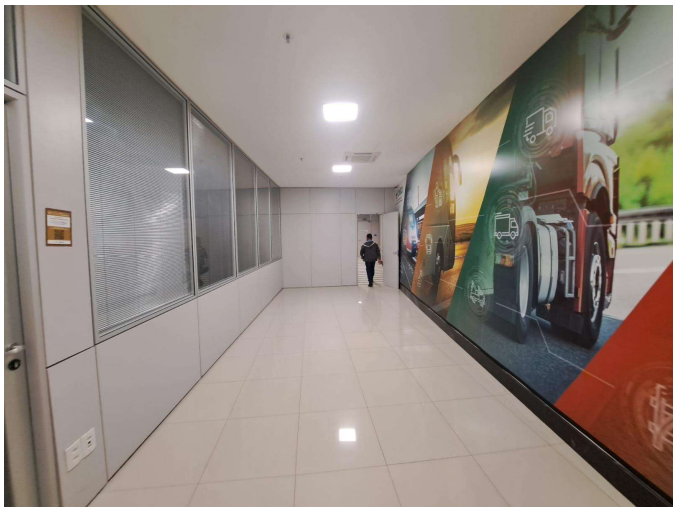


FOTO 34 - CNSO - CORREDOR

FOTO 35 - BLOCO H - APOIO ADM

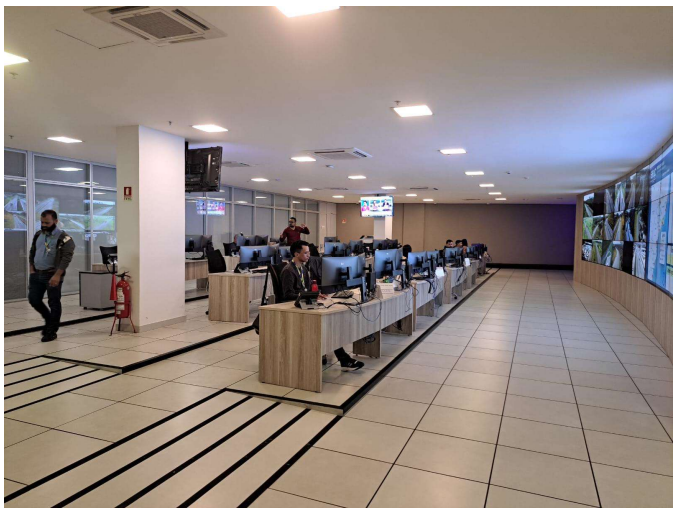


FOTO 36 - GEAUT

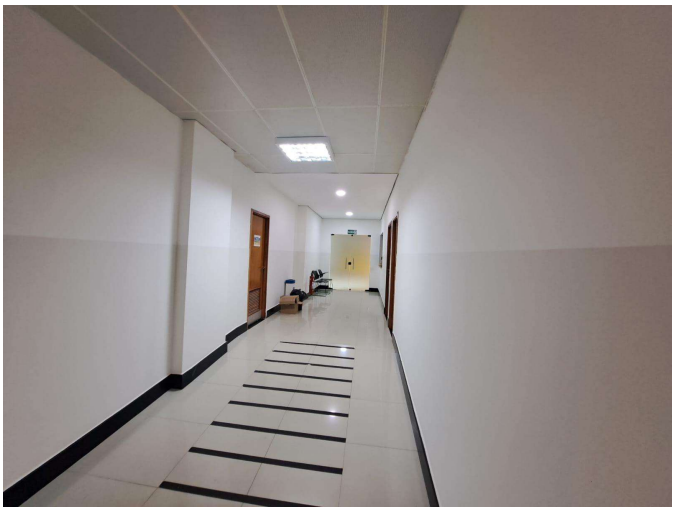


FOTO 37 - CORREDOR BLOCO H – APOIO ADM

FOTO 38 - CORREDOR BLOCO H – VISTA 2

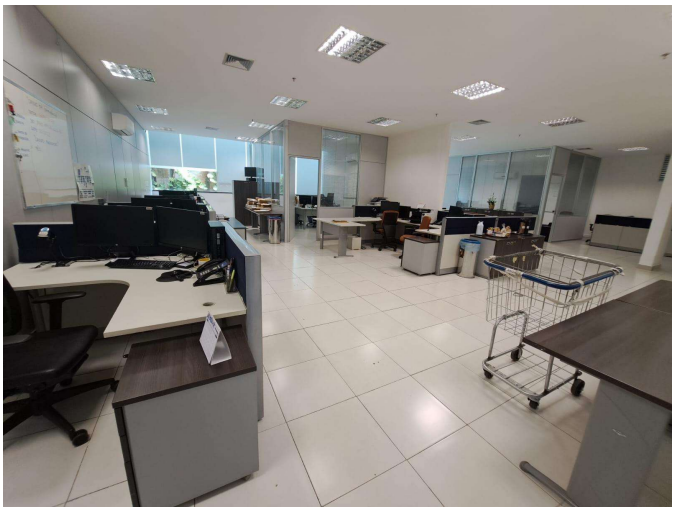


FOTO 39 - SALA COMPARTILHADA

FOTO 40 - COPA

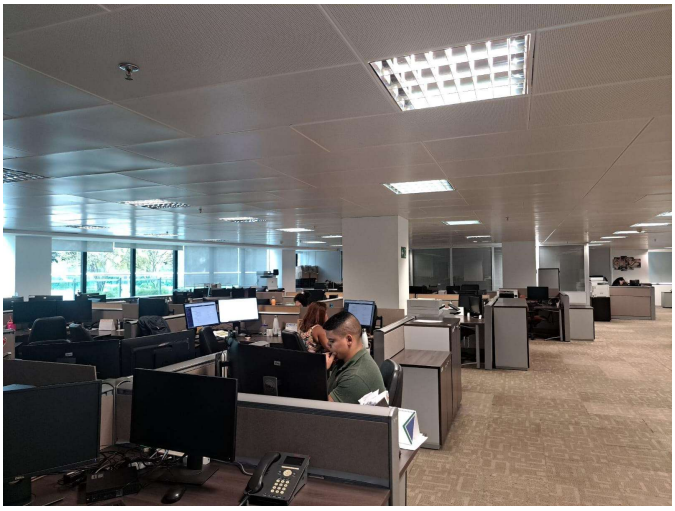


FOTO 41 - CGDOC

FOTO 42 - CENTRAL DE BOMBAS D'ÁGUA

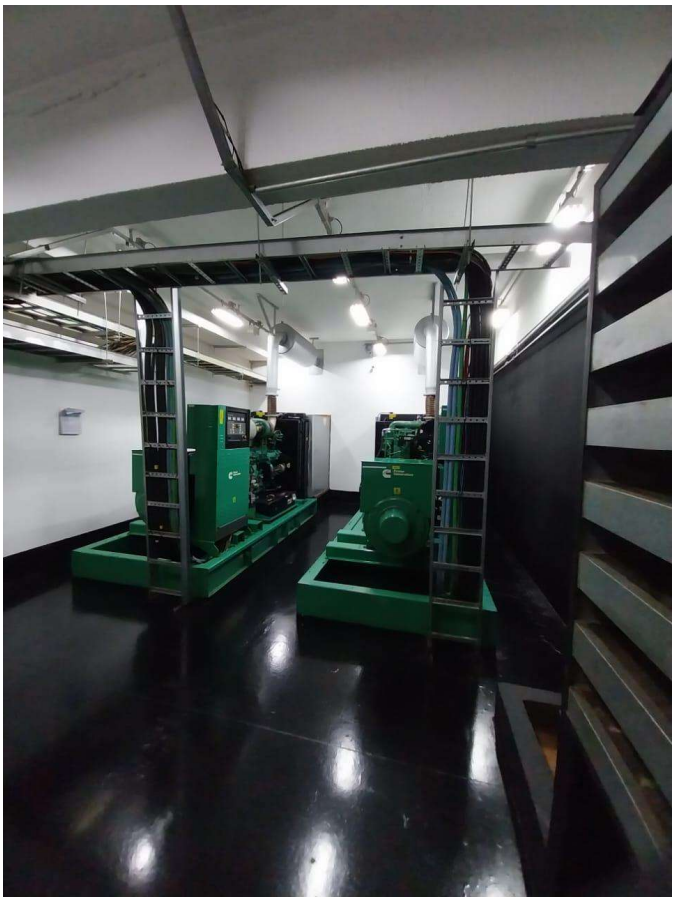


FOTO 43 - GRUPO DE GERADORES

FOTO 44 - QUADRO ELÉTRICO

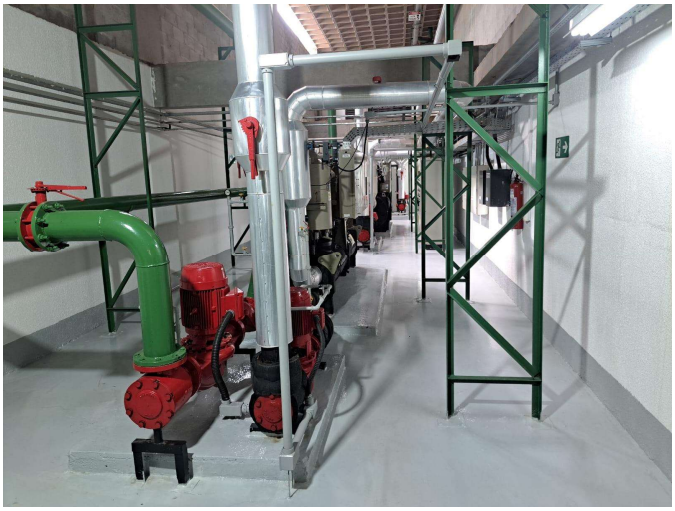
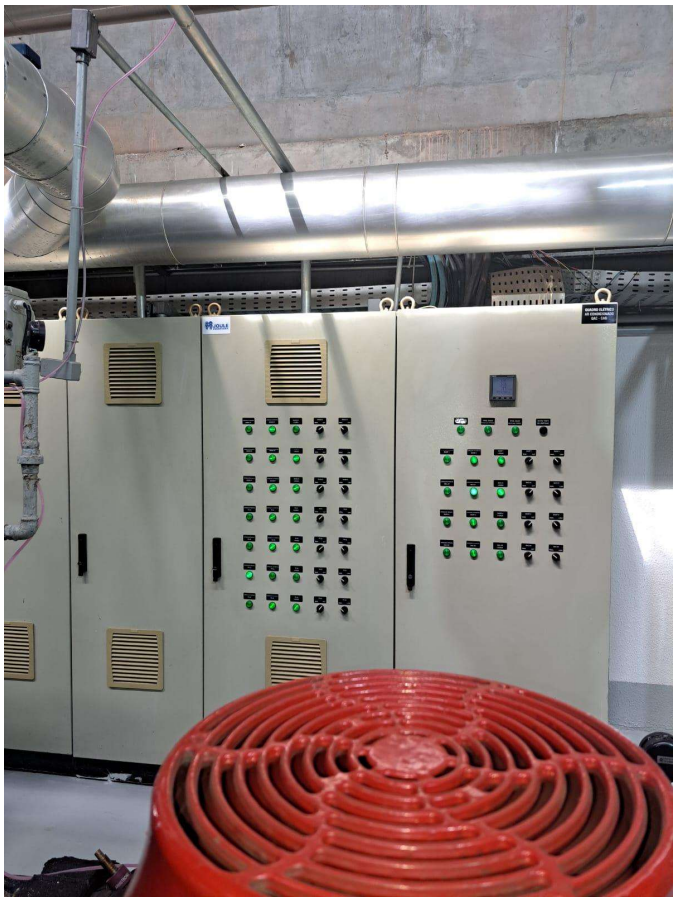


FOTO 45 - ISOLAMENTO DE TUBULAÇAO DE ÁGUA GELADA

FOTO 46 - TORRES DE AFERRECIMENTO

Anexo 14 - Lauda técnica nº 383/2025 - fls. 68 - pg. 29

	
FOTO 47 - SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO	FOTO 48 - PAINEL DE CONTROLE

ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO SISDEA

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	
Modelo:	Terreno ANTT
Data do modelo:	sexta-feira, 19 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	32
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável que indica a vocação do terreno de cada item da amostra, sendo: Chácaras e Residências individuais: 1; Mansões e Áreas especiais: 2; Comerciais e Clubes: 3.	Sim
Testada	Numérica	Quantitativa	Largura da testada em metros.	Não
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo - a saber: Esplanada dos Ministérios	Sim
Macrolocalização	Numérica	Dicotomica	Localização das amostras segundo sua macrolocalização, sendo: 1= Zona Conjunto Tombado; 0= Zonas de Uso Controlado	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 68 / 228

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	8.998,00	32.000,00	23.002,00	14.713,51
Indice Fiscal	145.953,00	22.237.818,00	22.091.865,00	3.032.443,71
Vocação	1,00	3,00	2,00	2,10
Distancia ao polo valorizante	5,20	21,90	16,70	12,17
Valor total	2.500.000,00	55.000.000,00	52.500.000,00	17.961.904,76

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9759795 / 0,9726765
Coeficiente de determinação:	0,9525360
Fisher - Snedecor:	80,27
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15,927	4	3,982	80,274
Não Explicada	0,794	16	0,050	
Total	16,721	20		

ÍCONE - ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pag. 68 / 302

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

ln (Valor total) = +20,12351398 +3,210919492E-05 * Área total -117240,4921 / Indice Fiscal -1,426302225 / Vocação -1,379503646 * ln (Distancia ao polo valorizante)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor total = +522383360,4 * e^(+3,210919492E-05 * Área total) * e^(-117240,4921 / Indice Fiscal) * e^(-1,426302225 / Vocação) * e^(-1,379503646 * ln (Distancia ao polo valorizante)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +548947836,5 * e^(+3,210919492E-05 * Área total) * e^(-117240,4921 / Indice Fiscal) * e^(-1,426302225 / Vocação) * e^(-1,379503646 * ln (Distancia ao polo valorizante)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +562732436,9 * e^(+3,210919492E-05 * Área total) * e^(-117240,4921 / Indice Fiscal) * e^(-1,426302225 / Vocação) * e^(-1,379503646 * ln (Distancia ao polo valorizante)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	3,35	0,40
Indice Fiscal	1/x	-3,52	0,28
Vocação	1/x	-5,86	0,00
Distancia ao polo valorizante	ln(x)	-10,81	0,00
Valor total	ln(y)	61,95	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	-0,13	0,08	0,02	0,17
Indice Fiscal	x2	-0,13	0,00	0,46	0,36	-0,66
Vocação	x3	0,08	0,46	0,00	0,29	-0,65
Distancia ao polo valorizante	x4	0,02	0,36	0,29	0,00	-0,83
Valor total	y	0,17	-0,66	-0,65	-0,83	0,00

ÍCONE - ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3867/2025 - Pg. 30

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,31	0,60	0,61	0,64
Indice Fiscal	x2	0,31	0,00	0,37	0,55	0,66
Vocação	x3	0,60	0,37	0,00	0,75	0,83
Distancia ao polo valorizante	x4	0,61	0,55	0,75	0,00	0,94
Valor total	y	0,64	0,66	0,83	0,94	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	17,03	17,19	-0,15	-0,8860%	-0,677692	0,02504200
2	17,50	17,35	0,15	0,8583%	0,674570	0,01501100
3	17,82	17,73	0,09	0,5240%	0,419329	0,00999500
5	17,45	17,71	-0,25	-1,4526%	-1,138345	0,10220100
7	15,02	14,91	0,12	0,7896%	0,532670	0,23741100
9	14,73	14,91	-0,18	-1,2269%	-0,811549	0,18297000
10	14,79	15,15	-0,36	-2,4027%	-1,595611	0,25068700
11	16,20	16,44	-0,24	-1,5065%	-1,095448	0,02193400
13	16,21	16,41	-0,20	-1,2027%	-0,875565	0,01477100
14	17,40	17,33	0,06	0,3727%	0,291154	0,00575300
15	15,75	15,61	0,14	0,8843%	0,625278	0,04237400
16	16,30	16,11	0,19	1,1631%	0,851272	0,03828300
17	15,61	15,49	0,12	0,7610%	0,533319	0,03098700
21	15,96	16,19	-0,24	-1,4910%	-1,068144	0,02843100
22	16,38	16,37	0,01	0,0520%	0,038246	0,00002900
23	16,34	16,35	-0,01	-0,0423%	-0,031060	0,00001900
24	16,17	15,80	0,37	2,2957%	1,666467	0,70386500
26	16,07	16,19	-0,12	-0,7537%	-0,543756	0,58898100
29	15,83	15,79	0,04	0,2240%	0,159199	0,00111900
31	17,81	17,68	0,14	0,7630%	0,610293	0,02009800
32	16,30	15,98	0,32	1,9612%	1,435374	0,04081100

ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 68 / 231

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

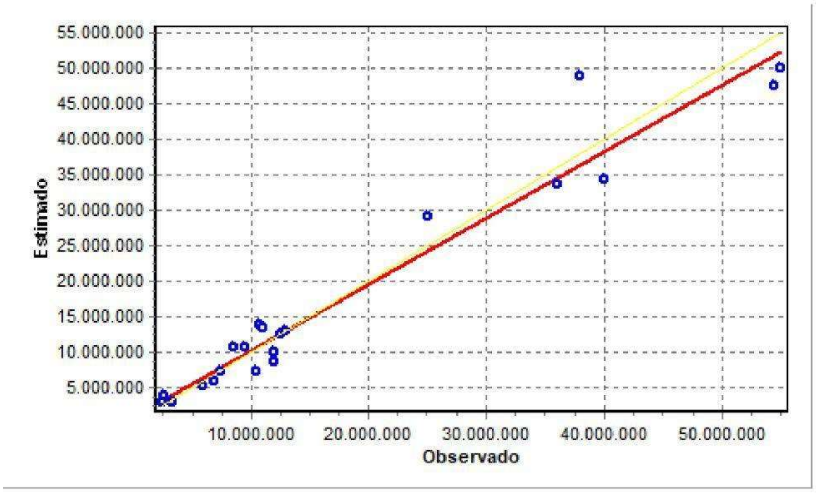
Anexo I - Laudo de Avaliação 3867/2025 - Pág. 30 de 232

SisDea

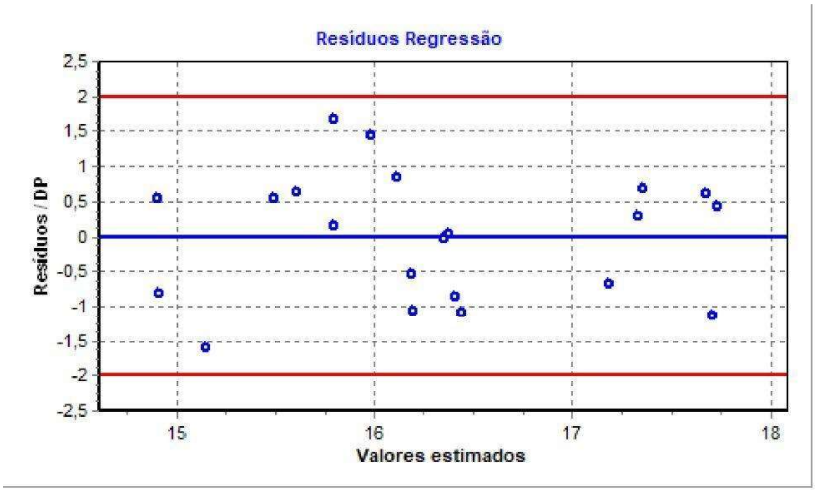
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

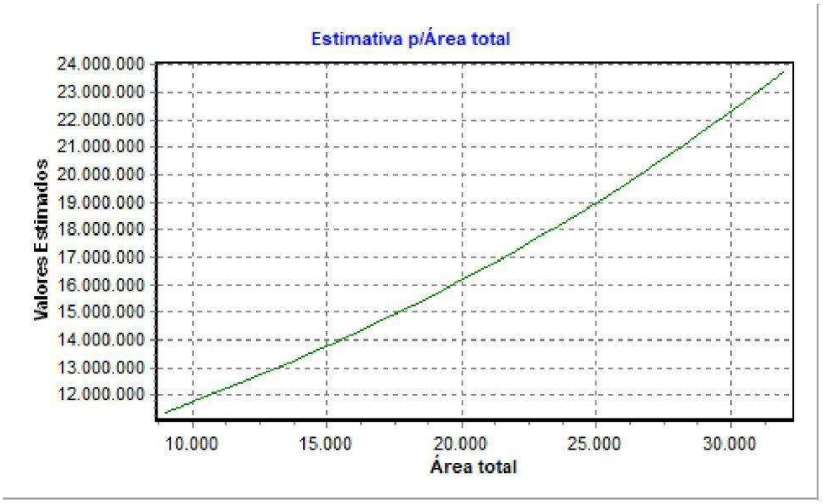


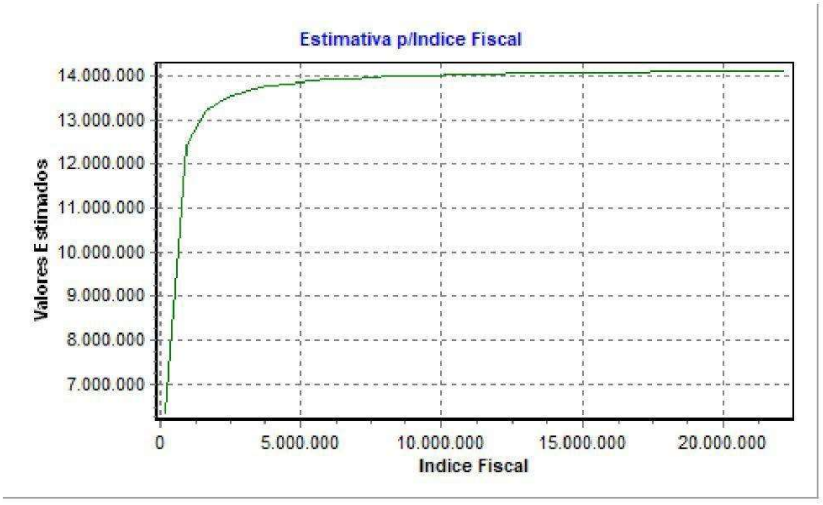
ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



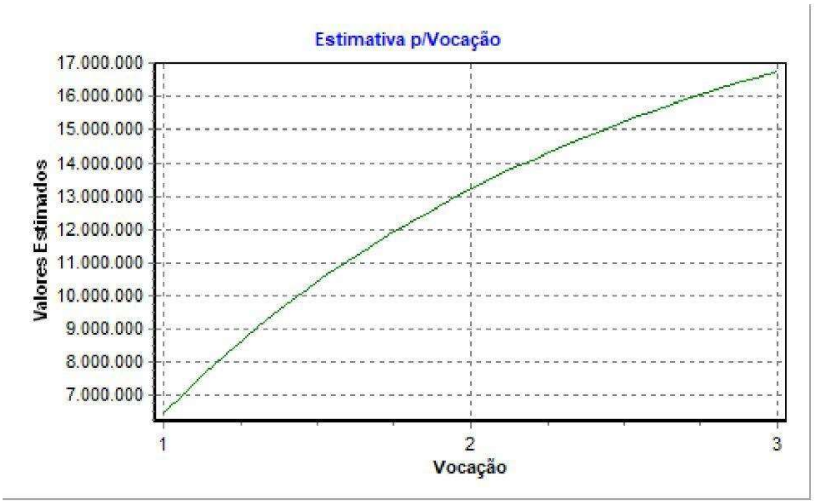


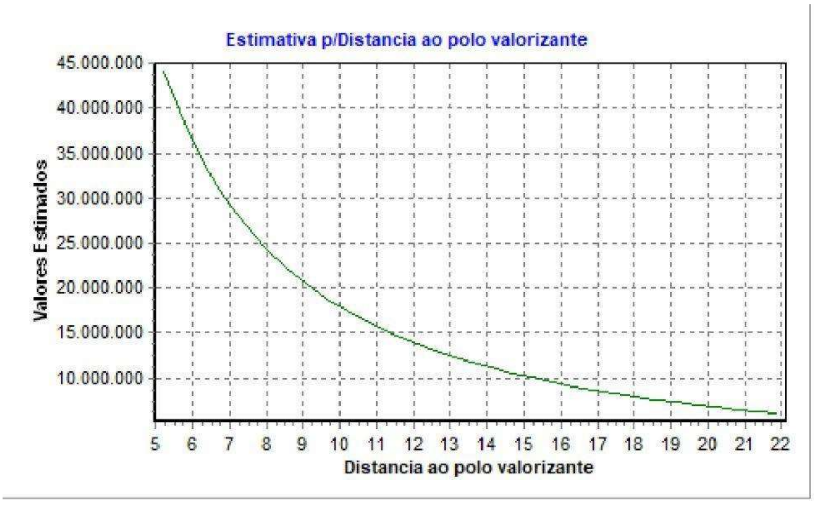
ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo I - Nota técnica 38/2025 SEI 00068182025-68 pg. 30234

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





Anexo 14 - Laudo técnico avaliação 3836 2025 ÍCONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00638182325-68 - pg. 30235

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		SCES Trecho 3	TR 2 - lt.2/43 - CEP.:70297-400	Asa Sul	Calhão Imóveis
2		SCES Trecho 2	TR 2 - lt.2/33 - CEP.:70200-002	Asa Sul	Pilotis Vendas Imóveis
3		SCES Trecho 2	TR 2 - lt.2/41 - CEP.:70200-002	Asa Sul	Pilotis Imóveis
4	*	SMI Lote 16	Trecho 2 - lt.16 - CEP.: 70800-300	Asa Norte	Ana
5		SGAN 608	Lote G - Vila L2 Norte - CEP.: 70830-350	Asa Norte	Lettieri Imobiliária
6	*	SGAN 910	Via W5 Norte - CEP.:70790-103	Asa Norte	Inova Plataforma de Integração
7		Córrego do Torto	Trecho 3A - CEP.: 71538-505	Lago Norte	Futura Consultoria e Negócios
8	*	SMLN MI	"Trecho 13 - CJ 1 - CEP.:	Lago Norte	DNG Imobiliária
9		SMLN MI	TR 7 - Núcleo Rural Tamanduá - CEP.: 71540-075	Lago Norte	Yani Netimóveis
10		SHIN QL 3	QL 3 CJ 6 - CEP.: 71505-265	Lago Norte	Pilotis Vendas
11		SMDB	CJ 30 lt.2 - CEP.: 71680-300	Lago Sul	ALDF IMÓVEIS
12	*	SHIS QI 5	CJ 5 - CEP.: 71615-050	Lago Sul	Ricardo Salvador
13		SMDB Conjunto 5	CJ 5 - CEP.: 71680-050	Lago Sul	Êxito Premium
14		AENW 02 Lote 2	AENW TR 2 - lt.2 - CEP.: 70684-814	Noroeste	Lettieri Imobiliária
15		SMPW	QD 13 CJ 4 - CEP.: 71741-304	Park Way	J Ribeiro Emp Imobiliários
16		SMPW	QD 1 CJ 1 - CEP.: 71735-101	Park Way	AMS Negócios Imobiliários
17		SMPW	QD 23 CJ 2 - CEP.: 71745-302	Park Way	Ana Gaspar
18	*	SMPW	QD 5 CJ 10 - CEP.:	Park Way	Serra Negra Imobiliária
19	*	SMPW	QD 5 CJ 8 - CEP.: 71735-508	Park Way	Paulo Roberto Ribeiro do Amaral
20	*	SMPW	QD 16 CJ 1 - CEP.: 71741-601	Park Way	Adair Imóveis
21		SMDB	CJ 12 D - lt.01 - CEP.: 71680-124	Lago Sul	Câmara Imóveis
22		SMDB	CJ 7 - lt.02 - CEP.: 71680-070	Lago Sul	Dall'Oca Imóveis
23		SMDB	CJ 4 - lt.5 - CEP.: 71680-040	Lago Sul	Coemi Imóveis
24		SHIS QI 15	CH 33 - CEP.: 71600-770	Lago Sul	Viana Imóveis
25	*	SHIS QI 15	CH 13 a 18 - CEP.: 71660-735	Lago Sul	WS Consultoria Imobiliária
26		SHIS	QL 20 Conj.2 - CEP.: 71650-125	Lago Sul	Noronha Imobiliária
27	*	SCIA	Q 13 CJ 1 - lt.5 CEP.:71250-210	Zona Ind. (Guará)	Malta Imóveis
28	*	SMLN ML	Trecho 10 - CEP.: 71540-100	Lago Norte	Espaço Imobiliária
29		SMLN ML	Trecho 4 - CJ 2 - CEP.: 71540-044	Lago Norte	Pilotis Imóveis

ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837.2025 - Versão Preliminar - pg. 68 / 307

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

30	*	SMPW	Qd 28 Cj 1 - cep.:71745-801	Park Way	Paulo Roberto
31		SGA/N 612	Via L2 Norte - CEP.: 70830-550	Asa Norte	Rsul Imóveis
32		SHIS	QI 28 CJ 11 -CEP.: 71670-310	Lago Sul	Augusto César

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(61) 3031 - 0100
2		(61) 3575 - 7410
3		(61) 3575-7411
4	*	(61) 98436 - 9590
5		(61) 2103 - 0010
6	*	(31)38894765
7		(61) 99400 - 9405
8	*	(61) 3027 - 2727
9		(61) 3536 - 9805
10		(61) 3575 - 7410
11		(61) 98340 - 1000
12	*	(61) 98107 - 3040
13		(61) 99158 - 8477
14		(61) 2103 - 0010
15		(61) 3322 - 3443
16		(61) 99338 - 2014
17		(61) 99831 - 3613
18	*	(61) 99832 - 4844
19	*	(61) 99968-0502
20	*	(61)983223810
21		(61)32241011
22		(61)32459200
23		(61)32021500
24		(61)992721534
25	*	(61)999150330
26		(61)35433331
27	*	(61)983359654
28	*	(61)30414773
29		(61) 3575-7411
30	*	(61) 99968-0502
31		(61)981558610
32		(61)981816130

ÍCONE - ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 (SEI 00068182325-68) pg. 30 de 237

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Indice Fiscal	Vocação	*Testada	Distancia ao polo valorizante	*Macrolocalização	*Valor unitário
1		13.664,00	540.001,00	3	97,39	7,00	1	1.829,63
2		13.554,80	4.651.999,00	3	140,93	7,10	1	2.950,98
3		17.585,63	10.151.988,00	3	241,39	6,00	1	3.127,55
4	*	10.000,00	1.138.134,00	2	99,20	4,80	1	1.000,00
5		12.000,00	2.235.831,00	3	221,90	5,20	1	3.166,67
6	*	15.000,00	2.235.831,00	2	50,23	7,30	1	3.666,67
7		11.116,00	145.953,00	1	51,62	11,30	0	301,37
8	*	10.000,00	235.182,00	2	103,88	19,00	0	225,00
9		11.918,00	188.285,00	2	78,88	21,90	0	209,77
10		13.000,00	465.337,00	1	110,60	14,80	0	203,85
11		12.000,00	1.911.397,00	2	84,12	10,90	0	900,00
12	*	10.800,00	1.595.284,00	3	122,96	8,80	0	3.888,89
13		12.000,00	2.151.019,00	2	84,81	11,20	0	916,67
14		22.500,00	22.237.818,00	3	222,85	9,00	1	1.600,00
15		20.000,00	284.384,00	2	50,71	18,60	0	345,00
16		20.000,00	2.362.882,00	2	63,24	16,80	0	600,00
17		10.000,00	2.362.882,00	2	51,82	20,90	0	600,00
18	*	20.000,00	2.362.882,00	2	97,22	21,10	0	750,00
19	*	30.000,00	2.055.548,00	2	96,53	21,30	0	293,33
20	*	20.000,00	284.384,00	2	88,01	17,90	0	125,00
21		11.709,00	2.151.019,00	2	88,87	13,00	0	725,94
22		12.000,00	2.151.019,00	2	83,74	11,50	0	1.083,33
23		12.000,00	2.151.019,00	2	97,85	11,70	0	1.041,67
24		8.998,00	735.921,00	1	69,93	9,00	0	1.166,93
25	*	10.800,00	565.456,00	1	62,55	11,70	0	1.157,41
26		32.000,00	815.361,00	1	68,89	11,70	0	296,88
27	*	14.076,00	2.186.605,00	2	80,72	14,30	0	1.918,16
28	*	20.000,00	699.292,00	2	28,64	21,80	0	160,00
29		16.688,31	1.052.953,00	2	71,85	18,70	0	449,42
30	*	25.000,00	2.362.882,00	2	101,99	24,10	0	488,00
31		15.000,00	4.349.313,00	3	92,39	5,80	1	3.633,33
32		11.250,00	584.937,00	2	90,00	13,50	0	1.066,67

ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 39 de 68

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ID	Desabilitado	Valor total
1		25.000.000,00
2		40.000.000,00
3		55.000.000,00
4	*	10.000.000,00
5		38.000.000,00
6	*	55.000.000,00
7		3.350.000,00
8	*	2.250.000,00
9		2.500.000,00
10		2.650.000,00
11		10.800.000,00
12	*	42.000.000,00
13		11.000.000,00
14		36.000.000,00
15		6.900.000,00
16		12.000.000,00
17		6.000.000,00
18	*	15.000.000,00
19	*	8.800.000,00
20	*	2.500.000,00
21		8.500.000,00
22		13.000.000,00
23		12.500.000,00
24		10.500.000,00
25	*	12.500.000,00
26		9.500.000,00
27	*	27.000.000,00
28	*	3.200.000,00
29		7.500.000,00
30	*	12.200.000,00
31		54.500.000,00
32		12.000.000,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	43.583.415,98	45.799.739,67	46.949.814,53	12,34%	
Valor Médio	49.717.688,41	52.245.954,91	53.557.900,34	-	III
Valor Máximo	56.715.346,54	59.599.461,13	61.096.060,07	14,07%	

ÍCONE - ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837202515... pg. 31 de 39

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	SCES, trecho 03 - Setor de Clubes Esportivo Sul	-
Complemento	Projeto Orla Pólo 8 - CEP.: 70200-003	-
Bairro	Asa Sul	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	16.701,03	Não
Indice Fiscal	9.865.348,00	Não
Vocação	3,00	Não
Distancia ao polo valorizante	5,70	Não

Anexo I - Laudo de Avaliação 3836/2025 - Pg. 31 de 68
ÍCONE ENGENHARIA | TELEFONE: 61994629821

ANEXO 04 - TABELAS

1- Tabela Grau de Fundamentação - Método de quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do 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	Arbitrada

ABNT NBR 14.653-2- Tabela 10 - página 29

2- CUB utilizado - Distrito Federal

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.074,14
PP-4	1.914,57
R-8	1.822,27
PIS	1.450,64

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.495,33
PP-4	2.336,99
R-8	2.049,70
R-16	1.978,52

PADRÃO ALTO	
R-1	3.052,92
R-8	2.464,00
R-16	2.579,52

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.355,20
CSL-8	2.023,69
CSL-16	2.701,32

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.547,01
CSL-8	2.227,51
CSL-16	2.965,02

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

RP1Q	2.179,73
GI	1.158,15

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2023)

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

Variação Global: -

Sinduscon-DF Data de emissão: 21/01/2024 13:07

Projeto-padrão CSL-16-A - Sinduscon - DF

Anexo 14 - Laudo técnico de avaliação 3867/2025 - Rua 38 Lote 15 Quadra 15 Setor Habitacional Vicente Pires - Brasília/DF - pg. 31 de 42

3- Referência adotada para quantificação de custos adicionais - Fundações e Elevadores

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,6	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,3	3,1 a 3,6	2,3 a 4,3	1,6 a 2,2	1,6 a 2,2	3,7 a 4,2	2,5 a 3	3,7 a 4,6	2,8 a 3,5
Superestrutura	16,5 a 19,4	12,7 a 17,5	10,6 a 13,5	28,2 a 34,5	28,2 a 34,5	21 a 26,2	23,1 a 27,7	21,2 a 25,4	6 a 7,9
Vedação	4,6 a 7,7	7,4 a 11,6	7,3 a 12,9	3,1 a 4,4	3,1 a 4,4	7,5 a 12,7	3 a 4,2	4,8 a 7,5	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,1 a 4,1	5,7 a 10,6	7,2 a 12,1	3,9 a 7,3	3,9 a 7,3	3,1 a 5,4	3,4 a 6,7	6,2 a 11,5	4,8 a 9
Cobertura	0 a 0,6	4,3 a 9,4	11,4 a 22,6	-	-	-	-	-	15,6 - 23,4
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	10,9 a 11,8	10,5 a 12,4	10,5 a 12,4	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,1 a 14,5	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,3	1,1 a 2,3	5,2 a 6,6	1,7 a 2,3	5,6 a 6,9	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	25,9 a 32,3	20,1 a 27,8	23,1 a 29,9	23,1 a 29,9	23,6 a 33,3	17,1 a 24,2	19,9 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2,1	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 1	1,8 a 3,2	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	3,5 a 5	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,3 a 3	7,3 a 10,9	5,4 a 6,9	4,2 a 6,4
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,9	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,9	2,3 a 2,9	-	9,2 a 11,3	-	-

Fonte Tabela - TPCO Web - Pini Dezembro / 2024

Fundação:

CUB UTILIZADO - R$ 2.965,02 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 5% = **R$ 5.763.405,87**

Cálculo feito estimando-se **5%**, pois considera-se que em um solo predominantemente de Ardósia, é necessária uma fundação mais profunda.

Elevadores:

CUB UTILIZADO - R$ 2.965,02 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 2,9% = **R$ 3.342.775,40**

Anexo 14 - Laudo técnico avaliação 3836 2025 - pg. 314

4- Referência adotada para quantificação de Custos Adicionais (não contemplados pelo CUB)

CÓD.	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
95995	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFÁLTICO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m³	249,00	1.706,62	R$ 424.948,38
94269	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BASE DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	1.368,57	78,49	R$ 107.419,06
94270	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO TRECHO CURVO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BAS E DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	308,13	85,46	R$ 26.332,79
92403	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO EM PISO INTERTRAVADO, COM BLOCO, 16 FACES DE 22X11CM, ESPESSURA 6CM. AF_10/2022	m²	2.140,00	82,38	R$ 176.293,20
103946	PLANTIO DE GRAMA EM PLACAS. AF_05/2018	m²	5.307,00	22,58	R$ 119.832,06
100620	POSTE DE AÇO CÔNICO CONTÍNUO CURVO SIMPLES, FLANGEADO, H=9M, INCLUSIVE LUMINÁRIA. SEM LÂMPADA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	un	2.823,60	35	R$ 98.826,00
101654	LUMINÁRIA DE LED PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA, DE 33 W ATÉ 50 W - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	un	245,40	36	R$ 8.834,40
98516	PLANTIO DE PALMEIRA COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00 M. AF_05/2018	un	129	388,66	R$ 50.137,14
98511	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MAIOR QUE 2,00 M E MENOR OU IGUAL A 4,00 M. AF_05/2018	un	36	143,65	R$ 5.171,40
98510	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00M A _05/2018	un	68	76,42	R$ 5.196,56
93243	EXECUÇÃO DE RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA (2000 LITROS) EM CANTEIRO DE OBRA, APOIADO EM ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_02/2016_PA	un	10	11.081,46	R$ 110.814,60
102609	CAIXA D´ÁGUA EM POLIETILENO, 2000 LITROS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2021	un	2	1.256,43	R$ 2.512,86
102253	DIVISORIA SANITÁRIA, TIPO CABINE, EM GRANITO CINZA POLIDO, ESP = 3CM.	m²	225,00	723,99	R$ 162.897,75
100859	MICTÓRIO SIFONADO LOUÇA BRANCA PARA ENTRADA DE ÁGUA EMBUTIDA PADRÃO ALTO	un	40	966,95	R$ 38.678,00

Anexo I-A - Planilha Orçamentária (Anexo I-A - Planilha Orçamentária) - pg. 58 de 244

	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020				
102177	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO, E = 12 MM (4+4+4), ENCAIXADO EM PERFIL	m²	2.856,86	1.675,38	R$ 4.786.326,11
100674	JANELA FIXA DE ALUMÍNIO PARA VIDRO, COM BATENTE E FERRAGENS. EXCLUSIVE ACABAMENTO, ALIZAR E CONTRAMARCO. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	m²	2.856,86	746,09	R$ 2.131.474,68
102185	PORTA DE ABRIR COM MOLA HIDRÁULICA, EM VIDRO TEMPERADO, 2 FOLHAS DE 90 X210 CM, ESPESSURA DD 10MM, INCLUSIVE ACESSÓRIOS. AF_01/2021	un	3.471,39	56	R$ 194.397,84
100773	ESTRUTURA TRELIÇADA DE COBERTURA, TIPO ARCO, COM LIGAÇÕES SOLDADAS, INCLUSOS PERFIS METÁLICOS, CHAPAS METÁLICAS, MÃO DE OBRA E TRANSPORTE.	kg	137.943,00	19,69	R$ 2.716.097,67
99841	GUARDA-CORPO PANORÂMICO COM PERFIS DE ALUMÍNIO E VIDRO LAMINADO FIXADO COM CHUMBADOR MECÂNICO. AF_04/2019_PS	m	270,84	1.050,64	R$ 284.555,34
98678	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS. AF_09/2020	m²	10.916,44	299,71	R$ 3.271.767,34
87263	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M². AF_02/2023_PE	m²	4.438,13	136,99	R$ 607.979,43
98672	PISO EM MÁRMORE APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS. AF_09/2020	m²	453,29	6.858,63	R$ 3.108.948,39
98697	RODAPÉ EM MÁRMORE, ALTURA 7 CM. AF_09/2020	m	2803,41	55,14	R$ 154.543,27
97591	LUMINÁRIA TIPO PLAFON REDONDO COM VIDRO FOSCO, DE SOBREPOR, COM 2 LÂMPADAS DE 15 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_02/2020	un	116,98	1.858	R$ 217.348,84
96114	FORRO EM DRYWALL, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA BIDIRECIONAL DE FIXAÇÃO. AF_08/2023_PS	m²	4.385,02	70,39	R$ 308.661,56
103267	AR-CONDICIONADO K7 (CASSETE-TETO), FRIO 4 VIAS 18000 BTU/H- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	un	30	6.162,85	R$ 184.885,50
103254	AR-CONDICIONADO SPLIT ON/OFF, HI-WALL (PAREDE), 24000 BTUS/H, CICLO FRIO- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	un	6	3.974,33	R$ 23.845,98
TOTAL:					**R$ 19.328.726,15**

Tabela 5 – Custos de composições sintético - Não desonerado DF - SINAPI DEZ 2023

Anexo I-A - Nota Técnica 38/2025/COGEST/SEPLAG (SEI 0060018203 / 0060018203 - 68 / pg. 316

MÉTODO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
DETA-LHADO	GRUPO DE GERADORES, ORÇADOS EM GRUPOS DE 2, TOTALIZANDO 4 GERADORES.	kit	2	694.000,00	R$ 1.388.000,00
DETA-LHADO	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,90x1,30 m (SANITÁRIOS)	un	40	765,00	R$ 30.600,00
DETA-LHADO	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,60x1,30 m (SANITÁRIOS)	un	92	650,00	R$ 59.800,00
DETA-LHADO	REVESTIMENTO FACHADA - PLACAS ACM PRATA SEGUINDO PAGINAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL	m²	356,44	X	R$ 278.490,00
DETA-LHADO	FORRO DE ALUMÍNIO TEGULAR COM PERFURAÇÃO REDONDA 625 X 625 X 8 MM PEÇA	m²	9601,52	42,92	R$ 1.054.968,93
DETA-LHADO	CARPETE EM PLACA	m²	10920,00	X	R$ 3.494.400,00
DETA-LHADO	AR-CONDICIONADO DE PRECISÃO C/ INSTALAÇÃO	und	14	210.900,00	R$ 2.952.000,00
ESTIMADO	INSTALAÇÃO GRUPO GERADOR	%	30	X	R$ 416.400,00
ESTIMADO	INSTALAÇÃO FORRO DE ALUMÍNIO	%	25	X	R$ 263.742,23
TOTAL:					**R$ 9.938.401,16**

Tabela 6 – Custos detalhados - Orçado diretamente com fornecedor - JAN 2024

PROJETO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	%	ÁREA (m²)	CUB ($)	PREÇO TOTAL
ARQUITETÔNICO	PROJETO ARQUITETÔNICO, PAISAGISMO PRELIMINAR E EXECUTIVO DE TODA A EDIFICAÇÃO.	1	38.876,00	2.965,02	R$ 1.152.681,17
COMPLEMENTARES	PROJETOS ESTRUTURAL, ELÉTRICO, HIDRÁULICO, SPDA E AR-CONDICIONADO	1,5	38.876,00	2.965,02	R$ 1.729.021,76
TOTAL PROJETOS:					**R$ 2.881.702,93**

Tabela 7 – Índices (%) baseado na área x CUB para total geral de projetos - JAN 2024

Anexo I-A - Nota Técnica 38/2025/CGEE/DIRAD-SPREV/INSS - pg. 1246

5- BDI - Acórdão 622/2013

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO TC 036.076/2011-2

ACÓRDÃO Nº 2622/2013 – TCU – Plenário

1. Processo n. TC 036.076/2011-2.
2. Grupo I; Classe de Assunto: VII – Administrativo.
3. Interessado: Tribunal de Contas da União.
4. Órgão: Tribunal de Contas da União.
5. Relator: Ministro-Substituto Marcos Bemquerer Costa.
6. Representante do Ministério Público: não atuou.
7. Unidade Técnica: Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif.
8. Advogado constituído nos autos: não há.

9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos que tratam do estudo desenvolvido por grupo de trabalho constituído por membros de várias unidades técnicas especializadas deste Tribunal, com coordenação da Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif, em atendimento ao Acórdão n. 2.369/2011 – Plenário, com o objetivo de definir faixas aceitáveis para valores de taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) específicas para cada tipo de obra pública e para aquisição de materiais e equipamentos relevantes, bem como efetuar o exame detalhado da adequabilidade dos percentuais para as referidas taxas adotados em dois julgados desta Corte de Contas (Acórdãos ns.325/2007 e 2.369/2011), ambos do Plenário, com utilização de critérios contábeis e estatísticos e controle da representatividade das amostras selecionadas.

9.1. determinar às unidades técnicas deste Tribunal que, nas análises do orçamento de obras públicas, utilizem os parâmetros para taxas de BDI a seguir especificados, em substituição aos referenciais contidos nos Acórdãos ns. 325/2007 e 2.369/2011:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	1ºQuartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%

Anexo 14 - Licitação 383/2025 - Edital - 6 - pg. 318 247

6- Tabela Depreciação Ross-Heidecke

A Tabela Ross Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.
Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples , reparos simples , entre reparos simples e importantes, reparos importantes entre reparos importantes e sem valor , classificados pelos A , B , C , D ,E , F , G e H.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	**Novo**	E	Reparos simples
B	Entre regular e novo	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (K)							
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	**2,08**	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9

Idade (Aparente)	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K	Depreciação (%)
3	70	4,29%	A	2,08%	97,9%

Depreciação de Ross-Heidecke Utilizado (grifado)

Anexo 14 - Laudo de Avaliação 3837/2025 - pg. 62 248

7- Referência adotada - Fator de Comercialização

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0		
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0		
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0		
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0		
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0		
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0		
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00		
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00		
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a 1,00

Tabela com resultados do cálculo fundamentado do Fator de Comercialização em Artigo IBAPE
Autores: Nelson Roberto Pereira Alonso e Mônica D'amato

FATOR ADOTADO - 1,50
ESTRUTURA GRANDE, PADRÃO FINO COM ELEVADOR DE 0 A 10 ANOS

Anexo I-A - Laudo de Avaliação 3837/2025 - Pg. 63 / 249

8- Orçamentos obtidos com fornecedores

Ar-condicionado de precisão

redes Tecnologia e Serviços | 20 anos Levando sua empresa além

À,

HFS ENGENHARIA LTDA

Capacidade solicitada, 24.000 BTUs.

A máquina da VERTIV (novo nome da Emerson) que mais se aproxima desta especificação é a CRV4 – de 10kw. Anexo o datasheet do equipamento.

Custo unitário: R$135.900,00
Serviço de instalação (unitário): R$75.000,00

Obs.: considerando uma distância entre EV-COND de até 15metros;
- Fora do escopo: Serviços de natureza civil/elétrica;
- Prazo de entrega: 120 dias;

Att.

Gomes
Comercial

Anexo I-A - Nota Técnica 38/2025/CGEE/SRE/SCM/MME - SEI 1250

Grupo de Geradores

dcco

CONDIÇÕES COMERCIAIS

EQUIPAMENTO(S) / ACESSÓRIOS:

DESCRIÇÃO	QUANT.	PREÇO TOTAL	ICMS
GRUPO MOTOR GERADOR C400	2	R$ 694.000,00	18%
GTEC 2000 A - Tip. Transf.: GTEC	1	R$ 0,00	18%
VALOR TOTAL DO(S) EQUIPAMENTO(S):	R$ 694.000,00	(SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS).	

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO
À Vista, financiamento ou a negociar
FATURAMENTO
DCCO SOLUCOES EM ENERGIA E EQUIP LTDA - CNPJ: 01.475.599/0002-63, End.: OUT SAAN QUADRA 1
VALIDADE DA PROPOSTA
30 dias.
PRAZO DE ENTREGA
90 dias após a confirmação do pedido de compra.[2]
LOCAL DE ENTREGA
Brasília - DF - Entrega do gerador na plataforma do caminhão..
RESPONSABILIDADE DIMENSIONAMENTO
O dimensionamento do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.
INSTALAÇÃO
A instalação do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.

Anexo I-A - Nota Técnica nº 38/2025/CGEE/DGEE/SRE (SEI 0668182 - pg. 22

Fornecimento e Instalação Carpete

San Decorações e Reformas Ldta

TAPETES E CARPETES – PISOS VINÍLICOS – PISO DE MADEIRA- PISO DE BORRACHA – PAPEL DE PAREDE
CORTINAS E PAINÉIS – PERSIANAS VERTICAIS E HORIZONTAIS – PELÍCULA SOLAR – PISO ELEVADO .

Á:
ÍCONE ENGENHARIA LTDA
A/C.: ALAN MARCELL

Brasília (DF), 28 de janeiro de 2024

Submetemos à vossa apreciação, nossa proposta, conforme discriminação abaixo:

ITEM	UNID.	QUANT	ESPECIFICAÇÃO	V. TOTAL
1.0	M²	10.920	Fornecimento e instalação de Carpete modular em placas 0.50x0.50 na coleção shadow, cor à definir.	R$ 3.494.400,00

VALOR TOTAL :R$ 3.494.400,00 (Três milhões quatrocentos e noventa e quarto mil e quatrocentos reais)

CONDIÇÕES GERAIS:

PRAZO DE ENTREGA: **Consultar fornecedor.**
VALIDADE DA PROPOSTA: 20 (vinte) dias.
FORMA DE PAGAMENTO: Contra entrega.
GARANTIA: 01 (um) anos contra eventuais defeitos de fabricação.
-Os Pagamentos deverão ser efetuados no Banco Bradesco 237 Agência 1228-9 Conta Corrente nº 33824-9.
-Declaramos que, no (s) preço (s) acima ofertado (s), estão inclusos todos os impostos e frete (Material entregue na obra).

Atenciosamente,
MARCUS AURÉLIO

SCLN - 404 BLOCO-"C" LOJA-20 (ASA NORTE – DF.) CEP: 70.845-530
CNPJ: 01.237.977/0001-90 INSC.ESTADUAL: 07.361.205/001-20
FONE: (61) 3326-8692 E-MAIL: **sandecoracoes@hotmail.om**

Anexo 14 - Planilha de Avaliação 3836/2025 - ÍCONE ENGENHARIA (TELEFONE) 00038362025 - fls. pg. 32252

ANEXO 05 - ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)

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

CREA-DF

ART Obra ou serviço
0720240000553

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico(a)

ALAN MARCELL FERREIRA DOS SANTOS
Título profissional: **Engenheiro Civil**
RNP: **0720730791**
Registro: **31734/D-DF**

Empresa contratada: **HFS ENGENHARIA LTDA** Registro: **16306-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres** CNPJ: **04.898.488/0001-77**
SCES Trecho 3 Número: s/n Bairro: Asa Sul CEP: 70200-003
Cidade: Brasília UF: DF Complemento: BLOCO A
E-Mail: sucon@antt.gov.br Fone: (61)34101000
Contrato: Celebrado em: 02/01/2024 Valor Obra/Serviço R$:
Fim em: 01/02/2024 1.485,00
Vinculada a ART: Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação institucional: Órgão Público

3. Dados da Obra/Serviço

Data de Início das Atividades do(a) Profissional: 02/01/2024
Data de Fim das Atividades do(a) Profissional: 01/02/2024
Coordenadas Geográficas: -15.812909874163747,-47.8936151253703
Finalidade: **Comercial**
Código/Obra pública:
Proprietário(a): **ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres**
CNPJ: **04.898.488/0001-77**
E-Mail: sucon@antt.gov.br
Fone: (61) 34101000

1º Endereço
SCES Trecho 3 Número: s/n
Bairro: Asa Sul CEP: 70200-003
Complemento: BLOCO A Cidade: Brasília - DF

4. Atividade Técnica

Concepção	**Quantidade Unidade**
Laudo de imóveis	38.876,0000 metros quadrados

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

5. Observações

Laudo de avaliação de imóvel para Venda e Locação, referente ao imóvel situado no SCE/SUL, trecho 3, polo 8, lote 10, em Brasília -DF. Constituindo de 4 (quatro) blocos, com 2 (dois) subsolos cada, 3 (três) pavimentos e cobertura. Área de venda/locação de 38.876 metros quadrados.

6. Declarações

Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

_____
Profissional

_____
Contratante

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

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

CREA-DF

Anexo 14 - ART de Avaliação 38612025 0000668182025-24 - pg. 124 253

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Documento assinado eletronicamente por ALAN MARCELL FERREIRA DOS SANTOS, 31734/D-DF, em 30/01/2024, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 2º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020

ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres CNPJ: 04.898.488/0001-77

Valor da ART: R$ 99.64 Registrada em: 30/01/2024 Valor Pago: R$ 99,64 Nosso Número/Baixa: 0124006825

Anexo 14 - ART da Anuência 3836/2025 - Pág. 325

CMP Construtora Desde 1993

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Interessado:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
OS Nº:	**21136345**
Finalidade:	**VALOR VENAL E LOCATIVO**
Objetivo:	**VALOR DE MERCADO**
Cliente:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
Proprietário:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CNPJ:	**04.898.488/0001-77**

ENDEREÇO:	**SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**		
BAIRRO:	**SETOR DE CLUBES SUL**		
CIDADE/UF:	**BRASÍLIA/DF**		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:		**-15.809.840,00**	**-47.844.803**
ZONA:	COMERCIAL		
TIPOLOGIA:	PRÉDIO		

ÁREAS (m²)	
Área de terreno	**16.701,03**
Área construída averbada	**29.322,81**
Área construída	**38.876,91**

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Metodologia:	**Método Comparativo de dados**

DIAGNÓSTICO DO MERCADO	
Nível de oferta:	**Médio**
Nível de demanda:	**Médio**
Desempenho do mercado:	**Médio**
Liquidez:	**Médio**

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Valor Venal de Mercado:
R$ 400.000.000,00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS)

Valor Venal do terreno:
R$ 35.000.000,00 (TRINTA E CINCO MILHÕES DE REAIS)

Valor de Aluguel:
R$ 3.500.000,00 (TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS POR MÊS)

Brasília (DF) **06/02/2024**

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Assinado de forma digital por MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Dados: 2024.02.06 10:13:18 -03'00'

Resp. Técnico: **Marcelino Epaminondas Porto**
CREA 6643/D-DF
Empresa: **CMP Avaliações**
CNPJ: 38.027.876/0001-02
CREA 4093/RF

Anexo I - Laudo de Avaliação (0033020257 SEI/ANTT - 9429758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 1

PREMISSAS:

O presente trabalho fundamenta-se na NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Partes 1 e 2: Imóveis Urbanos), e baseia-se:

Em elementos constatados “in loco” quando da vistoria ao imóvel;
Nas informações de agentes do mercado imobiliário, tomadas como de boa fé;
Em que a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada.

DOCUMENTAÇÃO:

MATRÍCULAS	CARTÓRIO	COMARCA
117.704	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	BRASÍLIA/DF

VISTORIA:

Data da Vistoria: 11/01/2024
Ocupação: ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres

REGIÃO:

O Setor de Clubes Sul, é uma região que combina características comerciais, culturais e de lazer. Este setor é conhecido por abrigar uma variedade de clubes esportivos, sociais e culturais.

Além dos clubes e espaços de lazer, o Setor de Clubes Sul também é conhecido por abrigar empreendimentos imobiliários, incluindo prédios residenciais e comerciais, contando também com a presença de empresas, escritórios e sedes corporativas na região que contribuem para uma atmosfera mista, onde negócios e lazer coexistem.

As principais características da região são:

> Uso predominante: Institucional
> Infraestrutura: completa para o uso predominante: água, pavimentação, energia elétrica, telefone e iluminação pública
> Padrão da região: alto
> Serviços públicos e comunitários: coleta de lixo e segurança
> Relevo: plano
> Solo: seco
> Condições econômicas, políticas e sociais: típicas
> Restrições ambientais: não há.

TERRENO:

Terreno plano de esquina com destinaçao institucional com as características abaixo.

Dimensões (m)		Posição		Confrontações (m)		Declividade	
Frente	100,00	Meio	Esquina	Frente	SCES Trecho 2 Polo 7	Plano	Inclinado
Fundos	101,56		x	Fundos	Lote vazio	x	
Direita	157,12			Direita	SCES Trecho 3		
Esquerda	170,00			Esquerda	Lote vazio		

ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²):	**16.701,03**

BENFEITORIAS:

Edificação de concreto armado protendido, projetada para harmonizar modernidade, eficiência e sustentabilidade. Certificada como Green Building/Gold Leed, a construção se estende verticalmente em vários pavimentos, incluindo três subsolos, térreo e três pavimentos tipo, abrigando uma população de aproximadamente 1.200 pessoas, sem contar a presença de visitantes e colaboradores temporários.

O edifício proporciona comodidade e praticidade, oferecendo um total de 380 vagas de garagem cobertas e 132 externas para atender à demanda. O acesso entre os diversos níveis é facilitado por uma impressionante frota de 14 elevadores, assegurando uma movimentação fluida e eficiente.

Possui automação predial, integrando sistemas como: grupo gerador de 2.000 KVA, no-break, 2 chillers, estação de tratamento de esgoto e sistema de tratamento de gases do restaurante. Sensores de O2 e ar condicionado insuflado pelo piso.

A edificação exibe um claro compromisso com a sustentabilidade, alcançando uma notável redução de cerca de 30% no consumo de energia. Contando com três redes elétricas - normal, estabilizada e de emergência - assegura confiabilidade operacional. Sua infraestrutura hídrica robusta, incluindo quatro reservatórios elevados e um no subsolo, com capacidades totais de 35 mil e 200 mil litros, respectivamente, garante um fornecimento consistente de água. Além de suas funcionalidades, o edifício abriga um auditório de 364 lugares e uma sala de monitoramento de rodovias, equipada com tecnologia de ponta. Os acabamentos internos, com granitos especiais em pisos e bancadas, refletem um padrão elevado, enquanto os revestimentos externos em ACM proporcionam uma estética contemporânea e durável. Seu estado de conservação ótimo ressalta o compromisso com a durabilidade e longevidade do empreendimento, destacando-se não apenas por sua imponência e eficiência, mas também por sua inovação, sustentabilidade e qualidade.

Área total construída (m²)(*):	**38,876,91**

(*) Difere da área construída averbada, área informada pelo Sr. Marlúcio

Anexo V - Laudo de Avaliação 08/03/2025 SEI 00093.000383/2025-68 / pg. 3 / 7256 SEI 50500.068802/2024-67 SEI 50500.068802/2024-67 / pg. 38

ÁREAS CONSTRUÍDAS (m²) (*):

Segundo Subsolo	12.629,46
Primeiro Subsolo	10.609,41
Térreo	2.471,52
Primeiro Pavimento	1.512,57
Segundo Pavimento	1.512,57
Terceiro Pavimento	412,40
Casa de máquinas	174,88
Área construída não averbada	9.554,10
Total (m²):	**38.876,91**

(*) De acordo com documentação enviada pelo cliente e informações do engenheiro responsável

Estado de conservação:	Bom
Padrão de construção:	Normal
Idade aparente (anos):	20

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Em meio às turbulências políticas e econômicas externas, o Brasil vem buscando soluções para se ajustar a esse cenário desafiador, reequilibrar as suas contas, reestabelecer a confiança de investidores e reaquecer a economia, alinhando-se favoravelmente às pautas mais estruturais e urgentes, como equilíbrio fiscal, reforma tributária e administrativa, pavimentando assim, um caminho mais sustentável e virtuoso de controle inflacionário, redução de juros e , consequentemente, crescimento econômico que tem , no segmento da construção civil, sobretudo, no setor imobiliário, um de seus principais pilares e um dos segmentos que reage melhor e mais rapidamente às mudanças de cenários macroeconômicos no País .

O Comitê de Política Monetária (Copom) recentemente ajustou a taxa básica de juros, decrescendo de 12,75% para 11,75%, sinalizando um ciclo de redução contínua dos juros a partir de agora. Com a Selic em declínio, os financiamentos imobiliários tornam-se mais acessíveis, proporcionando condições mais atrativas para quem busca adquirir um imóvel, seja ele usado, novo ou na planta, destravando as negociações, revigorando toda a cadeia produtiva do segmento imobiliário e pressionando a demanda por novos imóveis, impactando diretamente os valores dos imóveis, sobretudo em regiões com menor oferta disponível.

O cenário, portanto, é de muito otimismo para o setor imobiliário, que vem acumulando valorização contínua e perene, muito acima da inflação e agora, com a queda dos juros, deve acelerar essa valorização, dado o aquecimento da demanda que certamente irá produzir um ambiente de muitas oportunidades.

Nível de oferta:	**Médio**
Nível de demanda:	**Médio**
Desempenho do mercado:	**Médio**
Liquidez:	**Médio**

METODOLOGIA:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade de informações colhidas no mercado.
Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e do imóvel avaliando e ao grau de confiabilidade que o método apresenta de acordo com o preconizado na norma NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2.

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.
No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano – habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outras – imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

Para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando, utilizamos para o tratamento dos dados um programa desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas, denominado SISREN que utiliza a inferência estatística e a metodologia da Regressão Múltipla.
Consegue-se com isso a possibilidade de análise das influências na variabilidade dos preços de cada característica dos imóveis, pesquisando-se aquelas que são importantes na formação do valor. O programa auxilia á obtenção de um modelo de explicação dos preços, baseado nas informações de mercado. Tem-se ao final a resposta do mercado, com o mínimo de influência subjetiva no processo, e o intervalo probabilístico em que o valor do imóvel se encontra.

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025/SUDECO/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-67 / pg. 38257

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda com prefencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma).

Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software SisDea da Pelli Sistemas.

PESQUISAS:

Em pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos dados comparativos tratados estatisticamente, após um saneamento preliminar das amostras, com vistas à identificação dos mais diretamente assemelhados, derivados de ofertas e de transações efetivas no mercado imobiliário.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Para estimativa do valor venal do imóvel foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

Variável	dicotômica	quantitativa	cd. alocados	próxi	temporal	positiva
AC		x				
Atér		x				x
Pad Pré			x			x
Pot			x			x
Ano					x	x

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Variável	Descrição
AC	Área construída do imóvel
Atér	Área do terreno do imóvel
Pad Pré	potêncial econômico da região (1= inferior; 2= médio; 3= superior;4= muito superior)
Pot	potêncial econômico da região (1= inferior; 2= superior)
Ano	ano de referência do dado. Valor mínimo = 2010 , máximo = 2024.

VARIÁVEL DEPENDENTE:

Variável	descrição
R$/AC	preço ou valor por m² de área construída (R$/m²)

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

Para avaliação, tratou-se a amostra, com as variáveis eleitas e os atributos dos dados comparativos para cada uma delas, por meio da estatística inferencial, a partir da qual foi determinado em que medida e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a formação do valor.

Em outras palavras, foram testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, por meio de parâmetros estatísticos, de que forma as características dos elementos, representadas pelas variáveis independentes consideradas, influenciam em seus valores.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, cuja equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação de imóveis consta nos anexos e é assim representada, na forma transformada:

Função Estimativa:

R$/AC = e^(
-516,6419507
-1,543593129E-005 * AC
+3,576107064E-005 * Atér
+0,1198781678 * Pad Pré
+0,1324741494 * Pot
+68,99707098 * ln (Ano))

O modelo de regressão que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo,

Coeficiente de Correlação:	**0,7636**
Coeficiente de Determinação:	**0,583**
Significância do Modelo:	**0,01**
Desvio Padrão:	**0,22859**

Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:

entre -1/+1 desvios padrões:	**67%**
entre -1,64/+1,64 desvios padrões:	**91%**
entre -1,96/+1,96 desvios padrões:	**97%**

Significâncias dos Regressores: Todas abaixo de 10%.

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 Sede - ANTT (9429758) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 39258

PARÂMETROS ESTATÍSTICOS

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO:
Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado.

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO:
Representa a explicação dos resultados pelo modelo adotado.

A diferença em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e a eventuais imperfeições da amostra.

SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES:
Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Nas planilhas de resultados estão demonstrados os valores de "t" para cada regressor e sua confiabilidade.

Todos os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 30%, indicando que são importantes na formação do valor.

HOMOCEDASTICIDADE:
O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:
A comparação da distribuição dos resíduos com a curva normal padronizada mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos.

DISTÂNCIA DE COOK:
A análise gráfica da Distância de Cook mostrou não haver dados influenciantes na predição de valores.

COLINEARIDADE:

A análise gráfica das correlações entre as variáveis independentes, com influência entre si, indica não haver multicolinearidade no modelo adotado, sendo os valores encontrados menores que 80%.

PROJEÇÃO DE VALORES:

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual, e intervalo de valores admissíveis correspondentes à semi-amplitude de (tabela abaixo) em relação ao valor adotado:

VARIÁVEIS INDEP. CONSID., ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E VALORES PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%:

Dados para a projeção de valores:

- AC = 38.876,91
- Atér = 16.701,00
- Pad Pré = 4,00
- Pot = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (12,78%) = 9.640,72
  - Médio = 11.052,86
  - Máximo (14,65%) = 12.671,85

- Valor Total
  - Mínimo = 374.801.379,60
  - Médio = 429.701.065,19
  - Máximo = 492.642.277,95

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0383/2025/SUDEC/DIRAT/CTM (9429758) SEI 0050010668/2025-68 / pg. 30259

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES UNITÁRIOS (R$/m²):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
9.394,93	11.052,86	12.710,79

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES TOTAIS (R$):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
365.245.905,41	429.701.065,19	494.156.224,97

VALOR ADOTADO (R$):	**400.000.000,00**

(*) Não adoção do limite médio calculado pelo não uso da variável Ofe=2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO RELATIVOS À AVALIAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

	GRAU		
DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	<50%

Grau de Fundamentação:	III
Grau de Precisão:	III

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DO TERRENO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme os preceitos e requisitos da Norma NBR 14.653 Partes 1 e 2, da ABNT, que o recomenda com prefencial. Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (item 8.2.1 da parte 1 da Norma).

Utilizamos para tal a regressão linear múltipla e a inferência estatística, através do software SisDea da Pelli Sistemas.

PESQUISAS:

Em pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos dados comparativos tratados estatisticamente, após um saneamento preliminar das amostras, com vistas à identificação dos mais diretamente assemelhados, derivados de ofertas e de transações efetivas no mercado imobiliário.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES:

Para estimativa do valor venal do imóvel foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

Variável	dicotômica	quantitativa	cd. alocados	próxi	temporal	positiva
AT		x				
Uso			x			x
Min=1			x			x
Ano					x	x

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Variável	Descrição
AT	Área construída do imóvel
Uso	Grande restrição=1;Média restrição=2;
Min=1	Natureza Mercadológica: Valor mínimo=1; valor de venda=2; valor de oferta=3
Ano	ano de referência do dado. Valor mínimo = 2010 , máximo = 2024.

VARIÁVEL DEPENDENTE:

Variável	descrição
R$/AT	preço ou valor por m² de área do terreno (R$/m²)

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:

Para avaliação, tratou-se a amostra, com as variáveis eleitas e os atributos dos dados comparativos para cada uma delas, por meio da estatística inferencial, a partir da qual foi determinado em que medida e de que forma as características dos elementos se relacionam entre si e contribuem para a formação do valor.

Em outras palavras, foram testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, por meio de parâmetros estatísticos, de que forma as características dos elementos, representadas pelas variáveis independentes consideradas, influenciam em seus valores.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, cuja equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação de imóveis consta nos anexos e é assim representada, na forma transformada:

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0383/2025 v8 Sede ANTT (9429758) SEI 50500.068802/2025-68 / pg. 31260

Função Estimativa:

R$/AT = e^(
+375,1294292
-6,912323446E-005 * AT
+0,2188250581 * Uso
-0,2926719914 * ln (Min=1)
-0,1811090472 * Ano)

O modelo de regressão que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo,

Coeficiente de Correlação:	**0,9285**
Coeficiente de Determinação:	**0,8621**
Significância do Modelo:	**0,01**
Desvio Padrão:	**0,26315**

Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:

entre -1/+1 desvios padrões:	**67%**
entre -1,64/+1,64 desvios padrões:	**94%**
entre -1,96/+1,96 desvios padrões:	**100%**

Significâncias dos Regressores: Todas abaixo de 10%.

PARÂMETROS ESTATÍSTICOS

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO:
Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado.

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO:
Representa a explicação dos resultados pelo modelo adotado.

A diferença em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e a eventuais imperfeições da amostra.

SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES:
Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Nas planilhas de resultados estão demonstrados os valores de "t" para cada regressor e sua confiabilidade.

Todos os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 30%, indicando que são importantes na formação do valor.

HOMOCEDASTICIDADE:
O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:
A comparação da distribuição dos resíduos com a curva normal padronizada mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos.

DISTÂNCIA DE COOK:
A análise gráfica da Distância de Cook mostrou não haver dados influenciantes na predição de valores.

COLINEARIDADE:

A análise gráfica das correlações entre as variáveis independentes, com influência entre si, indica não haver multicolinearidade no modelo adotado, sendo os valores encontrados menores que 80%.

PROJEÇÃO DE VALORES:

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual, e intervalo de valores admissíveis correspondentes à semi-amplitude de (tabela abaixo) em relação ao valor adotado:

VARIÁVEIS INDEP. CONSID., ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E VALORES PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%:

Dados para a projeção de valores:

- AT = 16.701,03
- Uso = 2,00
- Min=1 = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (15,76%) = 1.760,81
  - Médio = 2.090,32
  - Máximo (18,71%) = 2.481,50

- Valor Total
  - Mínimo = 29.407.305,59
  - Médio = 34.910.546,70
  - Máximo = 41.443.656,49

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES UNITÁRIOS (R$/m²):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
1.776,77	2.090,32	2.403,87

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES TOTAIS (R$):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
29.673.964,70	34.910.546,70	40.147.128,71

VALOR ADOTADO (R$):	**35.000.000,00**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO RELATIVOS À AVALIAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL
UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

	GRAU		
DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	<50%

Grau de Fundamentação:	III
Grau de Precisão:	II

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

DETERMINAÇAO DOS VALORES:
Para estimativa do valor venal do imóvel foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis:

VARIAVEIS INDEPENDENTES:

Variável	**dicotômica**	**quantitativa**	**cd. alocados**	**próxi**	**temporal**	**positiva**
AU		**x**				
Pad			**x**			**x**
Vgs		**x**				**x**
Pot			**x**			**x**
Ano					**x**	**x**

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Variável	**Descrição**
AU	área do terreno (m²). Valor mínimo = 423,00m² , máximo = 36.120,11 m².
Pad	Padrão construtivo do imóvel (1= baixo; 2= médio; 3= alto; 4 = muito alto)
Vgs	Quantidade de vagas de estacionamento
Pot	potêncial econômico da região (1= inferior; 2= médio; 3= superior)
Ano	ano de referência do dado. Valor mínimo = 2017 , máximo = 2024.

VARIÁVEL DEPENDENTE:

Variável	**descrição**
R$/AC	preço ou valor por m² de área construída (R$/m²)

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 Sede ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 63262

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO:
Para avaliação, tratou-se a amostra, com as variáveis eleitas e os atributos dos dados comparativos para cada uma delas, por
Em outras palavras, foram testadas várias hipóteses com o intuito de identificar, por meio de parâmetros estatísticos, de que
Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão,

Função Estimativa:

R$/mês/AU = e^(
+66.07052527
-0.10942408 * ln (AU)
+0.1852440756 * Pad
+0.001280449922 * Vgs
+0.1221041659 * Pot
-0.03063218939 * Ano)

O modelo de regressão que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo,

Coeficiente de Correlação:		**0,7327**
Coeficiente de Determinação:		**0,5368**
Significância do Modelo:		**0,01**
Desvio Padrão:		**0,23455**
Resíduos:	distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:	
	entre -1/+1 desvios padrões:	**66%**
	entre -1,64/+1,64 desvios padrões:	**89%**
	entre -1,96/+1,96 desvios padrões:	**96%**

Significâncias dos Regressores: Todas abaixo de 10%.

PARÂMETROS ESTATÍSTICOS

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO:
Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado.

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO:
Representa a explicação dos resultados pelo modelo adotado.
A diferença em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e a eventuais imperfeições da amostra.

SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES:
Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Nas planilhas de resultados estão demonstrados os valores de "t" para cada regressor e sua confiabilidade.
Todos os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 30%, indicando que são importantes na formação do valor.

HOMOCEDASTICIDADE:
O estudo gráfico dos resíduos indicou tratar-se de modelo homocedástico.

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:
A comparação da distribuição dos resíduos com a curva normal padronizada mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos.

DISTÂNCIA DE COOK:
A análise gráfica da Distância de Cook mostrou não haver dados influenciantes na predição de valores.

COLINEARIDADE:
A análise gráfica das correlações entre as variáveis independentes, com influência entre si, indica não haver multicolinearidade no modelo adotado, sendo os valores encontrados menores que 80%.

PROJEÇÃO DE VALORES:

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15% em relação à estimativa pontual, e intervalo de valores admissíveis correspondentes à semi-amplitude de (tabela abaixo) em relação ao valor adotado:

VARIÁVEIS INDEP. CONSID., ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E VALORES PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%:

Dados para a projeção de valores:

- AU = 38.876,91
- Pad = 4,00
- Vgs = 512,00
- Pot = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (12,56%) = 83,19
  - Médio = 95,14
  - Máximo (14,37%) = 108,81

- Valor Total
  - Mínimo = 3.234.068,24
  - Médio = 3.698.707,51
  - Máximo = 4.230.101,60

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES UNITÁRIOS (R$/m²):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
80,87	95,14	109,41

CAMPO DE ARBÍTRIO EM VALORES TOTAIS (R$):

Limite inferior	Médio (calculado)	Limite superior
3.143.901,38	3.698.707,51	4.253.513,64

VALOR ADOTADO (R$):	3.500.000,00

(*) Não adoção do limite médio calculado pelo não uso da variável Ofe=2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO RELATIVOS À AVALIAÇÃO DO ALUGUEL DO IMÓVEL

UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Segundo a classificação constante da norma da ABNT NBR 14653-2:2011 item 9.2, conforme enquadramento em tabela anexa

	GRAU		
DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 40%	<50%

Grau de Fundamentação:	III
Grau de Precisão:	III

CONCLUSÃO:

Valor Venal de Mercado:
R$ 400.000.000,00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS)

Valor Venal do terreno:
R$ 35.000.000,00 (TRINTA E CINCO MILHÕES DE REAIS)

Valor de Aluguel (R$/mês):
R$ 3.500.000,00 (TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS POR MÊS)

Brasília (DF) 06/02/2024

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134

Assinado de forma digital por MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Dados: 2024.02.06 10:13:49 -03'00'

Resp. Técnico: **Marcelino Epaminondas Porto**
CREA 6643/D-DF
Empresa: **CMP Avaliações**
CNPJ: 38.027.876/0001-02
CREA 4093/RF

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI 00105.00068803/2025-68 / pg. 35
Anexo - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI/DNIT - 0042958467 - SEI 00105.00068803/2025-68 / pg. 35264

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

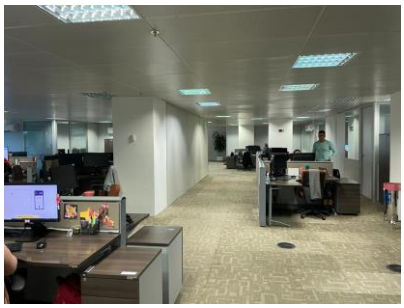
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**



Anexo I5 - Nota técnica 3983/2025/SEI/DEC/DNIT (0042958467) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 36265

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

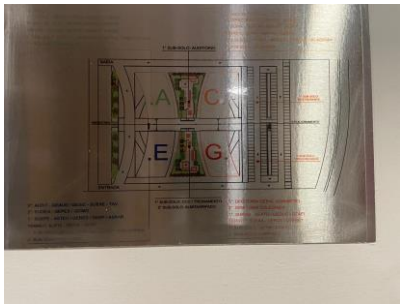
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

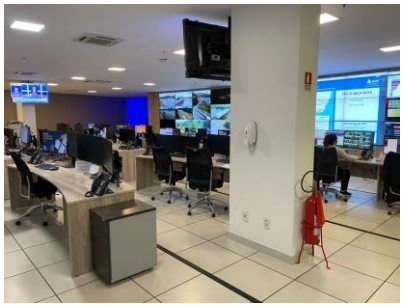
ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

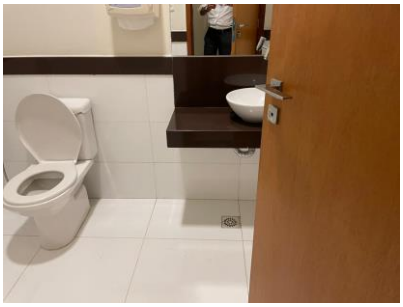
BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**







Anexo I - Nota de Avaliação 3983/2025/SEI/DNIT (94295467) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 36

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

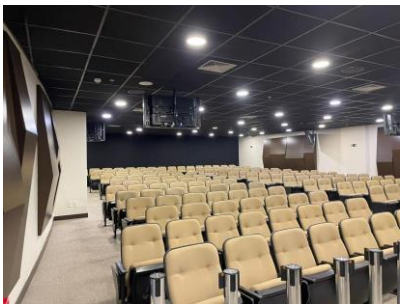
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

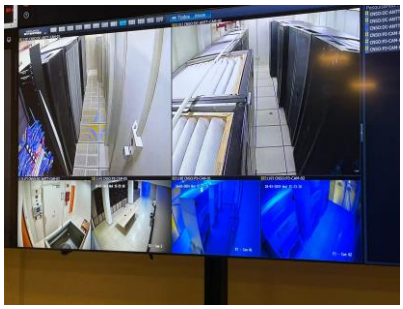
ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**





Anexo I - Nota Técnica 3383/2025/SEI/DIR7/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 368267

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

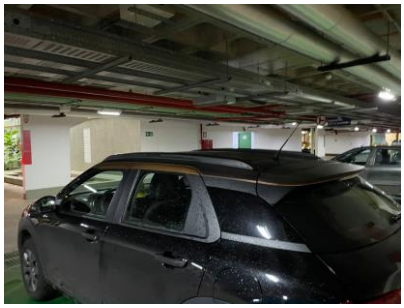
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

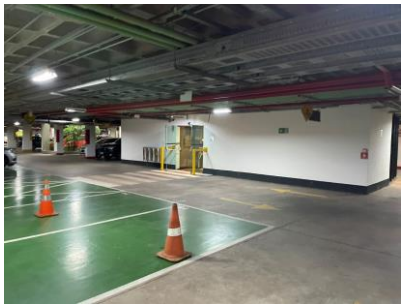
ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**





Anexo 15 - Laudo de Avaliação 3983/2025/SEI/DEC/DNIT (0042958467) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 340269

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

IMÁGENS DE SATÉLITE

ENDEREÇO **SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**

BAIRRO: **SETOR DE CLUBES SUL**

CIDADE: **BRASÍLIA/DF**

CLIENTE **ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**

Anexo I - Nota de Avaliação 3983/2025/SEDE/DIR/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 41270

CMP
Construtora
Desde
1993

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Interessado:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
OS Nº:	**21136345**
Finalidade:	**VALOR VENAL E LOCATIVO**
Objetivo:	**VALOR DE MERCADO**
Cliente:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
Proprietário:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CNPJ:	**04.898.488/0001-77**

ENDEREÇO:	**SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**		
BAIRRO:	**SETOR DE CLUBES SUL**		
CIDADE/UF:	**BRASÍLIA/DF**		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:		**-15.809.840,00**	**-47.844.803**
ZONA:	COMERCIAL		
TIPOLOGIA:	PRÉDIO		

Modelo Estatístico I

Determinação do valor venal do imóvel

Anexo - Laudo de Avaliação 3983/2025 v6 SEI 00050006801202554 / pg 1 / 42271 SEI 00050006801202554 / pg 1 / 42271 (P4295458467) SEI 00050006801202554 / pg 1 / 42271

Modelo:

Data de Referência:

quarta feira, 31 de janeiro de 2024

Dados para a projeção de valores:

- AC = 38.876,91
- Atér = 16.701,00
- Pad Pré = 4,00
- Pot = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (12,78%) = 9.640,72
- Médio = 11.052,86
- Máximo (14,65%) = 12.671,85

- Valor Total
- Mínimo = 374.801.379,60
- Médio = 429.701.065,19
- Máximo = 492.642.277,95

- Intervalo Predição
- Mínimo = 309.884.566,73
- Máximo = 595.844.470,01
- Minimo (27,88%) = 7.970,92
- Máximo (38,66%) = 15.326,44
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 9.394,93
- RL Máximo = 12.710,79

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v8 - SEI 6018.2025/0013467 / pg. 3

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

-

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 31 janeiro de 2024

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	71
Dados utilizados no modelo:	46

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7635633 / 0,7871306
Coeficiente de determinação:	0,5830288
Fisher - Snedecor:	11,19
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	97%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

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

Anexo I.5 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFEG/DIRAT-CTM (9429458) SEI 00500.068182/2024-68 / pg. 14273

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,923	5	0,585	11,186
Não Explicada	2,090	40	0,052	
Total	5,013	45		

8) **Equação de regressão:**

ln (R$/AC) = -516,6419507 -1,543593129E-005 * AC +3,576107064E-005 * Atér +0,1198781678 * Pad Pré +0,1324741494 * Pot +68,99707098 * ln (Ano)

- **Função estimativa (moda):**

R$/AC = +4,004593911E-225 * e^(-1,543593129E-005 * AC) * e^(+3,576107064E-005 * Atér) * e^(+0,1198781678 * Pad Pré) * e^(+0,1324741494 * Pot) * e^(+68,99707098 * ln (Ano)

- **Função estimativa (mediana):**

R$/AC = +4,219409768E-225 * e^(-1,543593129E-005 * AC) * e^(+3,576107064E-005 * Atér) * e^(+0,1198781678 * Pad Pré) * e^(+0,1324741494 * Pot) * e^(+68,99707098 * ln (Ano)

- **Função estimativa (média):**

R$/AC = +4,331101032E-225 * e^(-1,543593129E-005 * AC) * e^(+3,576107064E-005 * Atér) * e^(+0,1198781678 * Pad Pré) * e^(+0,1324741494 * Pot) * e^(+68,99707098 * ln (Ano)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AC	x	-4,82	0,01
Atér	x	4,65	0,01
Pad Pré	x	3,01	0,45
Pot	x	1,82	7,57
Ano	ln(x)	3,82	0,05
R$/AC	ln(y)	-3,76	0,05

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AC	Isoladas	Influência
Atér	0,78	0,87
Pad Pré	0,34	0,56
Pot	-0,06	0,01
Ano	0,14	0,31
R$/AC	-0,08	0,61

Correlações parciais para Atér	Isoladas	Influência
Pad Pré	0,14	0,43
Pot	0,00	0,06

Anexo V5 - Ilanud (Avaliação 3083/2025) SEI 0005006801 (pg. 345274) SEI 0005006801 (pg. 345274)

Ano	0,20	0,22
R$/AC	0,24	0,59

Correlações parciais para Pad Pré	Isoladas	Influência
Pot	0,23	0,14
Ano	-0,00	0,25
R$/AC	0,21	0,43

Correlações parciais para Pot	Isoladas	Influência
Ano	0,05	0,10
R$/AC	0,35	0,28

Correlações parciais para Ano	Isoladas	Influência
R$/AC	0,44	0,52

Anexo IV - Nota Técnica nº 383/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94294584) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 346275

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

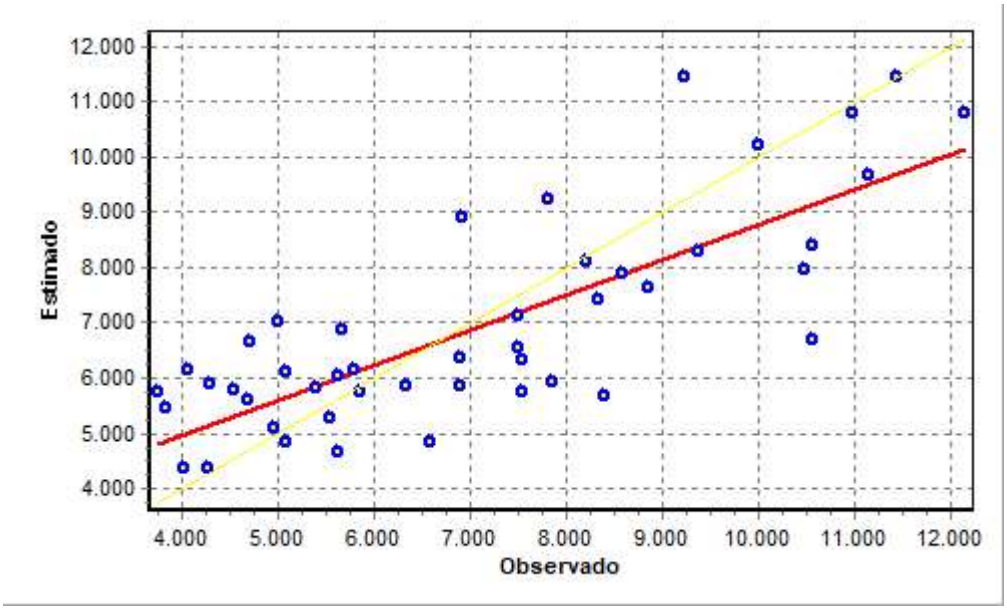
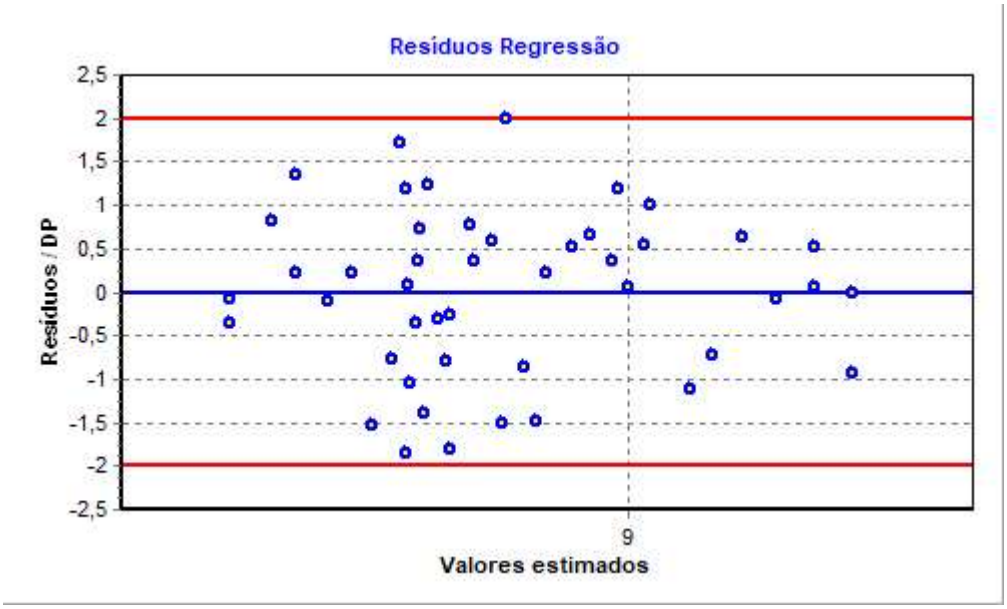


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo 15 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/DIRAT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 64
Anexo 15 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/DIRAT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 64

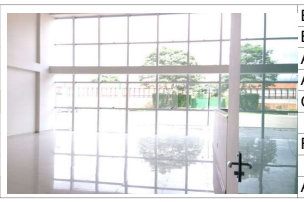
	Tabela de dados comparativos															
Dados	Uso dos dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AC	Atér	Pad Pré	Gar=2	Pot	Ano	Ofe=2	R$	R$/AC
1	Não considerado	CLN 304 Lt.9 ex préd VASP	PRÉDIO	Asa Norte	Fernando Gontijo		3.143,01	676,00	3	2	2	2010	1	$ 10.240.000,00	$ 3.258,02
2	Considerado	CRS 504	Préd de esquina c/ elevador	Asa Sul	Leandro	81260766	1.314,00	300,00	1	1	2	2014	2	$ 9.900.000,00	$ 7.534,25
3	Considerado	CRS 506 Bloco A	PRÉDIO elevador SS+T+3	Asa Sul	Aguiar		1.945,16	389,03	1	1	2	2015	2	$ 8.360.000,00	$ 4.297,85
4	Considerado	CRS 514	Préd de esquina	Asa Sul	Geraldo	99496620	1.450,00	400,00	1	1	2	2014	2	$ 8.500.000,00	$ 5.862,07
5	Considerado	CRS 515 Esquina	PRÉDIO 2SS+T+1	Asa Sul	Geraldo	99496620	1.470,00	367,50	1	1	2	2016	2	$ 8.500.000,00	$ 5.782,31
6	Considerado	EQN 502/503	Ed. Taurisano 198 vagas	Asa Norte	Brasilis	30450600	10.500,00	2.000,00	3	2	2	2019	2	$ 109.999.872,00	$ 10.476,18
7	Considerado	SBS Qd 01	Térrea	Asa Sul	Jeziel Mendes	98451-0560	960,00	960,00	2	1	2	2018	2	$ 8.500.000,00	$ 8.854,17
8	Considerado	SBS Qd 02	Prédio inteiro subsolo e 2 vagas	Asa Sul	Maxwell	3328-0470	1.260,00	2.041,00	2	2	2	2018	2	$ 10.800.000,00	$ 8.571,43
9	Considerado	SCES TR 02 CJ 31	6 anos térr subsolo mezanino terraço	Lago Sul	Izania	8634-2975	1.158,73	300,00	3	1	2	2017	2	$ 9.500.000,00	$ 8.198,63
10	Não considerado	SCES Tr 02 Qd 02	ssolo térr 2 pav	Lago Sul	Tadeu	32487772	1.600,00	400,00	3	1	2	2018	2	$ 8.000.000,00	$ 5.000,00
11	Considerado	SCN Qd 01	Esplanada Business	Asa Norte	Maxxima	3963-0550	700,00	700,00	4	1	2	2018	2	$ 7.800.000,00	$ 11.142,86
12	Não considerado	SCS QD 03 BL A LT 126 Ed. CACB elev	2 ssolos térr 2 pavs	Asa Sul	DDA	3961-8170	1.012,00	200,00	3	1	1	2016	2	$ 5.500.000,00	$ 5.434,78
13	Não considerado	SCS QD 09 Embassy	préd corporat fre Parque 20 anos	Asa Sul	JM Brokers	8451-0560	3.400,00	1.459,47	2	2	2	2016	2	$ 12.000.000,00	$ 3.529,41
14	Considerado	SCS Qd 01	ED. UNIÃO	Asa Sul	Getúlio Romão	99981-2890	7.590,00	496,00	1	1	1	2018	2	$ 42.000.000,00	$ 5.533,60
15	Considerado	SCS Qd 01 SS+Tér+SL+14	ED. UNIÃO	Asa Sul	Getúlio Romão - 33512020	33512020	7.590,00	496,52	2	1	1	2012	2	$ 50.000.000,00	$ 6.587,62
16	Considerado	SCS Qd 03 Bloco A	2 subs + térreo e 2 pavs	Asa Sul	Diogenes	3961-8170	1.012,00	200,00	1	1	1	2018	2	$ 4.600.000,00	$ 4.545,45
17	Considerado	SCS Qd 03 Ed. Lettieri	PRÉDIO 2SS+T+SL+2TIPO+COB	Asa Sul	Lettieri	21030010	1.600,00	228,57	2	2	1	2016	2	$ 9.000.000,00	$ 5.625,00
18	Não considerado	SCS Qd 03 préd 2ss tér 2pav		Asa Sul	Solo Forte		1.229,09	245,81	1	2	1	2010	1	$ 2.300.000,00	$ 1.871,30
19	Considerado	SCS Qd 03 préd 2ss+T+SL+3tipo+cob	15 vgs	Asa Sul	Lettieri	21030010	1.600,00	228,57	1	2	1	2012	2	$ 9.000.000,00	$ 5.625,00
20	Considerado	SCS Qd 03 préd vaz 8pav elev		Asa Sul	Tadeu - 32485102	foto	1.600,00	200,00	3	2	1	2015	2	$ 12.000.000,00	$ 7.500,00
21	Não considerado	SCS Qd 04	ED. OSCAR ALVARENGA - 5 pav 35 VGS	Asa Sul	José Martins	3322-0224	6.500,00	1.000,00	1	2	1	2018	2	$ 18.500.000,00	$ 2.846,15
22	Não considerado	SCS Qd 04 5pav 2elev 33vgs	Ed. Oscar Alvarenga	Asa Sul	José Martins	98118-6796	6.300,00	6.300,00	1	2	1	2019	2	$ 18.000.000,00	$ 2.857,14
23	Considerado	SCS Qd 09	Prédio c/ 3 lj	Asa Sul	JM Brokers	8451-0560	3.000,00	1.000,00	2	2	2	2018	2	$ 25.000.000,00	$ 8.333,33
24	Não considerado	SCS Qd 09 Ed. Parque da Cidade Torre C	681 vgs	Asa Sul	Escritura Cart 6o. Ofício Livro 6699 Fls 134/139v		51.481,92	3.112,00	4	2	2	2010	1	$ 166.999.552,00	$ 3.243,85
25	Considerado	SCS Qd 09 TORRE A- ED Parque Cidade	698 vgs	Asa Sul			43.484,32	4.600,00	4	2	2	2010	2	$ 185.999.872,00	$ 4.277,40
26	Considerado	SCS Qd 09 TORRE A- ED Parque Cidade	698 vgs	Asa Sul	Robson 3323-1833		43.484,32	4.600,00	4	2	2	2010	1	$ 174.999.552,00	$ 4.024,43
27	Considerado	SDN Torre 17 andares	2 vgs	Asa Norte	Complexo STX/João Fortes		20.000,00	900,00	4	2	2	2011	1	$ 168.000.000,00	$ 8.400,00
28	Considerado	SEPN 504 BL A	100 vgs	Asa Norte	Paulo	34033000	10.600,00	1.766,66	2	2	2	2016	2	$ 80.000.000,00	$ 7.547,17
29	Considerado	SEPN 514	ao lado o BB, fren CMP 80 vgs	Asa Norte	Geraldo	61984052033	10.600,00	1.284,00	2	2	2	2018	2	$ 50.000.000,00	$ 4.716,98
30	Considerado	SEPN 514	4 Andares e 2 Subsolos 140 Vagas	Asa Norte	Geraldo	(61)984052033	10.600,00	1.284,00	2	2	2	2019	2	$ 60.000.000,00	$ 5.660,38
31	Considerado	SEPN 514 Cj E Ed. Espaço Guimarães	PRÉDIO da ANTAQ	Asa Norte	ANTAQ	20296500	10.414,36	1.309,35	2	2	2	2012	1	$ 40.000.000,00	$ 3.840,85
32	Considerado	SEPN 515 Bloco B	PRÉDIO alugado para Anvisa	Asa Norte	Hilderson	81814414	10.026,18	996,81	3	2	2	2012	1	$ 51.000.000,00	$ 5.086,68
33	Não considerado	SEPN 516 Bl D	salas e lojas novo , já foi avaliado pela CMP	Asa Norte	Corretores Associados M.E.	61984023677 / 61991736032	5.344,00	2.000,00	4	2	2	2019	2	$ 62.000.000,00	$ 11.601,80
34	Não considerado	SEPN 516 Bl D	salas e lojas novo , já foi avaliado pela CMP	Asa Norte	Corretores Associados M.E.	61984023677 / 61991736032	5.344,00	2.000,00	4	2	2	2018	2	$ 65.000.000,00	$ 12.163,16
35	Considerado	SEPN 516 Lt 09	Vagas no subsolo	Asa norte	Amorim e Lopes	98209-7903	987,00	1.400,00	4	2	2	2019	2	$ 9.870.000,00	$ 9.999,98
36	Não considerado	SEPN 516 contrato locação novo 10anos	2 SUBS + LOJAS TÉRR + 4 PAV SALAS + AUDIT 70vgs	Asa Norte	Átila	982097903	5.500,00	800,00	4	2	2	2019	2	$ 80.000.000,00	$ 14.545,45
37	Considerado	SEPS 509 51 Sls. 10 Ljs.	3 pav. 3 subs. Cobertura 114 vgs	Asa Sul	Cláudio	8458-3156	7.451,86	1.241,97	3	2	1	2012	2	$ 34.999.936,00	$ 4.696,81
38	Não considerado	SEPS 704/904	PRÉDIOS UDF	Asa Sul	Renato Ievi Imóv	33229501	19.280,00	6.426,66	1	2	1	2010	2	$ 34.000.000,00	$ 1.763,49
39	Não considerado	SEPS 709/909	PRÉDIO novo 50sls 9ljs 114vgs c/3 And de Gar.	Asa Sul	Marcos	85593969	6.500,00	940,00	4	2	1	2014	2	$ 29.000.000,00	$ 4.461,54
40	Considerado	SEPS 709/909 préd novo 50sls 9ljs 118vgs fino acab	alug por R$ 300 mil	Asa Sul	Vagner	32012620	6.500,00	940,00	3	2	1	2013	2	$ 35.000.000,00	$ 5.384,61
41	Não considerado	SEPS 713/913		Asa Norte	NIVIA 81565188	81565188	13.320,00	4.440,00	2	2	1	2010	2	$ 57.670.000,00	$ 4.329,57
42	Considerado	SGA Qd 601, Lote H	30 vgs	Asa Sul	Resultado do Edital 005/2011 da CEB		4.467,40	18.880,00	2	2	2	2011	1	$ 54.222.976,00	$ 12.137,48
43	Considerado	SGA Qd 601, Lote H		Asa Sul	Edital 005/2011 da CEB		4.467,40	18.880,00	2	2	2	2011	2	$ 49.000.000,00	$ 10.968,33
44	Considerado	SGAN 712/912 Conj. E	Prédio Novo 4ss 2pav cob	Asa Norte	KNI. Inovação	(61) 985022396	16.639,00	5.370,00	4	2	2	2019	2	$ 130.000.000,00	$ 7.812,96
45	Considerado	SGAN 712/912 Conj. E	Prédio do Banco do Brasil c/ 4 subsolos	Asa Norte	Hilderson	81814414	16.639,00	5.370,00	4	2	2	2018	2	$ 115.000.000,00	$ 6.911,46
46	Não considerado	SHCGN 714/715	5 andares	Asa Norte	Santiago Imob.	(61) 32485102	1.125,38	205,00	1	1	1	2019	2	$ 4.000.000,00	$ 3.554,35
47	Não considerado	SHIS QI 03	17 vgs	Lago Sul	Sonia	3468-4846	1.216,00	304,00	4	2	2	2019	2	$ 15.800.000,00	$ 12.993,42
48	Considerado	SHIS QI 21 Bl B		Lago Sul	RJR Corretores	92215545	1.262,00	315,50	2	1	2	2011	2	$ 8.000.000,00	$ 6.339,14
49	Não considerado	SHN Qd 02	Prédio/Hotel	Asa Norte	Águiar Imóveis	998710000	2.000,00	500,00	4	2	2	2019	2	$ 38.000.000,00	$ 19.000,00
50	Não considerado	SHN Qd 02 hotel c/ 53 aps	elev 3 andares piscina mobiliado	Asa Norte	Wander	98331-0553	3.000,00	1.000,00	2	1	2	2018	2	$ 12.000.000,00	$ 4.000,00
51	Considerado	SHS Qd 01	Prédio c/ 10 Pav alugado	Asa Sul	J. Fleury	32249884	1.568,00	156,80	3	2	2	2018	2	$ 14.703.488,00	$ 9.377,22
52	Considerado	SRTVS 701 - pré 6 pav	47 vgs	Asa Sul	Daltro	33271580	9.298,32	1.162,29	3	2	1	2010	2	$ 46.000.000,00	$ 4.947,13
53	Considerado	SRTVS 701 Bl M	Prédio Seminovo, 2 elevadores para 15 pessoas, 2 s	Asa Norte	Getúlio Romão Escritório Imobiliário	(61) 3352-2060 -- 99981-2890	10.141,00	1.200,00	2	2	1	2018	2	$ 69.999.872,00	$ 6.902,66
54	Considerado	SRTVS Bl K	Auditório e sistema de áudio e vídeo	Asa Sul	Alladyno Felix	98349-4647	2.600,00	3.000,00	2	2	1	2018	2	$ 13.000.000,00	$ 5.000,00
55	Considerado	SRTVS QD 09 Ed. Embassy	préd corporat fre Parque 20 anos 12vgs	Asa Sul	JM Brokers	8451-0560	3.200,00	500,00	2	2	1	2015	2	$ 12.000.000,00	$ 3.750,00
56	Considerado	SRTVS QD 09 Ed. Embassy	préd corporat fre Parque 20 anos 12vgs	Asa Sul	Alladyno	983494647	3.200,00	500,00	2	2	1	2017	2	$ 13.000.000,00	$ 4.062,50
57	Considerado	SRTVS QD 701 BLOCO M	área loc 6.098m² renda R$ 400 mil 2ss 7ljes 45vgs	Asa Sul	Getúlio Romão	99981-2890	10.141,00	1.200,00	3	2	1	2017	2	$ 69.999.872,00	$ 6.902,66
58	Considerado	SCS Qd 01 SS+Tér+SL+14	ED. UNIÃO	Asa Sul	Getúlio Romão - 33512020	33512020	7.590,00	496,52	2	1	1	2012	2	$ 38.623.000,00	$ 5.088,67
59	Não considerado	CRS 503	2lotes audit para monousu 3 pav e ss	Asa Sul	Santiago	32485102	568,00	800,00	3	2	1	2019	2	$ 16.000.000,00	$ 28.169,01
60	Considerado	SCS Qd 03 Bl A Lt 30 Ed Dona Ângela	4pav fach vidro ss AU=1013	Asa Sul	Thais	30312200	1.422,00	200,00	2	2	1	2019	2	$ 15.000.000,00	$ 10.548,52
61	Não considerado	SCS Qd 02	ss 12vgs	Asa Sul	Conde	34681801	4.990,00	480,00	1	2	1	2019	2	$ 14.100.000,00	$ 2.825,00
62	Não considerado	SCS Qd 09 ao lado Pátio Brasil	térr+1pav+ss(gar 8vgs) audit	Asa Sul	JM	98450560	3.000,00	1.000,00	2	2	2	2019	2	$ 13.000.000,00	$ 4.333,33
63	Considerado	SCRN 714/715	5pav 2ss elev	Asa Norte	Ferola		1.400,00	200,00	1	2	1	2019	2	$ 11.000.000,00	$ 7.857,14
64	Não considerado	SBS Qd 02	térr sobreloj ss 2vgas AU=1260		Suprema	34430067	2.041,00	420,00	2	2	2	2019	2	$ 9.500.000,00	$ 4.654,58
65	Não considerado	SEPN 509	Ed. Nazir	Asa Norte	J Lírio Aguiar	(61)3328-0066	11.676,99	2.600,00	4	2	2	2024	2	$ 200.000.000,00	$ 17.127,70
66	Considerado	EQN 503/503	Prédio moderno	Asa Norte	Brasílis	(61)3045-0600	10.500,00	4.000,00	4	2	2	2024	2	$ 120.000.000,00	$ 11.428,57
67	Considerado	SEPN 515	Prédio reformado	Asa Norte	Beiramar Imóveis	(61)3262-1001	6.500,00	8.954,00	2	2	2	2024	2	$ 60.000.000,00	$ 9.230,77
68	Não considerado	SCS Quadra 4	Desocupado	Asa sul	Monumental	(61)99676-9001	6.400,00	2.400,00	2	1	1	2024	2	$ 25.000.000,00	$ 3.906,25
69	Considerado	SGAN 514	Reformado	Asa Norte	Oportunity	(61)3999-1255	11.365,85	2.331,00	2	1	2	2024	2	$ 120.000.000,00	$ 10.557,94
70	Não considerado	SGAN 906	Amplo	Asa Norte	BT Imob	(61)99660-7700	18.000,00	22.000,00	2	2	2	2024	2	$ 100.000.000,00	$ 5.555,56
71	Considerado	Setor Hoteleiro	Shopping	Asa sul	BR imoveis	(17)99100-5773	120.000,00	45.000,00	3	2	1	2024	2	$ 900.000.000,00	$ 7.500,00

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 5083/2025/SEDEC/DIRAT/CMP (9429458467) SEI 5050006680/2025-68 / pg. 34
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 5083/2025/SEDEC/DIRAT/CMP (9429458467) SEI 5050006680/2025-68 / pg. 34
8277

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

End imóvel:	SCS Qd 01 SS+Tér+SL+14
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	7.882,00
At(m²):	510,00
Oferta (R$):	R$ 50.000.000,00
Fonte:	Getúlio Romão -
	33512020
Ano:	2015

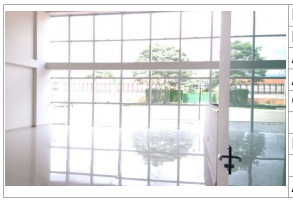


End imóvel:	SEPS 709/909
Bairro:	
Ac(m²):	6.500,00
At(m²):	940,00
Oferta (R$):	R$ 34.999.936,00
Fonte:	Vagner
	-
Ano:	2015

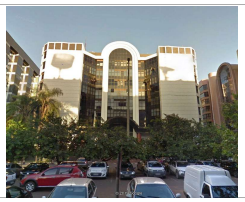
End imóvel:	CRS 504
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.314,00
At(m²):	300,00
Oferta (R$):	R$ 9.900.000,00
Fonte:	Leandro
	-
Ano:	2015

NÃO FORNECIDO

End imóvel:	CRS 514
Bairro:	
Ac(m²):	1.450,00
At(m²):	400,00
Oferta (R$):	R$ 8.500.000,00
Fonte:	Geraldo
	-
Ano:	2015



End imóvel:	SEPS 709/909
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	6.500,00
At(m²):	940,00
Oferta (R$):	R$ 29.000.000,00
Fonte:	Marcos
	-
Ano:	2015

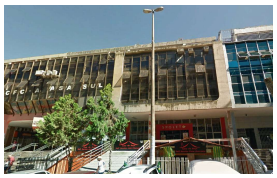


End imóvel:	SRTVS QD 09 Ed. Embassy
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	3.200,00
At(m²):	500,00
Oferta (R$):	R$ 12.000.000,00
Fonte:	JM Brokers
	-
Ano:	2015

End imóvel:	CRS 506 Bloco A
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.945,16
At(m²):	389,03
Oferta (R$):	R$ 8.360.000,00
Fonte:	Aguiar
	-
Ano:	2015

End imóvel:	SCS Qd 03 préd vaz 8pav elev
Bairro:	
Ac(m²):	1.600,00
At(m²):	228,57
Oferta (R$):	R$ 12.000.000,00
Fonte:	Tadeu -
	32485102
Ano:	2015

End imóvel:	SRTV Qd 701 Ed. Embassy Tower
Bairro:	
Ac(m²):	9.216,00
At(m²):	1.459,47
Oferta (R$):	R$ 12.000.000,00
Fonte:	JM Brokers
	-
Ano:	2016



End imóvel:	SCS Qd 03 Ed. Lettieri
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.600,00
At(m²):	228,57
Oferta (R$):	R$ 9.000.000,00
Fonte:	Lettieri
	-
Ano:	2016

End imóvel:	SEPN 504 BL A
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	10.600,00
At(m²):	1.766,66
Oferta (R$):	R$ 80.000.000,00
Fonte:	Paulo
	-
Ano:	2016

End imóvel:	CRS 515 Esquina
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.470,00
At(m²):	367,50
Oferta (R$):	R$ 8.500.000,00
Fonte:	Geraldo
	-
Ano:	2016

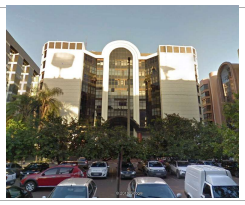
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 SEDE/DNIT ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 349278

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

End imóvel:	SCS QD 03 BL A LT 126 Ed. CACB el
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.012,00
At(m²):	200,00
Oferta (R$):	R$ 5.500.000,00
Fonte:	DDA
	-
Ano:	2016

End imóvel:	SCES TR 02 CJ 31
Bairro:	
Ac(m²):	1.158,73
At(m²):	300,00
Oferta (R$):	R$ 9.500.000,00
Fonte:	Izania
	-
Ano:	2017



End imóvel:	SRTVS QD 09 Ed. Embassy
Bairro:	
Ac(m²):	3.200,00
At(m²):	500,00
Oferta (R$):	R$ 13.000.000,00
Fonte:	Alladyno
	-
Ano:	2017

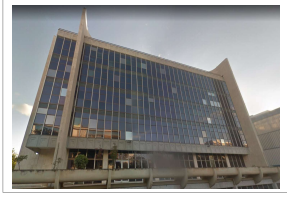
End imóvel:	SRTVS QD 701 BLOCO M
Bairro:	
Ac(m²):	10.141,00
At(m²):	1.200,00
Oferta (R$):	R$ 69.999.872,00
Fonte:	Getúlio Romão
	33512020
Ano:	2017

End imóvel:	SCS Qd 01
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	7.882,00
At(m²):	510,00
Oferta (R$):	R$ 42.000.000,00
Fonte:	Getúlio Romão
	33512020
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 04 Ed. Oscar Alvarenga
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	6.300,00
At(m²):	1.260,00
Oferta (R$):	R$ 18.499.968,00
Fonte:	José Martins
	-
Ano:	2018

End imóvel:	SRTVS Bl K
Bairro:	
Ac(m²):	2.600,00
At(m²):	2.150,00
Oferta (R$):	R$ 13.000.000,00
Fonte:	Alladyno Felix
	-
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 712/912 Conj. E
Bairro:	
Ac(m²):	16.639,00
At(m²):	1.802,07
Oferta (R$):	R$ 115.000.000,00
Fonte:	Hilderson
	-
Ano:	2018



End imóvel:	SEPN 515 Lote 02
Bairro:	
Ac(m²):	10.600,00
At(m²):	1.284,00
Oferta (R$):	R$ 50.000.000,00
Fonte:	Geraldo
	-
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.260,00
At(m²):	2.041,00
Oferta (R$):	R$ 10.800.000,00
Fonte:	Maxwell
	-
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 03 Bloco A
Bairro:	
Ac(m²):	1.012,00
At(m²):	200,00
Oferta (R$):	R$ 4.600.000,00
Fonte:	Diogenes
	-
Ano:	2018

End imóvel:	SCES Tr 02 Qd 02
Bairro:	Lago Sul
Ac(m²):	1.600,00
At(m²):	400,00
Oferta (R$):	R$ 8.000.000,00
Fonte:	Tadeu
	-
Ano:	2018

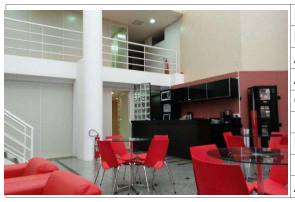
Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - SEEC/DNIT (9429758) SEI 50000068182025-68 / pg. 350279

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

End imóvel:	SHS Qd 01
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.568,00
At(m²):	156,80
Oferta (R$):	R$ 14.703.488,00
Fonte:	J. Fleury
	-
Ano:	2019

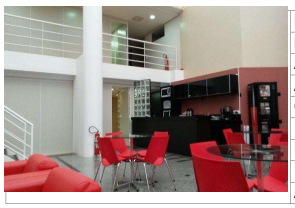
End imóvel:	SBS Qd 01
Bairro:	
Ac(m²):	960,00
At(m²):	960,00
Oferta (R$):	R$ 8.500.000,00
Fonte:	Jeziel Mendes
	-
Ano:	2019



End imóvel:	SCS Qd 09
Bairro:	
Ac(m²):	3.000,00
At(m²):	1.000,00
Oferta (R$):	R$ 25.000.000,00
Fonte:	JM Brokers
	-
Ano:	2018

NÃO FORNECIDO

End imóvel:	SHN Qd 02 hotel c/ 53 aps
Bairro:	
Ac(m²):	3.000,00
At(m²):	1.000,00
Oferta (R$):	R$ 12.000.000,00
Fonte:	Wander
	-
Ano:	2018



End imóvel:	SCS Qd 09 ao lado Pátio Brasil
Bairro:	
Ac(m²):	3.000,00
At(m²):	1.000,00
Oferta (R$):	R$ 13.000.000,00
Fonte:	JM
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SCRN 714/715
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	1.400,00
At(m²):	200,00
Oferta (R$):	R$ 11.000.000,00
Fonte:	Ferola
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 02
Bairro:	
Ac(m²):	2.041,00
At(m²):	420,00
Oferta (R$):	R$ 9.500.000,00
Fonte:	Suprema
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SHCGN 714/715
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	1.125,38
At(m²):	205,00
Oferta (R$):	R$ 4.000.000,00
Fonte:	Santiago Imob.
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SEPN 516 Bl D
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	5.344,00
At(m²):	2.000,00
Oferta (R$):	R$ 62.000.000,00
Fonte:	Corretores Associados M.E.
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SEPN 516 Lt 09
Bairro:	
Ac(m²):	987,00
At(m²):	1.400,00
Oferta (R$):	R$ 9.869.984,00
Fonte:	Amorim e Lopes
	-
Ano:	2019

NÃO FORNECIDO

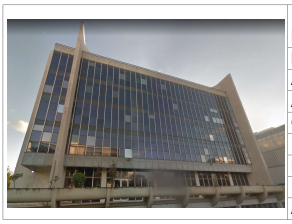
End imóvel:	SCS Qd 02
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	4.990,00
At(m²):	480,00
Oferta (R$):	R$ 14.100.000,00
Fonte:	Conde
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SCS Qd 04 Ed. Oscar Alvarenga
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	6.300,00
At(m²):	1.260,00
Oferta (R$):	R$ 18.000.000,00
Fonte:	José Martins
	-
Ano:	2019

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - SEEC/DF/TANCM (94294758) SEI 00105-00068803/2025-68 / pg. 351280

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

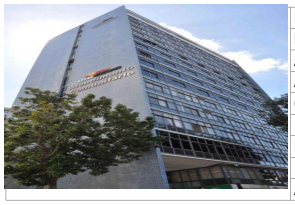


End imóvel:	SEPN 515 Lote 02
Bairro:	
Ac(m²):	10.600,00
At(m²):	1.284,00
Oferta (R$):	R$ 60.000.000,00
Fonte:	Geraldo
	-
Ano:	2019

End imóvel:	SCS Qd 03 Bl A Lt 30 Ed Dona Ângela
Bairro:	
Ac(m²):	1.422,00
At(m²):	200,00
Oferta (R$):	R$ 15.000.000,00
Fonte:	Thais
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SCN Qd 01
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	700,00
At(m²):	700,00
Oferta (R$):	R$ 7.800.000,00
Fonte:	Maxxima
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SHN Qd 02
Bairro:	
Ac(m²):	2.000,00
At(m²):	500,00
Oferta (R$):	
	R$ 38.000.000,00
Fonte:	Águiar Imóveis
	-
Ano:	2020



End imóvel:	SCS Qd 01 Ed. União
Bairro:	
Ac(m²):	7.882,00
At(m²):	510,00
Oferta (R$):	R$ 38.623.417,00
Fonte:	Realty Corp
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SHIS QI 03
Bairro:	
Ac(m²):	1.216,00
At(m²):	304,00
Oferta (R$):	R$ 15.800.000,00
Fonte:	Sonia
	-
Ano:	2020

End imóvel:	EQN 502/503 Ed. Taurisano
Bairro:	
Ac(m²):	10.500,00
At(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 110.000.000,00
Fonte:	Brasilis
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 516 Bl D
Bairro:	
Ac(m²):	5.344,00
At(m²):	2.000,00
Oferta (R$):	R$ 65.000.000,00
Fonte:	Corretores Associados M.E.
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SRTVS 701 Bl M
Bairro:	
Ac(m²):	10.141,00
At(m²):	1.200,00
Oferta (R$):	R$ 70.000.000,00
Fonte:	Getúlio Romão Escritório Imobiliário
	33512020
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 516 contrato locação novo 10anos
Bairro:	
Ac(m²):	5.500,00
At(m²):	800,00
Oferta (R$):	R$ 80.000.000,00
Fonte:	Átila
	-
Ano:	2020

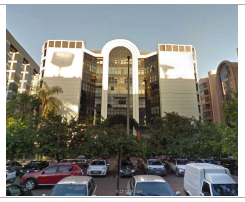
End imóvel:	SEPN 515
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	4.268,00
At(m²):	2.100,00
Oferta (R$):	R$ 21.000.000,00
Fonte:	LC Top
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SBS Qd 02 Lote 18 Ed. São Marcus
Bairro:	
Ac(m²):	6.606,00
At(m²):	647,40
Oferta (R$):	R$ 20.000.000,00
Fonte:	Thaís
	-
Ano:	2020

Anexo V - Laudo de Avaliação 0083/2025 SEI/GDF/DER/DIRAT/CTM (94295467) SEI 00050006801202525-68 / pg. 352281

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

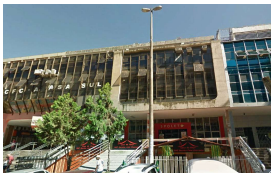


End imóvel:	SRTV Qd 701 Ed. Embassy Tower
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	3.400,00
At(m²):	2.150,00
Oferta (R$):	R$ 16.000.000,00
Fonte:	DF Imóveis
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 505
Bairro:	
Ac(m²):	4.668,00
At(m²):	2.331,00
Oferta (R$):	R$ 27.000.000,00
Fonte:	Avanti
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SCS Qd 05
Bairro:	
Ac(m²):	2.833,00
At(m²):	314,78
Oferta (R$):	R$ 13.700.000,00
Fonte:	Agile
	-
Ano:	2020

End imóvel:	SGAN 712/912 Conj. E
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	16.639,00
At(m²):	1.802,07
Oferta (R$):	R$ 130.000.000,00
Fonte:	KNI. Inovação
	4141-2999
Ano:	2020



End imóvel:	SCS Qd 03 Ed. Lettieri
Bairro:	
Ac(m²):	1.600,00
At(m²):	228,57
Oferta (R$):	R$ 9.000.000,00
Fonte:	Lettieri
	-
Ano:	2020

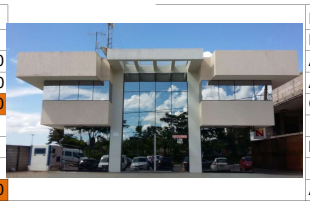
End imóvel:	CRS 503
Bairro:	
Ac(m²):	993,00
At(m²):	222,00
Oferta (R$):	R$ 6.900.000,00
Fonte:	Santiago
	-
Ano:	2020

NÃO FORNECIDO

End imóvel:	SRTVS
Bairro:	
Ac(m²):	120.000,00
At(m²):	7.000,00
Oferta (R$):	R$ 850.000.000,00
Fonte:	Calhao
	-
Ano:	2020

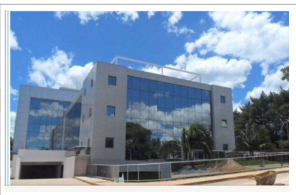
End imóvel:	SBS Qd 02
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.260,00
At(m²):	2.041,00
Oferta (R$):	R$ 10.800.000,00
Fonte:	KR Imóveis
	3328-0470
Ano:	2020

End imóvel:	SCS Qd 03
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.015,00
At(m²):	160,00
Oferta (R$):	R$ 4.600.000,00
Fonte:	Markus Ferreira
	99296-6263
Ano:	2020



End imóvel:	SCES Trecho 2
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.000,00
At(m²):	512,00
Oferta (R$):	R$ 7.500.000,00
Fonte:	E-House Empreendimentos
	3036-7777
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 505
Bairro:	
Ac(m²):	4.668,10
At(m²):	2.331,00
Oferta (R$):	R$ 25.900.000,00
Fonte:	Avanti Soluções
	3526-1026
Ano:	2020



End imóvel:	SGAN 712/912 Conj. E
Bairro:	
Ac(m²):	16.639,00
At(m²):	1.802,07
Oferta (R$):	R$ 112.900.000,00
Fonte:	KNI. Inovação
	4141-2999
Ano:	2020

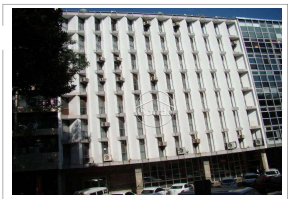
Anexo V - Laudo de Avaliação 0083/2025 SEI/GDF - DER/DIRT/ANTT (94294758) SEI 50500068802025-68 / pg. 53282

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

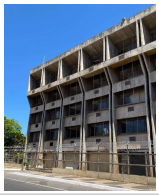
TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

End imóvel:	SEPN 516 Bl D
Bairro:	
Ac(m²):	5.344,00
At(m²):	17.117,00
Oferta (R$):	R$ 65.000.000,00
Fonte:	Leonam Furtado
	98402-3677
Ano:	2021

End imóvel:	SRTVS 701 Bl M
Bairro:	
Ac(m²):	10.141,00
At(m²):	1.200,00
Oferta (R$):	R$ 70.000.000,00
Fonte:	Getúlio Romão
	3352-2060
Ano:	2021



End imóvel:	SCS Qd 02
Bairro:	
Ac(m²):	4.990,00
At(m²):	480,00
Oferta (R$):	R$ 14.100.000,00
Fonte:	Conde
	3468-1801
Ano:	2020



End imóvel:	SEPN 507 Bloco A Lote 1
Bairro:	
Ac(m²):	5.980,00
At(m²):	2.250,02
Oferta (R$):	R$ 24.263.000,00
Fonte:	Rakel Ribeiro
	98114-8585
Ano:	2021

End imóvel:	EQN 502/503 Ed. Taurisano
Bairro:	Asa Norte
Ac(m²):	10.500,00
At(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 110.000.000,00
Fonte:	Brasilis
	98150-5533
Ano:	2021

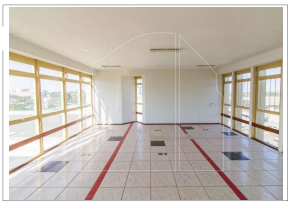
End imóvel:	SEPN 515 Lote 02
Bairro:	
Ac(m²):	10.600,00
At(m²):	1.284,00
Oferta (R$):	R$ 60.000.000,00
Fonte:	Geraldo
	98222-1265
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd 02
Bairro:	
Ac(m²):	1.260,00
At(m²):	2.041,00
Oferta (R$):	R$ 10.800.000,00
Fonte:	KR Imóveis
	3328-0470
Ano:	2021

End imóvel:	SIG Quadra 4
Bairro:	SIG
Ac(m²):	9.581,00
At(m²):	2.127,00
Oferta (R$):	R$ 70.000.000,00
Fonte:	Lettieri
	3435-2020
Ano:	2021

End imóvel:	SIG Quadra 8
Bairro:	SIG
Ac(m²):	1.863,00
At(m²):	800,00
Oferta (R$):	R$ 7.845.000,00
Fonte:	M Brum Imóveis
	99983-9310
Ano:	2021

End imóvel:	SIG DF 04
Bairro:	SIG
Ac(m²):	6.400,00
At(m²):	7.500,00
Oferta (R$):	R$ 60.000.000,00
Fonte:	Gomes & Aguiar
	99983-6831
Ano:	2021



End imóvel:	SIG Quadra 08
Bairro:	
Ac(m²):	700,00
At(m²):	700,00
Oferta (R$):	R$ 5.000.000,00
Fonte:	Dalloca Imóveis
	3245-9200
Ano:	2021

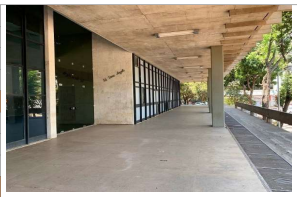
End imóvel:	SCS Qd 4
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	2.739,00
At(m²):	2.739,00
Oferta (R$):	R$ 10.135.040,00
Fonte:	Êxito netimóveis
	2102-0304
Ano:	2021

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDEC/DIRAT/ANTT (9429758) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 354283

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2015/2021**

End imóvel:	SCS Qd 3 Bloco A Lote 150/170
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.015,00
At(m²):	1.015,00
Oferta (R$):	R$ 5.000.000,00
Fonte:	Precisa Netimóveis
	3275-2525
Ano:	2021



End imóvel:	SCS Qd 3 Ed. Dona Ângela
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	2.027,00
At(m²):	1.012,50
Oferta (R$):	R$ 15.000.000,00
Fonte:	LSS Corretor de Imóveis
	99578-3776
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd 2 BL A Lt 19 Ed. Casa de SP
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	1.260,00
At(m²):	2.042,00
Oferta (R$):	R$ 9.500.000,00
Fonte:	Suprema Imobiliária
	3443-0067
Ano:	2021

End imóvel:	SCS Qd 3 Bloco A Lote 120
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	6.000,00
At(m²):	5.295,00
Oferta (R$):	R$ 30.000.000,00
Fonte:	Fc2 Group Imóveis e Investimentos
	98473-0040
Ano:	2021

End imóvel:	SCS Qd 3 Bloco A Lote 132/134
Bairro:	Asa Sul
Ac(m²):	760,00
At(m²):	760,00
Oferta (R$):	R$ 3.200.000,00
Fonte:	Precisa Netimóveis
	3275-2525
Ano:	2021

End imóvel:	SEPN 509
Bairro:	
Ac(m²):	11.676,99
At(m²):	1.223,32
Oferta (R$):	R$ 200.000.000,00
Fonte:	J Lírio Aguiar
	3328-0066
Ano:	2022

End imóvel:	SCN Qd 02 Bl B Lt 120
Bairro:	
Ac(m²):	3.082,06
At(m²):	900,00
Oferta (R$):	R$ 15.009.000,00
Fonte:	Zotta
	98213-2021
Ano:	2022

End imóvel:	SCN Qd 03 Bl A Lj 01
Bairro:	
Ac(m²):	5.296,00
At(m²):	567,50
Oferta (R$):	R$ 30.000.000,00
Fonte:	Getúlio Romão
	3352-2060
Ano:	2022

End imóvel:	EQN 502/503
Bairro:	
Ac(m²):	10.500,00
At(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 120.000.000,00
Fonte:	Brasilis Netimóveis
	99126-1077
Ano:	2022

End imóvel:	SCS Qd 03
Bairro:	
Ac(m²):	2.027,30
At(m²):	1.012,50
Oferta (R$):	R$ 30.000.000,00
Fonte:	LSS Corretor de imóveis
	99578-3776
Ano:	2022

End imóvel:	SIG Qd 08
Empreendimento:	
Bairro:	1.705,00
Ap(m²):	705,00
Oferta (R$):	R$ 9.900.000,00
Fonte:	Júlio Rocha Imobiliária
	3226-2000
Ano:	2022

End imóvel:	EQS 414/415
Empreendimento:	Asa Sul
Bairro:	1.846,00
Ap(m²):	1.800,00
Oferta (R$):	R$ 10.000.000,00
Fonte:	Jeziel Mendes
	98451-0560
Ano:	2022

Anexo V - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - SEDEC/DNIT (94295467) SEI 50000068032025-68 / pg. 65284

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR VENAL**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2024**

End imóvel:	SEPN 509
Empreendimento:	Ed. Nazir
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.676,99
Oferta (R$):	R$ 200.000.000,00
Fonte:	J Lírio Aguiar
	(61)3328-0066
Ano:	2024

End imóvel:	EQN 503/503
Empreendimento:	Prédio moderno
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.500,00
Oferta (R$):	R$ 120.000.000,00
Fonte:	Brasílis
	(61)3045-0600
Ano:	2024

End imóvel:	SEPN 515
Empreendimento:	Prédio reformado
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	6.500,00
Oferta (R$):	R$ 60.000.000,00
Fonte:	Beiramar Imóveis
	(61)3262-1001
Ano:	2024

End imóvel:	SCS Quadra 4
Empreendimento:	Desocupado
Bairro:	Asa sul
Ap(m²):	6.400,00
Oferta (R$):	R$ 25.000.000,00
Fonte:	Monumental
	(61)99676-9001
Ano:	2024

End imóvel:	SGAN 514
Empreendimento:	Reformado
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.365,85
Oferta (R$):	R$ 120.000.000,00
Fonte:	Oportunity
	(61)3999-1255
Ano:	2024

End imóvel:	SGAN 906
Empreendimento:	Amplo
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	18.000,00
Oferta (R$):	R$ 100.000.000,00
Fonte:	BT Imob
	(61)99660-7700
Ano:	2024

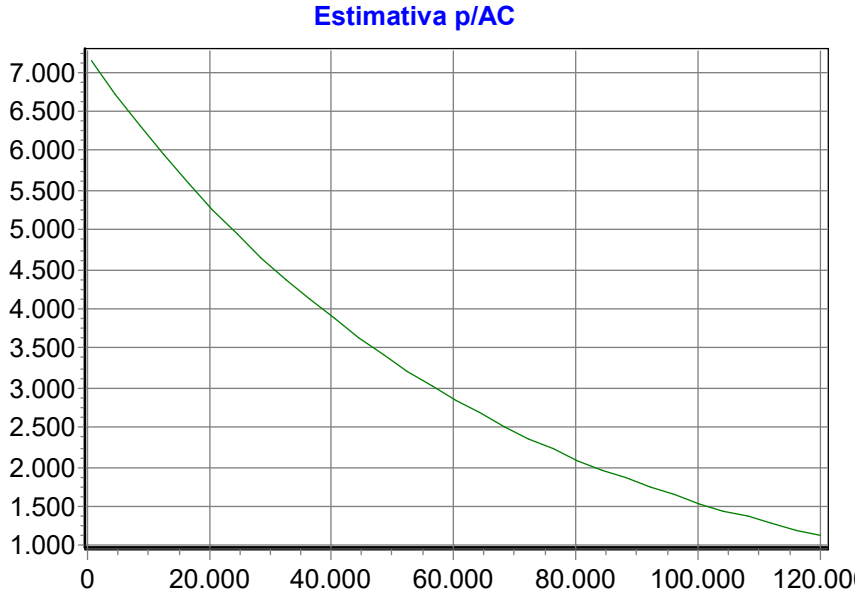
End imóvel:	Setor Hoteleiro
Empreendimento:	Shopping
Bairro:	Asa sul
Ap(m²):	120.000,00
Oferta (R$):	R$ 900.000.000,00
Fonte:	BR imoveis
	(17)99100-5773
Ano:	2024

Anexo V - Laudo de Avaliação 0083/2025 SEI/GDF - ANTT (9429758) SEI 50500.068802/2025-68 / pg. 356285

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AC	10.028,2370	-4,82	-0,000015	x	-16,82%
	Atér	3.224,9150	4,65	0,000036	x	17,39%
	Pad Pré	2,3913	3,01	0,119878	x	3,66%
	Pot	1,0000	1,82	0,132474	x	14,16%
	Ano	2.016,0652	3,82	68,997071	ln(x)	4,91%
	R$/AC	6.184,1127	-3,76	-516,641951	ln(y)	

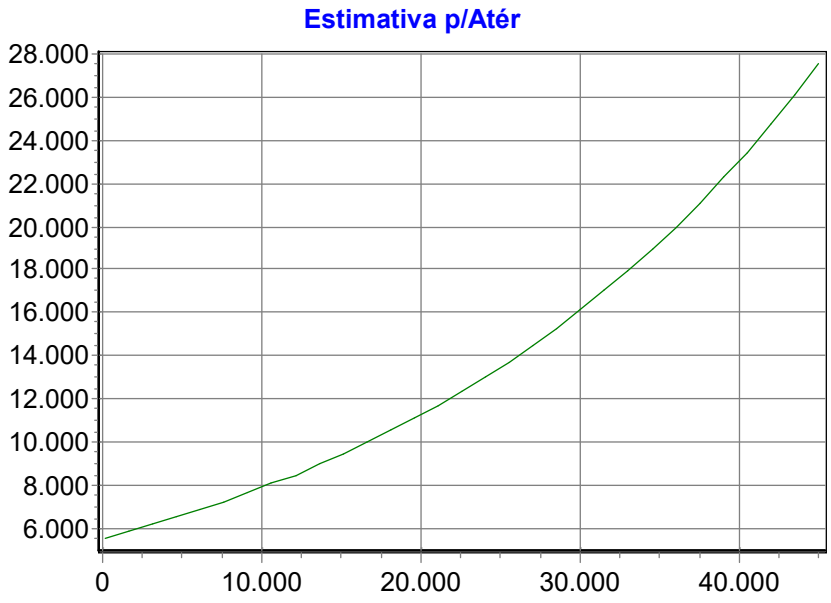
Anexo I - Nota Técnica 0083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 357286)

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



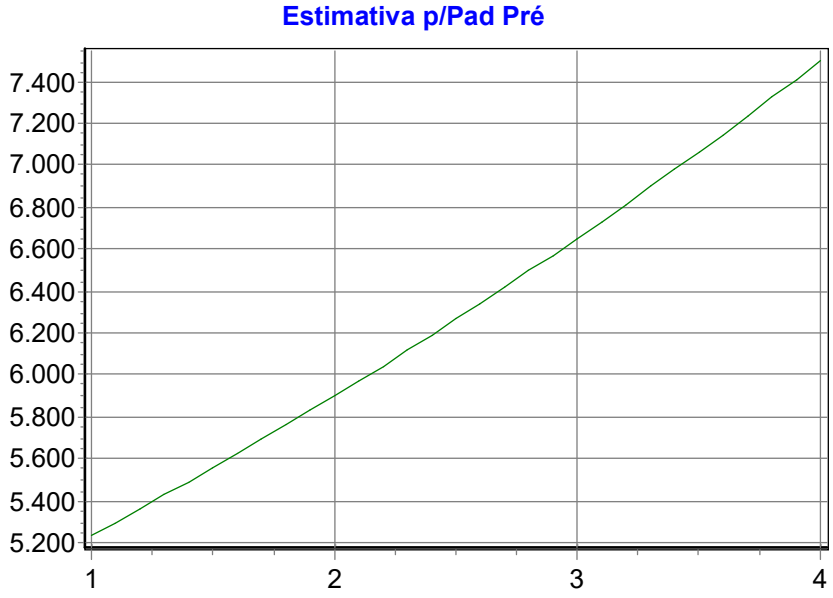
Anexo V - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DIRT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 358287

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



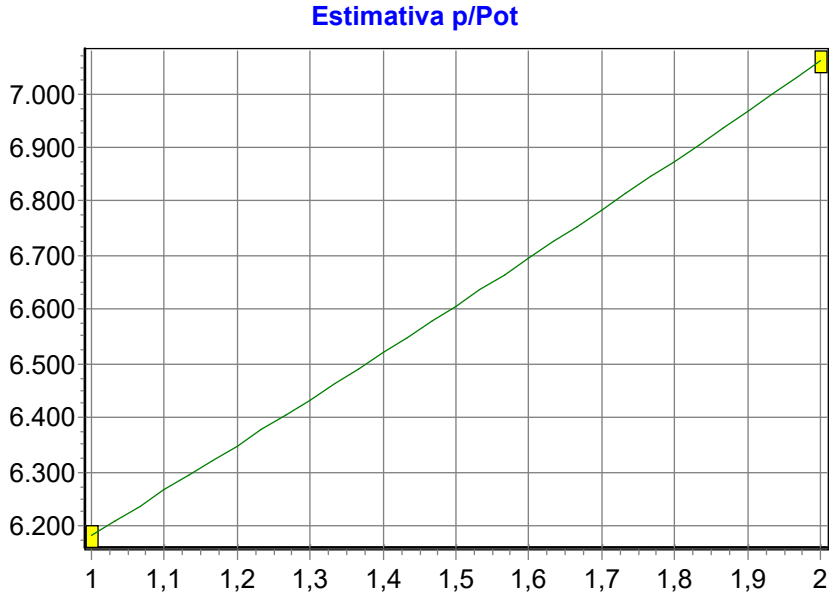
Anexo V - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500668/2025-67) SEI 50500668/2025-67 / pg. 59

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



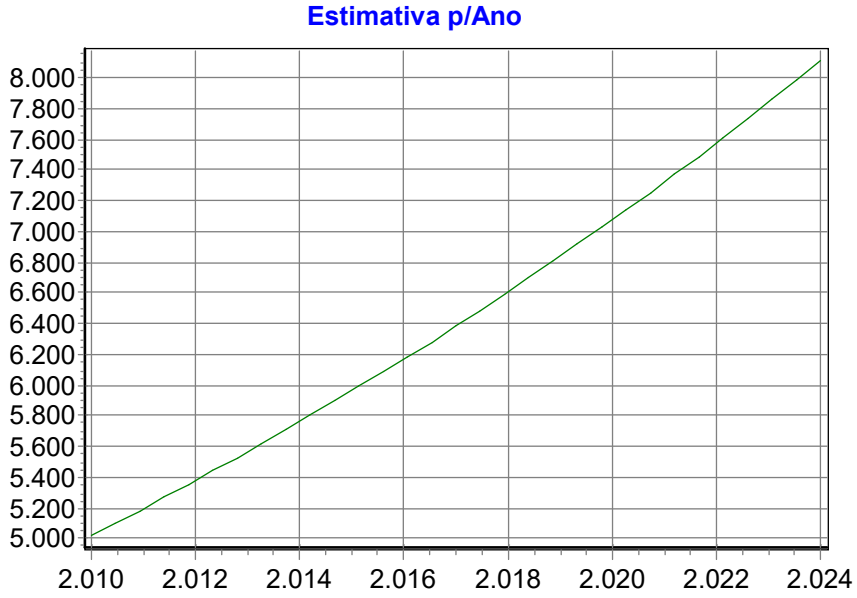
Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DIRT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 360289

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDEC/DNRT (SEI 05500.068182/2024-67) SEI 05500.068182/2024-67 / pg. 361290

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

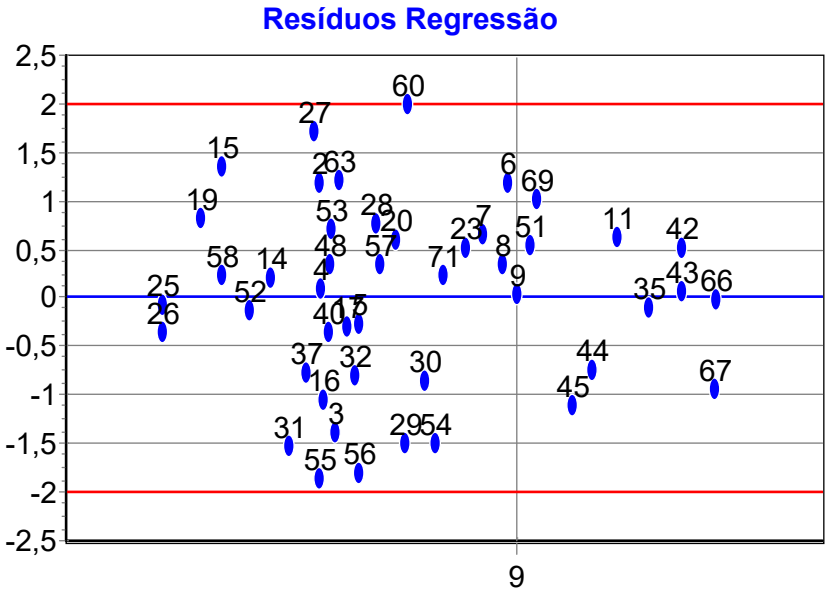


Anexo I.5 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94295467) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 362291

D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
2	8,92721500	8,65462500	0,27259...	3,05%	1,17	1,19	0,27%	3,56%	-2,07%
3	8,36587000	8,68231600	-0,3164...	-3,78%	-1,04	-1,38	3,94%	4,79%	3,33%
4	8,67625800	8,65610200	0,02015...	0,23%	0,08	0,09	0,36%	0,02%	0,60%
5	8,66255900	8,72311400	-0,0605...	-0,70%	-0,24	-0,26	0,44%	0,18%	0,62%
6	9,25685900	8,98446200	0,27239...	2,94%	1,63	1,19	3,98%	3,55%	4,29%
7	9,08864400	8,94046900	0,14817...	1,63%	0,79	0,65	1,55%	1,05%	1,90%
8	9,05619000	8,97449500	0,08169...	0,90%	0,44	0,36	1,21%	0,32%	1,84%
9	9,01172200	8,99947800	0,01224...	0,14%	0,07	0,05	0,81%	0,01%	1,38%
11	9,31855400	9,17494000	0,14361...	1,54%	0,97	0,63	5,15%	0,99%	8,14%
14	8,61859400	8,56918300	0,04941...	0,57%	0,17	0,22	0,73%	0,12%	1,17%
15	8,79294700	8,48362900	0,30931...	3,52%	1,14	1,35	0,01%	4,58%	-3,26%
16	8,42188200	8,66013500	-0,2382...	-2,83%	-0,80	-1,04	3,01%	2,72%	3,22%
17	8,63497600	8,70354300	-0,0685...	-0,79%	-0,26	-0,30	0,61%	0,22%	0,89%
19	8,63497600	8,44663000	0,18834...	2,18%	0,63	0,82	0,61%	1,70%	-0,16%
20	8,92265800	8,78816600	0,13449...	1,51%	0,61	0,59	0,25%	0,87%	-0,19%
23	9,02801800	8,91041000	0,11760...	1,30%	0,60	0,51	0,95%	0,66%	1,15%
25	8,36110100	8,37992300	-0,0188...	-0,23%	-0,05	-0,08	4,02%	0,02%	6,89%
26	8,30013900	8,37992300	-0,0797...	-0,96%	-0,22	-0,35	5,19%	0,30%	8,69%
27	9,03598700	8,64442700	0,39156...	4,33%	1,77	1,71	1,02%	7,34%	-3,50%
28	8,92892800	8,75209800	0,17683...	1,98%	0,80	0,77	0,28%	1,50%	-0,59%
29	8,45892400	8,80325300	-0,3443...	-4,07%	-1,26	-1,51	2,46%	5,67%	0,17%
30	8,64124600	8,83743500	-0,1961...	-2,27%	-0,80	-0,86	0,57%	1,84%	-0,34%
31	8,25344900	8,60157400	-0,3481...	-4,22%	-1,04	-1,52	6,18%	5,80%	6,46%
32	8,53438100	8,71626800	-0,1818...	-2,13%	-0,66	-0,80	1,52%	1,58%	1,47%
35	9,21033800	9,22972500	-0,0193...	-0,21%	-0,13	-0,08	3,19%	0,02%	5,46%
37	8,45463900	8,63229800	-0,1776...	-2,10%	-0,59	-0,78	2,52%	1,51%	3,25%
40	8,59130000	8,67047600	-0,0791...	-0,92%	-0,29	-0,35	0,96%	0,30%	1,43%
42	9,40405300	9,28741500	0,11663...	1,24%	0,87	0,51	7,03%	0,65%	11,60%
43	9,30276700	9,28741500	0,01535...	0,17%	0,11	0,07	4,84%	0,01%	8,29%
44	8,96353900	9,13009400	-0,1665...	-1,86%	-0,92	-0,73	0,47%	1,33%	-0,15%
45	8,84093600	9,09591100	-0,2549...	-2,88%	-1,31	-1,12	0,02%	3,11%	-2,19%
48	8,75449800	8,67300700	0,08149...	0,93%	0,32	0,36	0,06%	0,32%	-0,12%
51	9,14603900	9,02223800	0,12380...	1,35%	0,71	0,54	2,25%	0,73%	3,33%
52	8,50656300	8,53232700	-0,0257...	-0,30%	-0,08	-0,11	1,84%	0,03%	3,13%
53	8,83966200	8,67486000	0,16480...	1,86%	0,68	0,72	0,02%	1,30%	-0,90%
54	8,51719300	8,85563200	-0,3384...	-3,97%	-1,31	-1,48	1,71%	5,48%	-0,98%
55	8,22951100	8,65431900	-0,4248...	-5,16%	-1,29	-1,86	6,73%	8,63%	5,37%
56	8,30955400	8,72276900	-0,4132...	-4,97%	-1,35	-1,81	5,00%	8,17%	2,74%
57	8,83966200	8,76053900	0,07912...	0,90%	0,34	0,35	0,02%	0,30%	-0,18%
58	8,53477200	8,48362900	0,05114...	0,60%	0,17	0,22	1,51%	0,13%	2,51%
60	9,26374100	8,80786700	0,45587...	4,92%	2,52	1,99	4,10%	9,94%	-0,07%
63	8,96917800	8,68832800	0,28085...	3,13%	1,25	1,23	0,50%	3,77%	-1,83%
66	9,34387200	9,34652000	-0,0026...	-0,03%	-0,02	-0,01	5,68%	0,00%	9,74%
67	9,13029800	9,34566800	-0,2153...	-2,36%	-1,45	-0,94	2,04%	2,22%	1,92%
69	9,26463300	9,03371400	0,23092...	2,49%	1,42	1,01	4,12%	2,55%	5,24%
71	8,92265800	8,87013700	0,05252...	0,59%	0,25	0,23	0,25%	0,13%	0,34%

Anexo I.5 - Nota Técnica 0083/2025/SEI/DEE/DNTA/ANTT (9429458) SEI 50500.068032/2024-68 / pg. 36

Gráfico de Residuos padronizados x Valores estimados

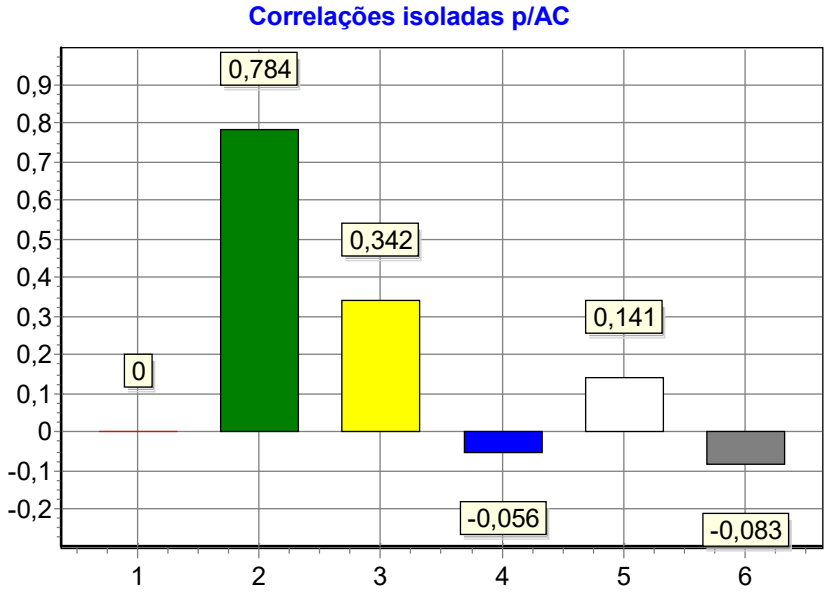


Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUFIC/DINF/ANTT (SEI 5050068018 / pg. 64

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
	AC	x	x1	0	0,78	0,34	-0,06	0,14	-0,08
	Atér	x	x2	0,78	0	0,14	0,00	0,20	0,24
	Pad Pré	x	x3	0,34	0,14	0	0,23	0,00	0,21
	Pot	x	x4	-0,06	0,00	0,23	0	0,05	0,35
	Ano	ln(x)	x5	0,14	0,20	0,00	0,05	0	0,44
	R$/AC	ln(y)	y	-0,08	0,24	0,21	0,35	0,44	0

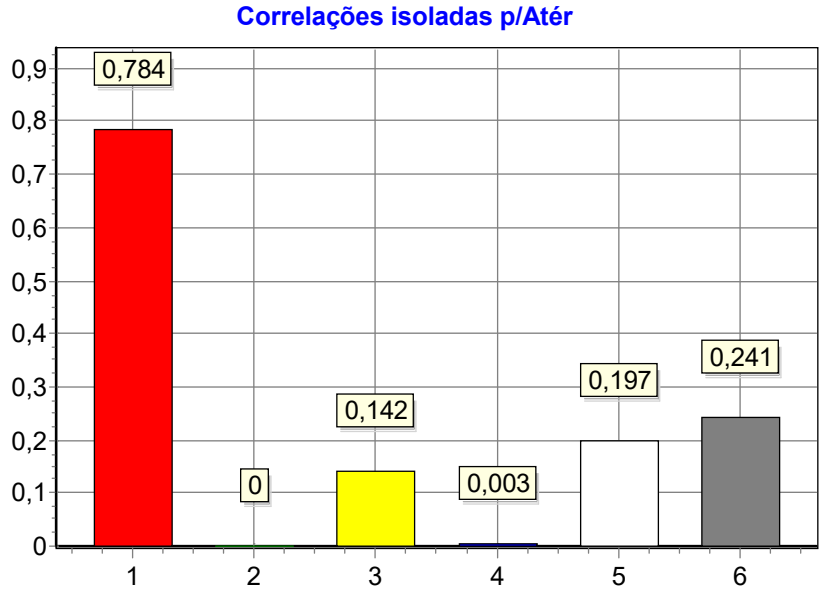
Anexo I5 - Ilanud Avaliação 3 (2025) (SEI/DER/DNIT - 29475847) SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 365294

Correlações parciais isoladas



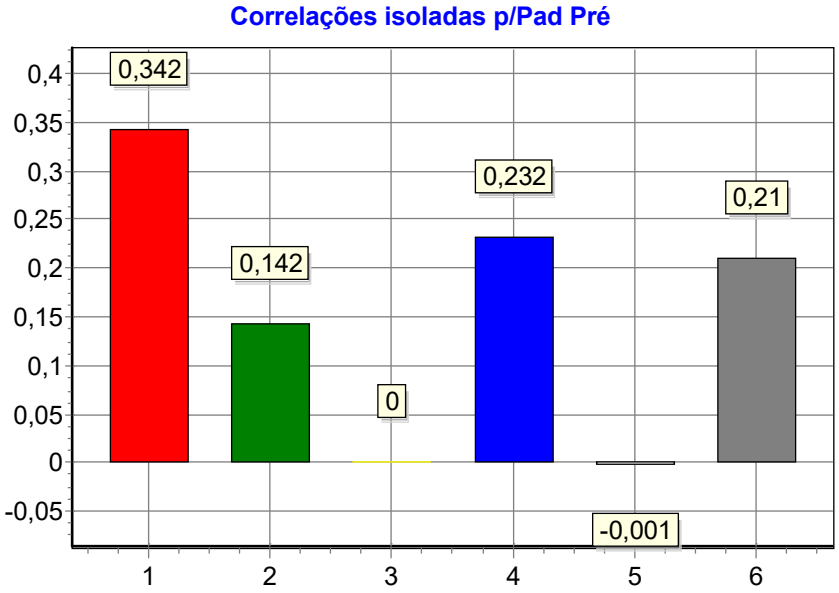
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDEC/DNRT/ANTAQ (9429458) SEI 50300.001668/2022-68 / pg. 366295

Correlações parciais isoladas



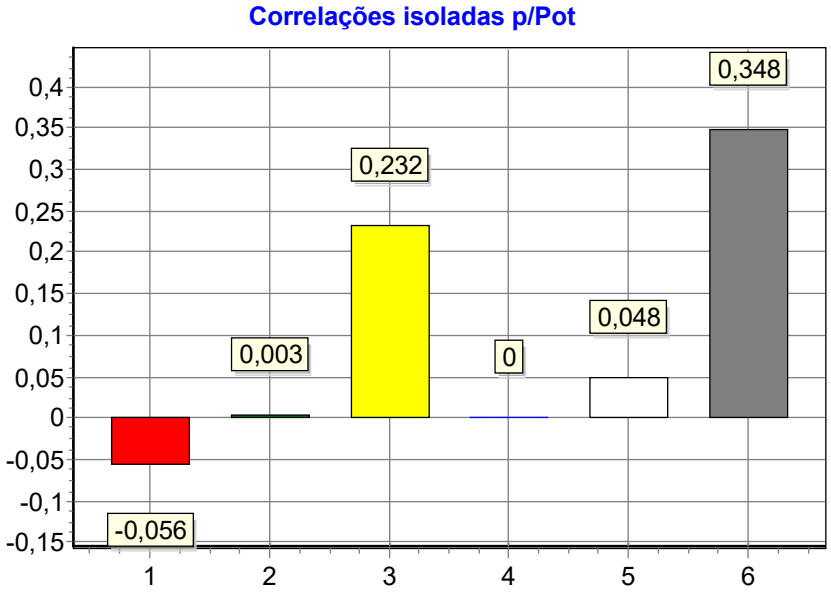
Anexo XV - Nota Técnica 38/2025/SEI/DFISC/ANATEL (9429458) SEI 53500.066801/2024-68 / pg. 36

Correlações parciais isoladas



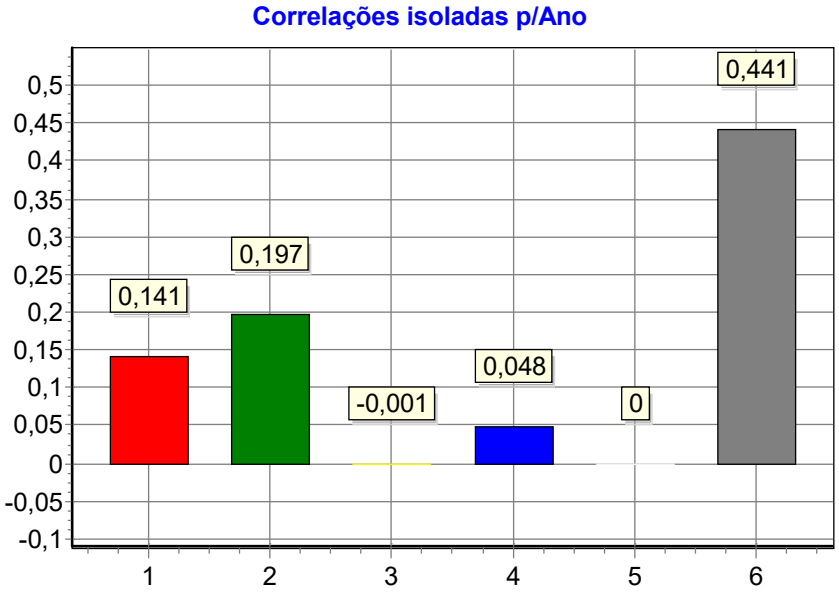
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDENE/DIRAN (9429458) SEI 59005000668/2025-68 / pg. 68297

Correlações parciais isoladas



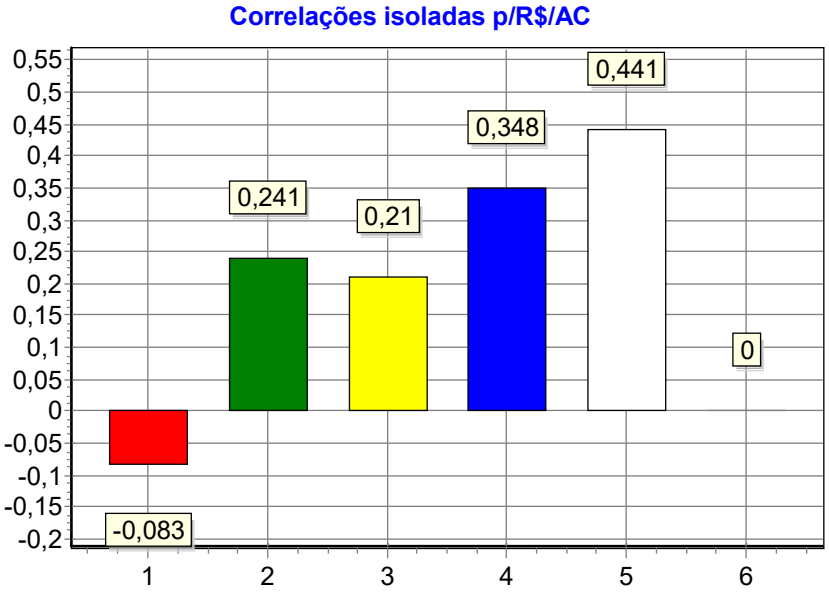
Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUDEC/DIRAT (SEI 0050006801 / pg. 68)
Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUDEC/DIRAT (SEI 0050006801 / pg. 69)

Correlações parciais isoladas



Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SUDENE/DIRAN (0042947467) SEI 59005.006801/2025-68 / pg. 370299

Correlações parciais isoladas

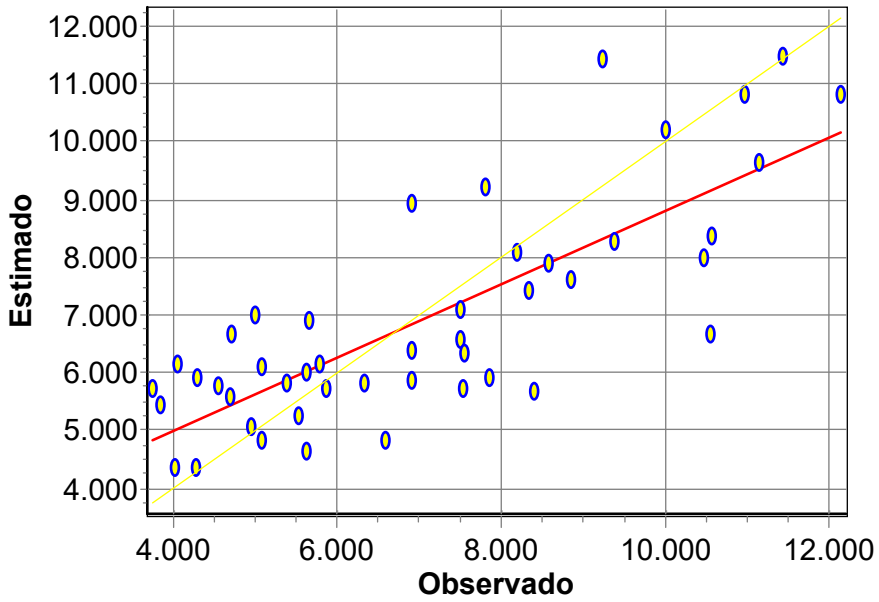


Anexo 15 - Nota Técnica 388/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500668/2025-68) / pg. 37
Anexo 15 - Nota Técnica 388/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500668/2025-68) / pg. 37

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
66	11.428,57	11.458,88	-30,31	-0,27%	-0,02	-0,01
9	8.198,63	8.098,85	99,78	1,22%	0,07	0,05
43	10.968,33	10.801,23	167,10	1,52%	0,11	0,07
25	4.277,40	4.358,67	-81,27	-1,90%	-0,05	-0,08
35	9.999,98	10.195,74	-195,76	-1,96%	-0,13	-0,08
4	5.862,07	5.745,09	116,98	2,00%	0,08	0,09
52	4.947,13	5.076,24	-129,11	-2,61%	-0,08	-0,11
14	5.533,60	5.266,82	266,78	4,82%	0,17	0,22
58	5.088,67	4.834,96	253,71	4,99%	0,17	0,22
71	7.500,00	7.116,26	383,74	5,12%	0,25	0,23
5	5.782,31	6.143,28	-360,97	-6,24%	-0,24	-0,26
17	5.625,00	6.024,22	-399,22	-7,10%	-0,26	-0,30
57	6.902,66	6.377,55	525,11	7,61%	0,34	0,35
48	6.339,14	5.843,04	496,10	7,83%	0,32	0,36
8	8.571,43	7.899,03	672,40	7,84%	0,44	0,36
40	5.384,61	5.828,27	-443,66	-8,24%	-0,29	-0,35
26	4.024,43	4.358,67	-334,24	-8,31%	-0,22	-0,35
42	12.137,48	10.801,23	1.336,25	11,01%	0,87	0,51
23	8.333,33	7.408,70	924,63	11,10%	0,60	0,51
51	9.377,22	8.285,30	1.091,92	11,64%	0,71	0,54
20	7.500,00	6.556,20	943,80	12,58%	0,61	0,59
11	11.142,86	9.652,19	1.490,67	13,38%	0,97	0,63
7	8.854,17	7.634,77	1.219,40	13,77%	0,79	0,65
53	6.902,66	5.853,88	1.048,78	15,19%	0,68	0,72
28	7.547,17	6.323,94	1.223,23	16,21%	0,80	0,77
19	5.625,00	4.659,34	965,66	17,17%	0,63	0,82
44	7.812,96	9.228,89	-1.415,93	-18,12%	-0,92	-0,73
37	4.696,81	5.609,95	-913,14	-19,44%	-0,59	-0,78
32	5.086,68	6.101,36	-1.014,68	-19,95%	-0,66	-0,80
69	10.557,94	8.380,92	2.177,02	20,62%	1,42	1,01
30	5.660,38	6.887,30	-1.226,92	-21,68%	-0,80	-0,86
6	10.476,18	7.978,15	2.498,03	23,84%	1,63	1,19
2	7.534,25	5.736,62	1.797,63	23,86%	1,17	1,19
67	9.230,77	11.449,12	-2.218,35	-24,03%	-1,45	-0,94
63	7.857,14	5.933,26	1.923,88	24,49%	1,25	1,23
15	6.587,62	4.834,96	1.752,66	26,61%	1,14	1,35
16	4.545,45	5.768,31	-1.222,86	-26,90%	-0,80	-1,04
45	6.911,46	8.918,75	-2.007,29	-29,04%	-1,31	-1,12
27	8.400,00	5.678,41	2.721,59	32,40%	1,77	1,71
60	10.548,52	6.686,64	3.861,88	36,61%	2,52	1,99
3	4.297,85	5.897,69	-1.599,84	-37,22%	-1,04	-1,38
54	5.000,00	7.013,78	-2.013,78	-40,28%	-1,31	-1,48
29	4.716,98	6.655,86	-1.938,88	-41,10%	-1,26	-1,51
31	3.840,85	5.440,22	-1.599,37	-41,64%	-1,04	-1,52
56	4.062,50	6.141,16	-2.078,66	-51,17%	-1,35	-1,81
55	3.750,00	5.734,86	-1.984,86	-52,93%	-1,29	-1,86

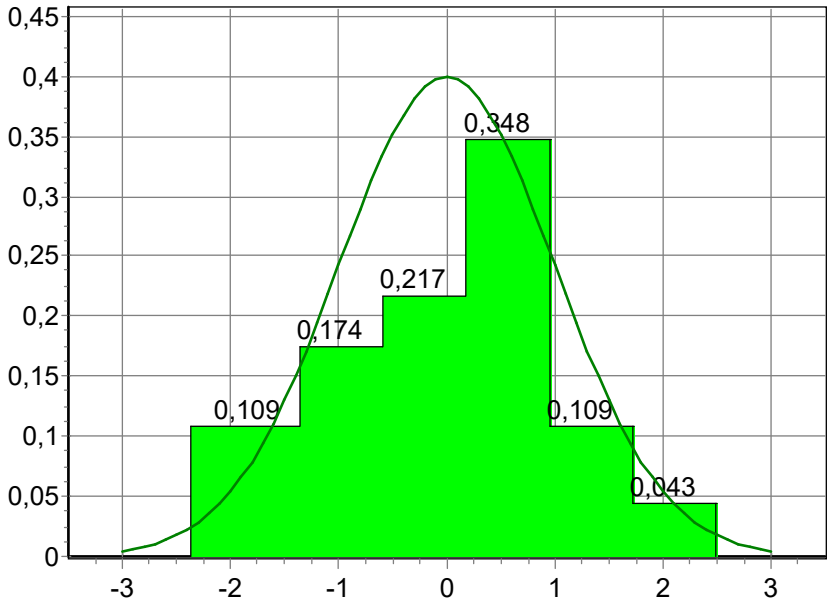
Anexo IV - Laudo de Avaliação (0083202 5v8) SEI/DNIT - 0042958 - Laudo Técnico de Avaliação SEI 50500.068802/2024-68 / pg. 37

Gráfico de Valores Estimados x Observados



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEG/DIRAT (SEI 00500.068182/2025-67) SEI 00500.068182/2025-67 / pg. 373302

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 37
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 37

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI 6016.01.0000683/2025-67 / pg. 37
Anexo XV - Norma de Avaliação 0383/2025 v6 SEI 6016.01.0000683/2025-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37
Anexo XV - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI/GEDIG/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-67 / pg. 37

CMP
Construtora
Desde
1993

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Interessado:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
OS Nº:	**21136345**
Finalidade:	**VALOR VENAL E LOCATIVO**
Objetivo:	**VALOR DE MERCADO**
Cliente:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
Proprietário:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CNPJ:	**04.898.488/0001-77**

ENDEREÇO:	**SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**		
BAIRRO:	**SETOR DE CLUBES SUL**		
CIDADE/UF:	**BRASÍLIA/DF**		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:		**-15.809.840,00**	**-47.844.803**
ZONA:	COMERCIAL		
TIPOLOGIA:	PRÉDIO		

Modelo Estatístico I

Determinação do valor venal do terreno

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 3983/2025 v6 SEI 00093.005006/2025-67 / pg. 1 SEI 00093.005006/2025-67 / pg. 376305

Modelo:

Data de Referência:

sexta-feira, 02 de fevereiro de 2024

Dados para a projeção de valores:

- AT = 16.701,03
- Uso = 2,00
- Min=1 = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (15,76%) = 1.760,81
- Médio = 2.090,32
- Máximo (18,71%) = 2.481,50

- Valor Total
- Mínimo = 29.407.305,59
- Médio = 34.910.546,70
- Máximo = 41.443.656,49

- Intervalo Predição
- Mínimo = 23.854.626,36
- Máximo = 51.090.562,17
- Minimo (31,67%) = 1.428,33
- Máximo (46,35%) = 3.059,13
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.776,77
- RL Máximo = 2.403,87

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0830/2025 v8 - SEI 6016.0050006680/2025-68 / pg. 37306

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

-

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 02 de feveiro de 2024

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	15
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	97
Dados utilizados no modelo:	52

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9284999 / 0,7993784
Coeficiente de determinação:	0,8621121
Fisher - Snedecor:	73,46
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

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

Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEC/DIRAT CTM (94294584) SEI 0052000668/2022-25 / pg. 378307

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	20,348	4	5,087	73,464
Não Explicada	3,255	47	0,069	
Total	23,603	51		

8) Equação de regressão:

ln (R$/AT) = +375,1294292 -6,912323446E-005 * AT +0,2188250581 * Uso -0,2926719914 * ln (Min=1) -0,1811090472 * Ano

- **Função estimativa (moda):**

R$/AT = +7,701373429E+162 * e^(-6,912323446E-005 * AT) * e^(+0,2188250581 * Uso) * e^(-0,2926719914 * ln (Min=1) * e^(-0,1811090472 * Ano)

- **Função estimativa (mediana):**

R$/AT = +8,253555715E+162 * e^(-6,912323446E-005 * AT) * e^(+0,2188250581 * Uso) * e^(-0,2926719914 * ln (Min=1) * e^(-0,1811090472 * Ano)

- **Função estimativa (média):**

R$/AT = +8,544320683E+162 * e^(-6,912323446E-005 * AT) * e^(+0,2188250581 * Uso) * e^(-0,2926719914 * ln (Min=1) * e^(-0,1811090472 * Ano)

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AT	x	-6,25	0,01
Uso	x	2,60	1,23
Min=1	ln(x)	-3,29	0,19
Ano	x	-3,55	0,09
R$/AT	ln(y)	3,63	0,07

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para AT	Isoladas	Influência
Uso	-0,34	0,32
Min=1	0,33	0,26
Ano	0,68	0,09
R$/AT	-0,81	0,67

Correlações parciais para Uso	Isoladas	Influência
Min=1	-0,39	0,02
Ano	-0,60	0,23
R$/AT	0,60	0,36

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068802/2025-68 / pg. 379308

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para Min=1	Isoladas	Influência
Ano	0,47	0,02
R$/AT	-0,58	0,43

Correlações parciais para Ano	Isoladas	Influência
R$/AT	-0,83	0,46

Anexo I5 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFE/DIRAT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 80309

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

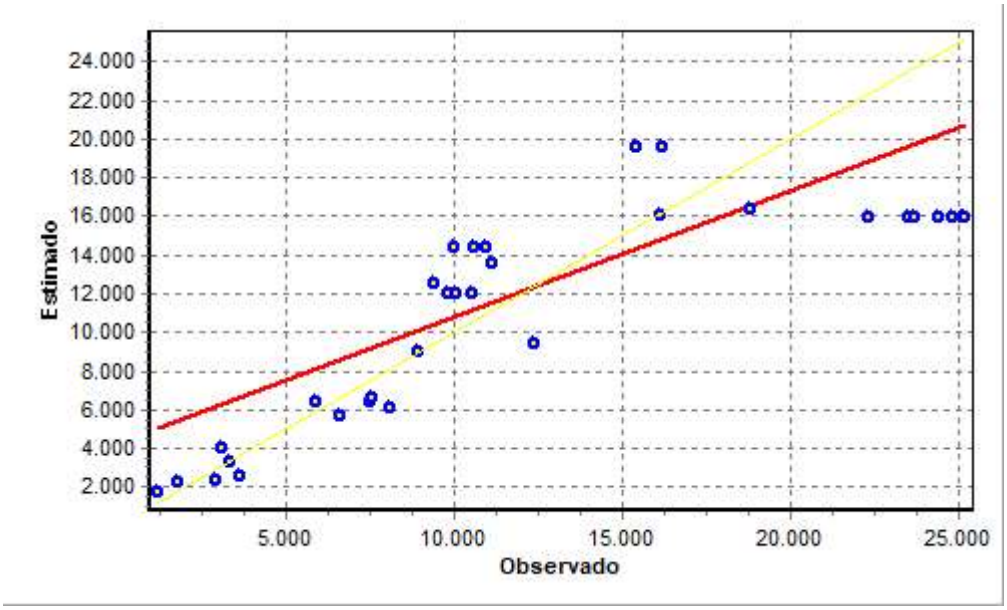


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

Tabela de dados comparativos

Dados	Uso dos dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AT	TxBás	TxMáx	Uso	Pot	Pla=2	Min=1	Nw=2	Ano	Fx Ano	Ind Fisc	Renda	ABás	R$	R$/AT
1	*	SHI/S Trecho 01 Chacara 52	UOS RE 2 - RESIDENCIAL EXCLUSIVO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	Lago Sul	Terracap 03/2020 Item 05	-	9.600,00	0,8	0,8	1	2	1	2	1	###	5	1429,9	########	7.680,00	$ 7.221.000,00	$ 752,19
2	*	SHI/S Trecho 01 Chacara 52	UOS RE 2 - RESIDENCIAL EXCLUSIVO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	Lago Sul	Terracap 03/2020 Item 05	-	9.600,00	0,8	0,8	1	2	1	1	1	###	5	1429,9	########	7.680,00	$ 6.220.000,00	$ 647,92
3	*	SHI/N Centro de Atividades 06, Conj D	UOS RE 2 - RESIDENCIAL EXCLUSIVO, NA CATEGORIA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR OU HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	Lago Norte	Terracap 04/2020 Item 08	-	########	0,80000017	0,8	1	1	1	2	1	###	5	1353,1	########	9.721,73	$ 5.319.999,00	$ 437,78
4	*	SMAS Trecho 03 LT 07	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Plano Piloto	Terracap 02/2020 Item 08	-	########	1,5999996	1,6	2	2	1	1	1	###	5	845,41	########	########	$18.650.000,00	$ 1.851,58
5	*	SMAS Trecho 03 LT 07	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Plano Piloto	Terracap 02/2020 Item 08	-	########	1,5999996	1,6	2	2	1	2	1	###	5	845,41	########	########	$19.407.100,00	$ 1.926,74
6	*	SHI/N Centro de Atividades 03, Lt A	UOS INST – INSTITUCIONAL, ONDE É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE O USO INSTITUCIONA	Lago Norte	Terracap 08/2020 Item 10	-	########	1	1	2	1	1	3	1	###	5	1353,1	########	########	$42.900.000,00	$ 1.187,70
7	*	SCE/S Trecho 03, Projeto Orla	INSTITUCIONAL – ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRA TERRITORIA	Asa Sul	Terracap 11/2020 Item 06	-	########	0,6	0,6	2	1	1	1	1	###	5	1046,6	########	########	$13.400.000,00	$ 788,24
8	*	SAI/SO Lt 6/3	COMERCIAL DE BENS DE SERVIÇO (EXCLUÍDO GRUPO DE HOTÉIS, MOTÉIS E HOTEL RESIDÊNCIA). COLETIVO DO TIPO: EDUCAÇÃO COMPLEMENTAR, SAÚDE	Plano Piloto	Terracap 15/2020 Item 05	-	########	1,6	1,6	2	1	1	3	1	###	5	824,4	########	########	$19.400.000,00	$ 1.940,00
9		SQNW 304 PROJ G	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 1 - 01/2020	-	900,00	6,3	6,3	3	1	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.670,00	$14.523.091,00	########
10		SQNW 304 PROJ G	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 1 - 01/2020	-	900,00	6,3	6,3	3	1	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.670,00	$13.860.000,00	########
11	*	CLNW 02/03 LT I	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 2 - 01/2020	-	900,00	2,54	2,54	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.286,00	$ 6.290.000,00	$ 6.988,89
12	*	CLNW 02/03 LT J	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 3 - 01/2021	-	900,00	2,54	2,54	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.286,00	$ 6.290.000,00	$ 6.988,89
13	*	CLNW 02/03 LT K	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 4 - 01/2020	-	750,00	2,54	2,54	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	1.905,00	$ 5.770.000,00	$ 7.693,33
14		CRNW 510	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 4 - 01/2020	-	780,00	3,64	3,64	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.839,20	$ 8.280.000,00	########
15	*	SHIS QI 11/17 LT 25	UOS RE I	Lago Sul	Terracap Item 9 - 09/2020	-	540,00	1,4	1,4	1	3	2	3	1	###	5	1429,9	########	756,00	$ 1.080.000,00	$ 2.000,00
16		SQNW 104 PROJ F	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 7 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$23.107.823,00	########
17		SQNW 104 PROJ F	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 7 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
18		SQNW 104 PROJ K	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 8 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$21.801.018,00	########
19		SQNW 104 PROJ K	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 8 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
20		SQNW 105 PROJ A	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 9 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$22.451.000,00	########
21		SQNW 105 PROJ A	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 9 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
22		SQNW 105 PROJ C	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 10 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$20.552.000,00	########
23		SQNW 105 PROJ C	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 10 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
24		SQNW 302 PROJ J	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 11 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$20.552.000,00	########
25		SQNW 302 PROJ J	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 11 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
26		SQNW 303 PROJ B	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 12 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$23.151.000,00	########
27		SQNW 303 PROJ B	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 12 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
28		SQNW 304 PROJ F	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 13 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$22.812.477,00	########
29		SQNW 304 PROJ F	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 13 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
30		SQNW 305 PROJ B	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 14 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$20.552.000,00	########
31		SQNW 305 PROJ B	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 14 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
32		SQNW 305 PROJ C	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 15 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$21.604.012,00	########
33		SQNW 305 PROJ C	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 15 - 11/2020	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$14.900.000,00	########
34	*	CRNW 711	Uso comercial obrigatório	Noroeste	Terracap Item 9 - Edital 12/2020	-	1.998,00	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	4.395,60	$ 8.620.000,00	$ 4.314,31
35		CRNW 503 BL A LT 01	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 11 - Edital 12/2020	-	728,00	3,62	3,62	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.635,36	$ 7.980.000,00	########
36		CRNW 503 BL A LT 02	Uso comercial, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 12 - Edital 12/2020	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.270.000,00	$ 9.986,26
37	*	CRNW 703 LT B	Uso comercial	Noroeste	Terracap Item 13 - 12/2020	-	3.466,90	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	7.627,18	$13.500.000,00	$ 3.893,97
38	*	SHI/N QI 16 CONJ 5 LT 22	UOS RE I	Lago Norte	Terracap Item 7 - 04/2020	-	741,33	1,4	1,4	1	3	2	2	1	###	5	1264	########	1.037,00	$ 850.100,00	$ 1.146,72
39	*	SHI/N QI 16 CONJ 5 LT 22	UOS RE I	Lago Norte	Terracap Item 7 - 04/2020	-	741,33	1,4	1,4	1	3	2	1	1	###	5	1264	########	1.037,00	$ 841.000,00	$ 1.134,45
40	*	SHI/N CA 06 CJ D	UOS RE II	Lago Norte	Terracap Item 8 - 04/2020	-	########	0,8	0,8	1	3	2	2	1	###	5	1264	########	9.721,73	$ 5.319.999,00	$ 437,78
41	*	SHI/N CA 06 CJ D	UOS RE II	Lago Norte	Terracap Item 8 - 04/2020	-	########	0,8	0,8	1	3	2	1	1	###	5	1264	########	9.721,73	$ 3.740.000,00	$ 307,76
42	*	SCE/S TRECHO 02 LT 02/28 *	Ao lado do Mangai	Asa Sul	Samuel Pereira	98105-6094	########	0,6	0,6	2	1	1	2	1	###	5	1046,6	########	8.132,91	$42.000.000,00	$ 3.098,52
43	*	SHTQ Quadra 2 Conjunto 1		Taquari	Marcelo Oliveria	99963-6006	6.973,00	0,7	0,7	2	1	1	3	1	###	5	1006,8	########	4.881,10	$14.900.000,00	$ 2.136,81
44		SHCGN 705		Asa Norte	Sergio Alexandre	99958-5078	85,00	3,6	3,6	3	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	306,00	$ 800.000,00	$ 9.411,76
45		SCLRN 709		Asa Norte	Jorge dos Santos Imobiliária	3374-3270	93,00	3,6	3,6	3	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	334,80	$ 420.000,00	$ 4.516,13
46		SEPS 715/915 LOTE C		Asa Sul	Tadeu Imóveis	98440-2020	4.200,00	2	2	3	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	8.400,00	$52.000.000,00	########
47		CRNW 506 BL B LT 01	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 5 - 12/2021	-	780,00	3,63	3,63	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.831,40	$ 8.230.000,00	########
48	*	SHI/N CA 07 LT15	UOS CSII 3	Lago Norte	Terracap Item 11 - 11/2021	-	750,00	0,8	1,5	3	1	2	3	1	###	5	1264	########	600,00	$ 2.040.000,00	$ 2.720,00
49		SQNW	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 3 - 11/2021	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.310.000,00	########
50	*	SAI/SO Lt 6/3	COMERCIAL DE BENS DE SERVIÇO (EXCLUÍDO GRUPO DE HOTÉIS, MOTÉIS E HOTEL RESIDÊNCIA). COLETIVO DO TIPO: EDUCAÇÃO COMPLEMENTAR, SAÚDE	Plano Piloto	Terracap Item 3 - 1/2021	-	########	1,6	1,6	2	1	1	3	1	###	5	824,4	########	########	$19.400.000,00	$ 1.940,00
51		SQNW 105 PROJ E	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 7 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$25.525.000,00	########
52		SQNW 105 PROJ E	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 7 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$17.300.000,00	########
53	*	SQNW 105 PROJ H	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 8 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$25.525.000,00	########
54		SQNW 105 PROJ H	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 8 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$17.300.000,00	########
55	*	SQNW 105 PROJ I	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 9 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$25.525.000,00	########
56		SQNW 105 PROJ I	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 9 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$17.300.000,00	########
57	*	SQNW 105 PROJ J	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 10 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$23.888.000,00	########
58		SQNW 105 PROJ J	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 10 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$17.300.000,00	########
59	*	SQNW 105 PROJ K	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 11 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$22.501.012,00	########
60		SQNW 105 PROJ K	HABITAÇÃO COLETIVA - USO RESIDENCIAL	Noroeste	Terracap Item 11 - 1/2021	-	920,00	6,3	6,3	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	5.796,00	$17.300.000,00	########
61	*	CRNW 505 BL A LT 1	Uso comercial obrigatório	Noroeste	Terracap Item 12 - 1/2021	-	3.760,00	3,73	3,73	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	########	$21.500.000,00	$ 5.718,09
62	*	CRNW 707	Uso comercial obrigatório	Noroeste	Terracap Item 2 - 03/2021	-	3.707,40	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	8.156,28	$14.300.000,00	$ 3.857,15
63	*	CRNW 711	Uso comercial obrigatório	Noroeste	Terracap Item 7 - 06/2021	-	1.998,00	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	4.395,60	$ 8.620.000,00	$ 4.314,31
64	*	CRNW 503 BL A LT 02	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 9 - 06/2021	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.450.000,00	########
65	*	CRNW 503 BL A LT 02	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 9 - 06/2021	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.270.000,00	$ 9.986,26
66	*	SHI/S QI 06 LT J	UOS INST – INSTITUCIONAL, ONDE É PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE O USO INSTITUCIONA	Lago Sul	Terracap Item 2 - 09/2021	-	4.900,00	0,7	0,7	2	3	2	3	1	###	5	1429,9	########	1.037,82	$ 6.470.000,00	$ 1.320,41
67		CRNW 503 BL A LT 03	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 3 - 11/2021	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.310.000,00	########
68		CRNW 503 BL A LT 04	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 4 - 11/2021	-	728,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.766,40	$ 7.310.000,00	########
69		CRNW 503 BL A LT 05	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 5 - 11/2021	-	728,00	3,62	3,62	3	3	2	2	2	###	5	1376,8	########	2.635,36	$ 8.103.300,00	########
70	*	CRNW 503 BL A LT 05	Uso comercial obrigatório, uso complementar residencial	Noroeste	Terracap Item 5 - 11/2021	-	728,00	3,62	3,62	3	3	2	1	2	###	5	1376,8	########	2.635,36	$ 7.870.000,00	########
71	*	CRNW 703 LT B	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 6 - 11/2021	-	3.466,90	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	7.627,18	$13.500.000,00	$ 3.893,97
72	*	CRNW 703 LT C	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 7 - 11/2021	-	3.466,90	2,2	2,2	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	7.627,18	$13.500.000,00	$ 3.893,97
73		CRNW 506 BL B LT 02	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 6 - 12/2021	-	780,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.964,00	$ 7.650.000,00	$ 9.807,69
74		CRNW 506 BL B LT 03	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 7 - 12/2021	-	780,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.964,00	$ 7.650.000,00	$ 9.807,69
75		CRNW 506 BL B LT 04	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 8 - 12/2021	-	780,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.964,00	$ 7.650.000,00	$ 9.807,69
76		CRNW 506 BL B LT 05	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 9 - 12/2021	-	780,00	3,8	3,8	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.964,00	$ 7.650.000,00	$ 9.807,69
77		CRNW 506 BL B LT 06	COMERCIO DE BENS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	Noroeste	Terracap Item 10 - 12/2021	-	780,00	3,62	3,62	3	3	2	3	2	###	5	1376,8	########	2.831,40	$ 8.230.000,00	########
78	*	SHS Qd 02 Cj H LT 19	UOS RE I	Lago Sul	Terracap Item 11 - 12/2021	-	776,00	1,4	1,4	1	3	2	3	1	###	5	1429,9	########	1.086,40	$ 2.400.000,00	$ 3.092,78
79	*	SCES Trecho 02	Próximo a Ponte JK	Asa Sul	KR Imóveis	3328-0470	1.000,00	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	5	795,47	########	1.700,00	$ 4.450.000,00	$ 4.450,00
80		SBN Quadra 02	Próximo a Agefis	Asa Norte	Coemi Imóveis	3323-1500	1.787,00	6,6	6,6	2	3	2	3	1	###	5	1541,8	########	########	$16.000.000,00	$ 8.953,55
81		SCES Trecho 02	Próximo a Ponte JK	Asa Sul	Samuel Pereira	99130-5536	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	########	$42.000.000,00	$ 3.098,72
82	*	SCES Trecho 03	Próximo a Ponte JK	Asa Sul	Calhão Imóveis	3031-0100	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	########	$20.000.000,00	$ 1.463,70
83	*	SEPS 715/915	Próximo UNIP	Asa Sul	Kojima Imóveis	99819-5029	4.245,00	2	2	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	8.490,00	$17.000.000,00	$ 4.004,71
84		SIG Quadra 01	7 lotes de 1500m²	Sudoeste	Getulio Romão	3351-2020	########	2	2	2	2	1	3	1	###	5	1541,8	########	########	$85.000.000,00	$ 8.095,24
85	*	SBS Qd 02 Lt 05	Informação cedida pelo Leiloeiro	Asa Sul	Fernando	999983-4121	525,00	12	12	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	########	$21.000.000,00	########
86	*	Sces Trecho 2	Terreno cercado em área comercial	Asa Sul	KR Imóveis	3328-0470	1.000,00	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	1.700,00	$ 4.450.000,00	$ 4.450,00
87		Sces Trecho 3	Terreno no Complexo Beira Lago ao lado da ponte JK	Asa Sul	José Martins	3322-0224	788,00	1,7	1,7	1	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	1.339,60	$ 5.900.000,00	$ 7.487,31
88		Sces Trecho 2	Terreno próximo a ponte Jk	Asa Sul	Consult Imóveis	3202-1234	530,00	1,7	1,7	1	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	901,00	$ 4.000.000,00	$ 7.547,17
89		Sces Trecho 2	Terreno sem vegetação	Asa Sul	Paulo Octavio	3326-1717	1.000,00	1,7	1,7	1	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	1.700,00	$ 5.900.000,00	$ 5.900,00
90		Sces Trecho 2	Terreno de esquina com duas frentes	Asa Sul	Smart Imob	99840-6655	########	1,7	1,7	2	2	1	3	1	###	5	1541,8	########	########	$45.000.000,00	$ 3.320,05
91	*	Sces Trecho 3	Terreno próximo a ponte Jk	Asa Sul	Calhão Imóveis	3031-0110	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	5	1541,8	########	########	$20.000.000,00	$ 1.463,70
92	*	SEPS 715/915	Terreno amplo murado	Asa Sul	Tadeu Imóveis	98440-2020	4.200,00	2	2	2	2	1	3	1	###	5	1541,8	########	8.400,00	$52.000.000,00	########
93		Sces trecho 02	terreno amplo parcialmente murado	Asa Sul	MGL leiloes	8002422218	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	2024	1541,8	########	########	$21.274.600,00	$ 1.209,77
94		Sces trecho 02		Asa Sul	DF imoveis	61 3049-0700	529,00	1,7	1,7	2	2	1	3	1	###	2024	1541,8	########	899,30	$ 3.500.000,00	$ 6.616,26
95		Sces trecho 02		Asa Sul	DF imoveis	61 3575-7410	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	2024	1541,8	########	########	$40.000.000,00	$ 2.950,98
96		Sces trecho 03		Asa Sul	Calhão Imóveis	61 3031-0100	########	1,7	1,7	2	2	2	3	1	###	2024	1541,8	########	########	$25.000.000,00	$ 1.829,63
97		SGAN Quadra 909		Asa Norte	Partner Real Estate	11 98435-7879	########	3,6	3,6	3	2	2	3	1	###	2024	1541,8	########	########	$55.000.000,00	$ 3.666,67

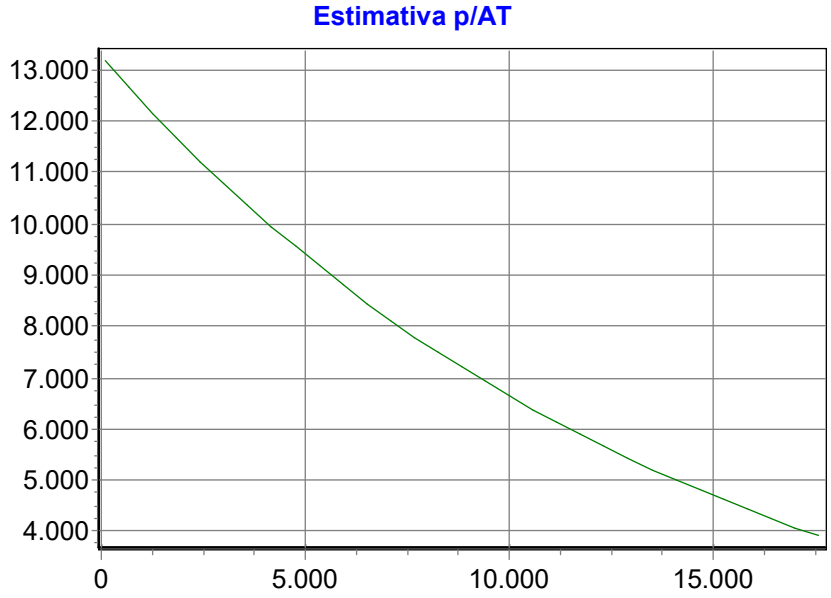
(*) Não considerado

Anexo IV - Laudo de Avaliação (0083202/2025 v5) (SEI/ANTT 9429758) SEI 50500.066802/2024-68 / pg. 82311

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AT	2.675,3737	-6,25	-0,000069	x	-11,39%
	Uso	2,7500	2,60	0,218825	x	4,47%
	Min=1	2,2115	-3,29	-0,292672	ln(x)	-2,50%
	Ano	2.020,9231	-3,55	-0,181109	x	-6,99%
	R$/AT	11.009,6165	3,63	375,129429	ln(y)	

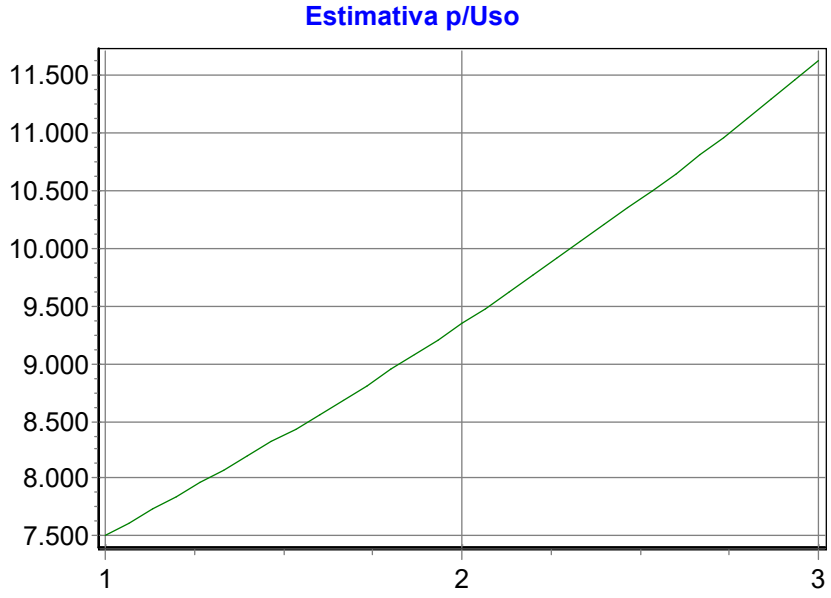
Anexo I - Nota Técnica 0083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94294584) SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 83312

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



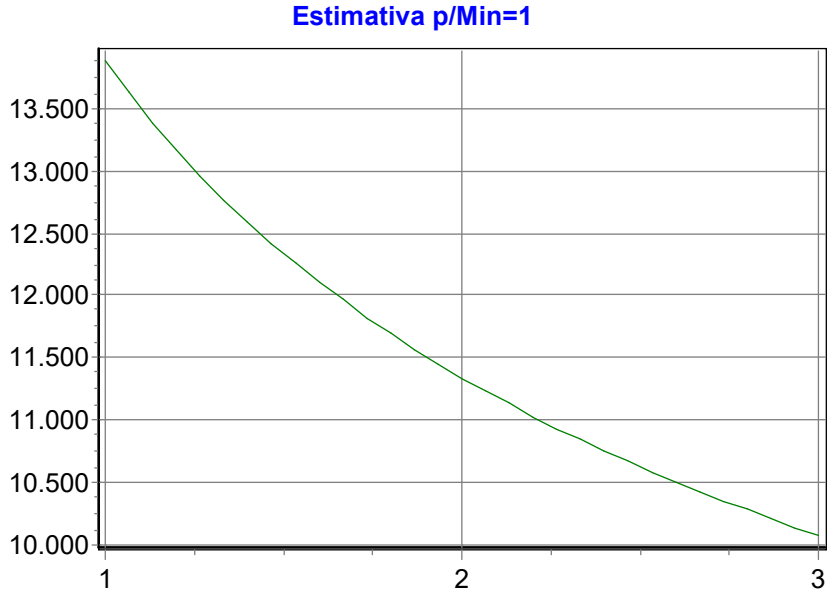
Anexo X - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94295467) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 84313

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



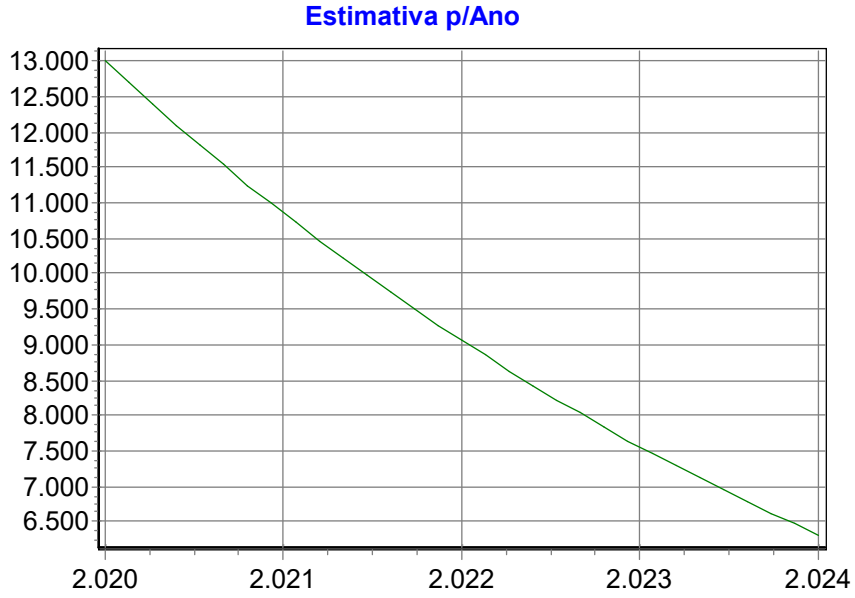
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (9429758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 85314

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT (94295467) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 86315

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Anexo V - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DIRAT (SEI 0050006801) / pg. 87

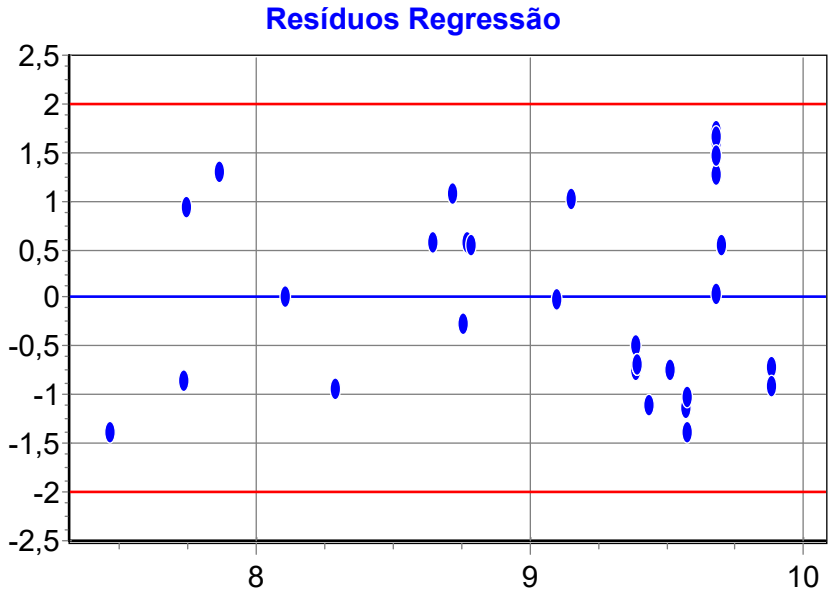
D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
9	9,68885600	9,68055300	0,00830...	0,09%	0,03	0,03	0,53%	0,00%	0,61%
10	9,64212300	9,88341800	-0,2412...	-2,50%	-1,01	-0,92	0,40%	1,79%	0,18%
14	9,27005900	9,57018000	-0,3001...	-3,24%	-0,89	-1,14	0,02%	2,77%	-0,42%
16	10,13130800	9,67917100	0,45213...	4,46%	2,19	1,72	2,69%	6,28%	2,11%
17	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
18	10,07309400	9,67917100	0,39392...	3,91%	1,85	1,50	2,31%	4,77%	1,91%
19	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
20	10,10247200	9,67917100	0,42330...	4,19%	2,02	1,61	2,49%	5,51%	2,01%
21	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
22	10,01409500	9,67917100	0,33492...	3,34%	1,52	1,27	1,95%	3,45%	1,71%
23	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
24	10,01409500	9,67917100	0,33492...	3,34%	1,52	1,27	1,95%	3,45%	1,71%
25	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
26	10,13317500	9,67917100	0,45400...	4,48%	2,20	1,73	2,70%	6,33%	2,12%
27	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
28	10,11844400	9,67917100	0,43927...	4,34%	2,11	1,67	2,60%	5,93%	2,07%
29	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
30	10,01409500	9,67917100	0,33492...	3,34%	1,52	1,27	1,95%	3,45%	1,71%
31	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
32	10,06401600	9,67917100	0,38484...	3,82%	1,80	1,46	2,25%	4,55%	1,88%
33	9,69249800	9,88203600	-0,1895...	-1,96%	-0,81	-0,72	0,54%	1,10%	0,45%
35	9,30214800	9,57377400	-0,2716...	-2,92%	-0,82	-1,03	0,00%	2,27%	-0,36%
36	9,20896500	9,57377400	-0,3648...	-3,96%	-1,05	-1,39	0,07%	4,09%	-0,58%
44	9,14971500	9,43711200	-0,2873...	-3,14%	-0,75	-1,09	0,15%	2,54%	-0,24%
46	9,42391400	9,15266900	0,27124...	2,88%	0,71	1,03	0,03%	2,26%	-0,32%
47	9,26400200	9,38907100	-0,1250...	-1,35%	-0,34	-0,48	0,02%	0,48%	-0,05%
49	9,21445300	9,39266500	-0,1782...	-1,93%	-0,47	-0,68	0,06%	0,98%	-0,08%
52	9,84184400	9,70092700	0,14091...	1,43%	0,59	0,54	1,09%	0,61%	1,16%
54	9,84184400	9,70092700	0,14091...	1,43%	0,59	0,54	1,09%	0,61%	1,16%
56	9,84184400	9,70092700	0,14091...	1,43%	0,59	0,54	1,09%	0,61%	1,16%
58	9,84184400	9,70092700	0,14091...	1,43%	0,59	0,54	1,09%	0,61%	1,16%
60	9,84184400	9,70092700	0,14091...	1,43%	0,59	0,54	1,09%	0,61%	1,16%
67	9,21445300	9,39266500	-0,1782...	-1,93%	-0,47	-0,68	0,06%	0,98%	-0,08%
68	9,21445300	9,39266500	-0,1782...	-1,93%	-0,47	-0,68	0,06%	0,98%	-0,08%
69	9,31748100	9,51133400	-0,1938...	-2,08%	-0,57	-0,74	0,00%	1,15%	-0,18%
73	9,19092200	9,38907100	-0,1981...	-2,16%	-0,52	-0,75	0,09%	1,21%	-0,09%
74	9,19092200	9,38907100	-0,1981...	-2,16%	-0,52	-0,75	0,09%	1,21%	-0,09%
75	9,19092200	9,38907100	-0,1981...	-2,16%	-0,52	-0,75	0,09%	1,21%	-0,09%
76	9,19092200	9,38907100	-0,1981...	-2,16%	-0,52	-0,75	0,09%	1,21%	-0,09%
77	9,26400200	9,38907100	-0,1250...	-1,35%	-0,34	-0,48	0,02%	0,48%	-0,05%
80	9,09980500	9,10063900	-0,0008...	-0,01%	0,00	0,00	0,23%	0,00%	0,27%
81	8,03874400	8,28726600	-0,2485...	-3,09%	-0,21	-0,94	7,12%	1,90%	7,96%
84	8,99903200	8,71719300	0,28183...	3,13%	0,48	1,07	0,48%	2,44%	0,16%
87	8,92096500	8,76975900	0,15120...	1,69%	0,25	0,57	0,73%	0,70%	0,73%
88	8,92892800	8,78759300	0,14133...	1,58%	0,24	0,54	0,70%	0,61%	0,71%
89	8,68270800	8,75510500	-0,0723...	-0,83%	-0,11	-0,28	1,80%	0,16%	2,07%
90	8,10773500	8,10615700	0,00157...	0,02%	0,00	0,01	6,38%	0,00%	7,40%

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 3083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (94294584) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 68317

D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
93	7,09818600	7,46525900	-0,3670...	-5,17%	-0,13	-1,39	21,20%	4,14%	23,93%
94	8,79728600	8,64426900	0,15301...	1,74%	0,23	0,58	1,23%	0,72%	1,31%
95	7,98989300	7,74388300	0,24600...	3,08%	0,15	0,93	7,67%	1,86%	8,60%
96	7,51186900	7,73633500	-0,2244...	-2,99%	-0,11	-0,85	14,08%	1,55%	16,09%
97	8,20703900	7,86281100	0,34422...	4,19%	0,26	1,31	5,39%	3,64%	5,67%

Anexo I5 - Nota Técnica 3083/2025/SUDEC/DIRAT (SEI 5050068 / pg. 68) SEI 50500668 / 00322.054... pg. 68 9318

Gráfico de Residuos padronizados x Valores estimados

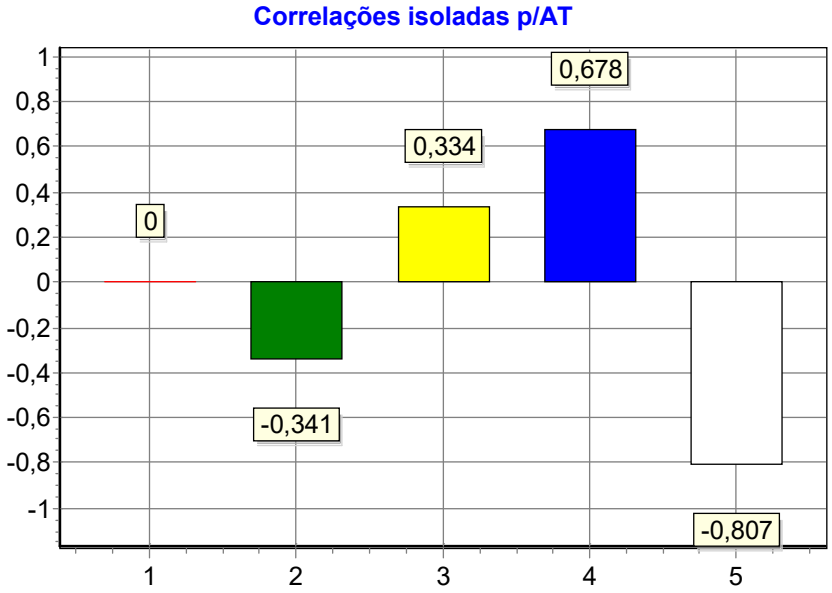


Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94295467) SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 69 / 319

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	AT	x	x1	0	-0,34	0,33	0,68	-0,81
	Uso	x	x2	-0,34	0	-0,39	-0,60	0,60
	Min=1	ln(x)	x3	0,33	-0,39	0	0,47	-0,58
	Ano	x	x4	0,68	-0,60	0,47	0	-0,83
	R$/AT	ln(y)	y	-0,81	0,60	-0,58	-0,83	0

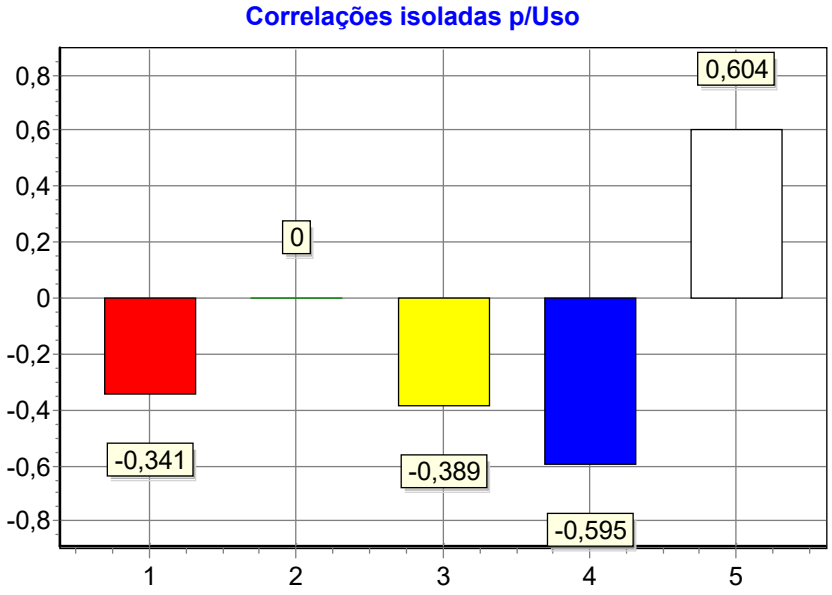
Anexo IV - Nota Técnica 00083.002025/6100-67 (SEI 0050006680) / pg. 39 / 320

Correlações parciais isoladas



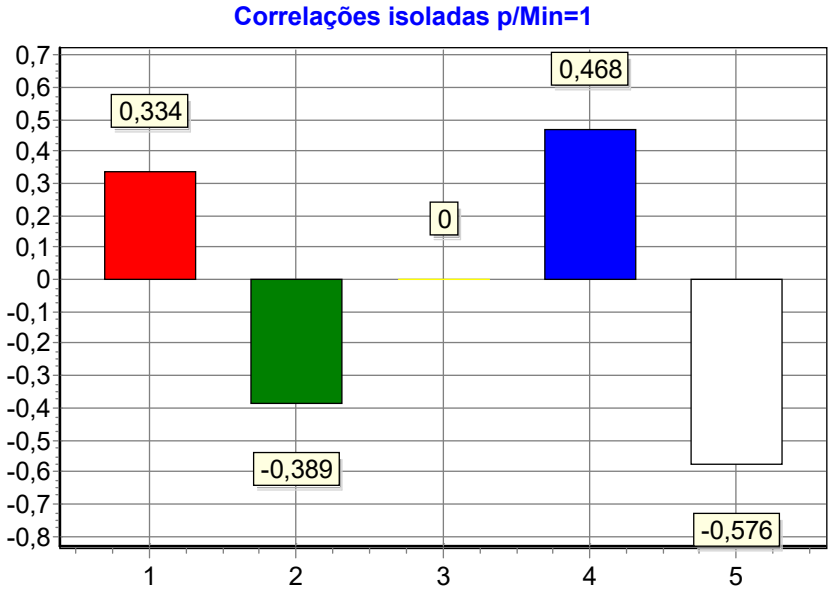
Anexo 15 - Nota Técnica 0083/2025/SUFER/DIRAT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 92321

Correlações parciais isoladas



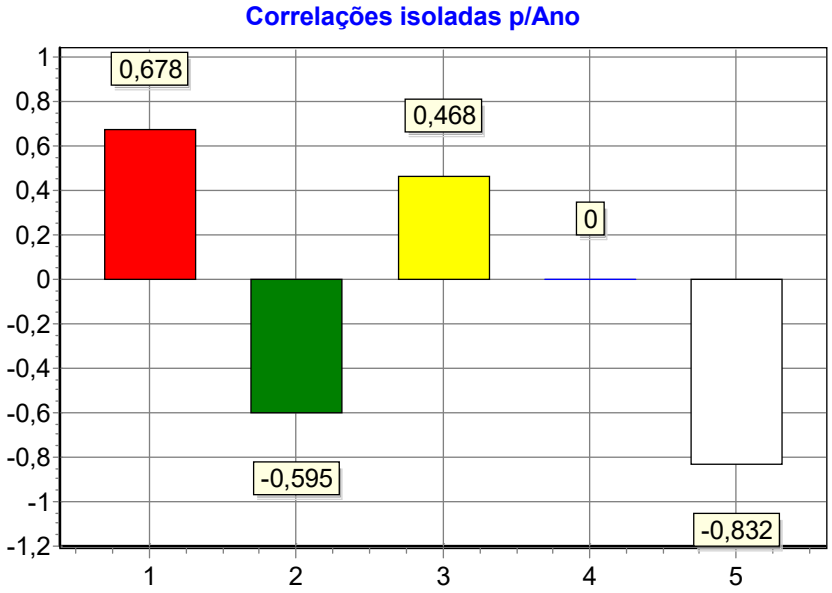
Anexo 15 - Nota Técnica 0383/2025/SEI/DEA/DNRT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 69322

Correlações parciais isoladas



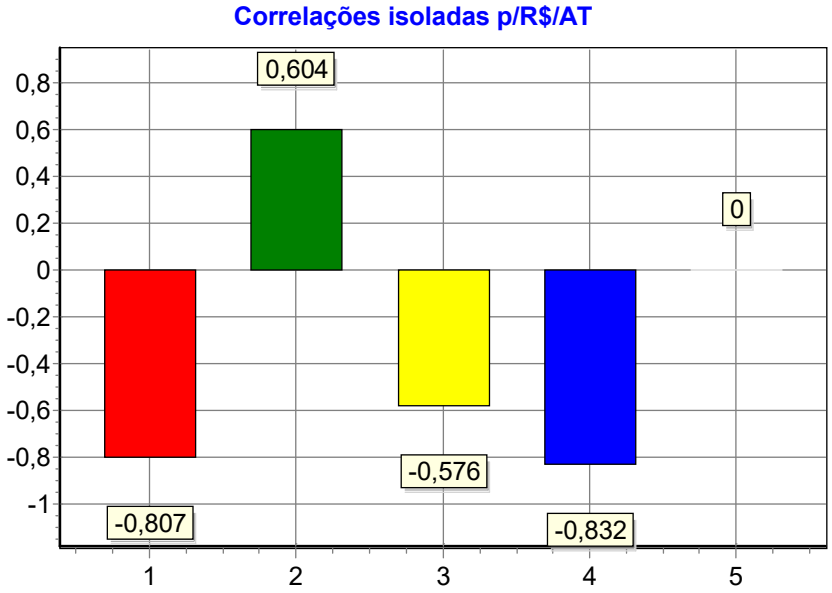
Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 39
Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 4323

Correlações parciais isoladas



Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 39)

Correlações parciais isoladas



Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/DNIT (SEI 50500668/2025-67) SEI 50500668/2025-67 / pg. 396325

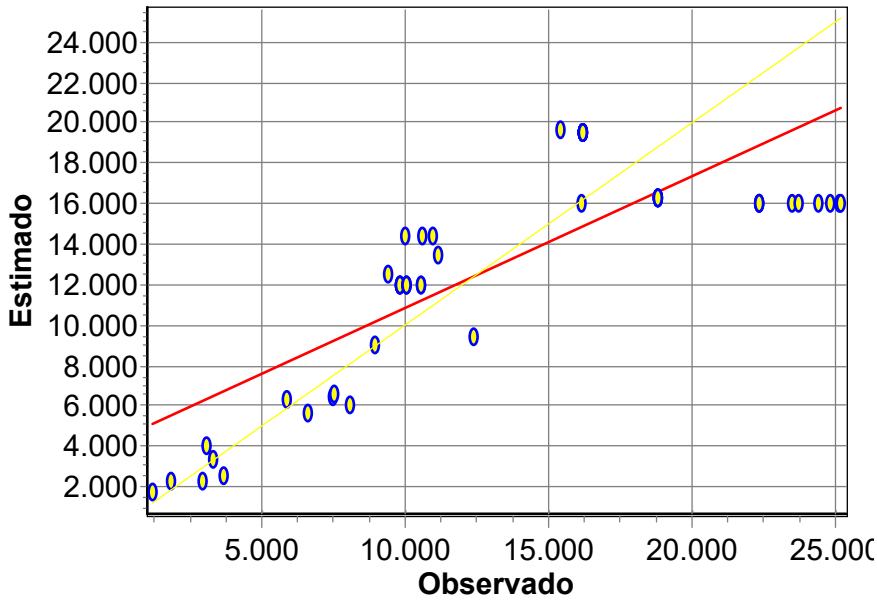
Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
9	16.136,77	16.003,35	133,42	0,83%	0,03	0,03
10	15.400,00	19.602,61	-4.202,61	-27,29%	-1,01	-0,92
14	10.615,38	14.330,99	-3.715,61	-35,00%	-0,89	-1,14
16	25.117,20	15.981,24	9.135,96	36,37%	2,19	1,72
17	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
18	23.696,76	15.981,24	7.715,52	32,56%	1,85	1,50
19	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
20	24.403,26	15.981,24	8.422,02	34,51%	2,02	1,61
21	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
22	22.339,13	15.981,24	6.357,89	28,46%	1,52	1,27
23	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
24	22.339,13	15.981,24	6.357,89	28,46%	1,52	1,27
25	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
26	25.164,13	15.981,24	9.182,89	36,49%	2,20	1,73
27	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
28	24.796,17	15.981,24	8.814,93	35,55%	2,11	1,67
29	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
30	22.339,13	15.981,24	6.357,89	28,46%	1,52	1,27
31	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
32	23.482,62	15.981,24	7.501,38	31,94%	1,80	1,46
33	16.195,65	19.575,53	-3.379,88	-20,87%	-0,81	-0,72
35	10.961,54	14.382,60	-3.421,06	-31,21%	-0,82	-1,03
36	9.986,26	14.382,60	-4.396,34	-44,02%	-1,05	-1,39
44	9.411,76	12.545,43	-3.133,67	-33,30%	-0,75	-1,09
46	12.380,95	9.439,60	2.941,35	23,76%	0,71	1,03
47	10.551,28	11.956,98	-1.405,70	-13,32%	-0,34	-0,48
49	10.041,21	12.000,04	-1.958,83	-19,51%	-0,47	-0,68
52	18.804,35	16.332,74	2.471,61	13,14%	0,59	0,54
54	18.804,35	16.332,74	2.471,61	13,14%	0,59	0,54
56	18.804,35	16.332,74	2.471,61	13,14%	0,59	0,54
58	18.804,35	16.332,74	2.471,61	13,14%	0,59	0,54
60	18.804,35	16.332,74	2.471,61	13,14%	0,59	0,54
67	10.041,21	12.000,04	-1.958,83	-19,51%	-0,47	-0,68
68	10.041,21	12.000,04	-1.958,83	-19,51%	-0,47	-0,68
69	11.130,91	13.512,00	-2.381,09	-21,39%	-0,57	-0,74
73	9.807,69	11.956,98	-2.149,29	-21,91%	-0,52	-0,75
74	9.807,69	11.956,98	-2.149,29	-21,91%	-0,52	-0,75
75	9.807,69	11.956,98	-2.149,29	-21,91%	-0,52	-0,75
76	9.807,69	11.956,98	-2.149,29	-21,91%	-0,52	-0,75
77	10.551,28	11.956,98	-1.405,70	-13,32%	-0,34	-0,48
80	8.953,55	8.961,01	-7,46	-0,08%	0,00	0,00
81	3.098,72	3.972,96	-874,24	-28,21%	-0,21	-0,94
84	8.095,24	6.107,01	1.988,23	24,56%	0,48	1,07
87	7.487,31	6.436,62	1.050,69	14,03%	0,25	0,57
88	7.547,17	6.552,44	994,73	13,18%	0,24	0,54
89	5.900,00	6.342,98	-442,98	-7,51%	-0,11	-0,28
90	3.320,05	3.314,81	5,24	0,16%	0,00	0,01

Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT-CM (94294584) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 39
Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT-CM (94294584) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 39

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
93	1.209,77	1.746,31	-536,54	-44,35%	-0,13	-1,39
94	6.616,26	5.677,51	938,75	14,19%	0,23	0,58
95	2.950,98	2.307,42	643,56	21,81%	0,15	0,93
96	1.829,63	2.290,06	-460,43	-25,17%	-0,11	-0,85
97	3.666,67	2.598,82	1.067,85	29,12%	0,26	1,31

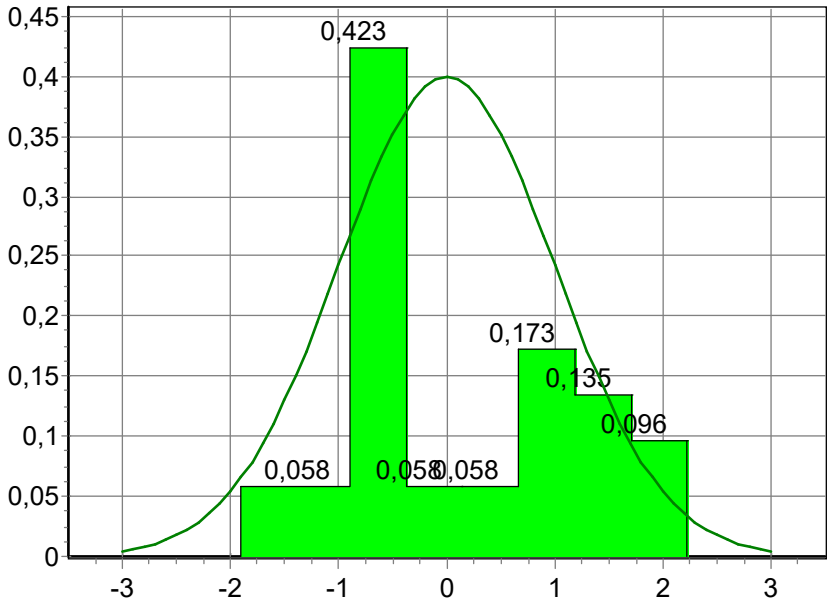
Anexo I - Nota Técnica nº 38/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (94294758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 38327

Gráfico de Valores Estimados x Observados



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 69328

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Anexo 15 - Nota Técnica 0383/2025/SUDECO/DNIT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 40329

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI 0005006680202254 / pg. 40 SEI 0005006680202254 / pg. 40 1330

CMP
Construtora
Desde
1993

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Interessado:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
OS Nº:	**21136345**
Finalidade:	**VALOR VENAL E LOCATIVO**
Objetivo:	**VALOR DE MERCADO**
Cliente:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
Proprietário:	**ANTT - AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CNPJ:	**04.898.488/0001-77**

ENDEREÇO:	**SCE/S LT 10 - TRECHO 3, PROJETO ORLA POLO 8 - BL A**		
BAIRRO:	**SETOR DE CLUBES SUL**		
CIDADE/UF:	**BRASÍLIA/DF**		
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:		**-15.809.840,00**	**-47.844.803**
ZONA:	COMERCIAL		
TIPOLOGIA:	PRÉDIO		

Modelo Estatístico I

Determinação do valor de locação do terreno

Anexo I - Laudo de Avaliação 3983/2025 v6 SEI 00093.005006/2025-67 / pg. 1 / 2331

Modelo:

Data de Referência:

sexta-feira, 2 de fevereiro de 2024

Dados para a projeção de valores:

- AU = 38.876,91
- Pad = 4,00
- Vgs = 512,00
- Pot = 2,00
- Ano = 2.024,00

Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Minimo (12,56%) = 83,19
- Médio = 95,14
- Máximo (14,37%) = 108,81

- Valor Total
- Mínimo = 3.234.068,24
- Médio = 3.698.707,51
- Máximo = 4.230.101,60

- Intervalo Predição
- Mínimo = 2.660.950,09
- Máximo = 5.141.185,20
- Minimo (28,06%) = 68,45
- Máximo (39,00%) = 132,24

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 80,87
- RL Máximo = 109,41

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 SEI 6016.0001668/2024-68 / pg. 10
Anexo - Nota Técnica 0083/2025 v6 SEI 6016.0001668/2024-68 / pg. 10
SEI 6016.0001668/2024-68 / pg. 10

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

• sexta-feira, 2 de fevereiro de 2024

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	176
Dados utilizados no modelo:	128

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7326605 / 0,6719677
Coeficiente de determinação:	0,5367914
Fisher - Snedecor:	28,28
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	5
% de outliers:	3,91%

Anexo I.5 - Nota Técnica nº 383/2025/SUDECO/DIRT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 4 / 4333

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,778	5	1,556	28,276
Não Explicada	6,712	122	0,055	
Total	14,490	127		

8) **Equação de regressão:**

ln (R$/mês/AU) = +66,07052527 -0,10942408 * ln (AU) +0,1852440756 * Pad +0,001280449922 * Vgs +0,1221041659 * Pot -0,03063218939 * Ano

- **Função estimativa (moda):**

R$/mês/AU = +4,679205021E+028 * e^(-0,10942408 * ln (AU) * e^(+0,1852440756 * Pad) * e^(+0,001280449922 * Vgs) * e^(+0,1221041659 * Pot) * e^(-0,03063218939 * Ano)

- **Função estimativa (mediana):**

R$/mês/AU = +4,943841538E+028 * e^(-0,10942408 * ln (AU) * e^(+0,1852440756 * Pad) * e^(+0,001280449922 * Vgs) * e^(+0,1221041659 * Pot) * e^(-0,03063218939 * Ano)

- **Função estimativa (média):**

R$/mês/AU = +5,081720515E+028 * e^(-0,10942408 * ln (AU) * e^(+0,1852440756 * Pad) * e^(+0,001280449922 * Vgs) * e^(+0,1221041659 * Pot) * e^(-0,03063218939 * Ano)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AU	ln(x)	-3,71	0,03
Pad	x	7,14	0,01
Vgs	x	5,85	0,01
Pot	x	2,70	0,80
Ano	x	-2,57	1,15
R$/mês/AU	ln(y)	2,74	0,70

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AU	Isoladas	Influência
Pad	-0,09	0,03
Vgs	0,49	0,57
Pot	-0,15	0,04
Ano	-0,03	0,04
R$/mês/AU	-0,12	0,32

Correlações parciais para Pad	Isoladas	Influência
Vgs	0,15	0,08
Pot	0,19	0,05

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068802/2025-68 / pg. 105334

Ano	-0,08	0,05
R$/mês/AU	0,60	0,54

Correlações parciais para Vgs	Isoladas	Influência
Pot	-0,17	0,23
Ano	-0,12	0,04
R$/mês/AU	0,36	0,47

Correlações parciais para Pot	Isoladas	Influência
Ano	0,18	0,22
R$/mês/AU	0,20	0,24

Correlações parciais para Ano	Isoladas	Influência
R$/mês/AU	-0,21	0,23

Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUDEC/DNIT (SEI 50500.068182/2025-67) SEI 50500.068182/2025-67 / pg. 406335

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

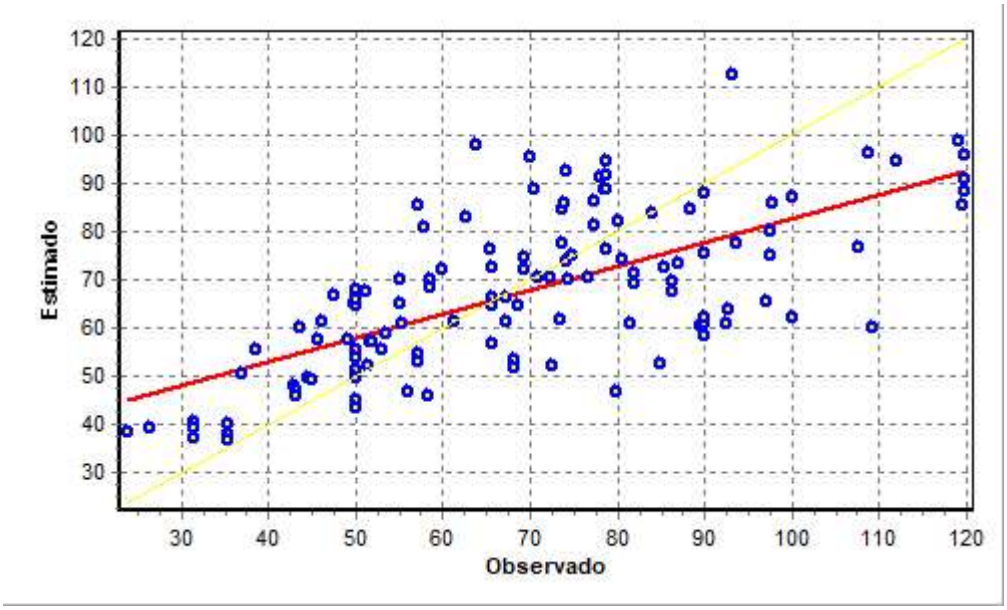
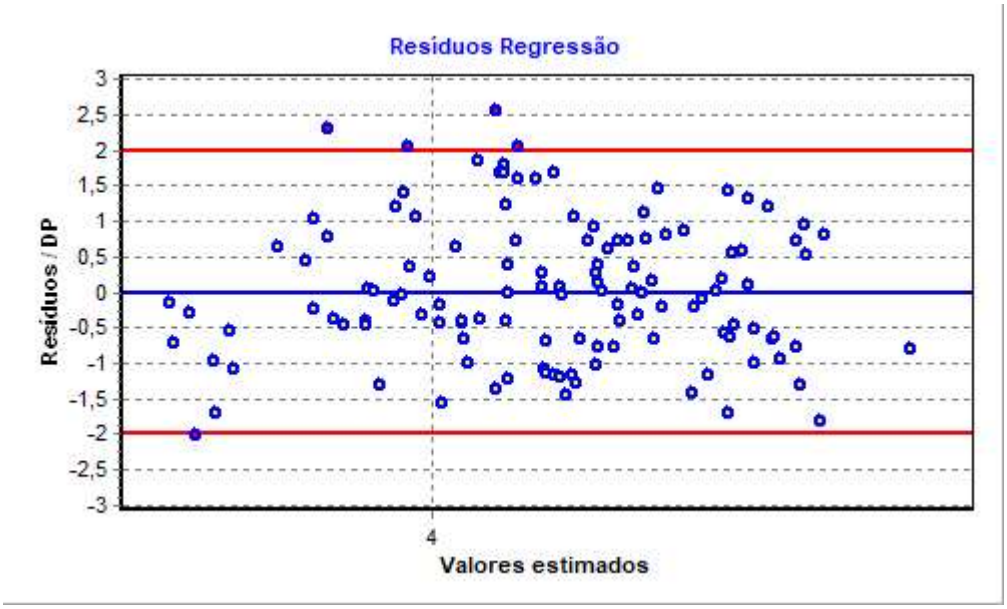


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo 15 - Nota Técnica 383/2025/SUFEG/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 107336

Tabela de dados comparativos

Dados	Uso dos dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AU	Atér	Pad	Triple A/Leed=2	Vgs	Pot	Ano	Ofe=2	Dist Centr	Tx Cond	Exige Adap=1	Infovia=2	R$/mês	R$/mês/AU
1	*	SCN Ed. Multibrasil Corporate 4 torres AT=94000	ao lado do Varig, em construção - AT=94.000,00	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	25.000,00	5.500,00	3	2	1589	2	2017	2	2	0	0	2	$ 5.366.988,90	$ 214,67
2	*	SAUN Qd 05 Lote C AT=33000 AU=17000	Centro Empresarial CNC	Asa Norte	Juba	98127-5997	17.000,00	1.550,00	4	2	500	2	2017	2	2,5	25,92	0	2	$ 1.460.000,00	$ 85,88
3		SAUS Qd 03 AT=36573	Ed. Matriz III Caixa	Asa Sul	Moreno	30376684	22.000,00	2.000,00	3	1	570	2	2017	1	2,5	0	0	2	$ 2.050.000,00	$ 93,18
4		SBS Qd 02 Lote 14 Ed Marita Martins AT=AU=17000	prédio espelhado	Asa Sul	TRK Imóveis - Raquel	3247-2700	11.413,00	944,65	4	1	234	2	2017	2	2,5	0	0	2	$ 900.000,00	$ 78,85
5	*	SAUN Qd 05 Lote C DPU AT=33000 AU=17000	Centro Empresarial CNC	Asa Norte	Juba	98127-5997	17.000,00	1.550,00	4	2	500	2	2017	1	2,5	25,92	0	2	$ 1.240.000,00	$ 72,94
6	*	SAUN Qd 05 Lote C PGFN AT=33000 AU=17000	Centro Empresarial CNC	Asa Norte	Juba	8127-5997	17.000,00	1.550,00	4	2	500	2	2017	1	2,5	25,92	0	2	$ 1.240.000,00	$ 72,94
7		SEPN 509 Ed Nazir I AT=AU	PRÉDIO 8 andares sendo 2ssolos	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	11.187,00	1.200,00	1	1	100	1	2017	2	5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 31,28
8	*	SAUN Qd 05 Lote C MPT AT=33000 AU=17000	Centro Empresarial CNC	Asa Norte	Juba	8127-5997	17.000,00	1.550,00	4	2	500	2	2017	1	2,5	25,92	0	2	$ 1.240.000,00	$ 72,94
9		SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN	Centro Emp. José de Alencar	Asa Norte	Caixa	30376684	31.662,64	4.200,00	3	2	376	1	2017	2	6,5	0	0	2	$ 2.191.293,44	$ 69,20
10		SBN Qd 01	Ed Brasília	Asa Norte	JM Brokers	98451-0560	5.280,00	480,00	2	1	9	2	2017	2	1,5	0	0	2	$ 360.000,00	$ 68,18
11		SCS Qd 09 Torre B AT=9144 au=5350	Ed Parque Cidade	Asa Sul	Getúlio	999812890	5.350,00	-	4	2	171	2	2017	2	2	0	0	2	$ 600.000,00	$ 112,14
12	*	SBS Qd 02 Bloco J 10	Ed. Carlton Tower triple AAA novo	Asa Sul	JM Brokers	98451-0560	11.050,00	300,00	4	2	0	2	2017	2	2,5	20,03	0	2	$ 1.400.000,00	$ 126,69
13		SBS Qd 01 Bloco G	Banco do Brasil - prédio preto	Asa Sul	Lucia		46.054,00	2.000,00	3	1	160	2	2017	1	2,5	0	0	2	$ 3.094.496,00	$ 67,19
14		SRTVS Bloco M Lote 12 AT=8163 AU=6100	Edifício Dario Macêdo	Asa Sul	Lopes TRK	3247-2700	6.098,00	600,00	3	1	50	2	2017	2	2	0	0	2	$ 400.000,00	$ 65,59
15		SIA Tr 2 Lts 2075/2115 AT=3.888,74	ss+térreo+3pav+cob	SIG	Soheste	32261850	2.980,67	640,64	2	1	150	1	2017	2	12	0	0	1	$ 130.000,00	$ 43,61
16		SIA Tr 2 Lts 2075/2115 AT=3.888,74	ss+térreo+3pav+cob	SIG	Soheste	32261850	2.980,67	640,64	2	1	150	1	2017	2	12	0	0	1	$ 130.000,00	$ 43,61
17	*	SEPS 707/907 Ed Maria de Lurdes AT=12892	2ss tér 5pav	Asa Norte	Corretor de imóveis	99239-8141	5.705,94	869,77	3	1	20	1	2017	2	6	0	0	2	$ 720.000,00	$ 126,18
18		SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50 Bl B	AT 16809 AU 10516	Asa Sul	J Fleury Imóveis	3224-9884	2.192,00	500,00	3	1	0	2	2017	2	2,5	8,61	0	2	$ 907.674,00	$ 86,31
19		SIG Qd 04 Bl A Capital Financ Center	acab superior automação proj difer Triple A	SIG	CBRE	30837758	3.960,00	-	4	2	26	1	2017	2	26	0	0	1	$ 237.600,00	$ 60,00
20		SIG Qd 04 Bl A Capital Financ Center	acab superior automação proj difer Triple A	SIG	CBRE	30.837.758,00	3.960,00	-	4	2	26	1	2017	2	26	0	0	1	$ 237.600,00	$ 60,00
21		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	D Felix	4063-7317	7.128,00	-	4	2	228	2	2017	2	2	0	0	2	$ 850.000,00	$ 119,24
22		SBS Qd 01 BL A LT 31	Ed Sede I BB AT 35135 AU 24300	Asa Sul	J Fleury Imóveis	32249884	21.000,00	-	3	1	0	2	2017	2	2,5	0	0	2	$ 1.200.000,00	$ 57,14
23		SBS Qd 02 AT=17022	Ed. Lino Martins Pinto	Asa Sul	TRK Imóveis	3247-2700	10.270,00	560,00	2	1	40	2	2017	2	2,5	8	0	2	$ 350.000,00	$ 50,00
24	*	SEPN 504 Bloco B		Asa Norte	Lettieri	21030010	5.000,00	1.300,00	1	1	20	1	2017	2	3,5	0	0	2	$ 280.000,00	$ 56,00
25		SEPS 702/902 Bl A Ed. Gen Alencastro AT=9307	sist automação/centr de ág gelada 1B/2B/2A/4A and	Asa Sul	Sistel		4.205,70	-	3	1	95	1	2017	2	2,5	0	0	2	$ 231.313,50	$ 55,00
26		SBN Qd. 02 Bloco K	Andar reformado, piso em porcelanato	Asa Norte	IKA Imobiliária	3328-9104	2.402,00	-	2	1	20	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 124.000,00	$ 51,62
27		SEPN 514 CJ E	PRÉDIO sede da ANTAQ	Asa Norte	Marcelino Serafim	32299999	10.414,36	1.309,35	3	1	98	1	2018	1	7,5	0	0	2	$ 540.000,00	$ 51,85
28		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	JM Brokers	984510560	4.004,00	-	4	2	114	2	2018	2	2	0	0	2	$ 480.000,00	$ 119,88
29		EQN 115 Ed. Casablanca	prédio monousuário	Asa Sul	Aguiar	32484800	4.670,00	650,00	3	1	50	1	2018	2	7,5	0	0	2	$ 250.000,00	$ 53,53
30		SCN Qd 6 Cj A Ed Super Center Venâncio 3000	área no 2o. Piso	Asa Norte	Antonio Venancio	32213000	4.127,36	-	3	1	80	2	2018	2	2	0	0	2	$ 227.004,00	$ 54,99
31		SBN Qd 2 Lt 11 Ed. Gabriel Estevão (Pal Agr)	retrofit 2010 andares 7o ao 11o	Asa Norte	CBRE	30837758	4.484,42	-	3	1	45	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 224.221,00	$ 50,00
32		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	JM Brokers	984510560	6.006,00	-	4	2	171	2	2018	2	2	0	0	2	$ 720.000,00	$ 119,88
33		SBS Qd 02	4 subsolos+térr+1o pav	Asa Sul	KVC	999493643	4.062,00	677,00	2	1	40	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 203.100,00	$ 50,00
34		SEPN 503 Ed. Disbrave	reformado	Asa Norte	Lettieri	21030010	5.000,00	-	2	1	20	1	2018	2	3	0	0	2	$ 280.000,00	$ 56,00
35	*	SCN Qd 01 Ed. Vega	lojas	Asa Norte	Conde	34686393	2.145,00	2.145,00	4	1	110	2	2018	2	2	0	0	2	$ 257.000,00	$ 119,81
36		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	Realiza	999623005	7.096,00	-	4	2	228	2	2018	2	2	0	0	2	$ 850.000,00	$ 119,78
37		SBS Qd 01 BL A LT 31	Ed Sede I BB AT 35135 AU 24300	Asa Sul	J Fleury Imóveis	32249884	21.000,00	-	3	1	0	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 1.200.000,00	$ 57,14
38		STN 916	Galpão/Show Room, ár. Administrativa	Asa Norte	J Fleury Imóveis	3224-9884	9.649,00	3.200,00	2	1	50	1	2018	2	8,5	0	0	1	$ 482.500,00	$ 50,00
39		SHIS QI 07 Bl E antiga Foplac	dest clínica/hosp peq porte 3 blocos 4 pav	Lago Sul	MRC	8140-8200	5.324,00	3.000,00	2	1	10	1	2018	2	8	0	0	1	$ 310.000,00	$ 58,22
40	*	SEPN 514	Prédio com muita tecnologia incorporada	Asa Norte	Global Prime	3041-3030	11.366,00	2.500,00	4	1	150	2	2018	2	7,5	0	0	2	$ 535.000,00	$ 47,07
41		SHS Qd 04	novo 2pavs+térreo alto pad	Asa Sul	Conde	34686393	4.784,00	957,00	3	1	74	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 280.000,00	$ 58,52
42		SHTN Trecho 1 Lakeside	Excelente sala no térreo	Lago Sul	Brasilis Empreendimentos	99913-2701	2.500,00	-	3	1	30	1	2018	2	10	0	0	1	$ 115.000,00	$ 46,00
43	*	SCN Ed. Multibrasil Corporate 4 torres AT=94000	Ed. Multi cond R$ 350mil	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	25.000,00	300,00	4	2	1568	2	2018	2	2	0	0	2	$ 3.100.000,00	$ 124,00
44		SHCS Qd 06 AT=7.412	Ed Parque Cidade Triple A	Asa Sul	Getúlio	33522060	4.904,02	-	4	2	82	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 307.390,00	$ 62,68
45		SHN Qd. 01	Exclente para escritório		Nogueira Corretor	98400-9533	423,00	-	4	1	5	2	2018	2	2	0	0	2	$ 27.000,00	$ 63,82
46		SEPN 516 Ed. Via Universitas	60 slas 20 lojas 40 wc	Asa Norte	Leonam	984023677	5.344,00	800,00	3	1	171	2	2018	2	7,5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 65,49
47		SBN Qd 02	edifício corporativo 4 elev ar central	Asa Norte	Iris	3314-1010	8.349,00	500,00	2	1	13	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 375.000,00	$ 44,91
48		SRTVS Bloco M Lote 12 AT=10.141	Edifício Dario Macêdo	Asa Sul	Getúlio	999812890	6.098,00	600,00	3	1	45	1	2018	2	2	0	0	2	$ 400.000,00	$ 65,59
49		SRTVS Bloco M Lote 12 AT=8163 AU=6100	Edifício Dario Macêdo	Asa Sul	Getúlio	999812890	6.098,00	600,00	3	1	50	2	2018	2	2	0	0	2	$ 400.000,00	$ 65,59
50	*	SCS Qd 1 Bl F e H No. 30 ed. Camargo Corrêa	andares 1o ao 12o	Asa Sul	CBRE	30837758	4.821,36	-	3	1	36	1	2018	2	2	0	0	2	$ 202.497,12	$ 42,00
51	*	SBN QD 02 BL E Banco do Brasil	14 pav pis elev ar cent audit AT=14.375,00	Asa Norte	Banco do Brasil - 3 subsolo	31044151	13.500,00	800,00	3	1	150	2	2018	1	1,5	0	0	2	$ 550.000,00	$ 40,74
52		SAU/SUL Qd. 06 Bloco J	10 Andares, Mezanino, Auditorio para 120 pessoas	Asa Sul	Frederico Attié	98187-2521	8.500,00	800,00	1	1	0	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 300.000,00	$ 35,29
53	*	SEPN 516 Cj E Ed. Carlton Center	Prédio c/ 3 pav de garagem e 2 torres e 6 elevador	Asa Norte	Grupo Carlton	32238944	4.208,00	5.474,00	2	1	250	1	2018	2	7,5	0	0	2	$ 146.699,00	$ 34,86
54		SBN Qd 01	Ed Brasília	Asa Norte	JM Brokers	98451-0560	5.280,00	480,00	2	1	9	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 360.000,00	$ 68,18
55		SIG Qd 02 Lt 530 Bls A/B AT=5.578	pavs 1/2/3 (Bls A/B)+ss 2 e 3 1a locação	SIG	J Fleury Imóveis	3224-9884	4.224,00	-	3	1	115	1	2018	2	26	0	0	1	$ 290.000,00	$ 68,65
56		SIG Qd 02 Lt 530 Bls A/B AT=5.578	pavs 1/2/3 (Bls A/B)+ss 2 e 3 1a locação	SIG	J Fleury Imóveis	3.224,00	4.224,00	-	3	1	115	1	2018	2	26	0	0	1	$ 290.000,00	$ 68,65
57	*	SGAN 712 Via W-4 Norte AT=9229,05	2ss+2pav+cob locado para o BB	Asa Norte	Sarkis	32515100	3.478,42	1.850,00	3	1	270	1	2018	1	7,5	0	0	1	$ 450.000,00	$ 129,36
58		SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN	Centro Emp. José de Alencar	Asa Norte	Caixa	30376684	31.662,64	4.200,00	3	2	376	1	2018	2	6,5	0	0	2	$ 2.191.293,44	$ 69,20
59		SBS Qd 02 AT=17022	Ed. Lino Martins Pinto	Asa Sul	Opus Const e Incorp	99943-8218	10.270,00	560,00	3	1	40	2	2018	2	2,5	8	0	2	$ 765.990,00	$ 109,42
60	*	SBS Qd 02	préd 30 anos 4ss térr solja	Asa Sul	KVC	999493643	10.270,00	670,00	1	1	93	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 718.942,00	$ 70,00
61		SGAN 601 Cj L/M/R/S Bls A/B AT=7.656	préd ATP Tecnol pavs 2/3 (A), 1/2/3 (B) reparos	Asa Norte	J Fleury Imóveis	3224-9884	4.410,00	-	2	1	480	2	2018	2	3,5	0	0	1	$ 480.000,00	$ 108,84
62		SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50 Bl B AT=5.370,56	primeira locação, necessita ajustes	Asa Sul	J Fleury Imóveis	3224-9884	2.192,00	-	3	1	100	2	2018	2	2,5	8,61	0	2	$ 450.000,00	$ 107,64
63	*	SRTVS Bloco M Lote 12 AT=8.266	Edifício Dario Macêdo regular, novo	Asa Sul	J Fleury Imóveis	3224-9884	4.320,00	918,00	3	1	45	1	2018	2	2	0	0	2	$ 450.000,00	$ 104,16
64		SBS Qd 02 Bloco J 10	Ed. Carlton Tower prédio monousuário	Asa Sul	JM Brokers	984510560	19.300,00	1.287,00	2	1	225	1	2018	2	2,5	20,03	0	2	$ 1.400.000,00	$ 72,53
65		SEPN 509 Ed Nazir I AT=AU	PRÉDIO 8 andares sendo 2ssolos	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	11.187,00	1.200,00	1	1	100	1	2018	2	5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 31,28
66		SCS Qd 03 Bl B Ed Oscar Alvarenga AT=6.300	5pav antigo, necessário retrofit	Asa Sul	Martins	33220224	5.303,86	1.260,00	1	1	37	1	2018	2	2	0	0	2	$ 140.000,00	$ 26,39
67	*	SDS Ed. Boulevard Center	Localizada no subsolo	Asa Sul	Sartori Imóveis	3248-5241	800,00	-	1	1	0	2	2018	2	0,5	0	0	2	$ 20.000,00	$ 25,00
68		SBS Qd 02 Bloco J AT=6.597	Ed. Carlton Tower triple AAA novo	Asa Sul	Grupo Carlton	32238944	4.327,00	-	4	2	90	2	2018	2	2,5	20,03	0	2	$ 319.000,00	$ 73,72
69		EQN 102/103	novo ss+térreo+mezanino+1o	Asa Norte	KVC	999493643	12.174,93	3.080,00	4	1	282	1	2018	2	3,5	16,23	0	2	$ 900.000,00	$ 73,92
70		SCN Qd. 04 Bl. B	Boa sala comercial, sem mobilia	Asa Norte	Ferola Empreendimentos	3039-8400	809,00	-	4	1	15	2	2018	2	2	0	0	2	$ 60.000,00	$ 74,16
71		SBS Qd 02 Bloco J 10	Ed. Carlton Tower triple AAA novo	Asa Sul	JM Brokers	98451-0560	5.374,00	-	4	2	0	2	2018	2	2,5	20,03	0	2	$ 398.817,00	$ 74,21
72		SBS Qd 02	prédio 4 pav corridos + 2 subsolos de garagem 2 el	Asa Sul	Paulo Octávio	33158556	3.500,00	583,00	3	1	66	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 260.000,00	$ 74,28
73		SGAN 601 L-2 Norte Ed Ion AT=9.849	novo, alto pad, audit, automação	Asa Norte	Jéssica	32011210	4.152,18	-	4	2	108	2	2018	2	3,5	0	0	1	$ 415.218,00	$ 100,00
74		SGAS 616 antiga Fortium	prédio com estrut p/ escolas/faculd	Asa Sul	KVC	999493643	5.500,00	8.200,00	2	1	400	1	2018	2	9,5	0	0	2	$ 412.000,00	$ 74,90
75	*	SIA ASP Lt D Bl A, B e parte C	Prédio BB Tech	Ed. BB Tech	SIA	Banco do Brasil	17.413,00	49.000,00	3	1	1000	1	2018	1	12	0	0	1	$ 1.323.045,91	$ 75,98
76		SHLN Qd 09 Bloco B	4 pavs audit novo 1a locação	Asa Norte	Conde	34686393	2.800,00	-	3	1	50	1	2018	2	9,5	0	0	2	$ 280.000,00	$ 100,00
77		SBS Qd 02 Bloco J 10 AT=4723	Ed. Carlton Tower triple AAA novo	Asa Sul	Grupo Carlton	32238944	3.098,00	-	4	2	75	2	2018	2	2,5	20,03	0	2	$ 239.703,00	$ 77,37
78		SBS Qd.02 Ed. Carlton Tower	Centro empresarial de alto padrão	Asa Sul	Biensky Imóveis	98140-2233	960,00	-	4	1	20	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 75.000,00	$ 78,12
79		SCN Qd.02 Ed. Corporate Financial Center	Piso elevado, ar condicionado central,copa	Asa Norte	Meta Imobiliária	3327-7072	1.386,00	-	4	1	30	2	2018	2	2	0	0	2	$ 108.750,00	$ 78,46
80		SCS Qd. 09 Ed. Parque Cidade	Projetado para grandes instituições	Asa Sul	Getúlio Romão	99981-2890	2.404,00	-	4	2	50	2	2018	2	2	0	0	2	$ 235.000,00	$ 97,75
81		SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martins	Novo, espelhado azul AT=18414 6ss 17pav terr meza	Asa Sul	Opus Const e Incorp	99943-8218	11.413,00	944,65	4	1	234	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 900.000,00	$ 78,85

(*) Não considerado

Anexo I5 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/ANTAQ (9429758) SEI 50500.066808/2025-68 / pg. 49
Anexo I5 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/ANTAQ (9429758) SEI 50500.066808/2025-68 / pg. 49

Tabela de dados comparativos

Dados	Uso dos dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AU	Atér	Pad	Triple A/Leed=2	Vgs	Pot	Ano	Ofe=2	Dist Centr	Tx Cond	Exige Adap=1	Infovia=2	R$/mês	R$/mês/AU
82		SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martins	Novo, espelhado azul AT=18414 6ss 17pav terr meza	Asa Sul	Ester - FGF	99943-8218	11.413,00	944,65	3	1	234	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 900.000,00	$ 78,85
83	*	SAUS Qd 05 Ed. OAB	18 salas conjugadas	Asa Sul	TRK Imob.	3247-2700	890,00	-	2	1	4	2	2018	2	3	0	0	2	$ 22.000,00	$ 24,71
84		SAUS Qd 05 Lt 7-A ant Jurídico Caixa AT=4.862	prédio monousuário	Asa Sul	J Fleury Imóveis	32249884	2.562,00	918,00	2	1	289	2	2018	2	2,5	19,51	0	2	$ 250.000,00	$ 97,58
85		SAI SUDOESTE Área 6580 Bl 1	Parkshopping Corporate térr+5pav	SAI SW	Felipe	993480018	6.651,00	2.300,00	4	2	198	1	2018	2	27,5	27,06	0	1	$ 532.080,00	$ 80,00
86		SEPN 514 Bl D Lt 9 AT=11365 AP=5509	Novo, tecnologia, CNJ	Asa Norte	Global	991233550	5.509,00	800,00	3	1	150	1	2018	2	7,5	0	0	2	$ 535.000,00	$ 97,11
87		SEPS 713/913 Lt E AT=11.962,15	ar VRF piso elev forro mod sist automação	Asa Sul	Íris Gestão	33141010	6.383,59	1.388,22	3	2	107	1	2018	2	6,5	0	0	2	$ 520.000,00	$ 81,45
88	*	SAUN Qd 05 Ed. BB 3 torres AT=155154	3 torres 16 pav térr cob 4 AP=26.389m² cada torre	Asa Norte	Banco do Brasil	31044151	78.516,00	9.600,00	4	2	1818	2	2018	1	2,5	0	0	2	$11.363.000,00	$ 144,72
89		SCN Qd 01 Ed. Number One	área corporativa	Asa Norte	JM Brokers	984510560	4.100,00	-	2	1	155	2	2018	2	2	0	0	2	$ 380.000,00	$ 92,68
90		SBN QD 02 LT 11 AT=6685	Apexbrasil, monousuário slj+térr+1o e 5o pav	Asa Norte	Avalor - laudo	40639218	4.043,00	640,00	3	1	105	2	2018	1	1,5	0	0	2	$ 345.440,00	$ 85,44
91	*	SCN Ed. Multibrasil Corporate 4 torres AT=94000	Ed. Multi	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	25.000,00	2.400,00	4	2	1568	2	2018	2	2	0	0	2	$ 4.784.000,00	$ 191,36
92		SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50 Bl B	AT 16809 AU 10516	Asa Sul	J Fleury Imóveis	3224-9884	2.192,00	500,00	3	1	0	2	2018	2	2,5	8,61	0	2	$ 907.674,00	$ 86,31
93		SGAN 712/912 Conj E Via W-4 Norte AT=18.139,27	2ss+semi+térr+mezan+3tipo+cob locado para o BB	Asa Norte	Sarkis	32515100	9.000,00	2.080,00	3	1	270	1	2018	1	7,5	0	0	1	$ 590.000,00	$ 65,56
94		SGAN 712 AT=16639	Ao lado da W3 N, estruturado para 1000 estações	Asa Norte	Alladyno Felix - Daniele	98349-4647	7.939,13	2.080,00	3	1	270	1	2018	2	7,5	0	0	1	$ 690.000,00	$ 86,91
95		SEPN 504 Lt 9 AT=17010		Asa Norte	Juba	33141000	6.024,56	1.890,00	4	2	212	1	2018	2	3,5	0	0	2	$ 532.000,00	$ 88,30
96		SBN Qd 02 Bl N AT=8349,53	9pav (3o ao 11o)+2ss	Asa Norte	Juba	33141000	4.018,68	-	2	1	110	2	2018	2	1,5	0	0	2	$ 360.000,00	$ 89,58
97		SAUS Bloco G	área corporativa	Asa Sul	Paulo Octávio	33158556	1.332,35	-	3	1	44	2	2018	2	2,5	0	0	2	$ 120.000,00	$ 90,06
98		SGAS 614 Ed. Vitrium	concebido para clínicas 1a locação	Asa Sul	Conde	34686393	3.886,00	777,00	3	1	79	1	2018	2	9,5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 90,06
99		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	JM Brokers	984510560	6.006,00	-	4	2	171	2	2019	2	2	0	0	2	$ 540.540,00	$ 90,00
100	*	SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50 Bl A/B AT=33618	cond R$ 289.470,00 2ss+tér+semi_mez+3tip+cob	Asa Sul	J Fleury Imóveis	3224-9884	2.192,00	6.353,04	3	1	460	2	2019	2	2,5	8,61	0	2	$ 1.400.000,00	$ 91,34
101		SCN Ed. Multibrasil Corporate 4 torres AT=94000	Ed. Multi cond R$ 350mil	Asa Norte	J Fleury Imóveis	32249884	25.000,00	300,00	4	2	255	2	2019	2	2	0	0	2	$ 2.100.000,00	$ 84,00
102		SGAN 712 AT=16639	Ao lado da W3 N, estruturado para 1000 estações	Asa Norte	Alladyno Felix - Daniele	98349-4647	7.939,13	2.080,00	3	1	270	1	2019	2	7,5	0	0	1	$ 650.000,00	$ 81,87
103		SEPN 516 Ed. Via Universitas	60 slas 20 lojas 40 wc	Asa Norte	Leonam	984023677	5.344,00	800,00	3	1	171	2	2019	2	7,5	0	0	2	$ 430.000,00	$ 80,46
104		SEPN 515 T 2 AT=10026	4pav tipo térr cobert 2ssolos	Asa Norte	Geraldo Vasconcelos	982221265	5.013,00	996,81	2	1	44	1	2019	2	7,5	0	0	2	$ 400.000,00	$ 79,79
105		SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martins	Novo, espelhado azul AT=18414 6ss 17pav terr meza	Asa Sul	TRK Imóveis	32472700	11.413,00	944,65	4	1	234	2	2019	2	2,5	0	0	2	$ 900.000,00	$ 78,85
106		SGAN 712/912 Conj E Via W-4 Norte AT=18.139,27	2ss+2semi térr+2pav+cob era BB R$ 100 mi p/ vda	Asa Norte	JM	984510560	9.000,00	2.080,00	3	1	270	1	2019	1	7,5	0	0	1	$ 690.000,00	$ 76,67
107	*	SAF Qd 2 Lts 5/6 Cent Corp Premium AT=30.207,38m²	2ss+pav audit+térreo+3 tipos+cob novo	Asa Sul	Stylos Engenharia	33141000	16.098,84	7.000,00	4	2	356	2	2019	2	4	0	0	2	$ 1.200.000,00	$ 74,53
108		SGAN 712/912 Conj E Via W-4 Norte AT=18.139,27	2ss+2semi térr+2pav+cob era BB R$ 130mi p/ vda	Asa Norte	KNI	32515100	9.000,00	2.080,00	3	1	270	1	2019	1	7,5	0	0	1	$ 650.000,00	$ 72,22
109		EQN 502/503 Ed. Taurisano AT=21000	térr semi-ent slja cob 2ss pé-dir duplo	Asa Norte	Brasilis	30450600	10.591,00	1.800,00	4	1	143	1	2019	2	3,5	0	0	2	$ 750.000,00	$ 70,81
110		SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martins	Novo, espelhado azul AT=18414 6ss 17pav terr meza	Asa Sul	Opus Const e Incorp	99943-8218	11.413,00	944,65	4	1	234	2	2019	2	2,5	14,89	0	2	$ 804.000,00	$ 70,44
111	*	SBS Qd 02 AT=17022	Ed. Lino Martins Pinto	Asa Sul	Opus Const e Incorp	99943-8218	10.270,00	560,00	2	1	40	2	2019	2	2,5	8	0	2	$ 765.990,00	$ 109,42
112		SAI SUDOESTE Torres I/II Bl A AT=16370	Ed. Park Shopping	SAI SW	CBRE	30837758	13.296,00	2.600,00	4	2	396	1	2019	2	27,5	27,06	0	1	$ 930.720,00	$ 70,00
113		SBN Qd 2 Bl F Ed. Gab Estevão (Pal Agr) AT=20521	retrofit 2010 andares 7o ao 11o	Asa Norte	CBRE	30837758	16.124,00	800,00	3	1	179	2	2019	2	1,5	0	0	2	$ 1.083.000,00	$ 67,20
114		SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN	Centro Emp. José de Alencar	Asa Norte	Caixa	30376684	31.662,64	4.200,00	3	2	376	1	2019	2	6,5	0	0	2	$ 1.850.000,00	$ 58,43
115		SCS Qd 09 Torre B	Ed Parque Cidade	Asa Sul	JM Brokers	984510560	4.004,00	-	4	2	114	2	2019	2	2	0	0	2	$ 479.000,00	$ 119,63
116		SBS Qd 01 BL A LT 31	Ed Sede I BB AT=46135 AU 24300 cond R$ 200 mil	Asa Sul	J Fleury Imóveis	32249884	21.000,00	-	3	1	400	2	2019	2	2,5	0	0	2	$ 1.200.000,00	$ 57,14
117	*	SIA ASP Lt D Bl A, B e parte C	Prédio BB Tech	Ed. BB Tech	SIA	Banco do Brasil	17.413,00	49.000,00	3	1	1000	1	2019	1	12	0	0	1	$ 983.548,56	$ 56,48
118	*	SEPN 504 Bloco B		Asa Norte	Lettieri	21030010	5.000,00	1.300,00	1	1	20	1	2019	2	3,5	0	0	2	$ 280.000,00	$ 56,00
119	*	SRTVN 701 Ed. PO700 Certif LEED AT=52376	PRÉDIO Green Building 7 pav 2 ljas audit	Asa Sul	Paulo Octávio - Jaqueline	33158556	48.977,00	3.750,00	3	2	672	2	2019	1	2	0	0	2	$ 2.600.501,17	$ 53,10
120		SBS Qd 01 Bloco G Ed Sede III BB	Banco do Brasil - prédio preto	Asa Sul	Alexânia - CESUP		46.054,00	2.000,00	3	1	160	2	2019	1	2,5	0	0	2	$ 2.100.000,00	$ 45,60
121	*	SEPS 707/907 Ed Maria de Lurdes AT=12892	2ss tér 5pav	Asa Norte	Corretor de imóveis	99239-8141	5.705,94	869,77	3	1	20	1	2019	2	6	0	0	2	$ 720.000,00	$ 126,18
122	*	SGAS Ed. Brasília lux Aterr=15000 AC=10222 AU=9000	teatro, auditório, elevadores panor s/ condominio	Asa Sul	J J Lirio	981580485	9.000,00	15.000,00	3	1	20	1	2019	2	5,5	0	0	2	$ 400.000,00	$ 44,44
123		SEPN 514 CJ E	PRÉDIO sede da ANTAQ	Asa Norte	Marcelino Serafim	32299999	10.414,36	1.309,35	3	1	98	1	2019	1	7,5	0	0	2	$ 400.000,00	$ 38,41
124	*	SIG 02	4 prédios	SIG	Gustavo da Global Prime	99123-3550	15.000,00	5.000,00	3	1	280	1	2019	2	26	0	0	1	$ 500.000,00	$ 33,33
125		SEPS 702/902 Bl A Ed. Gen Alencastro AT=9307	sist automação/centr de ág gelada 4 lajes corp ope	Asa Sul	Realiza	999623005	3.344,00	-	3	1	75	1	2019	2	2,5	22,48	0	2	$ 185.065,00	$ 55,34
126	*	SCS Qd 04	open space simples vd=R$ 18 mi	Asa Sul	José Martins Soluç Desenv Imob		6.300,00	1.260,00	1	1	30	1	2019	2	2,5	0	0	2	$ 99.500,00	$ 15,79
127	*	SEPS 702/902 Bl A Ed. Gen Alencastro AT=9307	sist automação/centr de ág gelada 4 lajes corp ope	Asa Sul	Federal Realty	2184-7322	4.484,00	-	3	1	99	1	2019	2	2,5	22,34	0	2	$ 224.299,00	$ 50,02
128	*	SGAN 906 Módulo F Bloco B AT=16.867,54	novo 2ss/semi-ent/térr/2pav/cob 4 elev forro gerad	Asa Norte	Consolida	3327-1877	10.000,00	5.000,00	3	1	180	1	2020	2	5	0	2	1	$ 280.000,00	$ 28,00
129		SGAS Ed. Brasília lux Aterr=15000 AC=10222 AU=9000	teatro, auditório, elevadores panor s/ condominio	Asa Sul	J J Lirio	981580485	9.000,00	15.000,00	3	1	20	1	2020	2	5,5	0	0	2	$ 400.000,00	$ 44,44
130		SGAS 614 Ed. Vitrium	concebido para clínicas 1a locação	Asa Sul	Conde	34686393	3.886,00	777,00	3	1	79	1	2020	2	9,5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 90,06
131		SGAS 616 Bloco B	para Escolas, Clinicas e Hospitais	Asa Sul	Paulo Bittes	99236-7373	5.800,00	3.000,00	2	1	89	1	2020	2	9,5	0	0	2	$ 250.000,00	$ 43,10
132		SEPN 503	frente para a w3	Asa Norte	José Martins Soluç Desenv Imob	981186796	2.289,00	601,70	3	1	70	1	2020	2	3	0	0	2	$ 140.000,00	$ 61,16
133		SGAN 712 AT=16639	Ao lado da W3 N, estruturado para 1000 estações	Asa Norte	Alladyno Felix - Daniele	98349-4647	7.939,13	2.080,00	3	1	270	1	2020	2	7,5	0	0	1	$ 650.000,00	$ 81,87
134		SAUS Qd 05 Lt 7-A ant Jurídico Caixa AT=4.862	prédio monousuário	Asa Norte	Biensky	98140-2233	2.562,00	918,00	2	1	289	2	2020	2	2,5	19,51	0	2	$ 250.000,00	$ 97,58
135		SBS Qd 02 Bloco J 10 AT=4723	Ed. Carlton Tower triple AAA novo	Asa Sul	Grupo Carlton	32238944	3.098,00	-	4	2	75	2	2020	2	2,5	20,03	0	2	$ 239.703,00	$ 77,37
136		SAUS Qd 5	entrada com rampa de acesso	Asa Sul	Plano Empreendimentos	3032-7700	4.862,00	800,00	2	1	57	2	2020	2	2,5	0	0	2	$ 250.000,00	$ 51,42
137		SCS Qd 3	4 andares mais subsolo	Asa Sul	Claudio A. Batista	3964-1097	4.180,00	1.060,00	1	1	42	1	2020	2	2	0	0	2	$ 99.500,00	$ 23,80
138		SEPN 509 Ed Nazir I AT=AU	PRÉDIO 8 andares sendo 2ssolos	Asa Norte	Beiramar Imóveis	32621001	11.187,00	1.200,00	1	1	100	1	2020	2	5	0	0	2	$ 350.000,00	$ 31,28
139		SBS Qd 1 Lote 27 Ed. Luiz Eduardo	todos pavs com vão livre	Asa Sul	Opus Const e Incorp	99943-8218	1.379,00	328,75	3	1	10	2	2020	2	2,5	0	0	2	$ 69.000,00	$ 50,04
140	*	SCRN 502 Bloco B	vazado, frente w3	Asa Norte	Augusto Cesar	992734130	2.250,00	375,00	1	1	30	2	2020	2	3,5	0	0	2	$ 60.000,00	$ 26,67
141	*	SCRN 704/705 Bloco H	prédio com elevador	Asa Norte	Azevedo Imóveis	34431818	877,00	130,00	1	1	0	2	2020	2	3,5	0	0	2	$ 17.000,00	$ 19,38
142		SAUS Quadra 04 Bloco B Lote 7A	piso todo em granito	Asa Sul	Imobiliária Realize	999657744	2.000,00	850,00	3	1	30	2	2020	2	2,5	0	1	2	$ 95.000,00	$ 47,50
143	*	SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50		Asa Sul	Veritas Cons Imob	33268068	2.192,00	6.353,04	3	2	480	2	2020	2	2,5	8,61	0	2	$ 1.507.500,00	$ 687,73
144		SAU/SUL Qd. 06 Bloco J	10 Andares, Mezanino, Auditorio para 120 pessoas	Asa Sul	Frederico Attié	3323 - 1213	8.500,00	800,00	1	1	0	2	2020	2	2,5	0	0	2	$ 300.000,00	$ 35,29
145		SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martins	Novo, espelhado azul AT=18414 6ss 17pav terr meza	Asa Sul	Tadeu Imóveis	3543-3121	15.558,27	944,65	4	1	234	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 900.000,00	$ 57,85
146		SBS Qd. 01 Ed. Luiza	10 vagas exclusivas	Asa Sul	Paulo Biter	99236-7373	1.547,35	295,74	3	1	10	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 77.000,00	$ 49,76
147		SBS Qd 02	4 subsolos+térr+1o pav	Asa Sul	Tadeu Imóveis	3543-3121	4.062,00	677,00	2	1	40	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 150.000,00	$ 36,93
148		SBS Qd 1 Lote 27 Ed. Luiz Eduardo	todos pavs com vão livre	Asa Sul	Paulo Biter	99236-7373	1.379,00	328,75	3	1	10	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 69.000,00	$ 50,04
149		SGAS 616 Bloco B	para Escolas, Clinicas e Hospitais	Asa Sul	Paulo Bittes	99236-7373	5.800,00	3.000,00	2	1	89	1	2021	2	9,5	0	0	2	$ 250.000,00	$ 43,10
150		SAU/SUL Qd. 06 Bloco J	10 Andares, Mezanino, Auditorio para 120 pessoas	Asa Sul	Frederico Attié	3323 - 1213	8.500,00	800,00	1	1	0	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 300.000,00	$ 35,29
151	*	SCS Quadra 6	7 Andares	Asa Sul	Pilotis Imobiliária	3575-7410	2.706,00	380,00	2	1	8	1	2021	2	2	0	0	2	$ 80.000,00	$ 29,56
152		SBS Lote 14	17 pav + térreo + 6 subsolos	Asa Sul	KVC Empreendimentos	99949-3643	17.000,00	944,00	3	1	90	2	2021	2	2,5	0	1	2	$ 900.000,00	$ 52,94
153	*	SBS Qd 2	22 Pavimentos	Asa Sul	KVC Empreendimentos	99949-3643	17.022,00	774,00	2	1	0	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 380.000,00	$ 22,32
154	*	SCS Qd 3		Asa Sul	Mafra Assessoria Imobiliária	99686-5585	3.000,00	750,00	2	1	50	1	2021	2	2	0	0	2	$ 85.000,00	$ 28,33
155		SBS Quadra 2 Bloco J	Ed. Carlton Tower	Asa Sul	Grupo Carlton	3223-8944	4.327,00	350,00	4	2	90	2	2021	2	2,5	0	0	2	$ 319.000,00	$ 73,72
156	*	SBN Quadra 2	2 pavimentos e 2 subsolos	Asa Norte	Beiramar Imóveis	(61)3262-1001	3.023,41	701,86	2	1	25	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 120.920,00	$ 39,99
157		SBN Quadra 2 Lote 11	7 pavimentos	Asa Norte	Inovar Imóveis	(61)99448-5041	14.858,00	2.200,00	3	1	105	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 742.900,00	$ 50,00
158		SBN Quadra 2 BL E	Antigo Banco do Brasil	Asa Norte	Íris Gestão	(61)3314-1010	6.408,66	1.200,00	4	1	175	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 600.000,00	$ 93,62
159		SBN Quadra 2 Bloco F	Administração Regional do Plano Piloto	Asa Norte	Opotunity	(61)98475-5415	2.800,00	2.800,00	2	1	15	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 120.000,00	$ 42,86
160	*	SBN Quadra 2	ANFIP	Asa Norte	Alladyno Felix - Daniele	(61)98349-4647	1.050,00	1.050,00	2	1	120	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 40.000,00	$ 38,10
161		SCN Quadra 2	Piso em Paviflex	Asa Norte	Attivus	(61)3039-6777	3.082,00	900,00	3	1	20	2	2023	2	2	0	0	2	$ 151.000,00	$ 48,99
162		SCN Quadra 3	Edificio Victória	Asa Norte	Realiza Corretora	(61)99962-3005	4.490,00	750,00	4	1	35	2	2023	2	2	0	0	2	$ 230.000,00	$ 51,22

(*) Não considerado

Anexo I - Nota de Avaliação 0083/2025/SUEG/DIR/ANTAQ (9429458) SEI 50300.000668/2025-68 / pg. 49

Tabela de dados comparativos

Dados	Uso dos dados	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AU	Atér	Pad	Triple A/Leed=2	Vgs	Pot	Ano	Ofe=2	Dist Centr	Tx Cond	Exige Adap=1	Infovia=2	R$/mês	R$/mês/AU
163		SBS Quadra 2 Bloco L	Ed. Lino Martins Pinto	Asa Sul	Inovar Imóveis	(61)99448-5041	15.500,00	700,00	3	1	45	2	2023	2	2,5	0	0	2	$ 775.000,00	$ 50,00
164	*	SBS Quadra 2 Bloco L	Ed. Maria Ramos	Asa Sul	Inovar Imóveis	(61)99448-5041	4.063,00	900,00	2	1	35	2	2023	2	2,5	0	0	2	$ 150.000,00	$ 36,92
165		SBS Quadra 1 Lote 26	Ed. Luiz Eduardo	Asa Sul	Inovar Imóveis	(61)99448 - 5041	1.378,00	350,00	3	1	45	2	2023	2	2,5	0	0	2	$ 68.900,00	$ 50,00
166		SBN Quadra 2 Bloco N	Ibram	Asa Norte	Íris Gestão	(61)3314-1010	2.029,30	493,80	3	1	44	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 148.905,19	$ 73,38
167		SBN Quadra 2 Bloco N	Anm	Asa Norte	Íris Gestão	(61)3314-1010	3.254,30	493,80	3	1	71	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 292.693,73	$ 89,94
168		SBN Quadra 2 Bloco N	Área disponível	Asa Norte	Íris Gestão	(61)3314-1010	3.675,06	493,80	3	1	81	2	2023	2	1,5	0	0	2	$ 340.000,00	$ 92,52
169		SBS Quadra 02 Bloco H	Ed. Cleto Meireles prédio com 17 andares	Asa Sul	Getúlio Romão	(61)3351-2020	19.261,07	1.037,00	2	1	124	2	2024	2	2,5	0	0	2	$ 965.000,00	$ 50,10
170		SBS Quadra 02	Ed. Marita Martins	Asa Sul	Getúlio Romão	(61)3351-2020	18.414,00	944,65	2	1	234	2	2024	2	2,5	0	0	2	$ 920.000,00	$ 49,96
171	*	SEPN 505 Bloco B	edifico de frente para a W3	Asa Norte	Getúlio Romão	(61)3351-2020	10.820,00	1.680,00	2	1	96	1	2024	2	3,4	0	0	2	$ 541.000,00	$ 50,00
172	*	SEPN 509 Ed. Nazir	imóvel com 8 pavimentos	Asa Norte	J Lírio Aguiar	(61)3328-0066	10.721,00	1.131,00	2	1	50	1	2024	2	5	0	0	2	$ 400.000,00	$ 37,31
173	*	SEPN 515	prédio monousuário	Asa Norte	Beiramar Imóveis	(61)3262-1001	6.500,00	1.100,00	1	1	0	1	2024	2	7,5	0	0	2	$ 370.000,00	$ 56,92
174	*	SEPN 507 Bloco A	prédio com 5 pavimentos	Asa Norte	Getúlio Romão	(61)3351-2020	6.500,00	1.000,00	2	1	40	1	2024	2	4,5	0	0	2	$ 325.000,00	$ 50,00
175		SEPN 514	prédio com fachada em vidro	Asa Norte	Beiramar Imóveis	(61)3262-1001	6.358,00	936,00	3	1	135	1	2024	2	7	0	0	2	$ 540.000,00	$ 84,93
176	*	SGAN 906 Bloco B	prédio novo ao lado do CEUB	Asa Norte	Getúlio Romão	(61)3351-2020	20.000,00	5.000,00	3	1	247	1	2024	2	5	0	0	1	$ 750.000,00	$ 37,50

(*) Não considerado

Anexo IV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SEDE/DINT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 10339

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SEPS 702/902 Bl A
Empreendimento:	Ed. General Alencastro
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.484,00
Oferta (R$):	R$ 224.299,00
Fonte:	Federal Realty
	2184-7322
Ano:	2019

End imóvel:	SCS QD 4
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.300,00
Oferta (R$):	R$ 99.500,00
Fonte:	José Martins
	98118-6796
Ano:	2019

End imóvel:	SEPS 702/902 Bl A
Empreendimento:	Ed. General Alencastro
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.344,00
Oferta (R$):	R$ 185.065,00
Fonte:	Realiza
	999623005
Ano:	2019

End imóvel:	SCRS 505 Bl B Nº. 35
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.871,00
Oferta (R$):	R$ 136.183,36
Fonte:	RSLOG/BR
	35353001
Ano:	2010

End imóvel:	SAUS Qd 05
Empreendimento:	Ed. OAB
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	890,00
Oferta (R$):	R$ 22.000,00
Fonte:	TRK Imob.
	3247-2700
Ano:	2018

End imóvel:	SDS Ed. Boulevard Center
Empreendimento:	Ed. Boulevard Center
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	800,00
Oferta (R$):	R$ 20.000,00
Fonte:	Sartori Imóveis
	3248-5241
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 03 Bl B
Empreendimento:	Ed. Oscar Alvarenga
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.303,86
Oferta (R$):	R$ 140.000,00
Fonte:	Martins
	33220224
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 511 Lts 4 e 5
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.285,00
Oferta (R$):	R$ 140.625,00
Fonte:	RSLOG/BR
	35353001
Ano:	2014

End imóvel:	SEPN 511
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.400,00
Oferta (R$):	R$ 303.000,00
Fonte:	Jesiel
	84510560 99156970
Ano:	2011

End imóvel:	SEPN 509
Empreendimento:	Ed. Nazir I
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.187,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 509
Empreendimento:	Ed. Nazir I
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.187,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2018

End imóvel:	SIG 02
Empreendimento:	0
Bairro:	SIG
Ap(m²):	15.000,00
Oferta (R$):	R$ 500.000,00
Fonte:	Gustavo da Global Prime
	99123-3550
Ano:	2019

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41340

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SEPN 516 Cj E
Empreendimento:	Ed. Carlton Center
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.208,00
Oferta (R$):	R$ 146.699,00
Fonte:	Grupo Carlton
	32238944
Ano:	2018

End imóvel:	SAU/SUL Qd. 06 Bloco J
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	8.500,00
Oferta (R$):	R$ 300.000,00
Fonte:	Frederico Attié
	98187-2521
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 711/911
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	9.560,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	Alamo
	9123-3550
Ano:	2010

End imóvel:	SEPN 514 CJ E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.414,36
Oferta (R$):	R$ 400.000,00
Fonte:	Marcelino Serafim
	32299999
Ano:	2019

End imóvel:	SBN QD 02 BL E
Empreendimento:	Ed. Banco do Brasil
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	13.500,00
Oferta (R$):	R$ 550.000,00
Fonte:	Banco do Brasil - 3 subsolo
	31044151
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 1 Bl F e H, Nº. 30
Empreendimento:	Ed. Camargo Corrêa
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.821,36
Oferta (R$):	R$ 202.496,64
Fonte:	CBRE
	30837758
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 514 CJ E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.414,36
Oferta (R$):	R$ 440.000,00
Fonte:	Alexandre
	20296874
Ano:	2012

End imóvel:	SIA Tr 2 Lts 2075/2115
Empreendimento:	
Bairro:	SIG
Ap(m²):	2.980,67
Oferta (R$):	R$ 130.000,00
Fonte:	Soheste
	32261850
Ano:	2017

End imóvel:	SIA Tr 2 Lts 2075/2115
Empreendimento:	
Bairro:	SIG
Ap(m²):	2.980,67
Oferta (R$):	R$ 130.000,00
Fonte:	Soheste
	32261850
Ano:	2017

End imóvel:	SGAS
Empreendimento:	Ed. Brasília lux
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	9.000,00
Oferta (R$):	R$ 400.000,00
Fonte:	J J Lirio
	981580485
Ano:	2019

End imóvel:	SBN Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	8.349,00
Oferta (R$):	R$ 375.000,00
Fonte:	Iris
	3314-1010
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 01 Bloco G
Empreendimento:	Ed. Sede III
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	46.054,00
Oferta (R$):	R$ 2.100.000,00
Fonte:	Alexânia - CESUP
Ano:	2019

Anexo X - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF/ANTT (9429458) SEI 50500.068032/2025-68 / pg. 41
Anexo X - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF/ANTT (9429458) SEI 50500.068032/2025-68 / pg. 12341

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SHTN Trecho 1
Empreendimento:	Lakeside
Bairro:	Lago Sul
Ap(m²):	2.500,00
Oferta (R$):	R$ 115.000,00
Fonte:	Brasilis Empreendimentos
	99913-2701
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 514
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.366,00
Oferta (R$):	R$ 535.000,00
Fonte:	Global Prime
	3041-3030
Ano:	2018

End imóvel:	STN 916
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	9.649,00
Oferta (R$):	R$ 482.500,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.270,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	TRK Imóveis
	3247-2700
Ano:	2017

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.062,00
Oferta (R$):	R$ 203.100,00
Fonte:	KVC
	999493643
Ano:	2018

End imóvel:	SBN Qd 2 Lt 11
Empreendimento:	Ed. Gabriel Estevão
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.484,42
Oferta (R$):	R$ 224.221,00
Fonte:	CBRE
	30837758
Ano:	2018

End imóvel:	SBN Qd. 02 Bloco K
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.402,00
Oferta (R$):	R$ 124.000,00
Fonte:	IKA Imobiliária
	3328-9104
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 514 CJ E
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.414,36
Oferta (R$):	R$ 540.000,00
Fonte:	Marcelino Serafim
	32299999
Ano:	2018

End imóvel:	SRTVN 701
Empreendimento:	Ed. PO700
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	48.977,00
Oferta (R$):	R$ 2.600.499,20
Fonte:	Paulo Octávio - Jaqueline
	33158556
Ano:	2019

End imóvel:	EQN 115
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.670,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	Aguiar
	32484800
Ano:	2018

End imóvel:	SCN Qd 6 Cj A
Empreendimento:	Ed Super Center Venâncio 3000
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.127,36
Oferta (R$):	R$ 227.004,00
Fonte:	Antonio Venancio
	32213000
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 702/902 Bl A
Empreendimento:	Ed. General Alencastro
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.205,70
Oferta (R$):	R$ 231.313,28
Fonte:	Sistel
Ano:	2017

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF/DER/DIR/ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF/DER/DIR/ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SEPN 504 Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.000,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Lettieri
	21030010
Ano:	2019

End imóvel:	SEPN 504 Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.000,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Lettieri
	21030010
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 503
Empreendimento:	Ed. Disbrave
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.000,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Lettieri
	21030010
Ano:	2018

End imóvel:	SIA ASP Lt D Bl A, B e parte C
Empreendimento:	
Bairro:	SIA
Ap(m²):	17.413,00
Oferta (R$):	
	R$ 983.546,88
Fonte:	SIA
	Banco do Brasil
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 01 BL A LT 31
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 01 BL A LT 31
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 01 BL A LT 31
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	21.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2017

End imóvel:	SHIS QI 07 Bl E
Empreendimento:	
Bairro:	Lago Sul
Ap(m²):	5.324,00
Oferta (R$):	R$ 310.000,00
Fonte:	MRC
	8140-8200
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	31.662,64
Oferta (R$):	R$ 1.850.000,00
Fonte:	Caixa
	30376684
Ano:	2019

End imóvel:	SHS Qd 04
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.784,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Conde
	34686393
Ano:	2018

End imóvel:	SIG Qd 04 Bl A
Empreendimento:	Ed. Capital Financial Center
Bairro:	SIG
Ap(m²):	3.960,00
Oferta (R$):	R$ 237.600,00
Fonte:	CBRE
	30.837.758,00
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 503
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	6.000,00
Oferta (R$):	R$ 360.000,00
Fonte:	Jadson
	99667467
Ano:	2014

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DEC/DIRAT/ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41
Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DEC/DIRAT/ANTT (9429758) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SIG Qd 04 Bl A
Empreendimento:	Ed. Capital Financial Center
Bairro:	SIG
Ap(m²):	3.960,00
Oferta (R$):	R$ 237.600,00
Fonte:	CBRE
	30837758
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 515 W/3 Norte
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	12.360,00
Oferta (R$):	R$ 741.600,00
Fonte:	Disbrave - Vera
Ano:	2011

End imóvel:	SEPN 503
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.000,00
Oferta (R$):	R$ 300.000,00
Fonte:	Plano
	30327700
Ano:	2015

End imóvel:	SAI SUDOESTE Torres I/II Bl A
Empreendimento:	0
Bairro:	SAI SW
Ap(m²):	16.370,00
Oferta (R$):	R$ 1.000.000,00
Fonte:	Daniel
	11 54854688
Ano:	2013

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	19.262,00
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	Kassio
	99438162
Ano:	2014

End imóvel:	SHCS Qd 06
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.904,02
Oferta (R$):	R$ 307.390,00
Fonte:	Getúlio
	33522060
Ano:	2018

End imóvel:	SHN Qd. 01
Empreendimento:	
Bairro:	
Ap(m²):	423,00
Oferta (R$):	R$ 27.000,00
Fonte:	Nogueira Corretor
	98400-9533
Ano:	2018

End imóvel:	EQN 502/503
Empreendimento:	Ed. Taurisano
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.591,00
Oferta (R$):	R$ 676.000,00
Fonte:	Vera
	33299863
Ano:	2013

End imóvel:	SBS Qd 01
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	16.800,00
Oferta (R$):	R$ 1.100.000,00
Fonte:	JM Brokers - Jesiel
	84510560
Ano:	2015

End imóvel:	SEPN 516
Empreendimento:	Ed. Via Universitas
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.344,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	Leonam
	984023677
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 712/912 Conj E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	9.000,00
Oferta (R$):	R$ 590.000,00
Fonte:	Sarkis
	32515100
Ano:	2018

End imóvel:	SRTVS Bloco M Lote 12
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.098,00
Oferta (R$):	R$ 400.000,00
Fonte:	Getúlio
	999812890
Ano:	2018

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SEDE/DINT/ANTT (9429758) SEI 50500.068032/2025-68 / pg. 15344

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

	End imóvel:	SRTVS Bloco M Lote 12		End imóvel:	SRTVS Bloco M Lote 12
	Empreendimento:			Empreendimento:	
	Bairro:	Asa Sul		Bairro:	Asa Sul
	Ap(m²):	6.098,00		Ap(m²):	6.098,00
	Oferta (R$):	R$ 400.000,00		Oferta (R$):	R$ 400.000,00
	Fonte:	Getúlio		Fonte:	Lopes TRK
		999812890			3247-2700
	Ano:	2018		Ano:	2017

	End imóvel:	SHIS QI 07 Bl E		End imóvel:	SBS Qd 01 Bloco G
	Empreendimento:			Empreendimento:	
	Bairro:	Lago Sul		Bairro:	Asa Sul
	Ap(m²):	5.324,00		Ap(m²):	46.054,00
	Oferta (R$):	R$ 350.000,00		Oferta (R$):	R$ 3.094.496,00
	Fonte:	MRC		Fonte:	Lucia
		8140-8200			
	Ano:	2016		Ano:	2017

	End imóvel:	SBN Qd 2 Bl F		End imóvel:	SRTVN 701 Ed. PO700
	Empreendimento:	Ed. Gabriel Estevão		Empreendimento:	
	Bairro:	Asa Norte		Bairro:	Asa Sul
	Ap(m²):	16.124,00		Ap(m²):	48.977,00
	Oferta (R$):	R$ 1.083.000,00		Oferta (R$):	R$ 3.300.000,00
	Fonte:	CBRE		Fonte:	Paulo Octávio
		30837758			33158556
	Ano:	2019		Ano:	2016

	End imóvel:	SBN Qd 01		End imóvel:	SBN Qd 01
	Empreendimento:			Empreendimento:	
	Bairro:	Asa Norte		Bairro:	Asa Norte
	Ap(m²):	5.280,00		Ap(m²):	5.280,00
	Oferta (R$):	R$ 360.000,00		Oferta (R$):	R$ 360.000,00
	Fonte:	JM Brokers		Fonte:	JM Brokers
		98451-0560			98451-0560
	Ano:	2017		Ano:	2018

	End imóvel:	SIG Qd 02 Lt 530 Bls A/B		End imóvel:	SIG Qd 02 Lt 530 Bls A/B
	Empreendimento:			Empreendimento:	
	Bairro:	SIG		Bairro:	SIG
	Ap(m²):	4.224,00		Ap(m²):	4.224,00
	Oferta (R$):	R$ 290.000,00		Oferta (R$):	R$ 290.000,00
	Fonte:	J Fleury Imóveis		Fonte:	J Fleury Imóveis
		3224-9884			3.224,00
	Ano:	2018		Ano:	2018

	End imóvel:	SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN		End imóvel:	SEPN 512 Cj C Lt 09/10 SN
	Empreendimento:			Empreendimento:	
	Bairro:	Asa Norte		Bairro:	Asa Norte
	Ap(m²):	31.662,64		Ap(m²):	31.662,64
	Oferta (R$):	R$ 2.191.293,44		Oferta (R$):	R$ 2.191.293,44
	Fonte:	Caixa		Fonte:	Caixa
		30376684			30376684
	Ano:	2017		Ano:	2018

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025/SUDEC/DIRAT/ANTT (9429758) SEI 50500.066803/2025-68 / pg. 416345

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SAI SUDOESTE Torres I/II Bl A
Empreendimento:	0
Bairro:	SAI SW
Ap(m²):	13.296,00
Oferta (R$):	R$ 930.720,00
Fonte:	CBRE
	30837758
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.270,00
Oferta (R$):	R$ 718.942,00
Fonte:	KVC
	999493643
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 804.000,00
Fonte:	Opus Const e Incorp
	99943-8218
Ano:	2019

End imóvel:	EQN 502/503
Empreendimento:	Ed. Taurisano
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.591,00
Oferta (R$):	R$ 750.000,00
Fonte:	Brasilis
	30450600
Ano:	2019

End imóvel:	SGAN 712/912 Conj E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	9.000,00
Oferta (R$):	R$ 650.000,00
Fonte:	KNI
	32515100
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J 10
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	19.300,00
Oferta (R$):	R$ 1.400.000,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2018

End imóvel:	SAUN Qd 05 Lote C
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.240.000,00
Fonte:	Juba
	8127-5997
Ano:	2017

End imóvel:	SAUN Qd 05 Lote C
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.240.000,00
Fonte:	Juba
	8127-5997
Ano:	2017

End imóvel:	SAUN Qd 05 Lote C
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.240.000,00
Fonte:	Juba
	98127-5997
Ano:	2017

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.327,00
Oferta (R$):	R$ 319.000,00
Fonte:	Grupo Carlton
	32238944
Ano:	2018

End imóvel:	EQN 102/103
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	12.174,92
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	KVC
	999623005
Ano:	2018

End imóvel:	SAUN Qd 05
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	68.000,00
Oferta (R$):	R$ 5.040.000,00
Fonte:	Kontato
	84510560
Ano:	2014

Anexo X5 - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41
Anexo X5 - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41 7346

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SAUN Qd 05 Lote C
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.260.000,00
Fonte:	Kontato
	84510560
Ano:	2014

End imóvel:	SCN Qd. 04 Bl. B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	809,00
Oferta (R$):	R$ 60.000,00
Fonte:	Ferola Empreendimentos
	3039-8400
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J 10
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.303,86
Oferta (R$):	R$ 398.817,00
Fonte:	JM Brokers
	98451-0560
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.500,00
Oferta (R$):	R$ 260.000,00
Fonte:	Paulo Octávio
	33158556
Ano:	2018

End imóvel:	SAF Qd 2 Lts 5/6
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	16.098,84
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	Stylos Engenharia
	33141000
Ano:	2019

End imóvel:	SGAS 616
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.500,00
Oferta (R$):	R$ 412.000,00
Fonte:	KVC
	999493643
Ano:	2018

End imóvel:	SRTV
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.915,00
Oferta (R$):	R$ 520.000,00
Fonte:	TRK
	32472700
Ano:	2016

End imóvel:	SIA ASP Lt D Bl A, B e parte C
Empreendimento:	
Bairro:	Ed. BB Tech
Ap(m²):	17.413,00
Oferta (R$):	R$ 1.323.045,91
Fonte:	SIA
	Banco do Brasil
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 712/912 Conj E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	9.000,00
Oferta (R$):	R$ 690.000,00
Fonte:	JM
	984510560
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J 10
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.098,00
Oferta (R$):	R$ 239.703,00
Fonte:	Grupo Carlton
	32238944
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd.02
Empreendimento:	Ed. Carlton Tower
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	960,00
Oferta (R$):	R$ 75.000,00
Fonte:	Biensky Imóveis
	98140-2233
Ano:	2018

End imóvel:	SCN Qd.02
Empreendimento:	Ed. Corporate Financial Center
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	1.386,00
Oferta (R$):	R$ 108.750,00
Fonte:	Meta Imobiliária
	3327-7072
Ano:	2018

Anexo X5 - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF - ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 41
Anexo X5 - Laudo de Avaliação 0383/2025 SEI/GDF - ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 18347

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	TRK Imóveis
	32472700
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	Opus Const e Incorp
	99943-8218
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	Ester - FGF
	99943-8218
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	TRK Imóveis - Raquel
	3247-2700
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 515
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.013,00
Oferta (R$):	R$ 400.000,00
Fonte:	Geraldo Vasconcelos
	982221265
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 905
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	20.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.600.000,00
Fonte:	Tetto Emp.
	39669901
Ano:	2014

End imóvel:	SAI SUDOESTE
Empreendimento:	
Bairro:	SAI SW
Ap(m²):	6.651,00
Oferta (R$):	R$ 532.080,00
Fonte:	Felipe
	993480018
Ano:	2018

End imóvel:	SGAS 610
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.000,00
Oferta (R$):	R$ 800.000,00
Fonte:	Tetto Emp.
	39669901
Ano:	2014

End imóvel:	SGAN 905
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	15.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.200.000,00
Fonte:	Tetto Emp.
	39669901
Ano:	2014

End imóvel:	SEPN 516
Empreendimento:	Ed.Via Universitas
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.344,00
Oferta (R$):	R$ 430.000,00
Fonte:	Leonam
	984023677
Ano:	2019

End imóvel:	SEPS 713/913 Lt E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.383,58
Oferta (R$):	R$ 520.000,00
Fonte:	Iris Gestão
	33141010
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 712
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	7.939,12
Oferta (R$):	R$ 650.000,00
Fonte:	Alladyno Felix - Daniele
	98349-4647
Ano:	2019

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDEC/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.066803/2025-68 / pg. 41
Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDEC/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.066803/2025-68 / pg. 41

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SCN
Empreendimento:	Ed. Multibrasil Corporate
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	25.000,00
Oferta (R$):	R$ 2.100.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2019

End imóvel:	SBN QD 02 LT 11
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.043,00
Oferta (R$):	R$ 345.440,00
Fonte:	Avalor - laudo
	40639218
Ano:	2018

End imóvel:	SAUN Qd 05 Lote C
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 1.460.000,00
Fonte:	Juba
	98127-5997
Ano:	2017

End imóvel:	SEPS 702/902
Empreendimento:	Centro Empresarial BSB
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.516,00
Oferta (R$):	R$ 907.674,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 702/902
Empreendimento:	Centro Empresarial BSB
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.516,00
Oferta (R$):	R$ 907.674,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2017

End imóvel:	SGAN 712
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	7.939,12
Oferta (R$):	R$ 690.000,00
Fonte:	Alladyno Felix - Daniele
	98349-4647
Ano:	2018

End imóvel:	SEPN 504 Lt 9
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	6.024,56
Oferta (R$):	R$ 532.000,00
Fonte:	Juba
	33141000
Ano:	2018

End imóvel:	SBN Qd 02 Bl N
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.018,68
Oferta (R$):	R$ 360.000,00
Fonte:	Juba
	33141000
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.187,00
Oferta (R$):	R$ 540.540,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2019

End imóvel:	SGAS 614
Empreendimento:	Ed. Vitrium
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.886,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	Conde
	34686393
Ano:	2018

End imóvel:	SAUS Bloco G
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	1.332,35
Oferta (R$):	R$ 120.000,00
Fonte:	Paulo Octávio
	33158556
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 702/902
Empreendimento:	Centro Empresarial BSB
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	15.326,00
Oferta (R$):	R$ 1.400.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2019

Anexo V - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.066803/2025-68 / pg. 40349

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SCN Qd 01
Empreendimento:	Ed. Number One
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.100,00
Oferta (R$):	R$ 380.000,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2018

End imóvel:	SAUS Qd 03
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	22.000,00
Oferta (R$):	R$ 2.050.000,00
Fonte:	Moreno
	30376684
Ano:	2017

End imóvel:	SEPN 514 Bl D Lt 9
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.509,00
Oferta (R$):	R$ 535.000,00
Fonte:	Global
	991233550
Ano:	2018

End imóvel:	SAUS Qd 05 Lt 7-A
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	2.562,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd. 09
Empreendimento:	Ed. Parque Cidade
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	2.404,00
Oferta (R$):	R$ 235.000,00
Fonte:	Getúlio Romão
	99981-2890
Ano:	2018

End imóvel:	SHLN Qd 09 Bloco B
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.800,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Conde
	34686393
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 601 L-2 Norte
Empreendimento:	Ed. Ion
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.152,18
Oferta (R$):	R$ 415.218,00
Fonte:	Jéssica
	32011210
Ano:	2018

End imóvel:	SRTVS Bloco M Lote 12
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.320,00
Oferta (R$):	R$ 450.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 702/902
Empreendimento:	Centro Empresarial BSB
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.180,56
Oferta (R$):	R$ 450.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2018

End imóvel:	SGAN 601 Cj L/M/R/S
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.410,00
Oferta (R$):	R$ 480.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	3224-9884
Ano:	2018

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.270,00
Oferta (R$):	R$ 765.990,00
Fonte:	Opus Const e Incorp
	99943-8218
Ano:	2019

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	10.270,00
Oferta (R$):	R$ 765.990,00
Fonte:	Opus Const e Incorp
	99943-8218
Ano:	2018

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 - DEC/DNIT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 42
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 - DEC/DNIT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 42

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SCS Qd 09
Empreendimento:	Ed. Parque Cidade
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.006,00
Oferta (R$):	R$ 660.000,00
Fonte:	JM Brokers
	8451-0560
Ano:	2016

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17
Empreendimento:	Ed. Marita Martins
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.413,00
Oferta (R$):	R$ 1.275.000,00
Fonte:	Ester - FGF
	99943-8218
Ano:	2016

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.350,00
Oferta (R$):	R$ 600.000,00
Fonte:	Getúlio
	999812890
Ano:	2017

End imóvel:	SAUS Qd 05 Lts 09/10
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	15.650,00
Oferta (R$):	R$ 1.800.000,00
Fonte:	RSLOG/BR
	35353001
Ano:	2016

End imóvel:	SAUN Qd 05
Empreendimento:	Ed. BB
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	26.389,00
Oferta (R$):	R$ 3.050.000,00
Fonte:	Banco do Brasil
	CSL
Ano:	2015

End imóvel:	SAUN Qd 05
Empreendimento:	Ed. BB
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	26.223,76
Oferta (R$):	R$ 3.050.000,00
Fonte:	Banco do Brasil CSL
	31044151
Ano:	2016

End imóvel:	SAUN Qd 05
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	78.516,00
Oferta (R$):	R$ 9.149.984,00
Fonte:	Banco do Brasil CSL
	31044151
Ano:	2016

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	7.128,00
Oferta (R$):	R$ 850.000,00
Fonte:	D Felix
	4063-7317
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.004,00
Oferta (R$):	R$ 479.000,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2017

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	7.096,00
Oferta (R$):	R$ 850.000,00
Fonte:	Realiza
	999623005
Ano:	2019

End imóvel:	SCN Qd 01
Empreendimento:	Ed. Veja
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.145,00
Oferta (R$):	R$ 257.000,00
Fonte:	Conde
	34686393
Ano:	2018

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	6.006,00
Oferta (R$):	R$ 720.000,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2018

Anexo V - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 - SEDE/DNIT (94294584) SEI 50000068803/2025-68 / pg. 42351

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SCS Qd 09 Torre B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.004,00
Oferta (R$):	R$ 480.000,00
Fonte:	JM Brokers
	984510560
Ano:	2018

End imóvel:	SCN
Empreendimento:	Ed. Multibrasil Corporate
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	25.000,00
Oferta (R$):	R$ 3.100.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2018

End imóvel:	SEPS 707/907
Empreendimento:	Ed. Maria de Lurdes
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.705,94
Oferta (R$):	R$ 720.000,00
Fonte:	Corretor de imóveis
	99239-8141
Ano:	2019

End imóvel:	SEPS 707/907
Empreendimento:	Ed. Maria de Lurdes
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	5.705,94
Oferta (R$):	R$ 720.000,00
Fonte:	Corretor de imóveis
	99239-8141
Ano:	2017

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J 10
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	11.050,00
Oferta (R$):	R$ 1.400.000,00
Fonte:	JM Brokers
	98451-0560
Ano:	2017

End imóvel:	SGAN 712
Empreendimento:	0
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	3.478,42
Oferta (R$):	R$ 450.000,00
Fonte:	Sarkis
	32515100
Ano:	2018

End imóvel:	SGAS 603
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	18.000,00
Oferta (R$):	R$ 2.500.000,00
Fonte:	Biensky
	81402233
Ano:	2014

End imóvel:	SAUN Qd 05
Empreendimento:	Ed. BB
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	78.516,00
Oferta (R$):	R$ 11.362.976,00
Fonte:	Banco do Brasil
	31044151
Ano:	2018

End imóvel:	SCN
Empreendimento:	Ed. Multibrasil Corporate
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	25.000,00
Oferta (R$):	R$ 4.784.000,00
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2018

End imóvel:	SCN Ed. Multibrasil
Empreendimento:	Ed. Multibrasil Corporate
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	25.000,00
Oferta (R$):	R$ 5.366.988,80
Fonte:	J Fleury Imóveis
	32249884
Ano:	2017

End imóvel:	SGAN 906 Módulo F Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	10.000,00
Oferta (R$):	R$ 280.000,00
Fonte:	Consolida
	3327-1877
Ano:	2020

End imóvel:	SGAS Ed. Brasília lux
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	9.000,00
Oferta (R$):	R$ 400.000,00
Fonte:	J J Lirio
	981580485
Ano:	2020

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDEC/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.066802/2025-68 / pg. 43352

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SGAS 614 Ed. Vitrium
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.886,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	Conde
	34686393
Ano:	2020

End imóvel:	SGAS 616 Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.800,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	Paulo Bittes
	99236-7373
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 503
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.289,00
Oferta (R$):	R$ 140.000,00
Fonte:	José Martins Soluç Desenv Imob
	981186796
Ano:	2020

End imóvel:	SGAN 712
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	7.939,13
Oferta (R$):	R$ 650.000,00
Fonte:	Alladyno Felix - Daniele
	98349-4647
Ano:	2020

End imóvel:	SAUS Qd 05 Lt 7-A ant Jurídico Caixa
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.562,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	Biensky
	98140-2233
Ano:	2020

End imóvel:	SBS Qd 02 Bloco J 10
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.098,00
Oferta (R$):	R$ 239.703,00
Fonte:	Grupo Carlton
	32238944
Ano:	2020

End imóvel:	SAUS Qd 5
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.862,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	Plano Empreendimentos
	3032-7700
Ano:	2020

End imóvel:	SCS Qd 3
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.180,00
Oferta (R$):	R$ 99.500,00
Fonte:	Claudio A. Batista
	3964-1097
Ano:	2020

End imóvel:	SEPN 509 Ed Nazir I
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	11.187,00
Oferta (R$):	R$ 350.000,00
Fonte:	Beiramar Imóveis
	32621001
Ano:	2020

End imóvel:	SBS Qd 1 Lote 27 Ed. Luiz Eduard
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	1.379,00
Oferta (R$):	R$ 69.000,00
Fonte:	Opus Const e Incorp
	99943-8218
Ano:	2020

End imóvel:	SCRN 502 Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.250,00
Oferta (R$):	R$ 60.000,00
Fonte:	Augusto Cesar
	992734130
Ano:	2020

End imóvel:	SCRN 704/705 Bloco H
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	877,00
Oferta (R$):	R$ 17.000,00
Fonte:	Azevedo Imóveis
	34431818
Ano:	2020

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DEC/DNIT (94294584) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 124353

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SAUS Quadra 04 Bloco B Lote 7A
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	2.000,00
Oferta (R$):	R$ 95.000,00
Fonte:	Imobiliária Realize
	999657744
Ano:	2020

End imóvel:	SEPS 702/902 Centr Emp BSB 50
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	2.192,00
Oferta (R$):	R$ 1.507.500,00
Fonte:	Veritas Cons Imob
	33268068
Ano:	2020

End imóvel:	SAU/SUL Qd. 06 Bloco J
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	8.500,00
Oferta (R$):	R$ 300.000,00
Fonte:	Frederico Attié
	3323 - 1213
Ano:	2020

End imóvel:	SBS Qd 02 Lt 17 Ed. Marita Martin
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	15.558,27
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	Tadeu Imóveis
	3543-3121
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd. 01 Ed. Luiza
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	1.547,35
Oferta (R$):	R$ 77.000,00
Fonte:	Paulo Biter
	99236-7373
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd 02
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.062,00
Oferta (R$):	R$ 150.000,00
Fonte:	Tadeu Imóveis
	3543-3121
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd 1 Lote 27 Ed. Luiz Eduardo
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	1.379,00
Oferta (R$):	R$ 69.000,00
Fonte:	Paulo Biter
	99236-7373
Ano:	2021

End imóvel:	SGAS 616 Bloco B
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	5.800,00
Oferta (R$):	R$ 250.000,00
Fonte:	Paulo Bittes
	99236-7373
Ano:	2021

End imóvel:	SAU/SUL Qd. 06 Bloco J
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	8.500,00
Oferta (R$):	R$ 300.000,00
Fonte:	Frederico Attié
	3323 - 1213
Ano:	2021

End imóvel:	SCS Quadra 6
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	2.706,00
Oferta (R$):	R$ 80.000,00
Fonte:	Pilotis Imobiliária
	3575-7410
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Lote 14
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	17.000,00
Oferta (R$):	R$ 900.000,00
Fonte:	KVC Empreendimentos
	99949-3643
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Qd 2
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	17.022,00
Oferta (R$):	R$ 380.000,00
Fonte:	KVC Empreendimentos
	99949-3643
Ano:	2021

Anexo XV - Laudo de Avaliação 0083/2025/SUDEC/DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 45354

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

End imóvel:	SCS Qd 3
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	3.000,00
Oferta (R$):	R$ 85.000,00
Fonte:	Mafra Assessoria Imobiliária
	99686-5585
Ano:	2021

End imóvel:	SBS Quadra 2 Bloco J
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.327,00
Oferta (R$):	R$ 319.000,00
Fonte:	Grupo Carlton
	3223-8944
Ano:	2021

End imóvel:	SBN Quadra 2
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	3.023,41
Oferta (R$):	R$ 120.920,00
Fonte:	Beiramar Imóveis
	(61)3262-1001
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2 Lote 11
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	14.858,00
Oferta (R$):	R$ 742.900,00
Fonte:	Inovar Imóveis
	(61)99448-5041
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2 BL E
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	6.408,66
Oferta (R$):	R$ 600.000,00
Fonte:	Íris Gestão
	(61)3314-1010
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2 Bloco F
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.800,00
Oferta (R$):	R$ 120.000,00
Fonte:	Opotunity
	(61)98475-5415
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	1.050,00
Oferta (R$):	R$ 40.000,00
Fonte:	Alladyno Felix - Daniele
	(61)98349-4647
Ano:	2023

End imóvel:	SCN Quadra 2
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	3.082,00
Oferta (R$):	R$ 151.000,00
Fonte:	Attivus
	(61)3039-6777
Ano:	2023

End imóvel:	SCN Quadra 3
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	4.490,00
Oferta (R$):	R$ 230.000,00
Fonte:	Realiza Corretora
	(61)99962-3005
Ano:	2023

End imóvel:	SBS Quadra 2 Bloco L
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	15.500,00
Oferta (R$):	R$ 775.000,00
Fonte:	Inovar Imóveis
	(61)99448-5041
Ano:	2023

End imóvel:	SBS Quadra 2 Bloco L
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	4.063,00
Oferta (R$):	R$ 150.000,00
Fonte:	Inovar Imóveis
	(61)99448-5041
Ano:	2023

End imóvel:	SBS Quadra 1 Lote 26
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Sul
Ap(m²):	1.378,00
Oferta (R$):	R$ 68.900,00
Fonte:	Inovar Imóveis
	(61)99448 - 5041
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2 Bloco N
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	2.029,30
Oferta (R$):	R$ 148.905,19
Fonte:	Íris Gestão
	(61)3314-1010
Ano:	2023

End imóvel:	SBN Quadra 2 Bloco N
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	3.254,30
Oferta (R$):	R$ 292.693,73
Fonte:	Íris Gestão
	(61)3314-1010
Ano:	2023

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 SEI/GDF - DNIT ANTT (94295467) SEI 50500.068803/2025-68 / pg. 46355

FOTOS DE DADOS COMPARATIVOS

TIPOLOGIA:	**PRÉDIOS**
PESQUISA:	**VALOR LOCATIVO**
LOCAL	**BRASÍLIA/DF**
PERÍODO	**2010/2023**

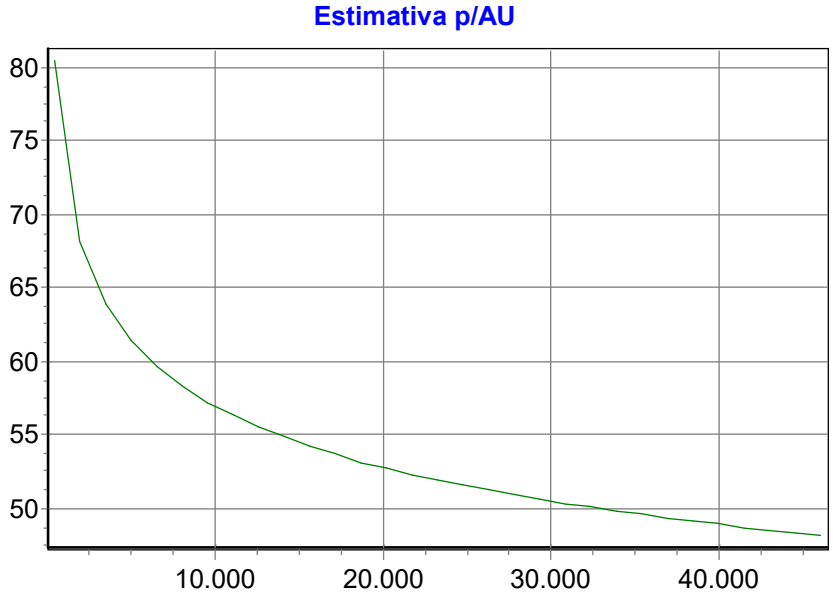
End imóvel:	SBN Quadra 2 Bloco N
Empreendimento:	
Bairro:	Asa Norte
Ap(m²):	3.675,06
Oferta (R$):	R$ 340.000,00
Fonte:	Íris Gestão
	(61)3314-1010
Ano:	2023

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0083/2025 v6 - DEC/DINR/ANTT (9429758) SEI 50500.066801/2025-68 / pg. 47

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AU	8.101,1643	-3,71	-0,109424	ln(x)	-4,77%
	Pad	2,9375	7,14	0,185244	x	5,71%
	Vgs	122,6875	5,85	0,001280	x	7,57%
	Pot	1,0000	2,70	0,122104	x	12,99%
	Ano	2.018,9297	-2,57	-0,030632	x	-2,12%
	R$/mê...	58,2563	2,74	66,070525	ln(y)	

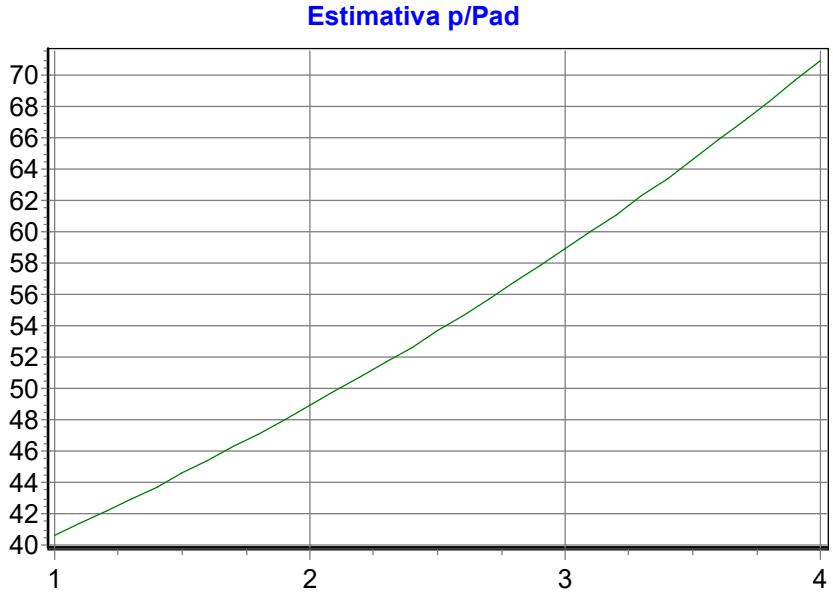
Anexo I.5 - Nota Técnica 0083/2025/SUFEG/DIRAT CTM (4294758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 48357

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



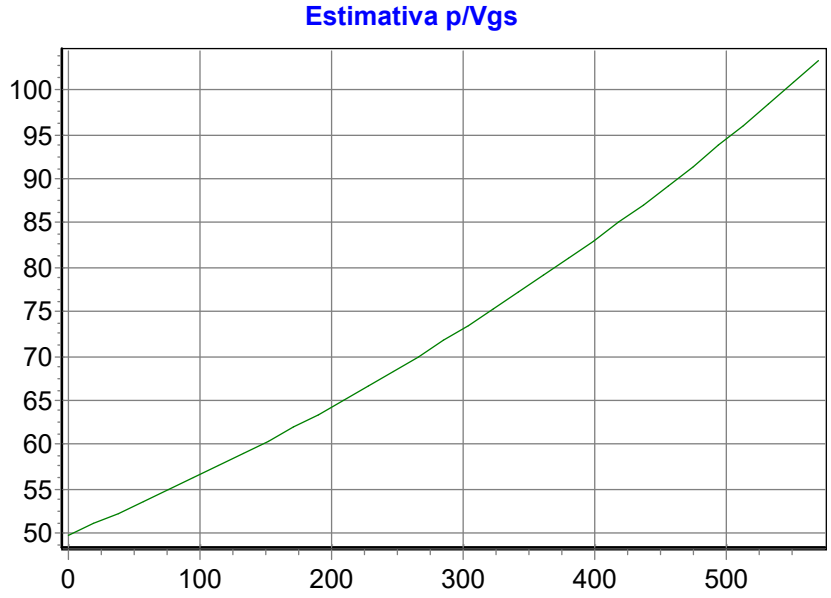
Anexo I.5 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEG/DIRAT (SEI 5010068018/2025-68) pg. 49
Anexo I.5 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEG/DIRAT (SEI 5010068018/2025-68) pg. 49

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



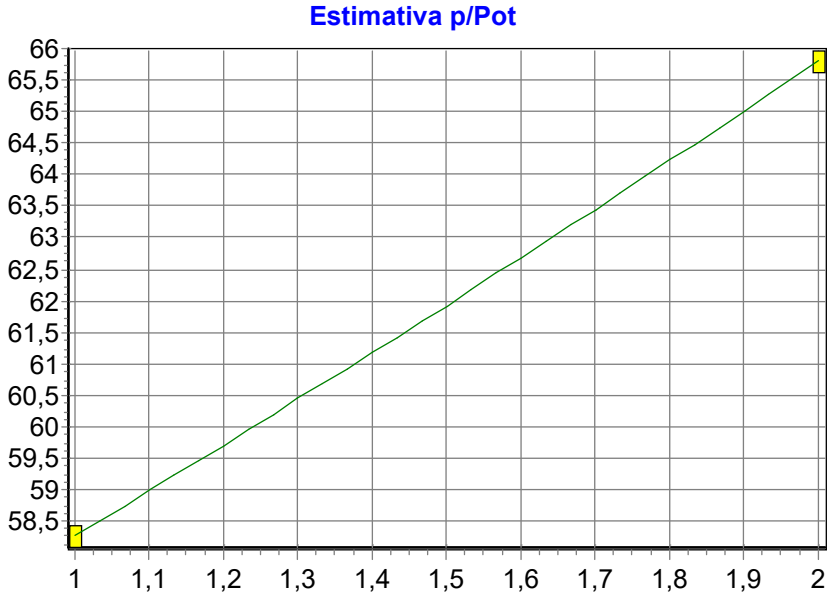
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEC/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 130359)

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



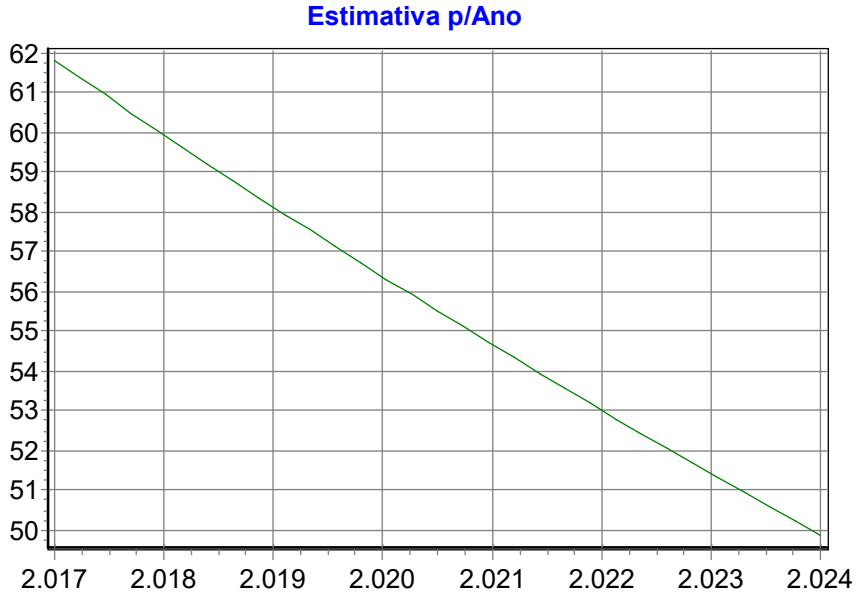
Anexo X - Nota Técnica 3083/2025/SUDEC/DNRT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 161360)

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUDECO/DNIT (SEI 50000668182025-68 / pg. 162361)

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Anexo X5 - Nota Técnica 3083/2025/SUFEC/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 43362

D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
3	4,53453300	4,72108700	-0,1865...	-4,11%	-1,15	-0,80	0,87%	0,52%	1,18%
4	4,36754700	4,54791400	-0,1803...	-4,13%	-0,94	-0,77	0,25%	0,48%	0,04%
7	3,44297900	3,70068600	-0,2577...	-7,48%	-0,55	-1,10	3,73%	0,99%	6,10%
9	4,23700100	4,31073500	-0,0737...	-1,74%	-0,32	-0,31	0,02%	0,08%	-0,03%
10	4,22215100	3,97367100	0,24848...	5,89%	0,90	1,06	0,01%	0,92%	-0,77%
11	4,71974800	4,55015100	0,16959...	3,59%	1,05	0,72	2,02%	0,43%	3,39%
13	4,20752400	4,11526300	0,09226...	2,19%	0,36	0,39	0,01%	0,13%	-0,10%
14	4,18342300	4,19565300	-0,0122...	-0,29%	-0,05	-0,05	0,00%	0,00%	0,00%
15	3,77528600	4,09467700	-0,3193...	-8,46%	-0,99	-1,36	1,12%	1,52%	0,78%
16	3,77528600	4,09467700	-0,3193...	-8,46%	-0,99	-1,36	1,12%	1,52%	0,78%
18	4,45794500	4,24358700	0,21435...	4,81%	1,00	0,91	0,54%	0,68%	0,41%
19	4,09434500	4,27530200	-0,1809...	-4,42%	-0,72	-0,77	0,05%	0,49%	-0,33%
20	4,09434500	4,27530200	-0,1809...	-4,42%	-0,72	-0,77	0,05%	0,49%	-0,33%
21	4,78113800	4,59173900	0,18939...	3,96%	1,24	0,81	2,51%	0,53%	4,21%
22	4,04550400	3,99632100	0,04918...	1,22%	0,17	0,21	0,12%	0,04%	0,20%
23	3,91202300	3,94056500	-0,0285...	-0,73%	-0,09	-0,12	0,49%	0,01%	0,90%
25	4,00733300	4,17182200	-0,1644...	-4,10%	-0,59	-0,70	0,20%	0,40%	0,03%
26	3,94390900	4,04330900	-0,0994...	-2,52%	-0,32	-0,42	0,38%	0,15%	0,58%
27	3,94835500	4,04581200	-0,0974...	-2,47%	-0,32	-0,42	0,37%	0,14%	0,56%
28	4,78649100	4,47824500	0,30824...	6,44%	1,91	1,31	2,55%	1,42%	3,53%
29	3,98024200	4,07211100	-0,0918...	-2,31%	-0,31	-0,39	0,27%	0,13%	0,40%
30	4,00715100	4,24614500	-0,2389...	-5,96%	-0,89	-1,02	0,20%	0,85%	-0,36%
31	3,91202300	4,19225000	-0,2802...	-7,16%	-0,97	-1,19	0,49%	1,17%	-0,10%
32	4,78649100	4,50686300	0,27962...	5,84%	1,76	1,19	2,55%	1,17%	3,75%
33	3,91202300	4,01143000	-0,0994...	-2,54%	-0,31	-0,42	0,49%	0,15%	0,79%
34	4,02535200	3,84098200	0,18436...	4,58%	0,57	0,79	0,16%	0,51%	-0,14%
36	4,78565700	4,56160000	0,22405...	4,68%	1,45	0,96	2,54%	0,75%	4,09%
37	4,04550400	3,96568900	0,07981...	1,97%	0,26	0,34	0,12%	0,09%	0,15%
38	3,91202300	3,80745900	0,10456...	2,67%	0,30	0,45	0,49%	0,16%	0,77%
39	4,06422900	3,82130700	0,24292...	5,98%	0,76	1,04	0,09%	0,88%	-0,59%
41	4,06936900	4,22230700	-0,1529...	-3,76%	-0,58	-0,65	0,08%	0,35%	-0,15%
42	3,82864100	4,11487800	-0,2862...	-7,48%	-0,92	-1,22	0,85%	1,22%	0,52%
44	4,13804200	4,41508400	-0,2770...	-6,69%	-1,20	-1,18	0,01%	1,14%	-0,97%
45	4,15606700	4,58462600	-0,4285...	-10,31%	-2,06	-1,83	0,00%	2,74%	-2,35%
46	4,18189700	4,33439800	-0,1525...	-3,65%	-0,65	-0,65	0,00%	0,35%	-0,30%
47	3,80466000	3,89802100	-0,0933...	-2,45%	-0,26	-0,40	0,97%	0,13%	1,69%
48	4,18342300	4,03651500	0,14690...	3,51%	0,54	0,63	0,00%	0,32%	-0,28%
49	4,18342300	4,16502100	0,01840...	0,44%	0,07	0,08	0,00%	0,01%	0,00%
52	3,56360000	3,69417000	-0,1305...	-3,66%	-0,30	-0,56	2,61%	0,25%	4,64%
54	4,22215100	3,94303900	0,27911...	6,61%	1,00	1,19	0,01%	1,16%	-0,98%
55	4,22902100	4,16632400	0,06269...	1,48%	0,25	0,27	0,02%	0,06%	-0,02%
56	4,22902100	4,16632400	0,06269...	1,48%	0,25	0,27	0,02%	0,06%	-0,02%
58	4,23700100	4,28010300	-0,0431...	-1,02%	-0,18	-0,18	0,02%	0,03%	0,02%
59	4,69519400	4,09517700	0,60001...	12,78%	2,97	2,56	1,84%	5,36%	-1,20%
61	4,68987900	4,56583300	0,12404...	2,64%	0,76	0,53	1,80%	0,23%	3,16%
62	4,67879200	4,34100000	0,33779...	7,22%	1,86	1,44	1,73%	1,70%	1,75%
64	4,28400000	3,95567900	0,32832...	7,66%	1,22	1,40	0,08%	1,61%	-1,24%

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 3083/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (94294584) SEI 50500.068802/2025-68 / pg. 43

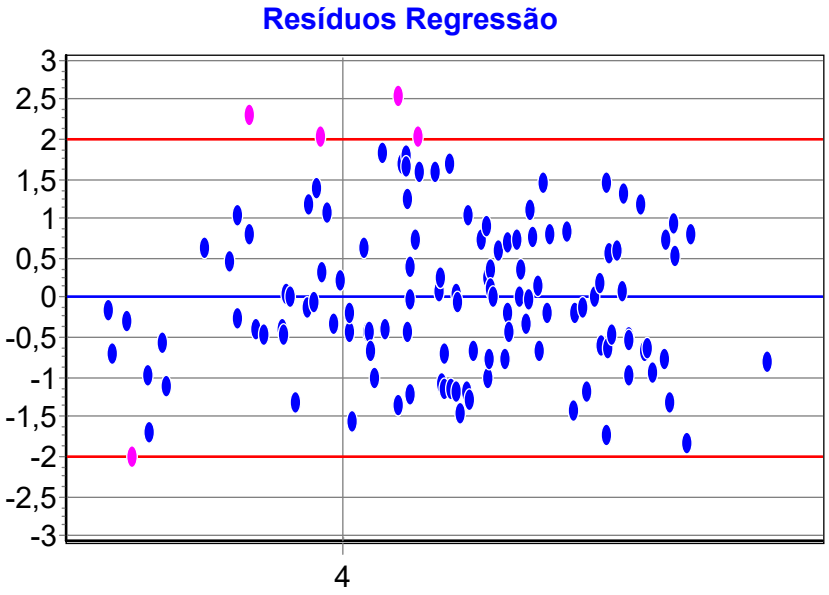
D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
65	3,44297900	3,67005300	-0,2270...	-6,60%	-0,48	-0,97	3,73%	0,77%	6,29%
66	3,27298500	3,67105000	-0,3980...	-12,16%	-0,78	-1,70	5,66%	2,36%	8,51%
68	4,30027400	4,43902500	-0,1387...	-3,23%	-0,66	-0,59	0,10%	0,29%	-0,06%
69	4,30298300	4,44956700	-0,1465...	-3,41%	-0,70	-0,62	0,11%	0,32%	-0,08%
70	4,30622500	4,52647700	-0,2202...	-5,11%	-1,10	-0,94	0,11%	0,72%	-0,41%
71	4,30689900	4,30007200	0,00682...	0,16%	0,03	0,03	0,11%	0,00%	0,21%
72	4,30784200	4,24626000	0,06158...	1,43%	0,27	0,26	0,12%	0,06%	0,17%
73	4,60517000	4,46658600	0,13858...	3,01%	0,78	0,59	1,26%	0,29%	2,09%
74	4,31615400	4,31712400	-0,0009...	-0,02%	0,00	0,00	0,13%	0,00%	0,24%
76	4,60517000	4,12808600	0,47708...	10,36%	2,28	2,03	1,26%	3,39%	-0,59%
77	4,34859900	4,45637900	-0,1077...	-2,48%	-0,53	-0,46	0,20%	0,17%	0,22%
78	4,35824600	4,51415300	-0,1559...	-3,58%	-0,79	-0,66	0,22%	0,36%	0,10%
79	4,36258900	4,48677200	-0,1241...	-2,85%	-0,62	-0,53	0,23%	0,23%	0,24%
80	4,58241300	4,45212000	0,13029...	2,84%	0,72	0,56	1,13%	0,25%	1,88%
81	4,36754700	4,51728200	-0,1497...	-3,43%	-0,77	-0,64	0,25%	0,33%	0,17%
82	4,36754700	4,33203800	0,03551...	0,81%	0,17	0,15	0,25%	0,02%	0,44%
84	4,58067300	4,38069400	0,19997...	4,37%	1,06	0,85	1,12%	0,60%	1,56%
85	4,38202700	4,40816900	-0,0261...	-0,60%	-0,13	-0,11	0,29%	0,01%	0,52%
86	4,57584400	4,18207700	0,39376...	8,61%	1,90	1,68	1,09%	2,31%	0,04%
87	4,39998900	4,11089400	0,28909...	6,57%	1,23	1,23	0,34%	1,25%	-0,44%
89	4,52915300	4,15766300	0,37149...	8,20%	1,73	1,58	0,85%	2,06%	-0,19%
90	4,44781400	4,28041600	0,16739...	3,76%	0,79	0,71	0,50%	0,42%	0,57%
92	4,45794500	4,21295500	0,24499...	5,50%	1,13	1,04	0,54%	0,89%	0,23%
93	4,18296600	4,28202100	-0,0990...	-2,37%	-0,41	-0,42	0,00%	0,15%	-0,13%
94	4,46487300	4,29574500	0,16912...	3,79%	0,81	0,72	0,57%	0,43%	0,69%
95	4,48074000	4,43692000	0,04382...	0,98%	0,23	0,19	0,63%	0,03%	1,15%
96	4,49513200	4,10223400	0,39289...	8,74%	1,75	1,68	0,69%	2,30%	-0,70%
97	4,50047600	4,32377400	0,17670...	3,93%	0,88	0,75	0,71%	0,47%	0,93%
98	4,50047600	4,12935400	0,37112...	8,25%	1,68	1,58	0,71%	2,05%	-0,44%
99	4,49981000	4,47623100	0,02357...	0,52%	0,13	0,10	0,71%	0,01%	1,32%
101	4,43081700	4,42773700	0,00308...	0,07%	0,02	0,01	0,44%	0,00%	0,82%
102	4,40513300	4,26511300	0,14002...	3,18%	0,64	0,60	0,35%	0,29%	0,41%
103	4,38776000	4,30376600	0,08399...	1,91%	0,39	0,36	0,30%	0,11%	0,47%
104	4,37939800	3,84079700	0,53860...	12,30%	2,00	2,30	0,28%	4,32%	-3,21%
105	4,36754700	4,48664900	-0,1191...	-2,73%	-0,60	-0,51	0,25%	0,21%	0,28%
106	4,33951000	4,25138900	0,08812...	2,03%	0,39	0,38	0,18%	0,12%	0,23%
108	4,27971700	4,25138900	0,02832...	0,66%	0,12	0,12	0,07%	0,01%	0,12%
109	4,26000000	4,25620400	0,00379...	0,09%	0,02	0,02	0,05%	0,00%	0,08%
110	4,25476100	4,48664900	-0,2318...	-5,45%	-1,11	-0,99	0,04%	0,80%	-0,62%
112	4,24849500	4,55526800	-0,3067...	-7,22%	-1,51	-1,31	0,03%	1,40%	-1,15%
113	4,20767300	4,19316800	0,01450...	0,34%	0,06	0,06	0,01%	0,00%	0,01%
114	4,06782900	4,24947000	-0,1816...	-4,47%	-0,70	-0,77	0,08%	0,49%	-0,27%
115	4,78440400	4,44761300	0,33679...	7,04%	2,06	1,44	2,53%	1,69%	3,26%
116	4,04550400	4,44723700	-0,4017...	-9,93%	-1,70	-1,71	0,12%	2,40%	-1,85%
120	3,81990800	4,05399900	-0,2340...	-6,13%	-0,72	-1,00	0,89%	0,82%	0,95%
123	3,64831800	4,01518000	-0,3668...	-10,06%	-1,02	-1,56	1,94%	2,01%	1,89%
125	4,01349600	4,11003700	-0,0965...	-2,41%	-0,34	-0,41	0,19%	0,14%	0,23%

Anexo I5 - Nota Técnica 0083/2025/SUFEC/DIRAT/ANTT (9429758) SEI 50500.068032/2024-68 / pg. 45364

D...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP E...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expli...
129	3,79414000	3,90064400	-0,1065...	-2,81%	-0,30	-0,45	1,02%	0,17%	1,75%
130	4,50047600	4,06809000	0,43238...	9,61%	1,90	1,84	0,71%	2,79%	-1,07%
131	3,76352300	3,85182800	-0,0883...	-2,35%	-0,24	-0,38	1,19%	0,12%	2,12%
132	4,11349300	4,11448000	-0,0009...	-0,02%	0,00	0,00	0,03%	0,00%	0,05%
133	4,40513300	4,23448100	0,17065...	3,87%	0,77	0,73	0,35%	0,43%	0,29%
134	4,58067300	4,31943000	0,26124...	5,70%	1,35	1,11	1,12%	1,02%	1,20%
135	4,34859900	4,39511400	-0,0465...	-1,07%	-0,22	-0,20	0,20%	0,03%	0,34%
136	3,94002700	3,95226100	-0,0122...	-0,31%	-0,04	-0,05	0,39%	0,00%	0,73%
137	3,16968600	3,64224500	-0,4725...	-14,91%	-0,87	-2,01	7,03%	3,33%	10,22%
138	3,44297900	3,60878900	-0,1658...	-4,82%	-0,34	-0,71	3,73%	0,41%	6,60%
139	3,91282300	4,21520900	-0,3023...	-7,73%	-1,06	-1,29	0,49%	1,36%	-0,27%
142	3,86073000	4,20013500	-0,3394...	-8,79%	-1,16	-1,45	0,70%	1,72%	-0,18%
144	3,56360000	3,63290600	-0,0693...	-1,94%	-0,15	-0,30	2,61%	0,07%	4,80%
145	4,05785300	4,39148100	-0,3336...	-8,22%	-1,38	-1,42	0,10%	1,66%	-1,24%
146	3,90721100	4,17197200	-0,2647...	-6,78%	-0,91	-1,13	0,51%	1,04%	0,05%
147	3,60902400	3,91953300	-0,3105...	-8,60%	-0,81	-1,32	2,24%	1,44%	2,93%
148	3,91282300	4,18457600	-0,2717...	-6,95%	-0,94	-1,16	0,49%	1,10%	-0,04%
149	3,76352300	3,82119600	-0,0576...	-1,53%	-0,15	-0,25	1,19%	0,05%	2,17%
150	3,56360000	3,60227300	-0,0386...	-1,09%	-0,08	-0,16	2,61%	0,02%	4,84%
152	3,96915900	4,01215500	-0,0429...	-1,08%	-0,14	-0,18	0,30%	0,03%	0,54%
155	4,30027400	4,34712800	-0,0468...	-1,09%	-0,21	-0,20	0,10%	0,03%	0,16%
157	3,91202300	3,98483400	-0,0728...	-1,86%	-0,23	-0,31	0,49%	0,08%	0,85%
158	4,53924400	4,35172300	0,18752...	4,13%	0,96	0,80	0,90%	0,52%	1,22%
159	3,75793900	3,86696900	-0,1090...	-2,90%	-0,30	-0,46	1,22%	0,18%	2,12%
161	3,89161600	4,04811600	-0,1564...	-4,02%	-0,50	-0,67	0,57%	0,36%	0,74%
162	3,93613000	4,21139300	-0,2752...	-6,99%	-0,98	-1,17	0,41%	1,13%	-0,22%
163	3,91202300	3,90337800	0,00864...	0,22%	0,03	0,04	0,49%	0,00%	0,91%
165	3,91202300	4,16820700	-0,2561...	-6,55%	-0,88	-1,09	0,49%	0,98%	0,07%
166	4,29565100	4,12457300	0,17107...	3,98%	0,69	0,73	0,09%	0,44%	-0,20%
167	4,49914300	4,10746600	0,39167...	8,71%	1,75	1,67	0,71%	2,29%	-0,65%
168	4,52742500	4,10696500	0,42046...	9,29%	1,91	1,79	0,84%	2,63%	-0,71%
169	3,91402100	3,76488600	0,14913...	3,81%	0,42	0,64	0,48%	0,33%	0,61%
170	3,91122300	3,91065600	0,00056...	0,01%	0,00	0,00	0,49%	0,00%	0,92%
175	4,44182700	3,96339300	0,47843...	10,77%	1,94	2,04	0,48%	3,41%	-2,05%

Anexo 15 - Nota Técnica 0383/2025/SUFER/DIRAT-ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 136365

Gráfico de Residuos padronizados x Valores estimados

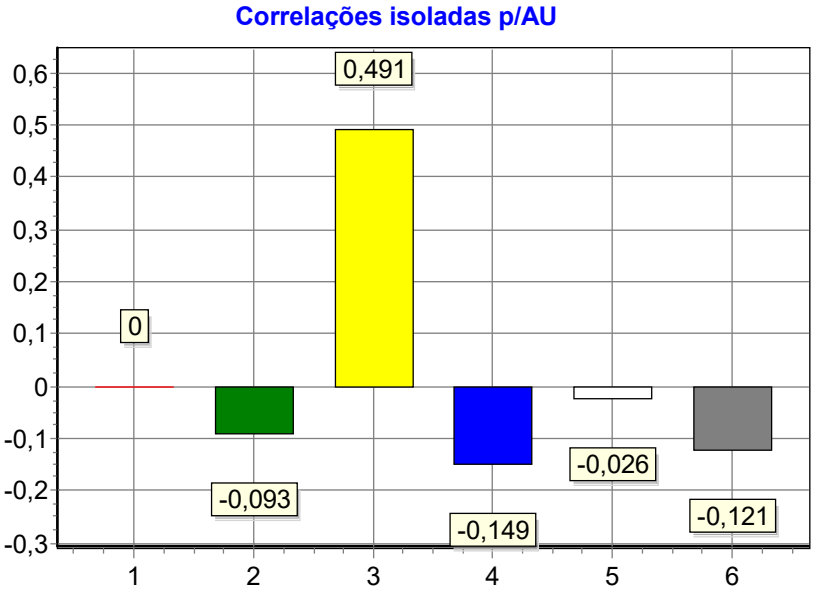


Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUFEG/DIRAT (SEI 5010068182/2025-68) pg. 47

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
	AU	ln(x)	x1	0	-0,09	0,49	-0,15	-0,03	-0,12
	Pad	x	x2	-0,09	0	0,15	0,19	-0,08	0,60
	Vgs	x	x3	0,49	0,15	0	-0,17	-0,12	0,36
	Pot	x	x4	-0,15	0,19	-0,17	0	0,18	0,20
	Ano	x	x5	-0,03	-0,08	-0,12	0,18	0	-0,21
	R$/mês/AU	ln(y)	y	-0,12	0,60	0,36	0,20	-0,21	0

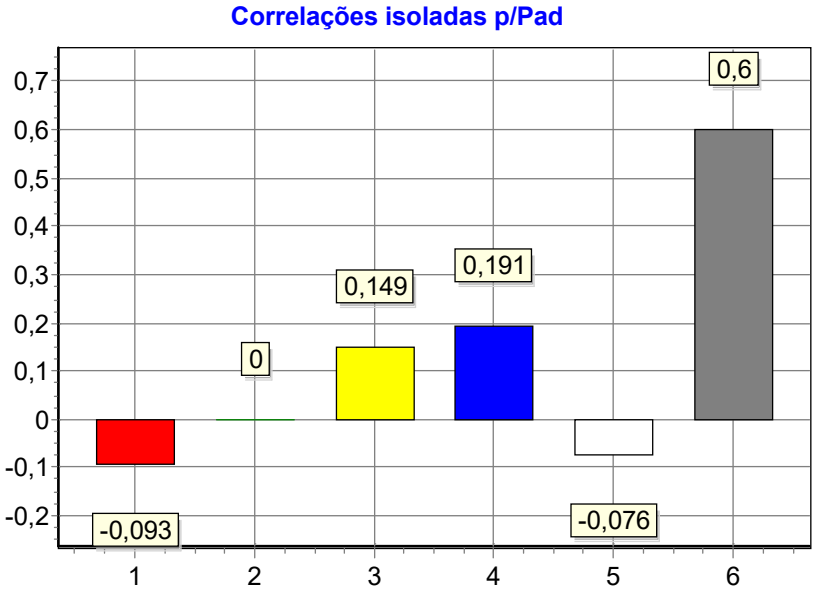
Anexo I-5 - Nota Técnica nº 38/2025/SUFER/DNIT (SEI 50000668182025-68 / pg. 48)
Anexo I-5 - Nota Técnica nº 38/2025/SUFER/DNIT (SEI 50000668182025-68 / pg. 48)

Correlações parciais isoladas



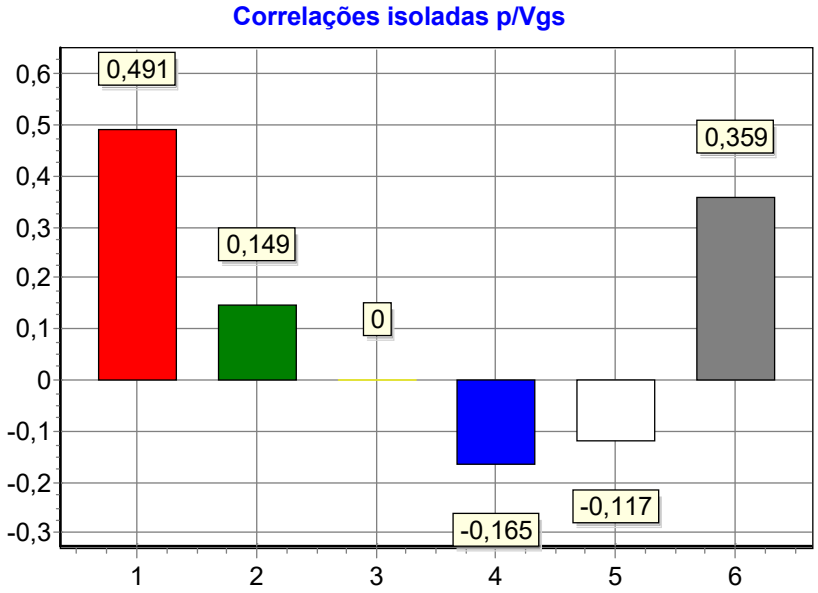
Anexo 15 - Nota Técnica nº 383/2025/SUFEC/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 139368

Correlações parciais isoladas



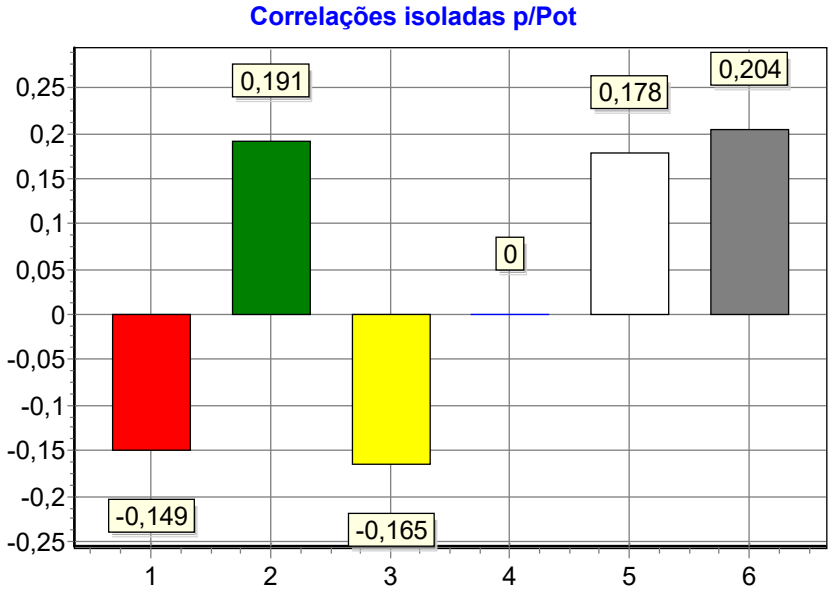
Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUDEC/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 140369)

Correlações parciais isoladas



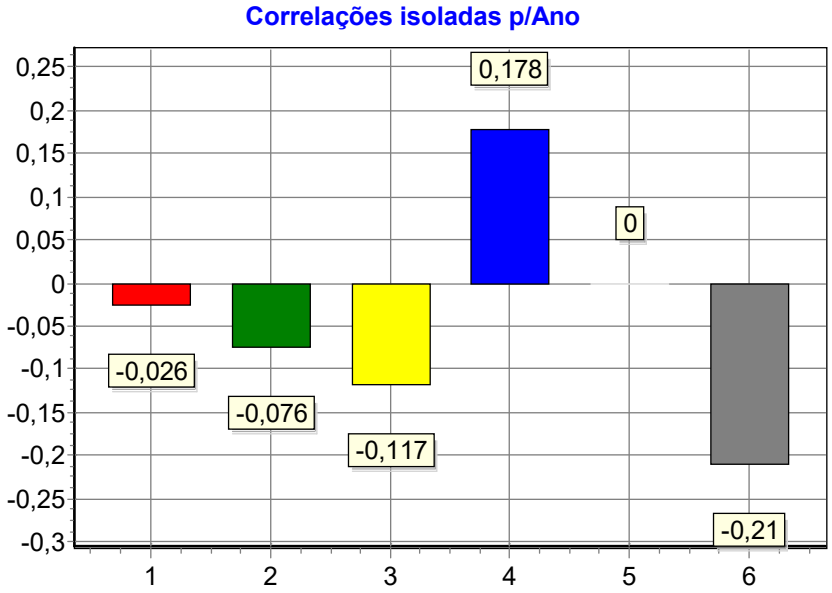
Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUFE/DIRAT/ANAC (9429458) SEI 00058.001668/2022-68 / pg. 141370

Correlações parciais isoladas



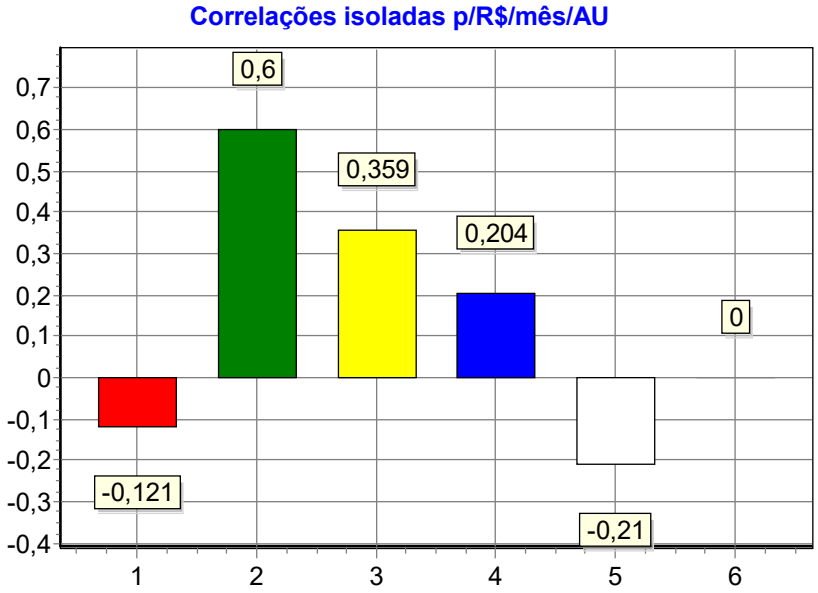
Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUFEC/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 142371)

Correlações parciais isoladas



Anexo 15 - Nota Técnica 3983/2025/SUFER/DNIT (SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 44 of 72)

Correlações parciais isoladas



Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUFER/DIRAT (SEI 5010068018 / pg. 44)
Anexo 15 - Nota Técnica 3083/2025/SUFER/DIRAT (SEI 5010068018 / pg. 44)
SEI 50500068018202525-68 / pg. 44373

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
3	93,18	112,29	-19,11	-20,51%	-1,15	-0,80
4	78,85	94,44	-15,59	-19,77%	-0,94	-0,77
7	31,28	40,48	-9,20	-29,40%	-0,55	-1,10
9	69,20	74,50	-5,30	-7,65%	-0,32	-0,31
10	68,18	53,18	15,00	22,00%	0,90	1,06
11	112,14	94,65	17,49	15,60%	1,05	0,72
13	67,19	61,27	5,92	8,81%	0,36	0,39
14	65,59	66,40	-0,81	-1,23%	-0,05	-0,05
15	43,61	60,02	-16,41	-37,63%	-0,99	-1,36
16	43,61	60,02	-16,41	-37,63%	-0,99	-1,36
18	86,31	69,66	16,65	19,29%	1,00	0,91
19	60,00	71,90	-11,90	-19,84%	-0,72	-0,77
20	60,00	71,90	-11,90	-19,84%	-0,72	-0,77
21	119,24	98,67	20,57	17,25%	1,24	0,81
22	57,14	54,40	2,74	4,80%	0,17	0,21
23	50,00	51,45	-1,45	-2,90%	-0,09	-0,12
25	55,00	64,83	-9,83	-17,88%	-0,59	-0,70
26	51,62	57,01	-5,39	-10,45%	-0,32	-0,42
27	51,85	57,16	-5,31	-10,24%	-0,32	-0,42
28	119,88	88,08	31,80	26,53%	1,91	1,31
29	53,53	58,68	-5,15	-9,62%	-0,31	-0,39
30	54,99	69,84	-14,85	-27,00%	-0,89	-1,02
31	50,00	66,17	-16,17	-32,34%	-0,97	-1,19
32	119,88	90,64	29,24	24,39%	1,76	1,19
33	50,00	55,23	-5,23	-10,45%	-0,31	-0,42
34	56,00	46,57	9,43	16,84%	0,57	0,79
36	119,78	95,74	24,04	20,07%	1,45	0,96
37	57,14	52,76	4,38	7,67%	0,26	0,34
38	50,00	45,04	4,96	9,93%	0,30	0,45
39	58,22	45,66	12,56	21,57%	0,76	1,04
41	58,52	68,19	-9,67	-16,53%	-0,58	-0,65
42	46,00	61,24	-15,24	-33,14%	-0,92	-1,22
44	62,68	82,69	-20,01	-31,92%	-1,20	-1,18
45	63,82	97,97	-34,15	-53,50%	-2,06	-1,83
46	65,49	76,28	-10,79	-16,47%	-0,65	-0,65
47	44,91	49,30	-4,39	-9,79%	-0,26	-0,40
48	65,59	56,63	8,96	13,66%	0,54	0,63
49	65,59	64,39	1,20	1,82%	0,07	0,08
52	35,29	40,21	-4,92	-13,95%	-0,30	-0,56
54	68,18	51,58	16,60	24,35%	1,00	1,19
55	68,65	64,48	4,17	6,08%	0,25	0,27
56	68,65	64,48	4,17	6,08%	0,25	0,27
58	69,20	72,25	-3,05	-4,40%	-0,18	-0,18
59	109,42	60,05	49,37	45,12%	2,97	2,56
61	108,84	96,14	12,70	11,67%	0,76	0,53
62	107,64	76,78	30,86	28,67%	1,86	1,44
64	72,53	52,23	20,30	27,99%	1,22	1,40

Anexo I - Nota Técnica 00083.002825/2024-68 DNIT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 45374

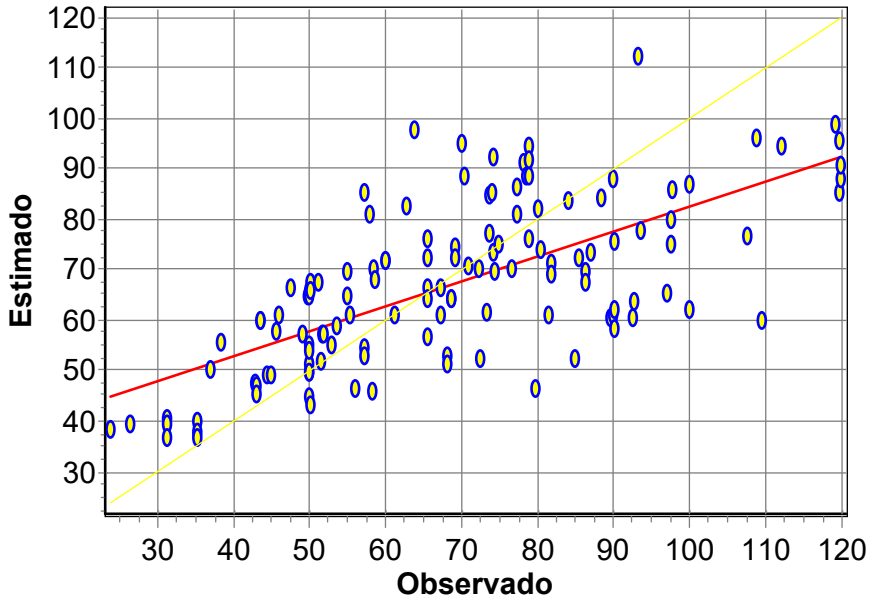
Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
65	31,28	39,25	-7,97	-25,49%	-0,48	-0,97
66	26,39	39,29	-12,90	-48,89%	-0,78	-1,70
68	73,72	84,69	-10,97	-14,88%	-0,66	-0,59
69	73,92	85,59	-11,67	-15,79%	-0,70	-0,62
70	74,16	92,43	-18,27	-24,64%	-1,10	-0,94
71	74,21	73,71	0,50	0,68%	0,03	0,03
72	74,28	69,84	4,44	5,97%	0,27	0,26
73	100,00	87,06	12,94	12,94%	0,78	0,59
74	74,90	74,97	-0,07	-0,10%	0,00	0,00
76	100,00	62,06	37,94	37,94%	2,28	2,03
77	77,37	86,17	-8,80	-11,38%	-0,53	-0,46
78	78,12	91,30	-13,18	-16,87%	-0,79	-0,66
79	78,46	88,83	-10,37	-13,22%	-0,62	-0,53
80	97,75	85,81	11,94	12,22%	0,72	0,56
81	78,85	91,59	-12,74	-16,15%	-0,77	-0,64
82	78,85	76,10	2,75	3,49%	0,17	0,15
84	97,58	79,89	17,69	18,13%	1,06	0,85
85	80,00	82,12	-2,12	-2,65%	-0,13	-0,11
86	97,11	65,50	31,61	32,55%	1,90	1,68
87	81,45	61,00	20,45	25,11%	1,23	1,23
89	92,68	63,92	28,76	31,03%	1,73	1,58
90	85,44	72,27	13,17	15,41%	0,79	0,71
92	86,31	67,56	18,75	21,73%	1,13	1,04
93	65,56	72,39	-6,83	-10,41%	-0,41	-0,42
94	86,91	73,39	13,52	15,56%	0,81	0,72
95	88,30	84,51	3,79	4,29%	0,23	0,19
96	89,58	60,48	29,10	32,49%	1,75	1,68
97	90,06	75,47	14,59	16,20%	0,88	0,75
98	90,06	62,14	27,92	31,00%	1,68	1,58
99	90,00	87,90	2,10	2,33%	0,13	0,10
101	84,00	83,74	0,26	0,31%	0,02	0,01
102	81,87	71,17	10,70	13,07%	0,64	0,60
103	80,46	73,98	6,48	8,06%	0,39	0,36
104	79,79	46,56	33,23	41,64%	2,00	2,30
105	78,85	88,82	-9,97	-12,65%	-0,60	-0,51
106	76,67	70,20	6,47	8,44%	0,39	0,38
108	72,22	70,20	2,02	2,79%	0,12	0,12
109	70,81	70,54	0,27	0,38%	0,02	0,02
110	70,44	88,82	-18,38	-26,10%	-1,11	-0,99
112	70,00	95,13	-25,13	-35,90%	-1,51	-1,31
113	67,20	66,23	0,97	1,44%	0,06	0,06
114	58,43	70,07	-11,64	-19,92%	-0,70	-0,77
115	119,63	85,42	34,21	28,59%	2,06	1,44
116	57,14	85,39	-28,25	-49,44%	-1,70	-1,71
120	45,60	57,63	-12,03	-26,38%	-0,72	-1,00
123	38,41	55,43	-17,02	-44,32%	-1,02	-1,56
125	55,34	60,95	-5,61	-10,14%	-0,34	-0,41

Anexo XV - Nota Técnica 0083/2025/SUFEG/DIRAT/ANTT (9429458) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 146375

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
129	44,44	49,43	-4,99	-11,24%	-0,30	-0,45
130	90,06	58,45	31,61	35,10%	1,90	1,84
131	43,10	47,08	-3,98	-9,23%	-0,24	-0,38
132	61,16	61,22	-0,06	-0,10%	0,00	0,00
133	81,87	69,03	12,84	15,69%	0,77	0,73
134	97,58	75,15	22,43	22,99%	1,35	1,11
135	77,37	81,05	-3,68	-4,76%	-0,22	-0,20
136	51,42	52,05	-0,63	-1,23%	-0,04	-0,05
137	23,80	38,18	-14,38	-60,41%	-0,87	-2,01
138	31,28	36,92	-5,64	-18,03%	-0,34	-0,71
139	50,04	67,71	-17,67	-35,31%	-1,06	-1,29
142	47,50	66,70	-19,20	-40,41%	-1,16	-1,45
144	35,29	37,82	-2,53	-7,18%	-0,15	-0,30
145	57,85	80,76	-22,91	-39,60%	-1,38	-1,42
146	49,76	64,84	-15,08	-30,31%	-0,91	-1,13
147	36,93	50,38	-13,45	-36,41%	-0,81	-1,32
148	50,04	65,67	-15,63	-31,23%	-0,94	-1,16
149	43,10	45,66	-2,56	-5,94%	-0,15	-0,25
150	35,29	36,68	-1,39	-3,94%	-0,08	-0,16
152	52,94	55,27	-2,33	-4,39%	-0,14	-0,18
155	73,72	77,26	-3,54	-4,80%	-0,21	-0,20
157	50,00	53,78	-3,78	-7,55%	-0,23	-0,31
158	93,62	77,61	16,01	17,10%	0,96	0,80
159	42,86	47,80	-4,94	-11,52%	-0,30	-0,46
161	48,99	57,29	-8,30	-16,94%	-0,50	-0,67
162	51,22	67,45	-16,23	-31,69%	-0,98	-1,17
163	50,00	49,57	0,43	0,86%	0,03	0,04
165	50,00	64,60	-14,60	-29,20%	-0,88	-1,09
166	73,38	61,84	11,54	15,72%	0,69	0,73
167	89,94	60,79	29,15	32,41%	1,75	1,67
168	92,52	60,76	31,76	34,33%	1,91	1,79
169	50,10	43,16	6,94	13,85%	0,42	0,64
170	49,96	49,93	0,03	0,06%	0,00	0,00
175	84,93	52,64	32,29	38,02%	1,94	2,04

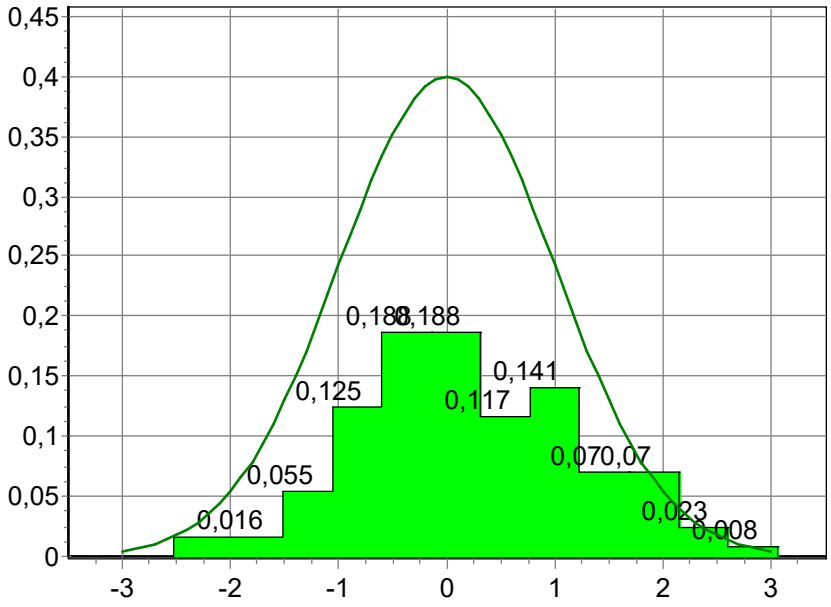
Anexo XV - Nota Técnica nº 38/2025/SEI/DIRAT/ANAC (9429458) SEI 00058.001668/2022-68 / pg. 147376

Gráfico de Valores Estimados x Observados



Anexo XV - Nota Técnica nº 383/2025/SUFER/DNIT (SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 148377)

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Anexo 15 - Nota Técnica 0383/2025/SUFE/DIRAT-CTM (9429758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 49
Anexo 15 - Nota Técnica 0383/2025/SUFE/DIRAT-CTM (9429758) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 49378

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					III

Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI 50500668182025-68 / pg. 45
Anexo 15 - Laudo de Avaliação 0383/2025 v6 SEI/INCRA - 0129458 - 0129467 SEI 50500668182025-68 / pg. 450379

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei n° 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF

ART Múltipla
0720240009455

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico(a)

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO

Título profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **0704537869**
Registro: **6643/D-DF**

Empresa contratada: **CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO LTDA** Registro: **4093-DF**

2. Dados do Contrato

DIVERSOS CONTRATOS CONFORME RELAÇÃO ANEXA
Ação institucional:

3. Atividade Técnica

Elaboração

Avaliação de imóveis em 1 contratos.

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

4. Observações

Ordem de serviço Nº 272/2023, processo 50500.362918/2023-81 referente a avaliação imobiliária da ANTT-Sede

5. Declarações

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

6. Entidade de Classe

NENHUMA

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, ____ de _____ de _____
Local Data

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134

Assinado de forma digital por MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Dados: 2024.02.06 10:14:49 -03'00'

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO - CPF: 145.XXX.XXX-34

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

CREA-DF
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

Valor da ART: R$ 99.64 Registrada em: 02/02/2024 Valor Pago: R$ 99,64 Nosso Número/Baixa: 0124007898

Anexo 3 - Nota de Avaliação 3 (SEI 5042458467) SEI 50500.068182/2024-68 / pg. 151380

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

CREA-DF

ART Múltipla
0720240009455

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

Relação de contratos

1. Responsável Técnico(a)

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO

Título profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **0704537869**
Registro: **6643/D-DF**

Empresa contratada: **CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO LTDA** Registro: **4093-DF**

__ 2. Dados da Obra/Serviço _____

Elaboração
Avaliação de imóveis

1

Contratante: **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**
CNPJ: 04.898.488/0001-77

SCES Trecho 3
Número: 10

Bairro: Asa Sul
CEP: 70200-003

Complemento: SCES, lote 10 - Trecho 3, Projeto Orla Polo 8 - Bloco A - Brasília DF
Cidade: Brasília - DF

E-Mail:
Fone: ()

Valor do Contrato: R$ 1.919,00
Valor Individual da ART: R$ 5,86

Data de início: 08/01/2024 - Data prevista de término: 05/02/2024
Documento: Ordem de Serviço 272/2023

Quantidade: 1.0000 unidade

Anexo 4 - Nota de Avaliação 0830/2023 SEI 50500068803/2023-68 / pg. 152381

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

CREA-DF

ART Múltipla
0720240009455

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

Item 1

1. Responsável Técnico(a)

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO
Título profissional: **Engenheiro Civil**
RNP: **0704537869**
Registro: **6643/D-DF**

Empresa contratada: **4093 - CMP CONSTRUTORA MARCELINO PORTO LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT** CNPJ: 04.898.488/0001-77
Finalidade: **Outro**

3. Dados da Obra/Serviço

SCES Trecho 3 | Número: 10 | Bairro: Asa Sul | CEP: 70200-003
Cidade: Brasília | UF: DF | Complemento: SCES, lote 10 - Trecho 3, Projeto Orla Polo 8 - Bloco A - Brasília DF
Data de Início das Atividades do(a) Profissional: 08/01/2024 | Data de Fim das Atividades do(a) Profissional: 05/02/2024 | Documento: Ordem de Serviço 272/2023

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
Avaliação de imóveis	1.0000	unidade

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

5. Observações

Ordem de serviço Nº 272/2023, processo 50500.362918/2023-81 referente a avaliação imobiliária da ANTT-Sede

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, ____ de _____ de _____
Local Data

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Assinado de forma digital por MARCELINO EPAMINONDAS PORTO:14537826134
Dados: 2024.02.06 10:14:17 -03'00'

MARCELINO EPAMINONDAS PORTO - CPF: 145.XXX.XXX-34

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT CNPJ: 04.898.488/0001-77

9. Informações

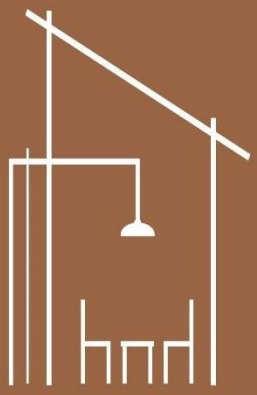
- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

CREA-DF
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

Valor da ART: R$ 99.64 Registrada em: 02/02/2024 Valor Pago: R$ 99,64 Nosso Número/Baixa: 0124007898

Anexo 3 - Nota de Avaliação 3382025 v1 Sede ANTT (0123458467) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 153382



SILVA EDIFICAÇÕES

Anexo 6 - Laudo de Avaliação (9245458) SEI 5050.0006683/2025 / pg 15

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel SETOR DE CLUBES ESPORTIVO SUL - SCES, LOTE 10 - TRECHO 03 - PROJETO ORLA POLO 8 - CEP 70.200-003	
Cidade BRASÍLIA / DF UF DF	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de Venda e Locação	
Finalidade da Avaliação Valor de Mercado Venda e Locação	
Solicitante e/ou Interessado AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT	
Proprietário J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA	

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
PRÉDIO INSTITUCIONAL	ÁREA TERRENO - 16.701,03m²; ÁREA CONSTRUÍDA AVERBADA - 28.748,54m², ÁREA DE AMPLIAÇÃO NÃO AVERBADA - 10.127,46m². ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 38.876,00m²

Metodologia	Especificação (fundamentação)
Método Evolutivo	Grau de Fundamentação II PRECISÃO: GRAU II

Valor de Avaliação do Imóvel: **R$ 473.000.000,00** Valor de Avaliação Locação: **R$ 2.554.200,00**	Classificação quanto a liquidez do Imóvel **Média**

Nome do Responsável Técnico	Formação do RT	CAU do RT
MIRIAN TAISA SILVA	**Arquiteta**	**A187685-6**

MIRIAN TAISA SILVA:12108628673

Assinado de forma digital por MIRIAN TAISA SILVA:12108628673
Dados: 2024.09.13 15:22:50 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

_____, _____ de _____ de _____

Local/Data

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO **3**
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL **3**
3. PARTES ENVOLVIDAS **3**
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES **3**
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES **4**
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO **4**
6.1. Caracterização da região a qual o imóvel avaliando está inserido 4
6.1.1. Aspectos Gerais 4
6.1.2. Aspectos Físicos 5
6.1.3. Uso e Ocupação do solo 6
6.1.4. Infraestrutura Urbana 6
6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários 6
6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando 7
6.3. Características das edificações e benfeitorias 8
6.4 Caracterização das edificações e benfeitorias não documentadas 9
7. METRAGENS DA EDIFICAÇÕES **9**
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO **10**
10. METODOLOGIA UTILIZADA **11**
8.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM 11
8.1.1 Descrição das variáveis utilizadas no modelo 11
8.1.2 Resultados Estatísticos 13
8.2 Determinação do Custo de Reedição das Benfeitorias 14
8.3 Determinação do valor do imóvel 15
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL **16**
10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO **17**
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA **18**
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS **19**
ANEXO 01 - DOCUMENTAÇÃO LEGAL **20**
1- Selo Green Building 20
2 – Escritura Pública de Compra e Venda 21
3- Carta de Habite-se 25
ANEXO 02 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO **26**
ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO SISDEA **36**
ANEXO 04 - TABELAS **55**
1- Tabela Grau de Fundamentação - Método de quantificação de custo de benfeitorias 52
2- CUB utilizado - Distrito Federal 53
3- Referência adotada para quantificação de custos adicionais - Fundações e Elevadores 54
4- Referência adotada para quantificação de Custos Adicionais (não contemplados pelo CUB) 55
5- BDI - Acórdão 622/2013 58
6- Tabela Depreciação Ross-Heidecke 59
7- Referência adotada - Fator de Comercialização 60
8- Orçamentos obtidos com fornecedores 61
ANEXO 05 - ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA) **64**

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEGAM/TJ (9245758) SEI 0005000668302025468.pdf 85
Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEGAM/TJ (9245758) SEI 0005000668302025468.pgg 85

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de uma edificação de 4 torres, cada uma contendo 2 subsolos de garagem e 4 andares acima (Térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos) com finalidade institucional, localizada no Setor de Clubes Esportivo Sul - SCES, lote 10 - trecho 03, Projeto Orla Polo 8 - Brasília/DF. O terreno onde está localizado o imóvel possui uma área de 16.701,03m², sendo 28.748,54m² averbados, e 10.127,46m² não averbados, totalizando 38.876,00m² de área construída. O imóvel recebeu o selo Green Building, conforme carta de habite-se nº 008/2012. No momento da vistoria encontrava-se ocupado por colaboradores e visitantes.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

2.1. Objetivo: Valor de mercado.

2.2. Finalidade: Futura venda ou locação.

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Proprietário: J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.20, Ed.Venâncio 3000 – CEP.: 70716-010 - Brasília/DF.

3.2 Solicitante: Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 04.898.488/0001-77, estabelecida no Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES – lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003 – Brasília/DF.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação enviada pela empresa ANTT, auxiliado com a vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Foi adotado o valor mínimo do intervalo de confiança na avaliação do terreno, pelo cálculo ser composto apenas por dados de oferta, não sendo possível utilizar a variável oferta/venda, e por entender que o valor final referente ao terreno é compatível com o mercado local. Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé e confiaveis.

Anexo I - Laudo de Avaliação 383/2025/SEGEA/ANTT (9424584) SEI 50500.068383/2025-46 / pg 15

.

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Selo Green Building; Escritura Pública de compra e venda e Carta de Habite-se;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 05/09/2024;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, intermediários etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região a qual o imóvel avaliando está inserido

6.1.1. Aspectos Gerais

A região a qual o imóvel avaliando está inserido se encontra na malha urbana de Brasília, na Asa Sul, Setor de Clubes esportivo Sul, que por sua vez encontra-se localizado numa região da cidade, que de forma geral segundo plano diretor de ordenamento territorial (PDOT), é considerado como zona urbana de Conjunto Tombado. Nesta zona estão inclusos os bairros Asa Sul e Asa Norte, e é cercado por zonas de uso controlado I e II, onde se encontram os baixos Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Guará.

Asa Sul é um bairro da região administrativa do Plano Piloto de Brasília, possuindo vários setores, mas em sua maior parte residenciais. Seu nome vem de sua localização, por ficar ao sul do Eixo Monumental e da própria cidade planejada, e como parte dela, junto com Asa Norte, sendo uma área tombada pela UNESCO como Patrimônio Mundial. É o bairro mais populoso do plano piloto, com 120 mil habitantes. É limitada pelo Lago Paranoá, a leste, e pelo Parque Dona Sarah Kubitschek, a oeste.

É o bairro mais populoso do plano piloto com cerca de 120.000 habitantes. Diferente da Asa Norte, onde ficam as maiores universidades como a UnB, atraindo uma população mais jovem, a Asa Sul apresenta mais idosos - o maior número de maiores de oitenta anos do Distrito Federal - e mais mulheres, que são 54% da população do bairro. Segundo pesquisa da Revista Época, é o oitavo bairro mais cobiçado do Brasil, com a maior proporção de habitantes das classes A e B em sua população total do Brasil - cerca de 94%.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/DF (9245758) SEI 0060001668/2025 v.pg 4 of 87

6.1.2. Aspectos Físicos

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliando além de estar localizado numa área favorecida e valorizada da cidade, está há apenas 5,70 km de distância da Esplanada dos Ministérios, ponto considerado como de extrema valorização e atratividade local. O percurso leva cerca de 7 minutos considerando trânsito moderado.

Proximidade Imóvel Avaliando e Esplanada dos Ministérios via Eixo Monumental
Fonte - Google Maps

O relevo do bairro, assim como de praticamente todo o Distrito Federal é predominantemente plano, cobertura vegetal típica de cerrado mesclado com áreas verdes urbanas, reflorestamento, agricultura e solo especificamente composto por ardósia na região que compõe a Zona de Conjunto Tomado. Este fato exige das construções em geral, fundações mais elaboradas e especiais.

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

Por ser uma área de conjunto tombado, o bairro Asa Sul que é cortada pelo Eixo Rodoviário - o “eixão”- É composto (e preservado nesta configuração), por superquadras e áreas de vizinhança; Setores centrais; de embaixadas; residenciais; de serviços; setores complementares; grandes parques e outras áreas de transição urbana; W3 Sul e a orla do lago Paranoá, que é composto ao sul pelo setor de clubes esportivos sul, onde está localizado o imóvel avaliando, e ao norte, já fora do perímetro da Asa Sul, pelos setores de Hotéis, clubes esportivos norte, setor de mansões, setor olímpico, Palácio Presidencial e áreas verdes.

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O bairro Asa Sul em Brasília, é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Água encanada; Energia elétrica pública; Redes de cabeamento de transmissão de dados; Pavimentação, Comunicação e televisão; Telefone; Torre de telefonia Móvel; Saneamento, Coleta de resíduos sólidos, transporte público e linhas de metrô, com várias estações distribuídas ao longo dele.

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

Dentre toda a infraestrutura, o entorno do imóvel avaliando conta com instituições de ensino voltados para diversas faixas etárias; entidades religiosas de diferentes credos; clubes e associações; instituições sociais e de saúde como hospitais, UPA e policlínicas; feiras livres; espaços culturais; esportivos; parques; comércios; serviços e equipamentos de segurança.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEGEDAM/TSE (9424584) SEI 0050001668/2025 v.1 pg 6389

6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

O imóvel avaliando possui acesso facilitado à via de trânsito rápido e à rodovia DF 004. A região no entorno é, em sua maioria, composta por edificações institucionais e comerciais que não seguem padrões arquitetônicos contemporâneos e modernistas. As edificações onde o imóvel está inserido são compostas por prédios de padrão alto, onde apresentam aparência recente e bom estado de conservação. A vocação do imóvel é de fins institucionais, uma vez que está dentro de uma área econômica e visada para futuros empreendimento. Possui muitos terrenos disponíveis no entorno, contudo não divulgados para comercialização.

Imagem 06 – Posição do lote em relação à via de trânsito rápido e terrenos vizinhos.
Fonte - GeoPortal DF - disponível em https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal

O terreno possui 142 vagas de garagem externas, paisagismo e 4 torres contendo 2 subsolos e 4 andares cada. A área total do terreno é de 16.701,03m², sendo 28.748,54m² de área averbada e 10.127,46m² referente à ampliação não averbada.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEI-DF (94245805) SEI 0060-000683/2025 v.1 pg.16

6.3. Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de uma edificação de 4 torres com 4 pavimentos cada acima do nível da rua, onde existem salas livres para empresas poderem montar seu próprio layout e divisões. Além disso, contém 3 elevadores em cada torre, cujo sistema não utiliza casa de máquinas; escada enclausurada; sanitários masculino, feminino, PNE e copa como apoio. Abaixo do nível da rua, mais 2 subsolos gerais que possuem:

a) No 1º subsolo há 41 vagas de garagem, bicicletário e demais espaços estão atualmente subdivididos em auditório com capacidade para 363 pessoas; salas de arquivo; espaço geral para cozinha industrial de restaurante; salas multiuso de videoconferência e monitoramento; salas de manutenção, brigada, copa, sanitários e vazios com jardins e entrada de iluminação natural a partir do térreo.
b) No 2º subsolo existem mais 314 vagas de garagem, 37 vagas para motos e bicicletário; sala para nobreak; quadros gerais; grupos de geradores; central de água gelada para ar-condicionado; áreas técnicas para: acesso às fossas sépticas do prédio; 10 reservatórios de água potável; casa de bomba, sprinkler e hidrantes. Além disso, também possui central de reciclagem própria, salas de depósitos e divisões para uso próprio da empresa que está atualmente no edifício como salas de arquivos e almoxarifado. Neste nível também há a presença de vazios com jardins e entrada de luz natural desde o pavimento térreo.

Não foram encontradas manifestações patológicas no mesmo. A estrutura do imóvel é composta por laje nervurada e possui acabamento em forro de gesso em todos os pavimentos, exceto nas áreas de garagem, áreas técnicas e depósitos. A sua idade aparente é de 5 anos e pode ser classificado segundo tabela Ross-Heidecke como “novo” (Item A na Tabela). Abaixo a descrição dos acabamentos

Fachada	Todas as torres possuem fachadas revestidas com pele de vidro com película de alta performance e placas em ACM fosco na cor branco e cinza. A passarela metálica que dá acesso entre uma torre e outra possui vidro temperado na cor verde e todos os corrimãos de apoio em inox polido.
Piso	Os pisos externos são em pavimentação paver e piso fulget em placas 45x45cm. Internamente no Hall, recepção e circulação do térreo - pedra natural Crema Marfil 62,5x62,5; nas repartições e sanitários- Cerâmica vitrificada Retificada Branca – 60 x 60cm; nos depósitos e áreas técnicas, de monitoramento - porcelanato acetinado cinza claro 60x60cm. Auditório todo em carpete cinza e algumas repartições cujo piso é elevado, também existe carpete cinza. O restaurante possui piso porcelanato bege 60x60cm.
Paredes	Paredes internas de alvenaria com aplicação de massa corrida e pintura acrílica fosca na cor branco e tons de cor em algumas repartições como vermelho, azul e amarelo. Nos sanitários há aplicação de revestimento cerâmico 60x60cm na cor branca até meia parede com acabamentos e divisórias em mármore crema marfil.
Teto:	Nas áreas de circulação e recepção, gesso comum com aplicação de pintura acrílica fosca na cor branca; auditório com gesso acústico em placas com pintura acrílica fosca na cor preta; demais ambientes com forro EPS em placas.
Acabamentos	Esquadrias originais em PVC com pele de vidro externa que recebe película de alto desempenho. Portas em madeira, rodapés, detalhes no piso e acabamentos dos elevadores em áreas de recepção e circulação em mármore marrom imperial. Rodapés nas áreas de repartição em PVC branco e nos subsolos em granito preto são gabriel. Corrimãos internos em inox escovado.

Anexo I - Laudo de Avaliação (94245805) SEI 0005000668.2025.6.19.0000 v. 16

6.4 Caracterização das edificações e benfeitorias não documentadas.

Identificou-se que a área averbada de 28.748,54m², conforme carta de habite-se, presente no anexo 01– não representa a realidade atual, visto que o imóvel passou por uma ampliação, cujo aumento de área deu-se em 10.127,46 m², totalizando uma área construída de 38.876,00m².

Considerando que a área não averbada é importante para compor o preço do imóvel, nesta avaliação foi adotada a área total construída, somando-se a área averbada e área não averbada, juntamente com o valor do terreno, calculado separadamente.

7. METRAGENS DA EDIFICAÇÕES

- TERRENO – 16.701,03 m²
- 2º SUBSOLO – 12.629,46 m²
- 1º SUBSOLO – 10.609,41 m²
- TÉRREO – 4.538,83 m²
- 1º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- 2º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- 3º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- CASA DE MÁQUINAS – 174,88

8. LISTAGEM DE EQUIPAMENTOS

- GRUPO GERADOR DE 500KVA – 4 UNIDADES;
- NOBREAK DE 200KVA – 2 UNIDADES;
- BARRAMENTO BLINDADO (BUSWAY);
- SISTEMA DE REUSO/TRATAMENTO DE ESGOTO;
- CENTRAL DE ÁGUA GELADA (c/ equipamentos necessários para sua funcionalidade);
- CÂMARA FRIA;
- 12 ELEVADORES;
- 1 ELEVADOR PNE;
- 1 ELEVADOR EXCLUSIVO;
- SALA COFRE;
- ARQUIVO DESLIZANTE;
- RESERVATÓRIOS DE 80 MIL LTS DE ÁGUA SUBSOLO – 4 UNIDADES;
- RESERVATÓRIOS DE 35 MIL LTS DE ÁGUA COBERTURA – 4 UNIDADES;
- CONJUNTO DE BOMBEAMENTO
- AR-CONDICIONADO K7
- AR-CONDICIONADO SPLIT
- 14 ARES-CONDICIONADOS DE PRECISÃO – 36.000 BTUS
- BANCO DE BATERIAS
- SISTEMA CENTRAL DE AR-CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

Anexo 16 - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDE/DRVANT/SR(SP) (9245758) SEI 50500006683/2025-46 / pg. 392

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando se localiza na zona central do município de Brasília, na zona urbana de conjunto tombado (ZUCT) e caracteriza-se por ser parte integrante do Plano Piloto, condecorado como patrimônio mundial segundo a UNESCO, e, portanto, uma região de extremo favorecimento econômico e social da cidade. Existem muitas atividades comerciais, de prestação de serviço e equipamentos urbanos localizados no bairro Asa Sul, e este é abastecido com toda infraestrutura possível, como já descrito no corpo deste laudo.

A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível em relação ao conjunto habitacional, comercial e institucional ao qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho médio para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ MÉDIA** e o público alvo para absorção deste seriam empresas de grande porte, com vários setores internos e quadro de funcionários suficiente para preencher ao menos uma torre do imóvel ou mais, e que além disso procurem espaço e amplo terreno para logística interna e recepção de clientes, vagas de estacionamento e localização estratégica para fomentar negociações.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDE/DIVAT-SI (9424578058) SEI 0050001668 2025546 pg 16493

10. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o **Método Evolutivo**, previsto no subitem **8.2.4 da NBR 14653-2**, visto que não havia dados amostrais suficientes para utilizar o MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados do Mercado). O Método Evolutivo tem sua composição de valor total do imóvel avaliando obtida através da conjugação de dois métodos, a saber: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a partir do valor do terreno, e considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, formulado da seguinte maneira:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:
VI é o valor do imóvel; VT é o
valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria; FC é o
fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- O valor do terreno seja determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- As benfeitorias sejam apropriadas pelo Método Comparativo Direto de Custo ou pelo Método da Quantificação de Custo;
- O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.1 Determinação do Valor do terreno pelo MCDDM

Para a identificação do valor do terreno foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2. Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 58 elementos amostrais, dos quais 26 foram efetivamente utilizados no modelo, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região do imóvel avaliando, contemplando o período de 06/09/2024 a 08/09/2024. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha Excel.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/DAT-TI (9245758) SEI 0005000668/2025 / pg 16

8.1.1 Descrição das variáveis utilizadas no modelo.

Endereço: Variável de texto onde consta o endereço completo dos imóveis que compõem a amostra;

Bairro: Variável de texto informando o bairro onde os imóveis que compõem a amostra estão localizados;

Informante: Variável de texto com o nome e/ou identificação do informante dos imóveis que compõem a amostra;

Telefone do Informante: Variável de texto com o telefone ou número de contato do informante;

Área Total: variável independente e quantitativa que informa a área total do terreno de cada elemento da amostra em metro quadrado. **Intervalo de Abrangência: 6.530,03 m² a 32.000,00m².**

Distância ao Pólo Valorizante: Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo.

Localização: Variável Dicotômica representativa do fator de localização que informa: 0. Áreas descritas com localização em ruas e avenidas de baixo fluxo transitório. Áreas descritas com localização em ruas e avenidas de Alto fluxo transitório.

Pavimentação: Variável que informa a existência ou não de pavimentação de cada elemento, onde consideramos 1 para rua pavimentada e 0 para rua sem pavimentação

Valor Unit: Variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 1.000,59 a R$ 6.500,00.

Atributos do imóvel avaliando: Área do terreno = 16.701,03 m², Distância ao polo valorizante = 5,6, Pavimentação = 1 Localização = 2

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025 SEDEC/ARTESP (9245758) SEI 050001668/2025 / pg 46

8.1.2 Resultados Estatísticos

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Grau de Fundamentação: II / Grau de Precisão para avaliação do terreno: II

Anexo I - Laudo de Avaliação 9383/2025/SEDE/DAVANTTI (9245805) SEI 0000006683/2025 / pg 16

Avaliação do Terreno:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area	16.701,03	Não
Pavimentação	1,00	Não
Localização	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	5,60	Não

Resultados para a moda,média e mediana com intervalo de confiança ao nível de 80%

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.378,58	2.757,37	2.968,81	17,63%	
Valor Médio	2.887,71	3.347,57	3.604,28	-	II
Valor Máximo	3.505,82	4.064,11	4.375,77	21,40%	

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo de Arbítrio		
	Unit.	Total
Limite Inferior (-15%)	R$ 2.378,58	R$ 39.724.735,94
Média	R$ 2.887,71	R$ 48.227.731,34
Limite Superior (+15%)	R$ 3.505,82	R$ 58.550.804,99

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	58
Dados utilizados no modelo:	44

8.2 Determinação do Custo de Reedição das Benfeitorias

A determinação do custo de reedição das benfeitorias se deu através da utilização do **Método da Quantificação do Custo,** adotando-se o custo unitário básico de construção.

Durante a vistoria realizada *in loco*, realizada no dia **27/08/2024**, foram examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente do imóvel avaliando, resultando nos seguintes dados:

Tipologia	Estado de conservação	Idade aparente ou real	Padrão Construtivo
CSL - 16	NOVO	5 anos	ALTO

Para estimação do custo de construção, adota-se a seguinte equação, usada no mercado:

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/DAT/SI (9245758) SEI 0050010668/2025 v.2 pg 68

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}](1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

A saber:

C = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;
CUB = custo unitário básico;
S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

CUSTOS ADICIONAIS	OE = orçamento de elevadores; OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc.; OFe = orçamento de fundações especiais; OFd = orçamento de fundações diretas;

BDI	A = taxa de administração da obra; F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção; L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para este imóvel avaliando foram considerados os seguintes itens:

a) Custos adicionais: **R$ 6.007.449,97** (Fundação - tabela TCPOWeb - Anexos 04) + **R$ 3.484.320,98** (Elevadores - tabela TCPOWeb - Anexos 04) + **R$19.265.900,71** (Levantamento de custos sintético a partir do SINAPI - Anexos 04) + **R$4.492.199,00** (Orçamentos detalhados obtidos diretos com fornecedores - Anexos 04) + **R$2.881.702,93** (Custos com Projetos - Anexos 04) TOTAL= **R$ 36.131.573,59**;
b) BDI: 22,12% (justificado - vide tabela anexos 04);
c) Vida útil: 70 anos;
d) Tempo de vida (%): 4 anos (aparente) - 4,29%

***Cálculo das áreas equivalentes:**

1° Subsolo: 10.609,41m², sendo (1.359,68m² estacionamento x 0,75) + (9.249,73m² x 1.00) 1° Subsolo: 1.019,76m² + 9.249,73m² = **10.269,49m²**;

2° Subsolo: 12.629,46m², sendo (11.943,00m² estacionamento x 0,75) + (686,46m² x1,0) 2º Subsolo: 8.957,25m² + 686,46m² = **9.643,71m²;**

Térreo: 2.471,53m² x 1,0 = **2.471,53m²**

1° Pavimento: 1.512,57m² x 1,0 = **1.512,57m²**

2° Pavimento: 1.512,57m² x 1,0 = **1.512,57m²** 3°

3ºPavimento: 412,40m² x 1,0 = **412,40m²**

Casa de Máquinas: 174,88m² x 0,5 = **87,44m²**

Área ampliada: 10.127,46m² x 1,0 = **10.127,46m²**

TOTAL ÁREA EQUIVALENTE: 36.037,17m²

Área Equivalente		36.037,17		**Resíduo**	20%
Custo Unitário CUB	R$	3.090,57		**Custo Residual**	R$ 39.629.812,61
Custos Extras		R$ 36.131.573,59			
Custos Indiretos		10%			
BDI		22%			
Custo Total com BDI	R$	198.149.063,04			
Custo depreciável	R$	158.519.250,43		**Linha Reta**	0,057142857
				Kuentzle	0,003265306
Idade Aparente		4		**Ross**	0,030204082
Vida ùtil		70			
				Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)	
Dep. Heidecke	R$	3.197.611,50			7.985.539,88
Coeficiente Heideck %)		2,08%			
Custo Atual c/ BDI	R$	190.163.523,16			

Tabela 03 – Depreciação das Benfeitorias

8.3 Determinação do valor do imóvel

O valor total do imóvel avaliando é o resultado do somatório do valor do terreno com o montante das benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização adotado, que deve refletir o valor de mercado da propriedade no mercado regional onde está inserida. Portanto, o valor total calculado, em números redondos, resulta em:

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Considerando que o valor do terreno e o custo das benfeitorias já foram mencionados acima em relação ao mercado regional do imóvel avaliando, será adotado como verdadeiro o **FC = 1,50** (vide anexos 06). Logo, temos que:

VI Valor do Imóvel = (VT Valor do Terreno + CB Custo da Benfeitoria) * FC Fator de comercialização

Avaliação do Terreno	R$ 48.227.740,51
Avaliação da Benfeitoria	R$ 190.163.523,16
Fator de Comercialização	1,50%
Valor Do Imovel	241.967.132,63
Valor final	362.950.698,94

Anexo 06 - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/DAT-TSI (9245758) SEI 0060001668.2025.6 pg. 17 / 99

Conforme estabelecido pela NBR 14653 partes 1 item 6.8.1 que permite arredondar o valor da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%, e NBR 14653 parte 2 item 8.2.1.5 que permite a utilização do intervalo de amplitude 15%, para mais ou para menos denominado campo de arbítrio, para absorver as influências não consideradas, sendo esse ajuste justificado campo de pressupostos e ressalvas deste laudo.

Valor Minimo (-15%)	R$ 308.508.094,11
Valor Médio	**R$ 362.950.698,95**
Valor Maximo (+15%)	R$ 472.923.723,95

VI ≅ 473.000.000,00

Arredondamento de até 1% permitido pela norma NBR 14643, segundo item 6.8.1

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (fipezap). Conforme, a tabela a seguir:

ÍNDICE fipezap

Planilha de Resultados

Selecione o período ▼

último dado disponível

▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*

		Imóveis comerciais							
		Preços de venda			Preços de locação			Rentabilidade do aluguel (*rental yield*)	
		Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	Taxa de retorno (% ao mês)	Taxa de retorno (% ao ano)
Data de referência dos dados da tabela ►		julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024
Índice FipeZAP		-0,02%	-0,04%	8.416	+0,09%	+7,64%	44,4	0,55%	6,54%
São Leopoldo	RS	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível	não disponível
Brasília	DF	+0,61%	-9,99%	6.424	-3,09%	-2,78%	33,8	0,54%	6,43%

Tabela 04 – Índice fipezap para determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando Fonte: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-fipezap-comercial

Formula Aplicada:

$$VA = VI*i$$

Onde: **VA –** Valor de aluguel;

VI – Valor do imóvel:

i – taxa percentual de aluguel aplicada sobre o valor o VI

Valor do Imóvel	**R$ 473.000.000,00**
Taxa Percentual De Aluguel	**0,54%**
Valor Total	**R$ 2.554.200,00**

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS ADOTADO

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintéticos	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**8**	**5**	**3**
Itens obrigatórios no grau	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	**R$ 473.000.000,00**
VALOR LOCAÇÃO:	**R$ 2.554.200,00**

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, na presente data deste laudo, a saber: 09 de Setembro de 2024, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, estado de conservação, reformas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025 SEGEDANTTSi (9245758) SEI 0050010668/2025 v.4.pdf pg. 18 of 201

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Documentação Legal;

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando;

Anexo 03 – Memória de Cálculo SisDEA;

Anexo 04 – Tabelas;

Anexo 05 – ART.

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 65 (Sessenta e cinco) páginas.

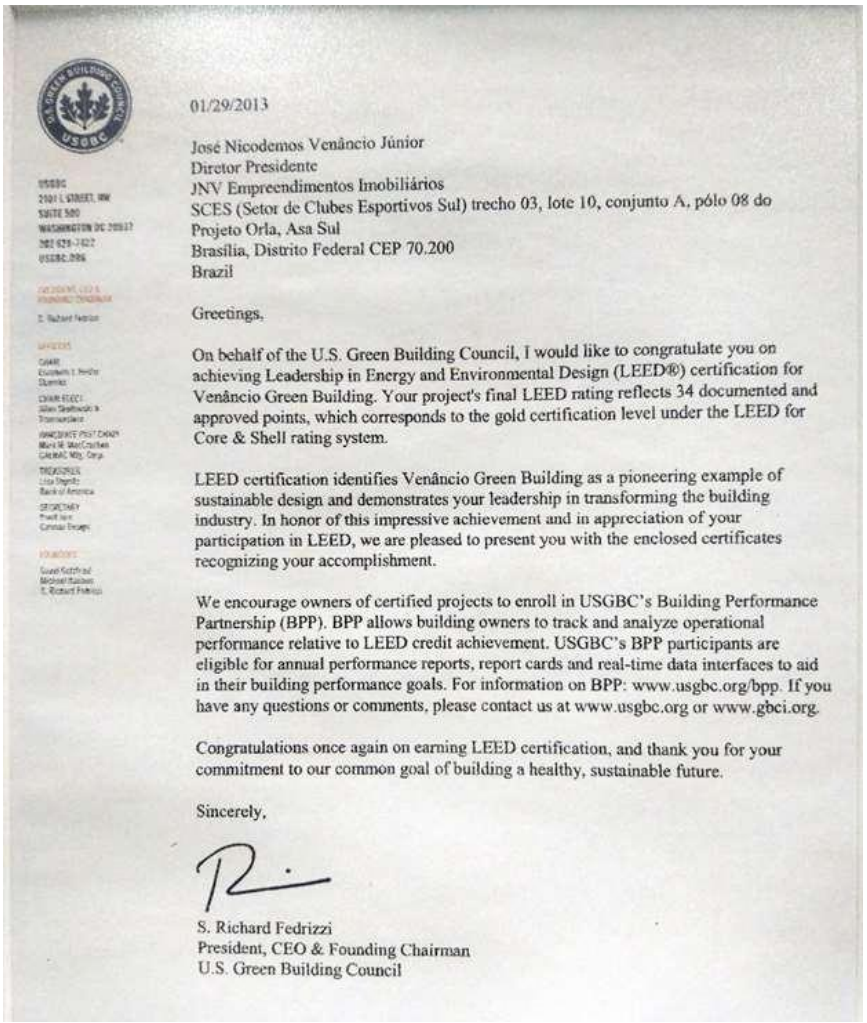
Brasília, 12 de Setembro de 2024

CAU:
CPF :

Anexo II - Laudo de Avaliação 3832025 SILVA EDIFICAÇÕES (42457405) SEI 00050006683202525468 v.4 pg. 1 de 2

ANEXO 01 - DOCUMENTAÇÃO LEGAL

1- Selo Green Building



01/29/2013

José Nicodemos Venâncio Júnior
Diretor Presidente
JNV Empreendimentos Imobiliários
SCES (Setor de Clubes Esportivos Sul) trecho 03, lote 10, conjunto A, pólo 08 do
Projeto Orla, Asa Sul
Brasília, Distrito Federal CEP 70.200
Brazil

Greetings,

On behalf of the U.S. Green Building Council, I would like to congratulate you on achieving Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) certification for Venâncio Green Building. Your project's final LEED rating reflects 34 documented and approved points, which corresponds to the gold certification level under the LEED for Core & Shell rating system.

LEED certification identifies Venâncio Green Building as a pioneering example of sustainable design and demonstrates your leadership in transforming the building industry. In honor of this impressive achievement and in appreciation of your participation in LEED, we are pleased to present you with the enclosed certificates recognizing your accomplishment.

We encourage owners of certified projects to enroll in USGBC's Building Performance Partnership (BPP). BPP allows building owners to track and analyze operational performance relative to LEED credit achievement. USGBC's BPP participants are eligible for annual performance reports, report cards and real-time data interfaces to aid in their building performance goals. For information on BPP: www.usgbc.org/bpp. If you have any questions or comments, please contact us at www.usgbc.org or www.gbci.org.

Congratulations once again on earning LEED certification, and thank you for your commitment to our common goal of building a healthy, sustainable future.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi
President, CEO & Founding Chairman
U.S. Green Building Council

Anexo 01 - Nota de Avaliação (9424578058) SES 150505006683 2025 2546 pg 17403

2 – Escritura Pública de Compra e Venda

1028-4bb9-7bb9-75a0
28ba-c6ff-8f40-ca12
Consulte os www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 088
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP** e **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, na forma abaixo:

= **SAIBAM** = quantos esta virem que aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e oito **(07/04/2008)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas de Brasília - DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, Brasília-DF, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO**, brasileiro, advogado, casado, portador da CI nº 2.905-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.463.793-68, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da CI nº M-920.528-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 278.413.086-04, assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da CI nº 1.720.250-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 701.598.401-63, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço profissional o acima indicado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado Compradora, **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.201, Ed. Venâncio 3.000, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, brasileira, advogada, casada, residente e domiciliada no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadora da CI nº 889.802 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 314.762.441-20; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, estudante, solteiro, residente e domiciliado na SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49 e **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, brasileira, psicologa, casada, residente e domiciliada na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadora da CI nº 1.616.863 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 784.853.631-91, conforme Alteração Contratual de 15/11/2.006, registrada na JC/DF sob o nº 20060642459, por despacho de 02/01/2007, aqui arquivada; todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: **I)** Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel designado pelo: **LOTE nº 10, do Trecho 03, PROJETO ORLA - PÓLO 08, Uso Institucional, do SCE/SUL, desta Capital, medindo 100,00m pela frente, 72,153m + 29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,000m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 16.701,03m2, limitando-se pela frente e fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11, objeto da matrícula nº 117.404, do 1º Ofício do Registro de Imóveis local;** havido : **conforme registro anterior: R-1 e R-2, da matrícula nº 114.662, do mencionado registro imobiliário. II)** - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado **R$ 8.500.001,00** (oito milhões, quinhentos mil e um reais) que será pago da seguinte forma: **10% (dez por cento)** do preço no montante de **R$ 850.000,10** (oitocentos e cinquenta mil reais e dez centavos), como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e os restantes **90% (noventa por cento)** em **240 (duzentos e quarenta)** prestações mensais

Anexo 6 II - Lauda de Avaliação 383/2025 SEI DEGEA/ANTT (4245758) SEI 50500.066830/2025-46 / pg. 4 / 4

102a-4ba5-7ab9-28ba-c6ff-8f40-ca... Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 089
PROT: 00199066

ANT Fl. Nº 95 GELIC

ANT Fl. Nº 115 GELIC

e sucessivas, financiado pelo "**Sistema Price de Amortização**", pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB vencendo-se a primeira em **02/04/2008,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **482.045-2,** anexa ao processo nº **111.000.318/2008-2 TERRACAP,** referente ao Edital de Licitação Pública nº **01/2008**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual a outorgada compradora declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220, de 19.10.2007, CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2508ª** Sessão, realizada em **19/02/2008,** ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, conseqüentemente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Temporis Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pela Outorgada Compradora, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. **III)** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o Outorgado Comprador às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. **IV)** - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **V)** A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. **VI)** Que, na ocorrência da **OUTORGADA COMPRADORA** pretender transferir o imóvel a terceiros deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da **OUTORGANTE VENDEDORA**, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do imóvel, devidamente atualizado. **VII)** Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a **OUTORGADA COMPRADORA** perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado; **VIII)** Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. **IX)** A **OUTORGADA COMPRADORA** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação **"pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização**, acrescida dos juros do equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **X)** Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo **SUDUR**, através da **NGB**, prevalecerá este último. **XI) A OUTORGADA COMPRADORA** assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de **70 (setenta)** meses, contados a partir da data da

Anexo 6 - Nota de Avaliação 383/2025 SEI/DEGEA/ANTT (9245758) SEI 50500.066830/2025-46 / pg. 76

1026-4bb3-7ac9-28ba-c6ff-8f40-cea1
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 090
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Cardo Vanso Arreiaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ANTT Nº 116

ANTT Nº 116 SELIC

assinatura desta Escritura. **XII)** A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da **CARTA DE HABITE-SE** à **OUTORGANTE VENDEDORA** ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da **OUTORGANTE VENDEDORA. XIII)** O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** à multa de **1% (um por cento)** do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. **XIV)** No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **XV) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. **XVI) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **XVII)** A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. **XVIII)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela **OUTORGADA COMPRADORA**, tornar-se-á irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. **XIX)** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere à **OUTORGADA COMPRADORA**, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-a na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. **XX)** Pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi dito ainda que aceitava todas a condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP. XXI)** Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a **OUTORGADA COMPRADORA** o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira, do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, advogada, e seu marido, **STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO**, engenheiro eletricista, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadores das Identidades nºs 889.802 SSP/DF e 990804-85 SSP/CE e inscritos no CPF sob os nºs 314.762.441-20 e 569.286.453-34, respectivamente; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, psicologa, e seu marido, **ROMULO MIRANDA BITTENCOURT**, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadores das Identidades nºs ela 1.616.863 SSP/DF e ele CNH/DF 01127376411 onde consta a CI nº 1.600.216 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 784.853.631-91 e 786.262.351-91, respectivamente, e **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49; **XXII)** O(a)(s) fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)(s) judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA. XXIII)** O(a)(s) fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência, insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)(s) fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado

Anexo 6 - Minuta de Escritura (9383202) SEI 0060001668/2025 v. 17

1028-4b85-7bb9-7...
28ba-c6ff-8f40-ca1...
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 091
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ANTT
Fl. Nº 117
GELIC

que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de Custas nº **55077,** paga no valor de **R$ 658,94**; b) Guia de recolhimento do **ITBI** nº **07/04/2008/970/000001-0**, paga em **07/04/2008,** no valor de **R$ 170.000,02,** sobre o valor tributável de **R$ 8.500.001,00,** calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição no GDF nº **47766336;** c) Certidão Negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais, na(s) qual(is) existe(m) ação(ões) contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor o(a)(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF sob nº **089-00.190.749/2008**, expedida em **13/03/2008**, válida até **11/06/2008**. A Outorgante Vendedora, na forma em que está representada, declara sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m)**. Dou fé. Eu, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, ESCREVENTE NOTARIAL, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **MAURÍLIO ANTONIO DE SOUZA,** Tabelião Substituto, a subscrevo, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO, ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE, RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, ROMULO MIRANDA BITTENCOURT, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR**. Nada mais. Trasladada em seguida. Eu, _____, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. R.V.A.

EM TESTEMUNHO ( ) DA VERDADE.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

Anexo 6 - Nota de Avaliação 383/2025 SEI 00058.00000668/2025-46 p. 178
Anexo 6 - Nota de Avaliação 383/2025 SEI (94245805) SEI 00058.00000668/2025-46 / pg. 178

3- Carta de Habite-se

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA

CÓPIA

ANTT FL Nº 1036 GELIC

CARTA DE HABITE-SE Nº 008/2012

ROPRIETÁRIO:
J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
PF/CNPJ:
06.945.555/0001-92
ESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARIO USAI CREA Nº 9860/D-DF

e acordo com o processo n.º 141.003.274/2008, a construção existente no ndereço: LOTE 10; TRECHO 03; PROJETO ORLA PÓLO 08; DO SCE/SUL. NUMERAÇÃO REDIAL: SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 03 PROJETO ORLA 08 CONJUNTO 10, LC 01 (SALAS): 01 TÉRREO, 101, 201, 301; BLOCO 02 (SALAS) 02 TÉRREO, 202,302; BLOCO 03(SALAS):03 TÉRREO,103 ,203, 303, E BLOCO 04 (SALAS): 04 ÉRREO, 104, 204, 304. Licenciada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 099/2011 de 9/11/2011 foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme liberação da GEFIS folha 360 e 361 e 570.

INALIDADE DA EDIFICAÇÃO: coletivo/Organismo Internacional e outras Instituições xtraterritoriais. (CONFORME NGB 137/1998 ITEM 03)

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS:

1.1-2º SUBSOLO	12.629,46m²
1.2-1º SUBSOLO	10.609,41m²
1.3-TÉRREO	2.471,53m²
1.4-1º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.5-2º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.6-3º PAVIMENTO	412,40m²
1.7-CASA DE MÁQUINA	174,88m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	28.748,54m²

rasília, 02 de fevereiro de 2012
isto

CARLOS EULER CURRLIN PERPETUO
DIRETOR DE OBRAS E LICENCIAMENTO

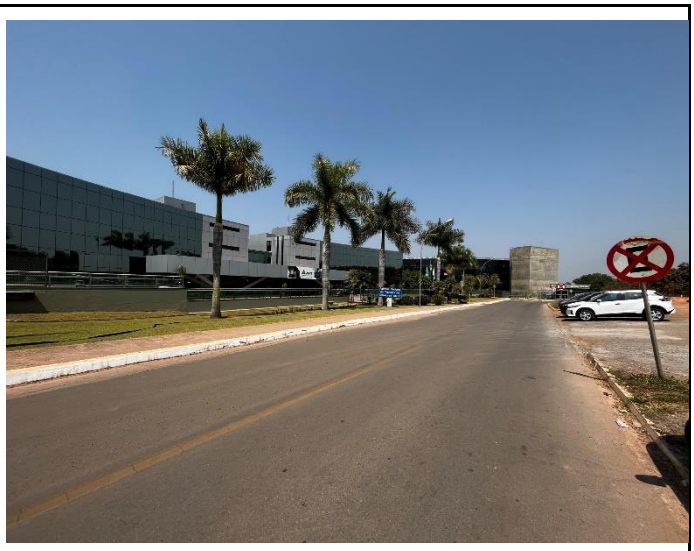
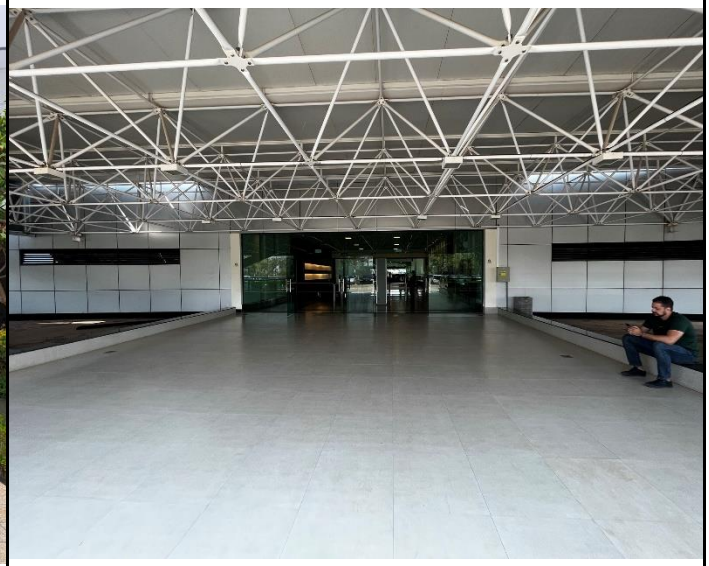
RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES
CHEFE DE GABINETE

3o.OFICIO DE NOTAS E PROTESTO
SCS QD 8-BL 860-LJ 14 - 0-BRASILIA-DF
Autentico esta copia conforme Art.7,V, da Lei 8935/94.
Brasilia-DF 07/02/2012
CARLOS MACHO DE ALVARENGA
ESCREVENTE AUTORIZADO
Selo:TJDFT20120000760021:BRSL
Consultar:www.tjdft.jus.br

Scanned with CamScanner

Anexo 16 - Lauda de Avaliação 383/2025 SEI DER/DF (42457458) SEI 050005068/2025-46 pg. 4 / 8

ANEXO 02 - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO

	
FOTO 1 - FACHADA PRINCIPAL	FOTO 2 - LOGRADOURO
	
FOTO 3 - ACESSO AO FOYER	FOTO 4 - MARQUISE TRELIÇADA

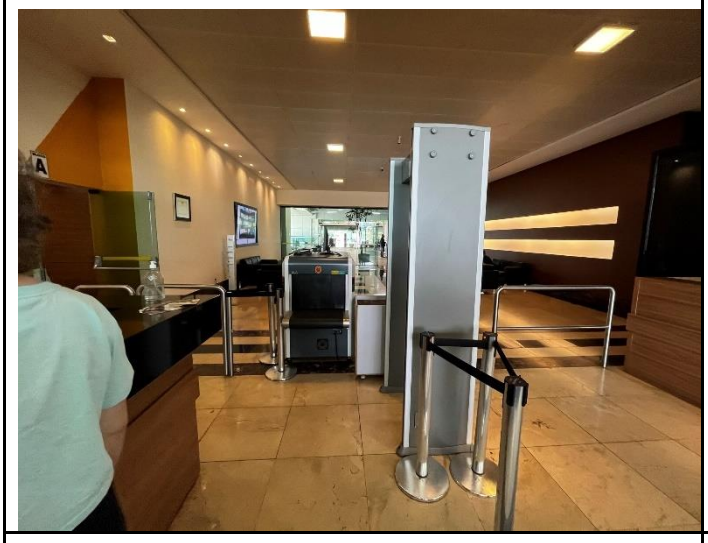



FOTO 5 - RECEPÇÃO	FOTO 6 - ESTACIONAMENTO EXTERNO

FOTO 7 - ELEVADORES.	FOTO 8 - ACESSO DE VISITANTES.
FOTO 9 - FOYER - VISTA 1	FOTO 10 - FOYER VISTA 2

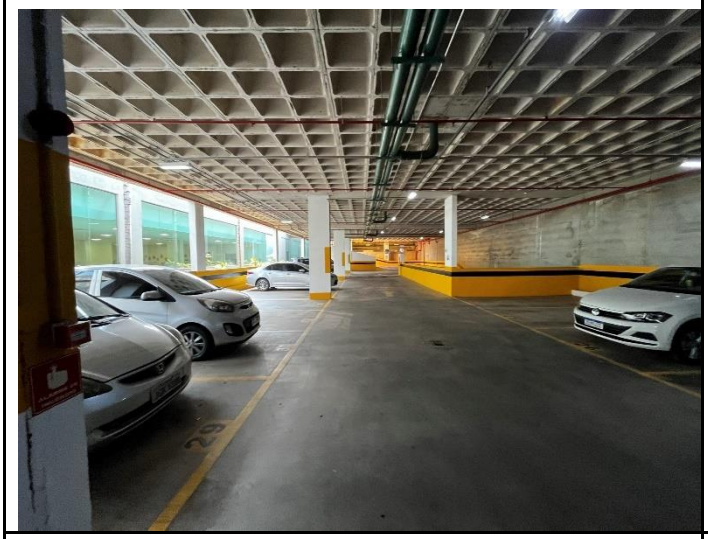
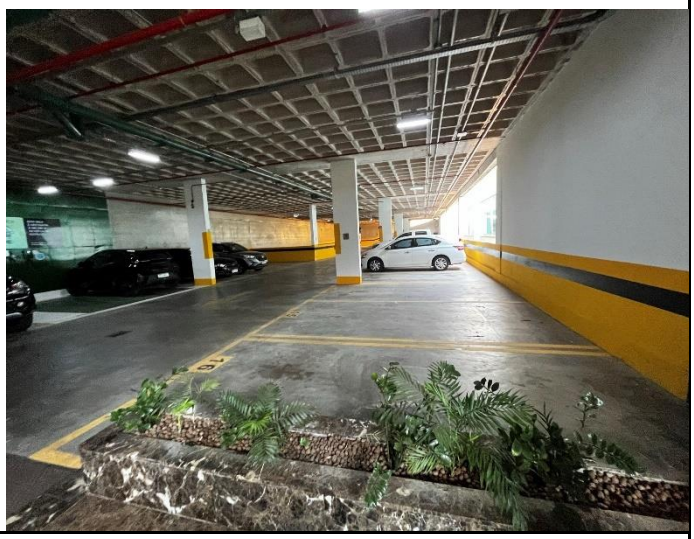

	

FOTO 11 - ESTACIONAMENTO 1° SUBSOLO	FOTO 12- ESTACIONAMENTO VISTA GERAL

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDE/ANTT (9245758) SEI 50500.068303/2025-46 / pg 18

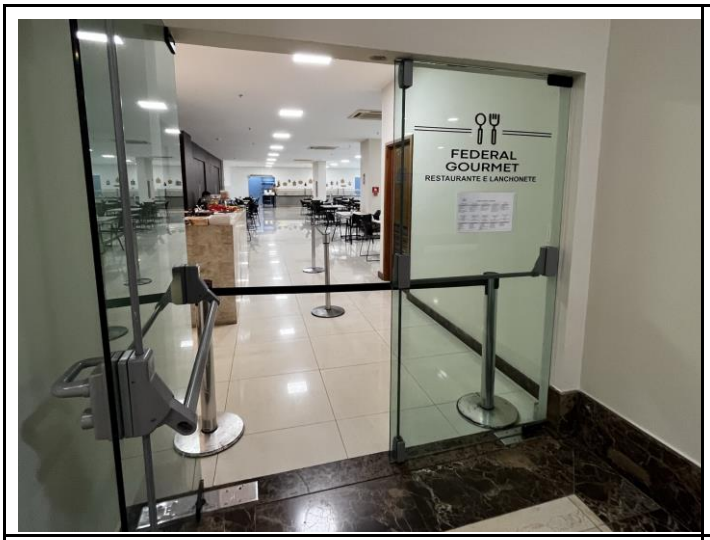


FOTO 13 - RESTAURANTE VISTA 1

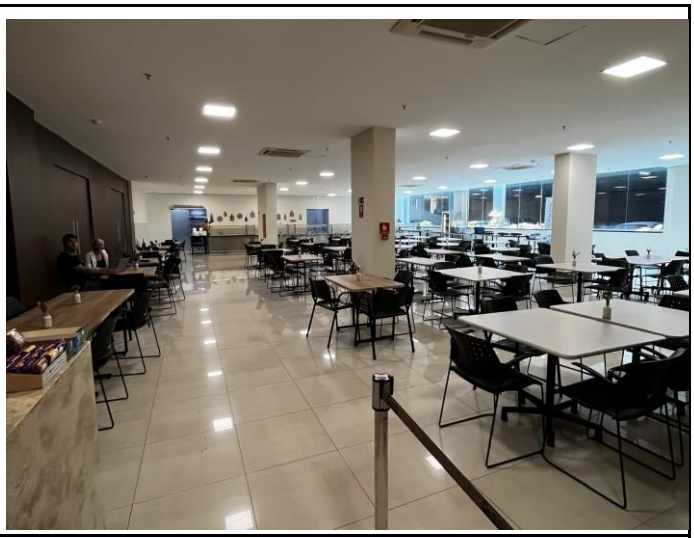


FOTO 14 - RESTAURANTE VISTA 2

FOTO 15 - COZINHA - VISTA 1

FOTO 16 - COZINHA - VISTA 2

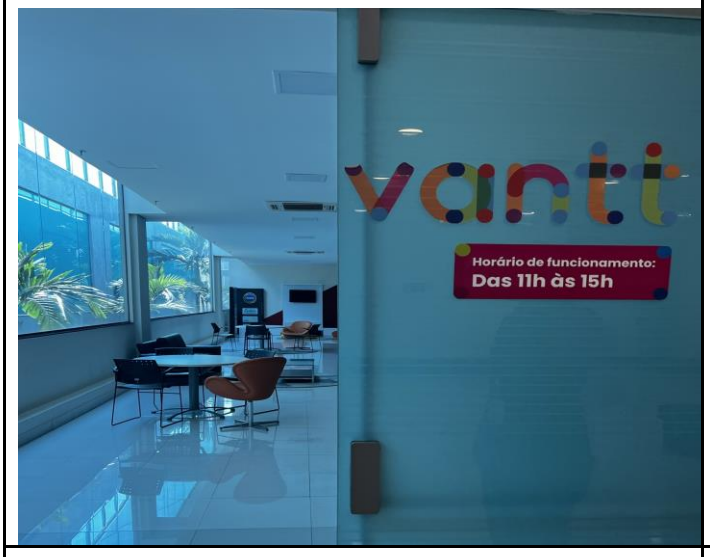


FOTO 17 - INOANTT - VISTA 1

FOTO 18 - INOVANTT - VISTA 2

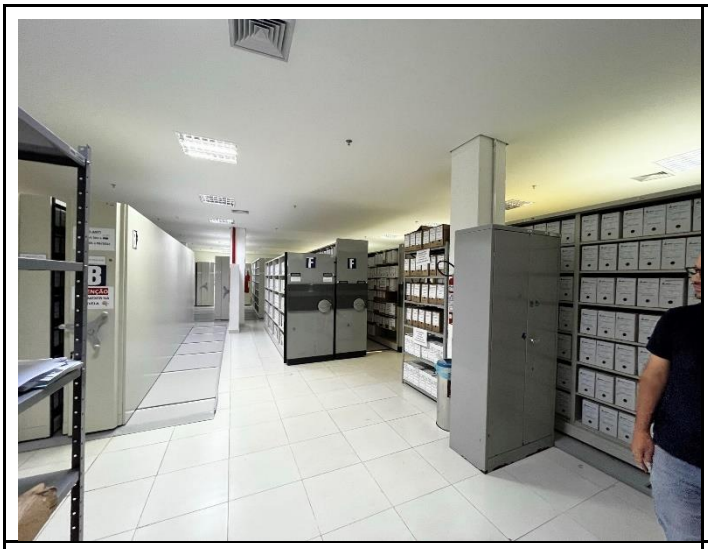


FOTO 19 - ARQUIVO

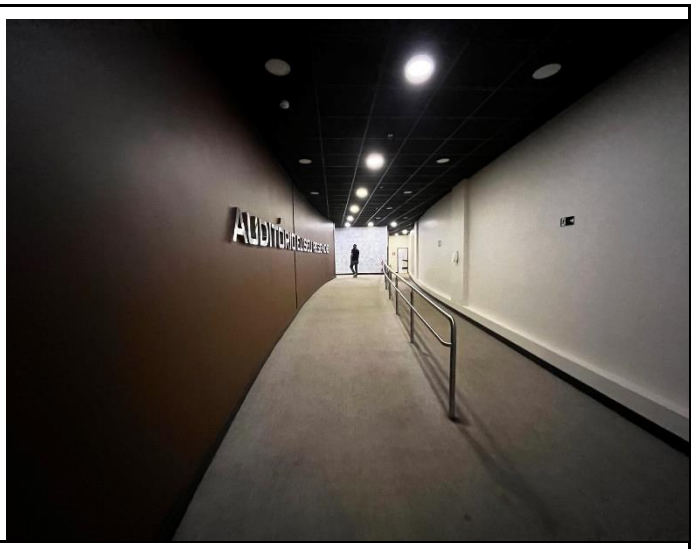


FOTO 20 - CORREDOR - ACESSO AO AUDITÓRIO

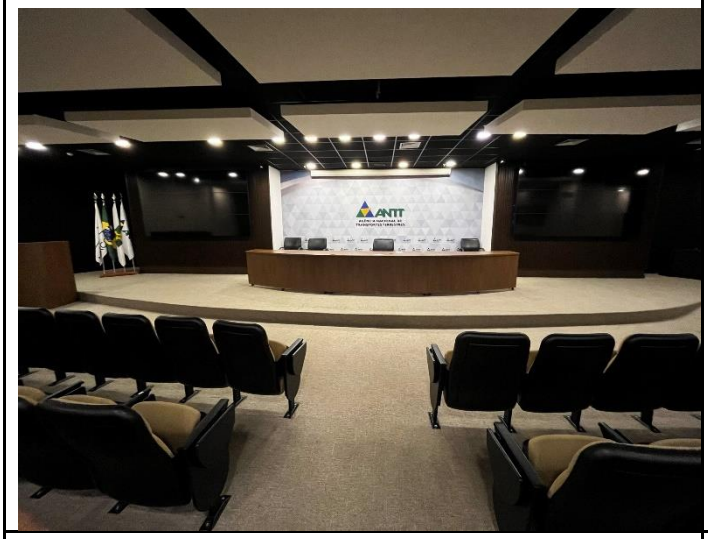


FOTO 21 - AUDITORIO VISTA DO PALCO

FOTO 22- AUDITÓRIO VISTA PARA O PALCO

FOTO 23 - SALA DE TRABALHO

FOTO 24 - SALA DE MONITORAMENTO

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEI/DEG/ANTT (4245805) SEI 50500.068303/2025-46 / pg 12

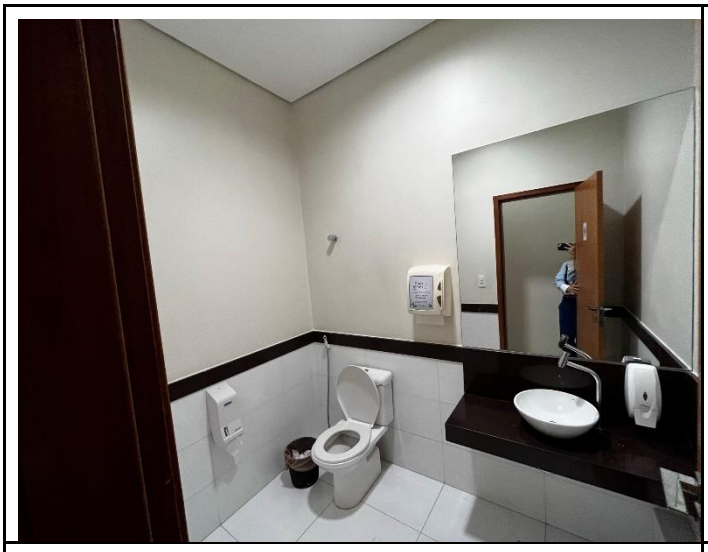


FOTO 25 - SANITÁRIOS VISTA 1

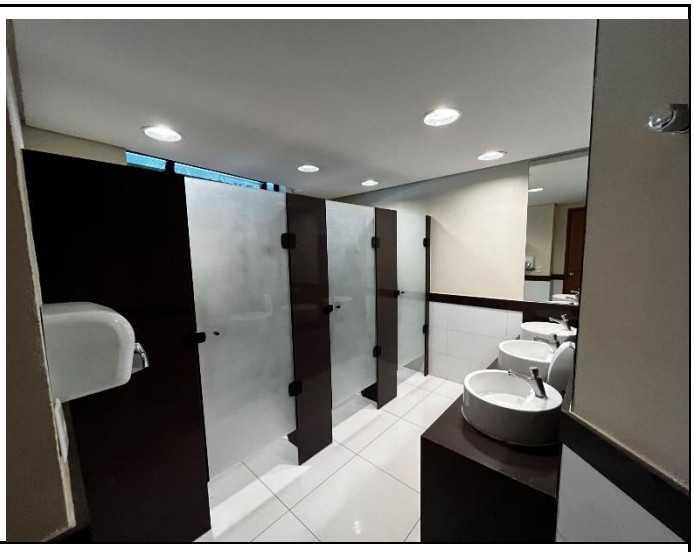


FOTO 26 - SANITÁRIOS VISTA 1

FOTO 27 - DATA CENTER – VISTA 1

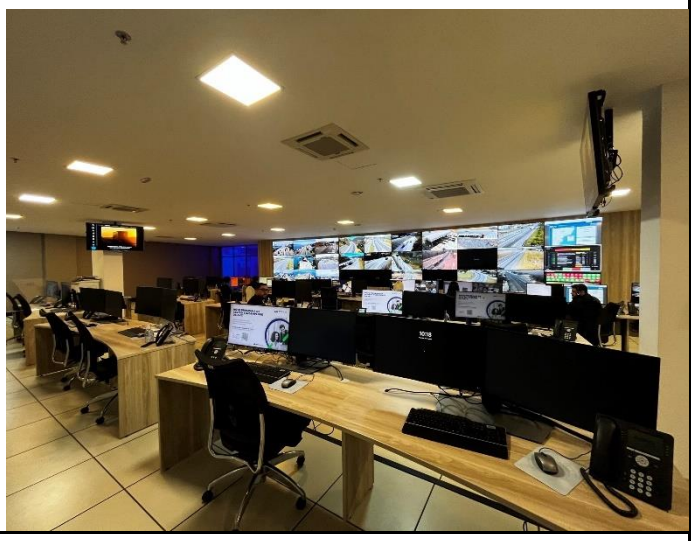


FOTO 28 - DATA CENTER -VISTA 2

FOTO 29 - CENTRAL DE INTELIGENCIA

FOTO 30 - GESTÃO ESTRATEGICA

Anexo II - Laudo de Avaliação (942458) SEI 0000068302546 pg 13

FOTO 31 - ARQUIVO

FOTO 32 - ARQUIVO

FOTO 33 - CNSO

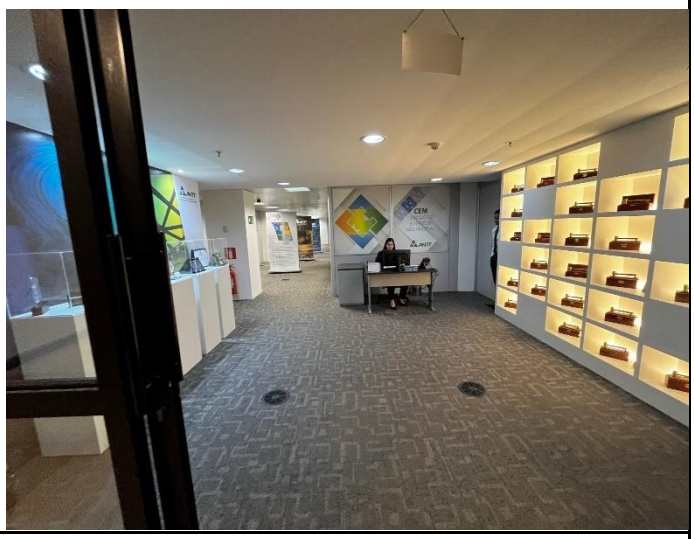


FOTO 34 - CEM – CENTRO DE EVENTOS MULTIMODAL

FOTO 35 - COPA VISTA 1

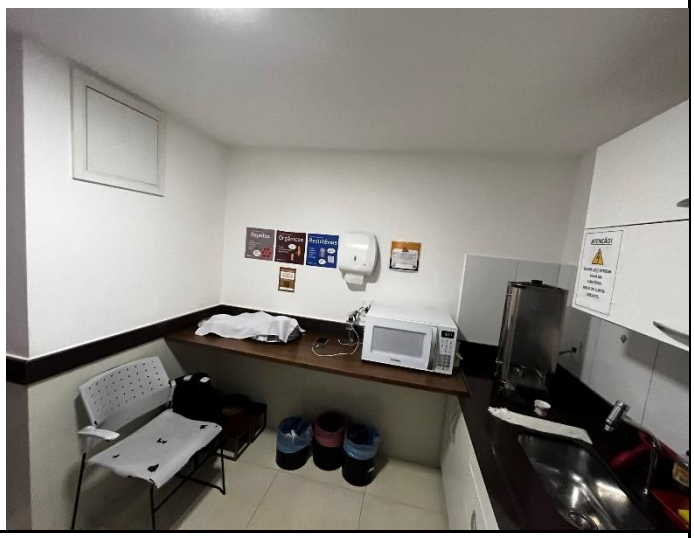


FOTO 36 - COPA VISTA 2

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDE/DARVA/TSI (9245805) SEI 50500.068303/2025-46 / pg. 14

SISTEMA DE GRUPO DE GERADORES

FOTO 37	FOTO 38
FOTO 39	FOTO 40
FOTO 41	FOTO 42

SISTEMA DA CENTRAL DE ÁGUA GELADA

FOTO 43	FOTO 44
FOTO 45	FOTO 46

Anexo II - Nota de Análise 383/2025 SEI 0024578 / pg 16
Anexo II - Nota de Análise 383/2025 SEI 0024578 / pg 16
SEI 0050006683/2025 v46 pg 47
SEI 0050006683/2025 v46 pg 47

SISTEMA DE BOMBEAMENTO DE ÁGUA POTÁVEL/INCÊNDIO

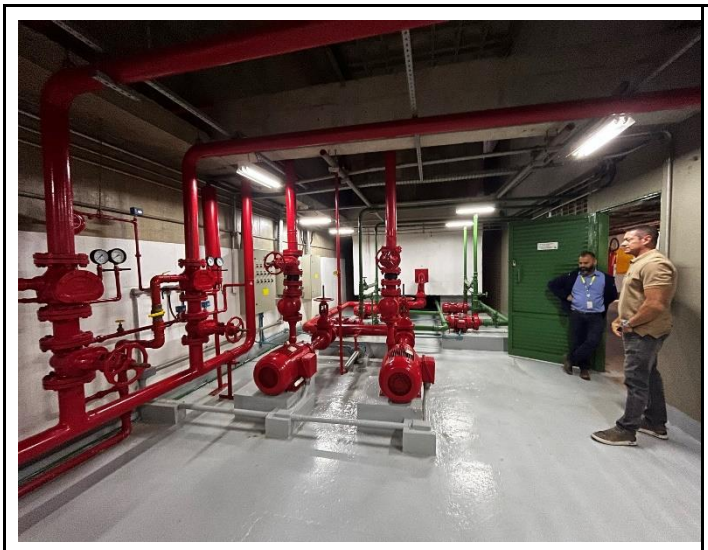


FOTO 47	FOTO 48

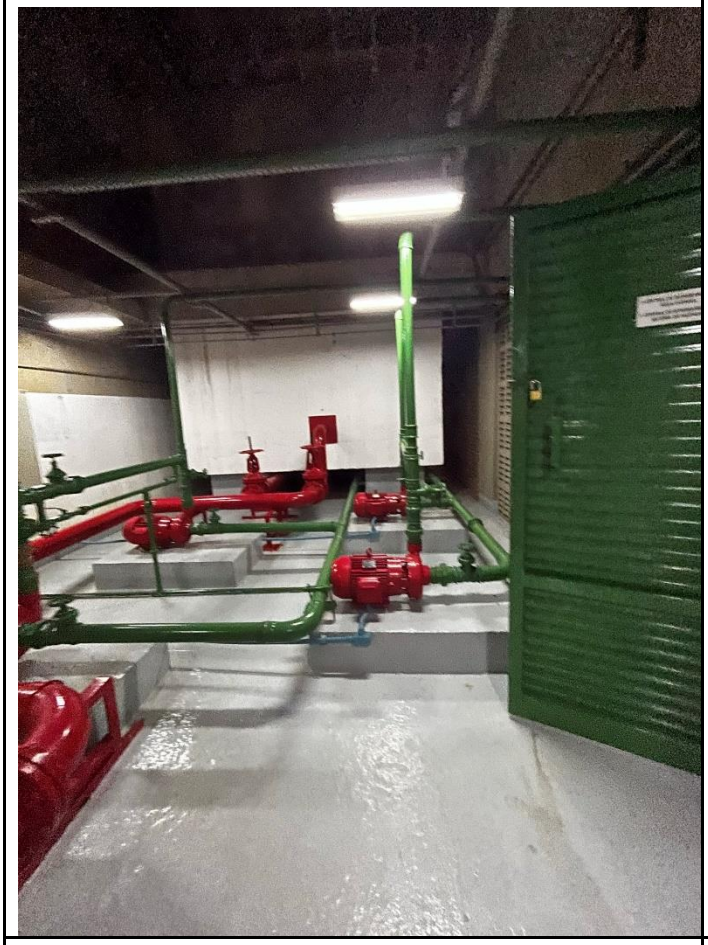
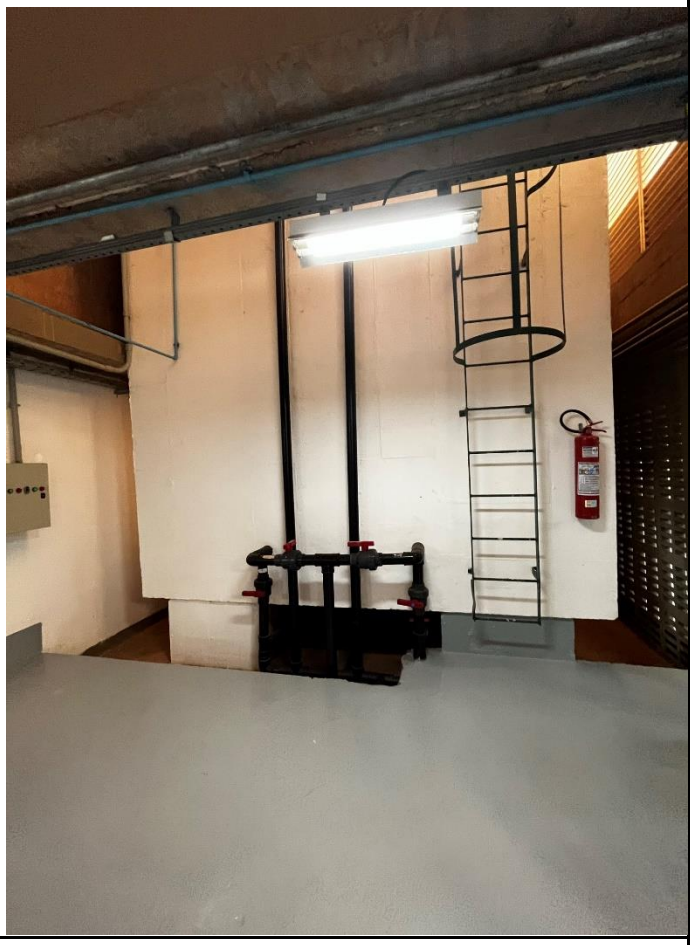

	

FOTO 49	FOTO 50

Anexo I - Nota de Análise 383/2025/SEDEC/ATS (2245805) SEI 0050006683/2025 / pg 48

LAVADORA DE GASES

FOTO 51	FOTO 52

Anexo II - Laudo de Avaliação (9245758) SEI 0050006683.2025.6.19.4918 / pg 49

ANEXO 03 - MEMORIAL DE CÁLCULO SISDEA

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Silva Edificações LTDA
Modelo:	ANTT
Data do modelo:	domingo, 8 de setembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	58
Dados utilizados no modelo:	44

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Pavimentação	Numérica	Dicotomica	Variável que informa a existência ou não de pavimentação de cada elemento, onde consideramos 1 para rua pavimentada e 0 para rua sem pavimentação.	Sim
Localização	Numérica	Dicotomica	Variável Dicotômica representativa do fator de localização que informa: 0. Áreas descritas com localização em ruas e avenidas de baixo fluxo transitório. 1. Áreas descritas com localização em ruas e avenidas de Alto fluxo transitório.	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	6.530,03	32.000,00	25.469,97	16.258,65
Pavimentação	0,00	1,00	1,00	0,50

Anexo II - Laudo de Avaliação 3833 (2025) - SILVA EDIFICAÇÕES LTDA (42457405) SEI 50500.068833/2025-46 / pg. 19

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Localização	0,00	2,00	2,00	1,02
Distancia ao polo valorizante	4,90	44,30	39,40	15,60
Valor unitário	150,00	5.188,20	5.038,20	1.421,74

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9230134 / 0,9043668
Coeficiente de determinação:	0,8519537
Fisher - Snedecor:	56,11
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	33,165	4	8,291	56,108
Não Explicada	5,763	39	0,148	
Total	38,928	43		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +6,732731889 -6,966467239E-05 * Área total +0,9219627801 * Pavimentação +0,1326903486 * Localização +7,612572233 / Distancia ao polo valorizante

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Anexo II - Laudo de Avaliação (2425780) SEI 0000006683.2025.9 pg 19/20

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	8.998,00	32.000,00	23.002,00	14.713,51
Indice Fiscal	145.953,00	22.237.818,00	22.091.865,00	3.032.443,71
Vocação	1,00	3,00	2,00	2,10
Distancia ao polo valorizante	5,20	21,90	16,70	12,17
Valor total	2.500.000,00	55.000.000,00	52.500.000,00	17.961.904,76

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9759795 / 0,9726765
Coeficiente de determinação:	0,9525360
Fisher - Snedecor:	80,27
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	95%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15,927	4	3,982	80,274
Não Explicada	0,794	16	0,050	
Total	16,721	20		

Anexo 6 - Laudo de Avaliação 3832025 SILDEGARVANTI (42457405) SES 0000668302525469 pg 21

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +724,1218483 * e^(-6,966467239E-05 * Área total) * e^(+0,9219627801 * Pavimentação) * e^(+0,1326903486 * Localização) * e^(+7,612572233 / Distancia ao polo valorizante)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = +839,4373864 * e^(-6,966467239E-05 * Área total) * e^(+0,9219627801 * Pavimentação) * e^(+0,1326903486 * Localização) * e^(+7,612572233 / Distancia ao polo valorizante)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = +903,8089463 * e^(-6,966467239E-05 * Área total) * e^(+0,9219627801 * Pavimentação) * e^(+0,1326903486 * Localização) * e^(+7,612572233 / Distancia ao polo valorizante)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-5,92	0,00
Pavimentação	x	6,79	0,00
Localização	x	1,36	18,12
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,60	0,00
Valor unitário	ln(y)	24,55	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,06	-0,32	-0,39	-0,56
Pavimentação	x2	0,06	0,00	-0,10	0,39	0,60
Localização	x3	-0,32	-0,10	0,00	0,41	0,33
Distancia ao polo valorizante	x4	-0,39	0,39	0,41	0,00	0,77
Valor unitário	y	-0,56	0,60	0,33	0,77	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,61	0,06	0,20	0,69
Pavimentação	x2	0,61	0,00	0,34	0,16	0,74
Localização	x3	0,06	0,34	0,00	0,20	0,21
Distancia ao polo valorizante	x4	0,20	0,16	0,20	0,00	0,59
Valor unitário	y	0,69	0,74	0,21	0,59	0,00

Anexo II - Laudo de Avaliação (942458058) SEI 0005000668302025469 pg 22

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,99	8,03	-0,04	-0,5340%	-0,110991	0,00026000
3	8,05	8,25	-0,20	-2,4920%	-0,521730	0,01965700
4	6,80	6,84	-0,04	-0,5797%	-0,102587	0,00022600
5	6,59	6,67	-0,08	-1,2589%	-0,215724	0,00131700
6	6,99	6,75	0,24	3,3707%	0,612720	0,00880300
7	6,95	6,72	0,23	3,2625%	0,589722	0,00851400
8	6,82	6,63	0,19	2,7435%	0,486793	0,00323200
9	8,27	7,75	0,52	6,2839%	1,351201	0,03702700
10	7,06	6,94	0,12	1,6806%	0,308743	0,00205600
11	7,05	6,94	0,11	1,5566%	0,285644	0,00186000
12	5,69	5,36	0,33	5,8729%	0,869805	0,14785200
13	8,06	8,42	-0,36	-4,4564%	-0,934422	0,02800100
14	8,20	7,98	0,22	2,6779%	0,571076	0,00819400
15	8,22	7,70	0,51	6,2503%	1,335884	0,04965700
16	6,91	7,59	-0,68	-9,9016%	-1,779283	0,16320200
18	5,08	5,78	-0,71	-13,8942%	-1,834379	0,04701000
19	6,11	5,98	0,13	2,1402%	0,340058	0,00321800
20	5,92	6,55	-0,63	-10,6525%	-1,640196	0,06083100
21	6,11	5,70	0,41	6,7506%	1,072838	0,03183100
22	6,40	6,51	-0,11	-1,7224%	-0,286626	0,00202100
23	6,40	5,88	0,51	8,0243%	1,335315	0,02333600
24	5,84	5,85	0,00	-0,0614%	-0,009334	0,00000100
25	7,38	7,08	0,29	3,9682%	0,761590	0,01186000
26	7,56	7,28	0,28	3,7362%	0,734694	0,01269100
27	7,60	7,53	0,07	0,9694%	0,191686	0,00039000
28	7,81	8,18	-0,37	-4,7691%	-0,968433	0,02074500
29	5,72	5,87	-0,15	-2,7026%	-0,402170	0,00211800
32	5,70	5,87	-0,17	-3,0003%	-0,445169	0,00259500
33	7,74	7,58	0,16	2,0327%	0,409379	0,00633800
35	7,71	7,19	0,52	6,6992%	1,342974	0,06001200
36	6,59	6,49	0,09	1,4227%	0,243791	0,00254600
40	5,91	6,48	-0,57	-9,6030%	-1,477391	0,06772500
43	5,01	5,69	-0,68	-13,5313%	-1,763745	0,08538700
44	6,21	6,07	0,15	2,3446%	0,379046	0,00865300
45	5,30	5,84	-0,54	-10,2157%	-1,408020	0,11454900
46	6,84	6,62	0,22	3,2373%	0,576298	0,01477100
47	5,99	5,70	0,29	4,8865%	0,761609	0,00924900
49	6,47	7,04	-0,57	-8,8410%	-1,487671	0,06997700
51	7,99	8,09	-0,10	-1,2662%	-0,263167	0,00173600
52	8,55	8,42	0,13	1,5684%	0,348999	0,00416100
54	6,80	6,75	0,05	0,6916%	0,122276	0,00037400
55	6,26	6,77	-0,51	-8,1334%	-1,325216	0,04105600

Anexo II - Laudo de Avaliação (94245805) SEI 0000008-83.2025.8.26.0546 / pg. 19423

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

56	6,40	5,79	0,60	9,4477%	1,572174	0,07702800
57	8,20	8,05	0,14	1,7441%	0,371939	0,00437400

Anexo II - Laudo de Avaliação (4245758) SEI 0005000668302025469 pg 24

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

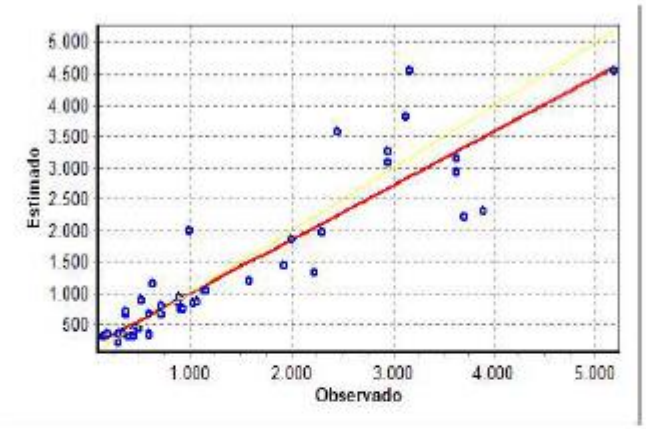
Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025 SILVA EDIFICAÇÕES (42457805) SEI 0000006683/2025 v. 19

SisDea

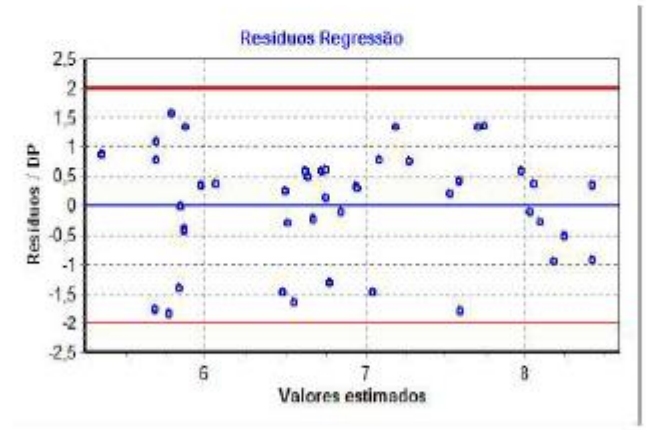
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

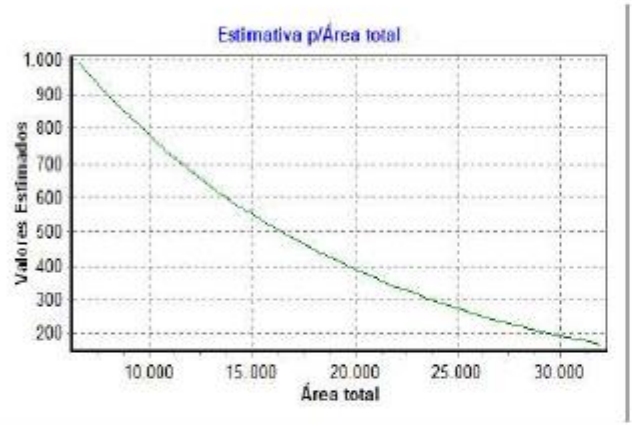


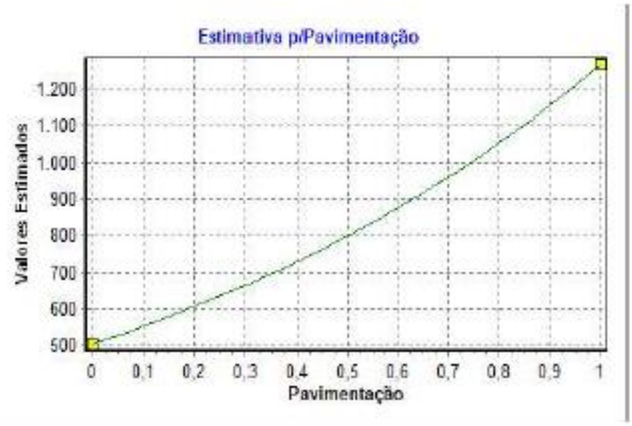
Anexo II - Laudo de Avaliação (942457058) SEI 0000006683.020525/2025-69 / pg 26

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

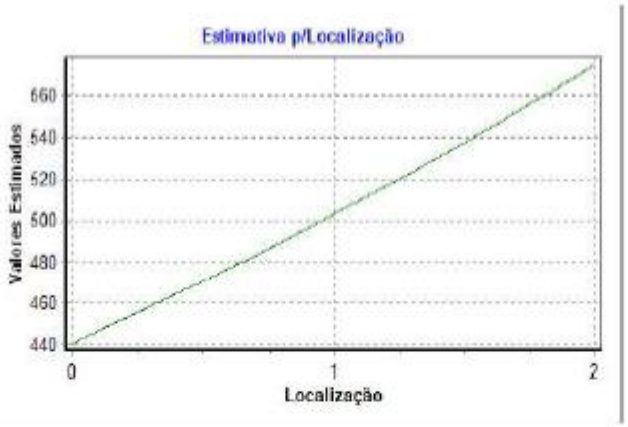
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Anexo II - Laudo de Avaliação (942457058) SEI 0000066830252546 pg 28

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Telefone do informante	Informante
1	*	Rodovia DF 140 km 45, Nº 4,5	Setor Habitacional Jardim Botânico	(61) 3366-1143	RE/MAX Habitat
2		Incra 7, Nº 01	Brazlândia	(61) 3375-4771	MARIA ADAILDE ALBUQUERQUE ARAUJO
3		Condomínio Privê I Quadra 1 Conjunto N	Setor de Mansoes do Lago Norte	(61) 99623-2323!	MASTER SHOW CONSULTORIA EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA LTDA
4		Área Especial para Indústria 10, Nº 4	Guara	(61) 98436-9590!	Capital 1
5		Condomínio Rural Privê do Lago Sul	Lago sul	(61) 98162-8002	Marcelo Sicoli
6		EQS 414/415	Asa Sul	(61) 98451-0235	Jeziel Mendes
7		QI 06 LOTES 620 A 740	GAMA	(61) 3208-4257	Junior Francisco
8		Setor Habitacional Jardim Botânico	Lago Sul	(61) 3366-1143	Raphaella
9		Vila Nossa Sra. de Fátima	Arapoanga	(61) 99981-1070	Luiz Eduardo Coimbra
10		Núcleo Rural Casa Grande	Gama	(61) 3366-1143	AL Imóveis
11		Rodovia DF-475	Brasilia	(61) 3375-4771	Sergio de Souza Pinheiro
12		SMPW Quadra 5 Conjunto 13	Park Way	(61) 3341-3535	Paulo Roberto Ribeiro
13		Quadra 5	Taguatinga	(61) 99981-1070	TUDO IMOVEIS
14		BR 251	Ponte Alta Norte	(61) 3031-0545	Acontece Imobiliária
15		Rodovia DF-001, CH 17	Taguatinga	(61) 3375-4771	RE/MAX JOTA IMOBILIÁRIA
16		Rodovia DF-180	Ceilandia Norte	(61)3654-3147	Lucas Seabra Costa
17	*	Nucleo Rural Hortigranjeiro de Santa Maria	Santa Maria	(61)96325-5476	Paulo Roberto Ribeiro
18		EQS 414/415	Asa Sul	(61) 98451-0235	Jeziel Mendes
19		QI 06 LOTES 620 A 740	Guara	(61) 3208-4257	Junior Francisco
20		SCE/Sul Trecho 02	Asa Sul	(61) 3031-0547	Maria Cecilia
21		Quadra 5	Setor Industrial	(61) 99981-1070	TUDO IMOVEIS
22		SCE/Sul trecho 03	Asa Sul	(61) 3031-0100	CALHAO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA - ME
23		SCS Quadra, 5	Asa Sul	(61) 98596 -2945	César Souza

Anexo II - Laudo de Avaliação 3832025 SEGEDAM (42457458) SEI 0060001668 2025 46 pg 29

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

24		SGAN 601, 609	Asa Norte	(61) 99944-9411	RD&S Imóveis
25		SMI, 16	Asa Norte	(61) 3020-6363	Capital 1
26		SQ 108 Bloco B	Asa Sul	(32) 3462-4056	João da Silva
27		QI 204 Bloco A	Asa Sul	(32) 98831 9927	Maria Oliveira
28		SQ 108 Bloco E	Asa Sul	61 98405 0008	Empresa XYZ
29		SMPW Quadra 9 Conjunto 1	Park Way	61.983.223.810	Adair Ferreira
30	*	SMPW Quadra 5 Conjunto 1, 05	Park Way	61 99832--4844	Serra Negra Imobiliaria
31	*	SMPW Quadra 5 Conjunto 10	Park Way	61.983.223.810	Adair Ferreira
32		SMPW Quadra 9	Park Way	61 39630025	Alessandro Jardim
33		QI 15 Bloco G	Lago sul	(61) 3366-1143	RE/MAX Habitat
34	*	QI 12 Bloco C	Guara	(61) 3366-1143	RE/MAX Habitat
35		QI 11 Bloco B	Guara	(61) 3366-1143	RE/MAX Habitat
36		SMDB CONJUNTO 12	Lago Sul	6199860-5370	FEROLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
37	*	Sobradinho I	Sobradinho	(61) 34684846	Sonia net imóveis
38	*	Rodovia DF 140 km 45, Nº 4,5	Setor Habitacional Jardim Botânico	(61) 3366-1143	RE/MAX Habitat
39	*	Incra 7, Nº 01	Taguatinga	(61) 98547-4648	MARIA ADAILDE ALBUQUERQUE ARAUJO
40		Ponte Alta Norte	GAMA	(61) 3344-4112	Acontece Imobiliária
41	*	Condomínio Rural Privê do Lago Sul	Setor Habitacional Jardim Botânico	(61) 34684846	Sonia net imóveis
42	*	Sobradinho	Sobradinho	(61) 34684846	Sonia net imóveis
43		SMLN MI Trecho 10	Lago Norte	(61) 34684846	Sonia net imóveis
44		Condomínio Privê I Quadra 1 Conjunto N	Lago Norte	(61) 9313-5055	MASTER SHOW CONSULTORIA EMPRESARIAL E IMOBILIÁRIA LTDA
45		Condomínio Residencial Santa Mônica	Setor Habitacional Tororo	(61) 99343-9001	PINHEIRO IMOVEIS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME
46		Rodovia BR-020	Planaltina	(61) 34684846	Sonia net imóveis
47		AR Gleba 03 - Núcleo Rural Alexandre Gusmão	Ceilandia Norte	(64) 98111 8230	HELAINE IMÓVEIS
48	*	Área Especial para Indústria 10, Nº 4	Guara	(64) 99269-1125	Capital 1
49		Condomínio Rural Privê do Lago Sul	Santa Maria	(61) 99914-0348	Marcelo Sicoli
50	*	Avenida Central Área de Serviço Público	Núcleo Bandeirante	(61) 99914-0333	Renato
51		Sces Trecho 2	Asa Sul	(61) 3575-7410	Pilotis Vendas

Anexo II - Laudo de Avaliação 3832025 SELDEGEMANTS (94245805) SEI 0000000683025254 8.pdf 50430

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

52		SEPS 708/907	Asa Sul	(61) 99564-0354	Leidiane Souza
53	*	SEPS 715/915	Asa Sul	(61) 3546-0258	Tadeu Santiago
54		SMPW Quadra 5	Park Way	(61) 99818-9151	Nilton Lima
55		SMPW Quadra 12 Conjunto 1	Park Way	(61) 99974-4637	JADSON OLIVEIRA
56		SMPW Quadra 1 Conjunto 1	Park Way	(61)98547-2658	Yani Netimóveis
57		QD 29 conjunto 1	Asa norte	(61)98256-3471	Rsul Imoveis
58	*	SCIA QD 14	Guara	(61)3548-7062	Malta imoveis

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Pavimentação	Localização	Distancia ao polo valorizante	Valor total	Valor unitário
1	*	13.664,00	1,00	2,00	6,20	25.000.000,00	1.829,63
2		13.554,80	1,00	1,00	6,40	40.000.000,00	2.950,98
3		17.585,63	1,00	2,00	4,90	55.000.000,00	3.127,55
4		12.000,00	0,00	2,00	11,20	10.800.000,00	900,00
5		11.709,00	0,00	2,00	15,60	8.500.000,00	725,94
6		12.000,00	0,00	2,00	12,90	13.000.000,00	1.083,33
7		12.000,00	0,00	2,00	13,60	12.500.000,00	1.041,67
8		12.000,00	0,00	1,00	12,60	11.000.000,00	916,67
9		10.800,00	1,00	1,00	10,70	42.000.000,00	3.888,89
10		8.998,00	0,00	1,00	10,80	10.500.000,00	1.166,93
11		10.800,00	0,00	2,00	10,90	12.500.000,00	1.157,41
12		32.000,00	0,00	2,00	12,90	9.500.000,00	296,88
13		12.000,00	1,00	2,00	5,70	38.000.000,00	3.166,67
14		15.000,00	1,00	2,00	6,90	54.500.000,00	3.633,33
15		15.000,00	1,00	2,00	9,20	55.500.000,00	3.700,00
16		10.000,00	0,00	2,00	5,90	10.000.000,	1.000,00

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/DIVAT-SI (94245805) SEI 0050001668/2025 v. 5 p. 231

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

						00	
17	*	11.116,00	0,00	2,00	15,70	3.350.000,00	301,37
18		20.000,00	0,00	1,00	24,70	3.200.000,00	160,00
19		16.688,31	0,00	0,00	18,70	7.500.000,00	449,42
20		10.000,00	0,00	1,00	20,00	3.720.000,00	372,00
21		20.000,00	0,00	0,00	21,30	9.000.000,00	450,00
22		10.000,00	0,00	1,00	22,50	6.000.000,00	600,00
23		20.000,00	0,00	1,00	18,50	12.000.000,00	600,00
24		20.000,00	0,00	1,00	20,30	6.900.000,00	345,00
25		22.500,00	1,00	1,00	8,80	36.000.000,00	1.600,00
26		14.076,00	1,00	1,00	16,20	27.000.000,00	1.918,16
27		15.000,00	1,00	1,00	9,70	30.000.000,00	2.000,00
28		11.200,00	1,00	1,00	6,50	27.500.000,00	2.455,36
29		20.000,00	0,00	1,00	18,90	6.100.000,00	305,00
30	*	20.000,00	0,00	1,00	21,90	15.000.000,00	750,00
31	*	20.000,00	0,00	1,00	21,00	15.200.000,00	760,00
32		20.000,00	0,00	1,00	18,90	6.000.000,00	300,00
33		15.200,00	1,00	0,00	7,70	35.000.000,00	2.302,63
34	*	18.000,00	1,00	0,00	16,10	40.000.000,00	2.222,22
35		13.500,00	1,00	0,00	16,00	30.000.000,00	2.222,22
36		11.710,00	0,00	0,00	13,20	8.500.000,00	725,88
37	*	13.500,00	0,00	0,00	24,30	1.000.000,00	74,07
38	*	20.040,00	0,00	0,00	19,80	1.580.000,00	78,84
39	*	10.000,00	0,00	0,00	25,50	65.000.000,00	6.500,00
40		20.259,00	1,00	0,00	31,90	7.500.000,0	370,21

Anexo II - Laudo de Avaliação (4245758) SEI 0005000668302025469 v. 4

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

						0	
41	*	20.000,00	1,00	0,00	22,80	2.200.000,00	110,00
42	*	20.000,00	0,00	0,00	24,30	1.980.000,00	99,00
43		20.000,00	0,00	0,00	21,80	3.000.000,00	150,00
44		30.000,00	1,00	0,00	15,10	15.000.000,00	500,00
45		30.000,00	1,00	0,00	27,70	6.000.000,00	200,00
46		19.199,00	1,00	1,00	44,30	18.000.000,00	937,55
47		20.000,00	0,00	1,00	33,60	8.000.000,00	400,00
48	*	10.000,00	1,00	0,00	14,80	9.000.000,00	900,00
49		15.516,00	1,00	1,00	22,80	10.000.000,00	644,50
50	*	12.000,00	0,00	1,00	16,30	5.900.000,00	491,67
51		13.554,80	1,00	1,00	6,10	40.000.000,00	2.950,98
52		6.530,03	1,00	1,00	7,00	33.879.120,00	5.188,20
53	*	4.200,00	1,00	1,00	7,00	47.000.000,00	11.190,47
54		20.000,00	1,00	1,00	21,40	17.900.000,00	895,00
55		20.000,00	1,00	1,00	20,10	10.500.000,00	525,00
56		20.000,00	0,00	0,00	16,80	12.000.000,00	600,00
57		15.000,00	1,00	1,00	5,80	54.500.000,00	3.633,33
58	*	14.075,00	0,00	0,00	14,30	27.000.000,00	1.918,29

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.087,00	2.419,36	2.604,88	17,47%	
Valor Médio	2.528,87	2.931,59	3.156,40	-	II

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor Máximo	3.064,30	3.552,28	3.824,69	21,17%

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	SCES Trecho 03, Lote 10	-
Bairro	Asa Sul	-
Telefone do informante		-
Informante		-
Área total	16.701,03	Não
Pavimentação	1,00	Não
Localização	1,00	Não
Distancia ao polo valorizante	5,60	Não

Anexo II - Laudo de Avaliação 3832025 SELENE DE ANTASI (42457405) SES 0000000668302525469 pg 51534

ANEXO 04 - TABELAS

1- Tabela Grau de Fundamentação - Método de quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do 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	Arbitrada

.

ABNT NBR 14.653-2

Anexo 06 - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC/ARTESP (9245758) SEI 050001668/2025 / pg 50

2- CUB utilizado - Distrito Federal

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	2.091,21
PP-4	1.930,08
R-8	1.831,93
PIS	1.468,86

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.572,44
PP-4	2.403,97
R-8	2.112,24
R-16	2.045,53

PADRÃO ALTO	
R-1	3.151,06
R-8	2.538,73
R-16	2.658,28

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.434,78
CSL-8	2.088,31
CSL-16	2.792,49

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.627,74
CSL-8	2.316,55
CSL-16	3.090,57

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

RP1Q	2.241,06
GI	1.186,78

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Julho/2024)

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

Variação Global: -

Sinduscon-DF Data de emissão: 03/09/2024 23:27

Projeto-padrão CSL-16-A - Sinduscon - DF

Anexo II - Nota de Avaliação (9245758) SEI 0050 0006683/2025 v. 5 Anexo II - Laudo de Avaliação (9245758) SEI 0050 0006683/2025 v. 5 pg. 47 36

3- Referência adotada para quantificação de custos adicionais - Fundações e Elevadores

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,6	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,3	3,1 a 3,6	2,3 a 4,3	1,6 a 2,2	1,6 a 2,2	3,7 a 4,2	2,5 a 3	3,7 a 4,6	2,8 a 3,5
Superestrutura	16,5 a 19,4	12,7 a 17,5	10,6 a 13,5	28,2 a 34,5	28,2 a 34,5	21 a 26,2	23,1 a 27,7	21,2 a 25,4	6 a 7,9
Vedação	4,6 a 7,7	7,4 a 11,6	7,3 a 12,9	3,1 a 4,4	3,1 a 4,4	7,5 a 12,7	3 a 4,2	4,8 a 7,5	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,1 a 4,1	5,7 a 10,6	7,2 a 12,1	3,9 a 7,3	3,9 a 7,3	3,1 a 5,4	3,4 a 6,7	6,2 a 11,5	4,8 a 9
Cobertura	0 a 0,6	4,3 a 9,4	11,4 a 22,6	-	-	-	-	-	15,6 - 23,4
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	10,9 a 11,8	10,5 a 12,4	10,5 a 12,4	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,1 a 14,5	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,3	1,1 a 2,3	5,2 a 6,6	1,7 a 2,3	5,6 a 6,9	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	25,9 a 32,3	20,1 a 27,8	23,1 a 29,9	23,1 a 29,9	23,6 a 33,3	17,1 a 24,2	19,9 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2,1	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 1	1,8 a 3,2	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	3,5 a 5	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,3 a 3	7,3 a 10,9	5,4 a 6,9	4,2 a 6,4
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,9	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,9	2,3 a 2,9	-	9,2 a 11,3	-	-

Fonte Tabela - TPCO Web - Pini Agosto / 2024

Fundação:

CUB UTILIZADO - R$ 3.090,57 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 5% = **R$ 6.007.449,97**

Cálculo feito estimando-se **5%**, pois considera-se que em um solo predominantemente de Ardósia, é necessária uma fundação mais profunda.

Elevadores:

CUB UTILIZADO - R$ 3.090,57 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 2,9% = **R$ 3.484.320,98**

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEGEDAM/TJSE (2245458) SEI 0005001-66.2023.8.25.0069 v. 5 pg. 54

4- Referência adotada para quantificação de Custos Adicionais (não contemplados pelo CUB)

CÓD.	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
95995	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFÁLTICO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m³	249,00	1.785,90	R$ 444.689,10
94269	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BASE DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	1.368,57	82,37	R$ 112.729,11
94270	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO TRECHO CURVO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BAS E DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	308,13	91,00	R$ 28.039,83
92403	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO EM PISO INTERTRAVADO, COM BLOCO, 16 FACES DE 22X11CM, ESPESSURA 6CM. AF_10/2022	m²	2.140,00	93,35	R$ 199.769,00
103946	PLANTIO DE GRAMA EM PLACAS. AF_05/2018	m²	5.307,00	23,58	R$ 125.139,06
100620	POSTE DE AÇO CÔNICO CONTÍNUO CURVO SIMPLES, FLANGEADO, H=9M, INCLUSIVE LUMINÁRIA. SEM LÂMPADA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	un	35	2.460,01	R$ 86.100,35
101654	LUMINÁRIA DE LED PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA, DE 33 W ATÉ 50 W - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	un	36	207,45	R$ 7.468,20
98516	PLANTIO DE PALMEIRA COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00 M. AF_05/2018	un	129	309,62	R$ 39.940,98
98511	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MAIOR QUE 2,00 M E MENOR OU IGUAL A 4,00 M. AF_05/2018	un	36	144,19	R$ 5.695,68
98510	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00M A _05/2018	un	68	83,76	R$ 5.196,56
93243	EXECUÇÃO DE RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA (2000 LITROS) EM CANTEIRO DE OBRA, APOIADO EM ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_02/2016_PA	un	10	11.081,46	R$ 110.814,60
102609	CAIXA D´ÁGUA EM POLIETILENO, 2000 LITROS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2021	un	2	1.204,30	R$ 2.408,6
102253	DIVISORIA SANITÁRIA, TIPO CABINE, EM GRANITO CINZA POLIDO, ESP = 3CM.	m²	225,00	729,54	R$ 164.146,50
100859	MICTÓRIO SIFONADO LOUÇA BRANCA PARA ENTRADA DE ÁGUA EMBUTIDA PADRÃO ALTO	un	40	937,47	R$ 37.498,80

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SEDEC-ARAT - Si (9245758) SEI 0060001668/2025 / pg 50

	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020				
102177	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO, E = 12 MM (4+4+4), ENCAIXADO EM PERFIL	m²	2.856,86	1.576,90	R$ 4.504.982,53
100674	JANELA FIXA DE ALUMÍNIO PARA VIDRO, COM BATENTE E FERRAGENS. EXCLUSIVE ACABAMENTO, ALIZAR E CONTRAMARCO. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	m²	2.856,86	759,93	R$ 2.171.013,61
102185	PORTA DE ABRIR COM MOLA HIDRÁULICA, EM VIDRO TEMPERADO, 2 FOLHAS DE 90 X210 CM, ESPESSURA DD 10MM, INCLUSIVE ACESSÓRIOS. AF_01/2021	un	56	3.614,61	R$ 202.418,16
100773	ESTRUTURA TRELIÇADA DE COBERTURA, TIPO ARCO, COM LIGAÇÕES SOLDADAS, INCLUSOS PERFIS METÁLICOS, CHAPAS METÁLICAS, MÃO DE OBRA E TRANSPORTE.	kg	137.943,00	19,52	R$ 2.692.647,36
99841	GUARDA-CORPO PANORÂMICO COM PERFIS DE ALUMÍNIO E VIDRO LAMINADO FIXADO COM CHUMBADOR MECÂNICO. AF_04/2019_PS	m	270,84	1.029,19	R$ 278.745,81
98678	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS. AF_09/2020	m²	10.916,44	300,20	R$ 3.277.115,28
87263	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M². AF_02/2023_PE	m²	4.438,13	136,10	R$ 604.029,49
98672	PISO EM MÁRMORE APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS. AF_09/2020	m²	6.858,63	474,32	R$ 3.253.185,38
98697	RODAPÉ EM MÁRMORE, ALTURA 7 CM. AF_09/2020	m	2803,41	57,60	R$ 161.476,41
97591	LUMINÁRIA TIPO PLAFON REDONDO COM VIDRO FOSCO, DE SOBREPOR, COM 2 LÂMPADAS DE 15 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_02/2020	un	116,98	1.858	R$ 217.348,84
96114	FORRO EM DRYWALL, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA BIDIRECIONAL DE FIXAÇÃO. AF_08/2023_PS	m²	4.385,02	70,45	R$ 308.924,65
103267	AR-CONDICIONADO K7 (CASSETE-TETO), FRIO 4 VIAS 18000 BTU/H- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	un	30	6.625,06	R$ 198.751,80
103254	AR-CONDICIONADO SPLIT ON/OFF, HI-WALL (PAREDE), 24000 BTUS/H, CICLO FRIO- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	un	6	4.272,17	R$ 25.633,02
TOTAL:					**R$ 19.265.900,71**

Tabela 5 – SINAPE AGOSTO / 2024

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDEC/ARTESP (9245840) SEI 050001668/2025 / pg. 39

MÉTODO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
DETA-LHADO	GRUPO DE GERADORES, ORÇADOS EM GRUPOS DE 2, TOTALIZANDO 4 GERADORES.	kit	2	694.000,00	R$ 1.388.000,00
DETA-LHADO	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,90x1,30 m (SANITÁRIOS)	un	40	765,00	R$ 30.600,00
DETA-LHADO	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,60x1,30 m (SANITÁRIOS)	un	92	650,00	R$ 59.800,00
DETA-LHADO	REVESTIMENTO FACHADA - PLACAS ACM PRATA SEGUINDO PAGINAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL	m²	356,44	X	R$ 278.490,00
DETA-LHADO	FORRO DE ALUMÍNIO TEGULAR COM PERFURAÇÃO REDONDA 625 X 625 X 8 MM PEÇA	m²	9601,52	42,92	R$ 1.054.968,93
DETA-LHADO	CARPETE EM PLACA	m²	10920,00	X	R$ 3.494.400,00
DETA-LHADO	AR-CONDICIONADO DE PRECISÃO C/ INSTALAÇÃO	und	14	210.900,00	R$ 2.952.000,00
ESTIMADO	INSTALAÇÃO GRUPO GERADOR	%	30	X	R$ 416.400,00
ESTIMADO	INSTALAÇÃO FORRO DE ALUMÍNIO	%	25	X	R$ 263.742,23
TOTAL:					**R$ 9.938.401,16**

Tabela 6 – Custos detalhados - Orçado diretamente com fornecedor - SETEMBRO 2024

PROJETO	DISCRIMINAÇAO DOS SERVIÇOS	%	ÁREA (m²)	CUB ($)	PREÇO TOTAL
ARQUITETÔNICO	PROJETO ARQUITETÔNICO, PAISAGISMO PRELIMINAR E EXECUTIVO DE TODA A EDIFICAÇÃO.	1	38.876,00	2.965,02	R$ 1.152.681,17
COMPLEMENTARES	PROJETOS ESTRUTURAL, ELÉTRICO, HIDRÁULICO, SPDA E AR-CONDICIONADO	1,5	38.876,00	2.965,02	R$ 1.729.021,76
TOTAL PROJETOS:					**R$ 2.881.702,93**

Tabela 7 – Índices (%) baseado na área x CUB para total geral de projetos - Junho 2024

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDEC/ARTSI (9245840) SEI 0060001668/2025 / pg. 51

5- BDI

ACÓRDÃO Nº 2622/2013 – TCU – Plenário

1. Processo n. TC 036.076/2011-2.
2. Grupo I; Classe de Assunto: VII – Administrativo.
3. Interessado: Tribunal de Contas da União.
4. Órgão: Tribunal de Contas da União.
5. Relator: Ministro-Substituto Marcos Bemquerer Costa.
6. Representante do Ministério Público: não atuou.
7. Unidade Técnica: Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif.
8. Advogado constituído nos autos: não há.

9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos que tratam do estudo desenvolvido por grupo de trabalho constituído por membros de várias unidades técnicas especializadas deste Tribunal, com coordenação da Secretaria de Fiscalização de Obras Aeroportuárias e de Edificação – SecobEdif, em atendimento ao Acórdão n. 2.369/2011 – Plenário, com o objetivo de definir faixas aceitáveis para valores de taxas de Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) específicas para cada tipo de obra pública e para aquisição de materiais e equipamentos relevantes, bem como efetuar o exame detalhado da adequabilidade dos percentuais para as referidas taxas adotados em dois julgados desta Corte de Contas (Acórdãos ns.325/2007 e 2.369/2011), ambos do Plenário, com utilização de critérios contábeis e estatísticos e controle da representatividade das amostras selecionadas.

9.1. determinar às unidades técnicas deste Tribunal que, nas análises do orçamento de obras públicas, utilizem os parâmetros para taxas de BDI a seguir especificados, em substituição aos referenciais contidos nos Acórdãos ns. 325/2007 e 2.369/2011:

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA			
TIPOS DE OBRA	**1ºQuartil**	**Médio**	**3º Quartil**
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDEC-ARVAT-TJ (9245758) SEI 0005000.0068302025469 / pg. 241

6- Tabela Depreciação Ross-Heidecke

A Tabela Ross Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.
Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples , reparos simples , entre reparos simples e importantes, reparos importantes entre reparos importantes e sem valor , classificados pelos A , B , C , D ,E , F , G e H.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	**Novo**	E	Reparos simples
B	Entre regular e novo	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO (K)							
	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	**2,08**	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9

Idade (Aparente)	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de Vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K	Depreciação (%)
3	70	4,29%	A	2,08%	97,9%

Depreciação de Ross-Heidecke Utilizado (grifado)

Anexo II - Laudo de Avaliação (SILVA EDIFICAÇÕES) SEI 0000000.0000000/2025 v. 5

7- Referência adotada - Fator de Comercialização

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0		
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0		
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0		
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0		
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0		
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0		
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00		
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00		
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a 1,00

Tabela com resultados do cálculo fundamentado do Fator de Comercialização em Artigo IBAPE
Autores: Nelson Roberto Pereira Alonso e Mônica D'amato

FATOR ADOTADO - 1,50
ESTRUTURA GRANDE, PADRÃO FINO COM ELEVADOR DE 0 A 10 ANOS

Anexo II - Laudo de Avaliação 3832025 SILVA EDIFICAÇÕES (9245758) SEI 0000001668302025469 pg 51443

8- Orçamentos obtidos com fornecedores

Ar-condicionado de precisão

01 x CRV4 – 10kw
R$151.299,00

Instalação (linha até 12 metros de comprimento)
R$86.500,00

Aguardo análise/retorno.

Att.

Daniel C. Gomes
Comercial

(11) 95314-8318
(35) 99753-0026
0800 887 0642

Siga nossas redes sociais:

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEDEC/ANTT (9245758) SEI 50500.068303/2025-46 / pg. 44

9- Grupo de Geradores

CONDIÇÕES COMERCIAIS

EQUIPAMENTO(S) / ACESSÓRIOS:

DESCRIÇÃO	QUANT.	PREÇO TOTAL	ICMS
GRUPO MOTOR GERADOR C400	2	R$ 760.000,00	19%
GTEC 2000 A - Tip. Transf.: GTEC	1	R$ 0,00	19%
VALOR TOTAL DO(S) EQUIPAMENTO(S):	**R$ 760.000,00**	**(SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS).**	

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO
À Vista, financiamento ou a negociar
FATURAMENTO
DCCO SOLUCOES EM ENERGIA E EQUIP LTDA - CNPJ: 01.475.599/0002-63, End.: OUT SAAN Quadra 1
VALIDADE DA PROPOSTA
30 dias.
PRAZO DE ENTREGA
90 dias após a confirmação do pedido de compra.[2]
LOCAL DE ENTREGA
Brasilia - DF - Entrega do gerador na plataforma do caminhão..
RESPONSABILIDADE DIMENSIONAMENTO
O dimensionamento do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.
INSTALAÇÃO
A instalação do grupo gerador será de responsabilidade da(o) CLIENTE.

Anexo II - Nota de Avaliação SEI DECEA (4245758) SEI 50500.068303/2025-46 / pg. 16

10- Fornecimento e Instalação Carpete

San Decorações e Reformas Ldta

TAPETES E CARPETES – PISOS VINÍLICOS – PISO DE MADEIRA- PISO DE BORRACHA – PAPEL DE PAREDE
CORTINAS E PAINÉIS – PERSIANAS VERTICAIS E HORIZONTAIS – PELÍCULA SOLAR – PISO ELEVADO .

Submetemos à vossa apreciação, nossa proposta, conforme discriminação abaixo:

ITEM	UNID.	QUANT	ESPECIFICAÇÃO	V. TOTAL
1.0	M²	10.920	Fornecimento e instalação de Carpete modular em placas 0.50x0.50 na coleção shadow, cor à definir.	R$ 3.494.400,00

VALOR TOTAL :R$ 3.494.400,00 (Três milhões quatrocentos e noventa e quarto mil e quatrocentos reais)

CONDIÇÕES GERAIS:

PRAZO DE ENTREGA: **Consultar fornecedor.**
VALIDADE DA PROPOSTA: 20 (vinte) dias.
FORMA DE PAGAMENTO: Contra entrega.
GARANTIA: 01 (um) anos contra eventuais defeitos de fabricação.
-Os Pagamentos deverão ser efetuados no Banco Bradesco 237 Agência 1228-9 Conta Corrente nº 33824-9.
-Declaramos que, no (s) preço (s) acima ofertado (s), estão inclusos todos os impostos e frete (Material entregue na obra).

Atenciosamente,
MARCUS AURÉLIO

Anexo 6 - Nota de Avaliação 383/2025 SEI 0024578058 / pg 51 (0024578058) SEI 0000006683/2025 v46 pg 51 de 146

ANEXO 05 - RRT

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14736312

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: MÍRIAN TAISA SILVA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
CPF: 121.XXX.XXX-73
Nº do Registro: 00A1876856

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: SILVA EDIFICAÇÕES LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 12/01/2022 - sem data fim
CNPJ: 44.XXX.XXX/0001-68
Nº Registro: PJ522261

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14736312I00CT001
Data de Cadastro: 12/09/2024
Data de Registro: 12/09/2024
Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$119,61 Boleto nº 20908236 Pago em: 12/09/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: ANTT AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R$0,00
CPF/CNPJ: 04.XXX.XXX/0001-77
Data de Início: 02/09/2024
Data de Previsão de Término: 12/09/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: TRECHO
Logradouro: SCES 3
Bairro: ASA SUL
CEP: 70200003
Nº: PROJETO ORLA POLO 8
Complemento: LOTE 10/TRECHO3
Cidade/UF: BRASÍLIA/DF

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Quantidade: 38.876,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

LAUDO DE AVALIAÇÃO FEITO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEI/DIREG/ANTT (9245758) SEI 50500.006883/2025-46 / pg. 51

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14736312

Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14736312I00CT001	**ANTT AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**	**INICIAL**	**12/09/2024**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista MÍRIAN TAISA SILVA, registro CAU nº 00A1876856, na data e hora: 2024-09-12 14:29:38, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 12/09/2024 às 14:31:57 por: siccau, ip 10.244.2.129.

Anexo II - Nota de Avaliação 383/2025/SEI/DEG/ANTT (4245758) SEI 50500.066833/2025-46 / pg. 48

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Agência Nacional de Transporte Terrestre - ANTT

17/09/2024

Anexo II - Nota técnica nº 583/2025/SUIS/DIR/ANTT (9424584) SEI 50500.066838/2025-68 / pg 1
Anexo II - Laudo de Avaliação (9424588) SEI 50500.066838/2025-68 / pg 2

RESUMO DA AVALIAÇÃO

CONTRATANTE:	Agência Nacional de Transporte Terrestre - ANTT
CNPJ:	04.898.488/0001-77
CONTRATADA:	Safira Engenharia e Avaliações Ltda
CNPJ:	27.503.792/0001-73
NOTA DE EMPENHO:	202NE000587
PROCESSO:	50500.157583/2024-62
ORDEM DE SERVIÇO:	**Nº 112/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR**
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	SCE/Sul, trecho 3, polo 8, lote 10, em Brasília-DF
OBJETO DE AVALIAÇÃO:	Prédio Comercial
OBJETIVO:	Laudo de avaliação de imóvel para fins de venda e de locação
FINALIDADE:	Subsidiar as negociações com o locador quanto ao valor de Aluguel e Compra e venda
ÁREA DO TERRENO:	**16.701,03 m²**
ÁREA CONSTRUÍDA:	**38.876,00m²**
ÁREA EUQUIVALENTE:	**36.037,17m²**
MÉTODO APLICADO:	Método Evolutivo
VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA:	**R$430.000.000,00 (QUATROCENTOS E TRINTA MILHÕES DE REAIS)**
VALOR DE MERCADO PARA FINS DE LOCAÇÃO:	**R$2.150.000,00 (DOIS MILHÕES E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)**
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II de Fundamentação
GRAU DE PRECISÃO	III de Precisão
DATA DA AVALIAÇÃO:	17 de setembro de 2024

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo II-B Guia de Avaliações (0045031) SEI 50500.157583/2024-62 / pg 52 / 150

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Agência Nacional de Transporte Terrestre - ANTT

02.FINALIDADE:

Subsidiar as negociações com o locador quanto ao valor de Aluguel e Compra e venda

03. OBJETIVO:

Laudo de avaliação de imóvel para fins de venda e de locação

04. TIPO DO IMÓVEL:

Prédio Comercial

05. ENDEREÇO COMPLETO:

SCE/Sul, trecho 3, polo 8, lote 10, em Brasília-DF

06. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste foi consultada a documentação enviada pela empresa ANTT:

✓ ***Escritura de Compra e Venda, carta de Habite-se, Projetos, Especificações técnicas e IPTU/2023.***

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação do valor de mercado de compra e venda e locação os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo do laudo.

O laudo é considerado pela Safira Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado.

Anexo XV - Laudo de Avaliação (0045601) SEI 50600.000660/2023-61 / pg. 251

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

07.1 Macrorregião: Brasília/DF *(Fonte IBGE)*

Coordenadas	15° 47′ 38″ S, 47° 52′ 58″ O
Unidade federativa	Distrito Federal
Região metropolitana	Distrito Federal e Entorno
Municípios limítrofes	Águas Lindas de Goiás, Cidade Ocidental, Cristalina, Formosa, Novo Gama, Santo Antônio do Descoberto, Padre Bernardo, Planaltina, Valparaíso de Goiás e Cabeceira Grande.
Características geográficas	
Área total	5 760,784 km²
População total	2 817 381 hab.
Densidade	489,1 hab./km²
Clima	Tropical (Aw)
Altitude	1171 m
Indicadores	
IDH	0,824 — *Muito alto*
PIB	R$ 265 847 334,00 mil
PIB *per capita*	R$ 87 016,16

07.2 Microrregião:

Aspectos Gerais da microrregião: Asa Sul é um bairro da região administrativa de Plano Piloto, no Distrito Federal, sendo um dos locais da cidade com partes predominantemente residenciais no Plano Piloto de Brasília. Seu nome vem de sua localização, por ficar ao sul do Eixo Monumental e da própria cidade planejada, e como parte dela, junto com Asa Norte, sendo uma área tombada pela UNESCO como Patrimônio Mundial. É o bairro mais populoso do plano piloto, com 120 mil habitantes. É limitada pelo Lago Paranoá, a leste, e pelo Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek, a oeste. A Asa Sul é cortada pelo Eixo Rodoviário de Brasília, cuja parte no bairro é conhecida como Eixão Sul, além de outras avenidas e vias menores. Duas pontes ligam a Asa Sul ao Lago Sul.

Usos predominantes:	( ) industrial	(x) unifamiliar	(x) multifamiliar	(x) comercial
Padrão const. predominante:	( ) popular	( ) baixo	(x) médio	(x) alto
Acesso:	( ) difícil	( ) razoável	( ) bom	(x) ótimo
Facilidade de estacionamento:	( ) nenhuma	( ) pouca	(x) razoável	( ) grande
Valorização imobiliária:	( ) ruim	( ) razoável	(x) boa	( ) ótima

Localização:

(x) no polo principal, em logradouro principal

( ) no polo, em logradouro secundário

( ) no polo secundário, em logradouro principal

( ) no polo secundário, em logradouro secundário

( ) região mista ou de transição de usos

Escala de localização: ( ) 1; ( ) 2; ( ) 3; ( ) 4; ( ) 5; ( ) 6; ( ) 7; (x) 8; ( ) 9; ( ) 10

Observação: O patamar 10 atribuído à melhor localização na cidade e o patamar 1 à pior localização.

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

(x) comércio	(x) transporte coletivo	(x) ensino fundamental	(x) arborização
(x) bancos	(x) hospital	(x) ensino superior	(x) lazer e recreação
(x) supermercados	(x) segurança pública	(x) telefonia	(x) metrô
(x) água potável	(x) esgoto	(x) energia	(x) água pluvial
(x) coleta de lixo	(x) pavimentação		

Influências Valorizantes :

- ✓ Aza Sul fica perto do Aeroporto Internacional de Brasília e é a única parte do plano piloto servida plenamente pelo Metrô do Distrito Federal, que atravessa a Asa Sul de uma ponta a outra pelo subterrâneo até a Estação Central.
- ✓ Ficam na Asa Sul pontos de comércio famosos, como a Rua dos Restaurantes, a Rua das Farmácias e a Rua das Luminárias. Ficam também na Asa Sul o Setor Hoteleiro Sul, o Setor de Autarquias Sul, o Setor Hospitalar Sul, onde fica o Hospital de Base dos DF e um Hospital Sarah.
- ✓ O imóvel avaliando fica cerca de 6,00km de distância da Esplanada dos Ministérios. ponto considerado como de extrema valorização e atratividade local.

Influência desvalorizantes:

- ✓ Sem destaque

Croqui de localização:

Croqui de Localização imóvel avaliando – Fonte Google Earth

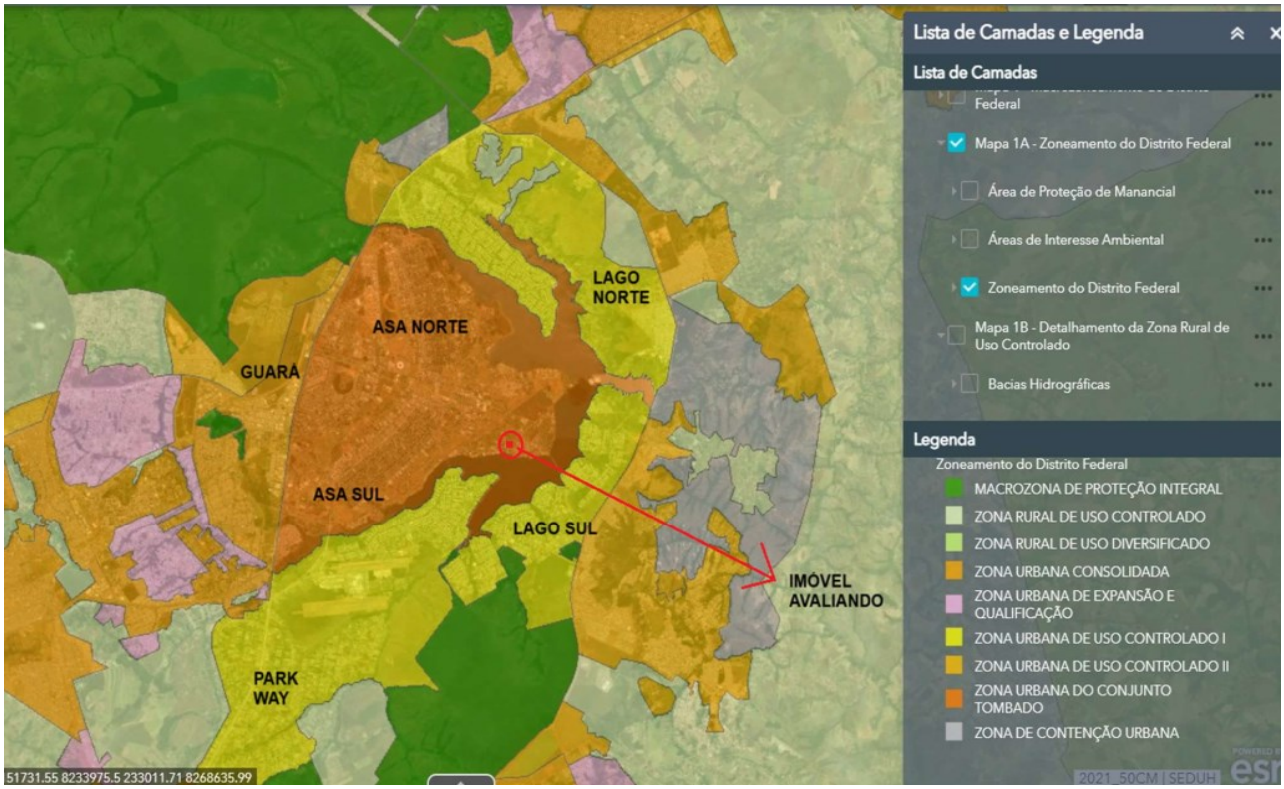
Croqui de localização do lote - Fonte GeoPortal DF

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 01 - Laudo de Avaliação (0004661-05.2023.4.01.3400 - SJ-SE) - Pg 454

Zoneamento:

- ✓ Zona de Conjunto Tomado



Mapa do Macrozoneamento - Fonte GeoPortal DF

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Data da Vistoria: 11/09/2024

8.1 Características do Terreno:

Área do Terreno: 16.701,03m² m²
Tipo de Implantação:
( ) Isolada (x) Condomínio
Nº de Frentes: 1
Situação:
( ) Esquina (x) Meio de Quadra
Formato:
( ) retangular (x) irregular
Topografia: ( ) aclive acentuado (x) plano

( ) declive acentuado ( ) aclive suave ( ) declive suave	
Superfície: ( ) Alagavel (x) Seca ( ) Outra:_____	
Restrição de uso: ( ) Área de Preservação Ambiental ( ) Imóvel Encravado ( ) Possui Área de Servidão (x) Não Aplicável	

8.2 Características das edificações e benfeitorias:

Objeto da Avaliação:	Imóvel Comercial
Uso:	Comercial
Tipo:	Prédio
Ocupação:	(x)Ocupado ( )Desocupado

Estrutura Arquitetônica:

Constitui-se de um complexo arquitetônico composto por quatro blocos interligados pelas áreas de subsolos (2º e 1º) e térreo, contendo cada um dos blocos 02 pavimentos Tipo (1º e 2º), o 3º pavimento e o pavimento das caixas d`água.

- No 1º subsolo há 41 vagas de garagem, bicicletário e demais espaços estão atualmente subdivididos em auditório com capacidade para 363 pessoas; salas de arquivo; espaço geral para cozinha industrial de restaurante; salas multiuso de videoconferência e monitoramento; salas de manutenção, brigada, copa, sanitários e vazios com jardins e entrada de iluminação natural a partir do térreo.
- No 2º subsolo existem mais 314 vagas de garagem, 37 vagas para motos e bicicletário; sala para nobreak; quadros gerais; grupos de geradores; central de água gelada para ar-condicionado; áreas técnicas para: acesso às fossas sépticas do prédio; 10 reservatórios de água potável; casa de bomba, sprinkler e hidrantes. Além disso, também possui central de reciclagem própria, salas de depósitos e divisões para uso próprio da empresa que está atualmente no edifício como salas de arquivos e almoxarifado. Neste nível também há a presença de vazios com jardins e entrada de luz natural desde o pavimento térreo.

- Térreo é constituído por galeria de acesso, quatro núcleos de acesso, contendo cada: Hall dos elevadores, escada, depósito de resíduos, áreas técnicas e sanitários masculinos e femininos; Além disso, quatro salões - um em cada torre e apresentam espaço para escritórios
- Os pavimentos Tipo (1º, 2º e 3º pavimentos) são constituídos de um núcleo de acesso, contendo cada: Hall dos elevadores, escada, depósito de resíduos, local técnico, armário para instalações, sanitários masculinos, femininos e vasto espaço para escritórios.

Padrão de acabamento:		( ) baixo	( ) médio	(x) alto
Estado de conservação:	( ) ruim	() regular	(x) bom	
Iluminacão:	( ) baixo rendimento		(x) alto rendimento	
Iluminação natural:	( ) ruim	(x) regular	( ) boa	
Proteção contra incêndio:	( ) não possui (x) Possui			

Paredes:	Paredes internas de alvenaria com aplicação de massa corrida e pintura acrílica. Nos sanitários há aplicação de revestimento cerâmico até meia parede com acabamentos e divisórias em mármore.
Fachada:	Todas as torres possuem fachadas revestidas com pele de vidro com película de alta performance e placas em ACM.
Revestimento do Piso:	Os pisos externos são em pavimentação paver e piso fulget. Internamente no Hall, recepção e circulação do térreo - pedra natural Crema Marfil 62,5x62,5; nas repartições e sanitários- Cerâmica vitrificada Retificada Branca – 60 x 60cm; nos depósitos e áreas técnicas, de monitoramento – porcelanato acetinado cinza claro 60x60cm. Auditório todo em carpete cinza e algumas repartições cujo piso é elevado, também existe carpete cinza. O restaurante possui piso porcelanato bege 60x60cm.
Acabamentos:	Esquadrias originais em PVC com pele de vidro externa. Portas em madeira, rodapés, detalhes no piso e acabamentos dos elevadores em áreas de recepção e circulação em mármore. Rodapés nas áreas de

	repartição em PVC e nos subsolos em granito preto. Corrimãos internos em inox escovado.
Instalações Elétricas:	- Energia Elétrica Normal - Fornecimento direto da CEB, com tensão em 380/220V, para alimentação da rede de iluminação e tomadas do empreendimento que, em caso de falha do fornecimento de energia oriundo da concessionária, não influirão de maneira significativa no funcionamento e na segurança da edificação; - Energia Elétrica de Emergência - Fornecimento através de Sistema Grupo Gerador a diesel, com tensão secundária em 380/220V, que assumirá as cargas essenciais e de emergência, evitando que em caso de falta de fornecimento por parte da concessionária, haja transtornos ao funcionamento da edificação, tais como sistemas eletrônicos em geral, parte da iluminação e combate a incêndio.
Área Construída:	**Averbada** = 28.748,54m², (conforme habite-se); **Não averbada** = 10.127,46 m² e **Área Total** = 38.876,00m²
Quadro de Áreas Construida:	2º Subsolo = 12.629,46 m² 1º Subsolo = 10.609,41 m² Térreo = 4.538,83 m² 1º Pavimento = 3.641,14 m² 1º Pavimento = 3.641,14 m² 1º Pavimento = 3.641,14 m² Casa de Máquinas = 174,88 m² **Área Total = 38.876,00m²** **Área Equivalente = 36.037,17m² (área essa utilizada para efeito de cálculos.**
Equipamentos:	Grupo Gerador de 500KVA – 4 Unidades; Nobreak de 200VA – 2 Unidades; Barramento Blindado (Busway); Sistema de Reuso/tratamento de esgoto;

	Central de Água gelada (com equipamentos necessários para sua funcionalidade); Cãmara Fria; 12 Elevadores; 1 Elevador PNE; 1 Elevador exclusivo Sala cofre Arquivo deslizante; Reservatório de 80 mil litros de água – 4 unidades; Reservatório de 35 mil litros – 4 unidades; Conjunto de bombeamento; 14 Ares-condicionados de 36.000 BTUS; Banco de Baterias; Sistema central de Ar-condicionado e Ventilação mecânica;
Idade Aparente:	2 anos
Vida Útil Estimada	70 anos (*Conforme planilha de *Ross-Heidecke).*
Vida útil Remanescente:	68 anos

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

desempenho do mercado:	( ) recessivo	(x) normal	( ) aquecido	
Número de ofertas:	( ) baixo	(X) médio	( ) alto	
Liquidez:	( ) baixa	**(X) média**	( ) alta	
Absorção pelo mercado:	( ) sem perspectivas	( ) difícil	(X) demorada	( ) rápida

10. METODOLOGIA ADOTADA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo

de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optou-se pelo "**Método Evolutivo"** É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e da construção devendo ser consideradas, também, as condições do mercado com o emprego do fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + VB) * FC onde:

- ✓ VI é o valor do imóvel;
- ✓ VT é o valor do terreno;
- ✓ VB é o valor da benfeitoria e
- ✓ FC é o fator de comercialização

Para a obtenção do valor do terreno optou-se pelo **"Método comparativo direto de dados de mercado**" para a definição do valor do imóvel, com tratamento científico, através de **inferência estatística**. E para obtenção do valor da edificação o **"Método quantificação de custo".**

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

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 conforme a tabela 1 e tabela 2 da ABNT NBR 14653-2:2011 é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** quanto à precisão, conforme a pontuações atingidas na tabela abaixo, conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2:

TERRENO

11.1 - Tabela de especificação da avaliação quanto à fundamentação e precisão

Tabela 01:

Conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2 ***Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear***

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	X		
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	x		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	2		x	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		**15**			

Tabela 02: ***enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear***

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

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Grau de Precisão: III

Anexo 01 - Laudo Técnico de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) SI-[illegible] Pg 261

BENFEITORIAS

Tabela 07: Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa de custo direto	2		X	
2	BDI	2		X	
3	Depreciação física	2		X	
Total pontuação atingida		**6**			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação: II

Tabela 11 - Fundamentação e Precisão para Método Evolutivo

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Estimativa do valor do terreno	3	X		
2	Estimativa de Custos de reedição	2		X	
3	Fator de comercialização	2		X	
Total pontuação atingida		**7**			

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	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de Fundamentação: II

12. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

Para a formação da base de dados que será utilizada para os estudos de regressão, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, devendo obedecer aos seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Após a coleta de dados (amostra da população) são definidas as variáveis significativas para a definição do modelo de regressão, sendo as macro variáveis ou aquelas menos expressivas agregadas e unificadas.

Dentre imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa:

12.1 PESQUISA DE MERCADO – TERRENO: (Data Base: setembro 2024)

ITEM	LOGRADOURO	CIDADE	INFORMANTE	TELEFONE	Polo Principal 1 = Regular 2= Boa 3= Ótima	Localização 1 = Secundária 2= Principal	Vocação da Região para empreendimentos: 1:Residência 2:Misto	AREA DO TERRENO (m²)	VALOR	UNITÁRIO (R$/m²)
1	Setor Habitacional Jardim Botânico	Brasília - DF	Braz Negocios Imobiliarios	(61) 4141-9401	1	1	1	30.000,00	R$ 14.787.000,00	492,90
2	SCES Trecho 3, ASA SUL	Brasília - DF	Calhão Imóveis	(61) 3031-0100	1	2	2	13.644,00	R$ 25.000.000,00	1832,31
3	Setor de Clubes Sul Beira Lago	Brasília - DF	Consult Imóveis	(61) 9.8138-0882	2	2	2	530,00	R$ 3.500.000,00	6603,77
4	SCES - SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL,ASA SUL	Brasília - DF	Consult Imóveis	(61) 9.8138-0882	3	2	2	530,00	R$ 4.200.000,00	7924,53
5	Rua 10, 1 - Setor Habitacional Vicente Pires	Brasília - DF	Edson Ferreira de Faria	(61) 99431-5754	1	2	2	800,00	R$ 1.250.000,00	1562,50
6	Rodovia DF-250 Km, 8	Brasília - DF	EXP Brasil	(11) 3848-2090	1	1	1	55.000,00	R$ 17.000.000,00	309,09
7	Rodovia BR-070, km 17 - Salão Comunitário (St de Chácaras A.Gusmão)	Brasília - DF	Getúlio Romão Campos	(61) 99981-2890	1	1	1	25.000,00	R$ 10.000.000,00	400,00
8	Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 3	Brasília - DF	IMOBILIÁRIA	(61) 99398-5416	1	2	2	800,00	R$ 850.000,00	1062,50
9	Setor Habitacional Vicente Pires	Brasília - DF	INVESTMAIS IMÓVEIS	(61) 99398-5416	1	2	2	1.100,00	R$ 1.900.000,00	1727,27
10	SQS 712 , Asa Sul	Brasília - DF	Kojima Imóveis	(61) 99819 - 5029	2	2	2	4.245,00	R$ 14.000.000,00	3298,00
11	SHA Conjunto 5 Chácara 44, 13 - Setor Habitacional Arniqueira	Brasília - DF	Luis Planco	(61) 99539-6570	1	2	2	1.070,00	R$ 1.459.000,00	1363,55
12	ADE Conjunto 1, 5 - Samambaia Sul	Brasília - DF	LUIS ROBERTO CORRETOR DE IMOVEIS	(61) 9605-0770	1	1	1	3.000,00	R$ 1.100.000,00	366,67
13	EQ 24/26, S/N - Guara II	Brasília - DF	MY BROKER BRASÍLIA	(61) 99613-8849	1	1	2	1.065,00	R$ 890.000,00	835,68
14	SCES Trecho 2 ,ASA SUL	Brasília - DF	Noronha Imob	(61) 3543.3331	3	2	2	529,00	R$ 3.800.000,00	7183,36
15	SCES Trecho 2 ,ASA SUL	Brasília - DF	Pilotis Vendas	(61) 3575-7410	2	2	2	13.554,80	R$ 40.000.000,00	2950,98
16	Rua 3C Chácara 26, 98 - Setor Habitacional Vicente Pires	Brasília - DF	RD&S Imóveis	(61) 99614-1300	1	1	2	800,00	R$ 700.000,00	875,00
17	Alameda Gravatá Quadra 301 Conjunto 09, 06 / 08 - Águas Claras (Norte)	Brasília - DF	RE/MAX Capital II	(61) 99265-9202	2	2	2	1.024,00	R$ 3.500.000,00	3417,97
18	SHA Conjunto 2 Chácara 44, CHÁCARA 44 - Setor Habitacional Arniqueira	Brasília - DF	RE/MAX Evo	(61) 99518-9051	1	1	1	1.360,00	R$ 375.000,00	275,74
19	SCES Trecho 2 ,ASA SUL	Brasília - DF	RE/MAX Immobili	(61) 99879.9876	2	2	2	777,00	R$ 4.780.000,00	6151,87
20	SMPW Quadra 20 Conjunto 3, 3 - Park Way	Brasília - DF	Re/Max Immobili	(61) 99260-5657	1	1	2	2.100,00	R$ 1.200.000,00	571,43
21	ASA SUL	Brasília - DF	RE/MAX Jota	(61) 995416219	3	2	2	588,00	R$ 4.698.000,00	7989,80
22	Rua 6 Chácara 240, 2 - Setor Habitacional Vicente Pires	Brasília - DF	RE/MAX JOTA IMOBILIÁRIA	(61) 99541-6219	1	1	2	800,00	R$ 689.000,00	861,25
23	SEPS 715/915, ASA SUL	Brasília - DF	Tadeu Imóveis	(61) 98440-2020	3	2	2	4.300,00	R$ 33.000.000,00	7674,42
24	Setor Habitacional Vicente Pires Trecho 3	Brasília - DF	Valorize Imóveis DF	(61) 98462-1074	1	1	2	800,00	R$ 690.000,00	862,50
25	Setor Habitacional Jardim Botânico	Brasília - DF	Vision Consultoria Imobiliária	(61) 99847-0533	1	1	1	13.000,00	R$ 3.500.000,00	269,23

12.1 Croqui de Localização – Terreno Avaliando + Elementos Amostrais: (Fonte Google Earth)

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 17 - Laudo técnico de avaliação 3000705-51.2024.8.05.0039 (24223502) SEI 5060900.0690v02 3.6.pdf pg 65

13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS NO MODELO:

Para o presente caso foram definidas as seguintes variáveis para definição do Valor de Mercado com base no tipo do imóvel avaliando e nas amostras coletadas no mercado:	
VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Unitário =	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de negociado ou em oferta para cada amostra dividido pela respectiva área construída.
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
Área do terreno (m2) =	Variável Quantitativa que representa a área do terreno das amostras e avaliando.
Polo Central=	Variável código alocado, de crescimento positivo, que representa a atratividade do avaliando e amostras de acordo com a proximidade ao Polo central. “1” = Baixa Atratividade "2" = Média Atratividade "3" = Alta Atratividade
Vocação:	Variável dicotômica isolada que representa a vocação da região do avaliando e amostras, onde: 1= Vocação residencial 2= Vocação Mista (Comercial e residencial)
Localização:	Variável dicotômica isolada que representa: "1" Via secundária e "2" Via Principal se estiver.

14. TRATAMENTO DOS DADOS:

Utilizamos o tratamento científico para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que tem características similares às unidades disponíveis no mercado para comparação direta, com os seguintes atributos principais:

ÁREA DO TERRENO:	2.117,95m²
POLO	2
VOCAÇÃO	2
FLUXO:	2

Definido o objeto da avaliação e suas características, partiu-se para a determinação de seu valor de mercado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se dos critérios de **Inferência Estatística** para a análise e tratamento da amostra de mercado.

O referido critério consiste em determinar uma equação de regressão que demonstre e explique a variação do valor de imóveis em função das principais variáveis que o influenciam, determinando uma equação cujo formato básico é o seguinte:

- $\mathbf{Y = \beta o + \beta 1 * X1j + \beta 2 * X2j + ... + \beta k * Xkj + \varepsilon i}$

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

14.1 Equação de Regressão:

$$Y = 450{,}309611 * X_1^{-0{,}151709} * 2{,}718^{(0{,}515306 * X_2)} * 2{,}718^{(0{,}625100 * X_3)} * X_4^{1{,}466011}$$

Os demais relatórios seguem em anexo a este trabalho.

Sendo assim, calculamos os seguintes valores unitários - TERRENO:

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do terreno	16.701,03			530,00	55.000,00
Vocação	2			1	2
Localização	2			1	2
Polo Principal	2			1	3
Unitário	**3.026,32**			269,23	7.989,80

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	2.806,54	**3.026,32**	3.263,30	-7,26%	7,83%	15,09%
Predição (80%)	2.505,22	**3.026,32**	3.655,80	-17,22%	20,80%	38,02%
Campo de Arbítrio	2.572,37	**3.026,32**	3.480,27	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	46.872.108,74	50.542.661,11	54.500.471,20
Predição (80%)	41.839.754,38	50.542.661,11	61.055.625,47
Campo de Arbítrio	42.961.228,54	50.542.661,11	58.124.093,68

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3026,32

VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

R$ 50.550.000,00 (cinquenta milhões, quinhentos e cinquenta mil reais)

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO - TERRENO

Mínimo (R$): 46.872.108,74
MÉDIO (R$): 50.550.000,00
Máximo (R$): 54.500.471,20

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 15,09 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para a formação do valor da edificação foi utilizado o método da quantificação de custos pela utilização do custo unitário básico (de acordo com a NBR 12721) do SINDUSCON-DF – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - para projeto padrão semelhante ao do imóvel avaliando acrescidos da taxa de BDI (benefícios e despesas indiretas)e com os devidos ajustes de depreciação física calculado pelo método Ross-Heideck.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO		
Identificação do imóvel	**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS - PADRÃO ALTO**	
Classificação do imóvel	CSL-16 (NBR 12.721:2006) Sinduscon-DF (data de emissão 05.09.2024)	
Área construída (m²)	**CUB (R$/m²)**	**Valor Total (Custos)**
36.037,17	R$ 3.099,01	R$ 111.679.550,20
Observação: "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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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."		
CUSTOS ADCIONAIS		
Fundação - tabela TCPOWeb - Area Real X5% (custo) = R$3.099, 01 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 5%		R$ 6.023.855,64
Elevadores - tabela TCPOWeb - Area Real X5% (custo) = R$3.099, 01 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X 2,9%		R$ 3.493.836,27
Estimativas de Custos Adicionais (não contemplados pelo CUB) = 10% Custos		R$ 20.000.000,00
Estimativas de Custos Adicionais Aparelhos - Fornecedores		R$ 12.000.000,00
Custos com Projetos - Area Real X5% (custo) = R$3.099, 01 X 38.876,00 (ÁREA REAL) X		R$ 3.614.313,38
	Total Custos Adcionais	**R$ 45.132.005,29**
	Custo de Reprodução + Custos Adcionais	R$ 156.811.555,49
	Custos Total + BDI = 22,12%	**R$ 201.943.560,78**
Coeficiente de Depreciação - Ross Heidecke	**Custo de Reprodução:**	**Custo de Reedição:**
0,985	R$ 201.943.560,78	**R$ 198.914.407,37**
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	**R$ 198.914.407,37**	**(Cento e Noventa e Oito Milhões e Novecentos e Quatorze Mil e Quatrocentos e Sete Reais e Trinta e**

- ✓ **Custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem.
- ✓ **Custo de reedição:** Valor tendo em vista o estado em que a edificação se encontra. Descontada a depreciação do bem.
- ✓ Anexo: Tabela CUB Sinduscon-Df
- ✓ Anexo: %BDI Acordão nº2622/2013 TCU

CALCULO DO VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL:

CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL:		
VALOR DO TERRENO		
MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R$ 46.872.108,74	R$ 50.550.000,00	R$ 54.500.471,20
VALOR DAS BENFEITORIAS		
R$ 198.914.407,37		
VALOR (TERRENO + BENFEITORIAS)		
R$ 249.464.407,37		
VALOR DO IMÓVEL VI = (VT + VB) * FC onde: VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno; VB é o valor da benfeitoria e FC é o fator de comercialização		
VI = (249.464.407,37 * 1,45)		
VALOR DO IMÓVEL (VI) =		
R$ 374.196.611,06		
INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO - Utilizado Campo de Arbitrio. (+ou -15%) Justificativa: 1. A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação da Variável Tipo do Evento: (oferta e transação), contudo não conseguimos dados de mercado de imóveis transacionados e com a impossibilidade da aplicação dessa variável foi utilizado o campo de arbítrio. 2. Para Valor da avaliação Adotamos o Valor Máximo do Campo de Arbítrio uma vez que o edificio apresenta equipamentos e sistemas mecânicos não orçados devido ausência de informações suficientes.		
MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R$ 318.067.119,40	R$ 374.196.611,06	R$ 430.326.102,72
VALOR DO IMÓVEL ADOTADO - Campo de Arbítrio Máximo		
R$430.000.000,00 (QUATROCENTOS E TRINTA MILHÕES DE REAIS)		

** Fator de comercialização: percentual aplicado sobre a soma do terreno e do custo das benfeitorias, também conhecido como "vantagem da coisa feita". (anexo),*

Idade Aparente do Imóvel = 2 anos ***fator de comercialização utilizado FC = 1,45.***

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL:

VA = VI x i

Onde: VA = Valor de Aluguel / Valor do Imóvel / I = Taxa

VA = 430.000.000,00 x 0,0050

VALOR DE ALUGUEL = R$2.150.000,00

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 01 Laudo de Avaliação 2024 (00454) SAFIRA ENGENHARIA (22.250.236/0001-56) SEI 5060066.000023/2024-61 / pg 54 / 170

15. RESULDADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores de compra e venda e Locação para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de setembro de 2024.

VALOR IMÓVEL (R$):	**430.000.000,00**	**QUATROCENTOS E TRINTA MILHÕES DE REAIS**
VALOR DE LOCAÇÃO (R$):	**2.150.000,00**	**DOIS MILHÕES E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

15. DATA DE REFERÊNCIA:

17 de setembro de 2024

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=38831410000157, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(em branco), CN=JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024-09-17 21:50:51
Foxit Reader Versão: 9.7.0

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Engº João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

Anexo 01 - Laudo de Avaliação SAFIRA ENGENHARIA Sa(427250.36) SI=SE06/06/0166/0012/55-61 pg 54 471

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado o presente laudo, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada e assinada digitalmente.

EM ANEXOS

1. **Fotos do imóvel avaliando**
2. **Memorial de cálculos do valor total do imóvel**
3. **ART**

Salvador-Ba, 17 de setembro de 2024

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO: 01322490570

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=38831410000157, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(em branco), CN=JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024-09-17 21:51:02
Foxit Reader Versão: 9.7.0

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

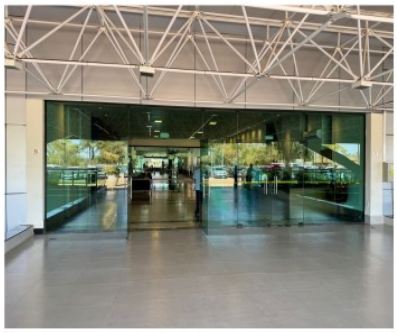
Engº João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

Anexado ao PJe 8000...

ANEXO 2: Fotos do imóvel avaliando

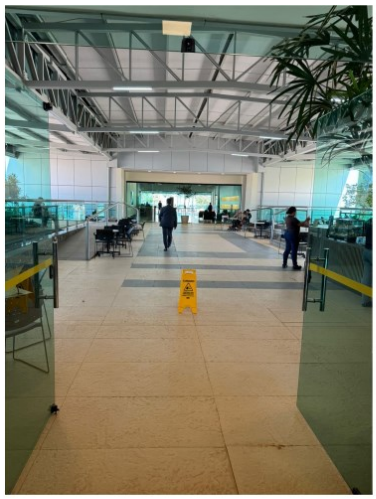
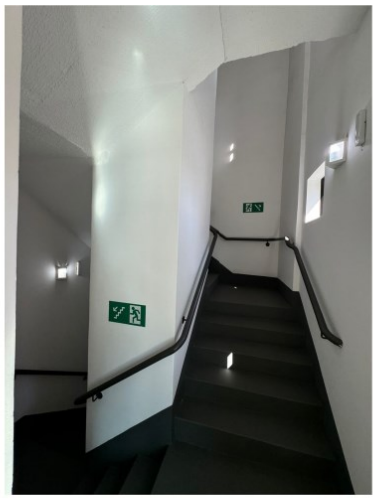
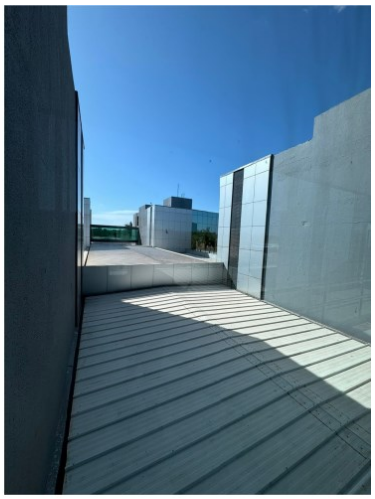
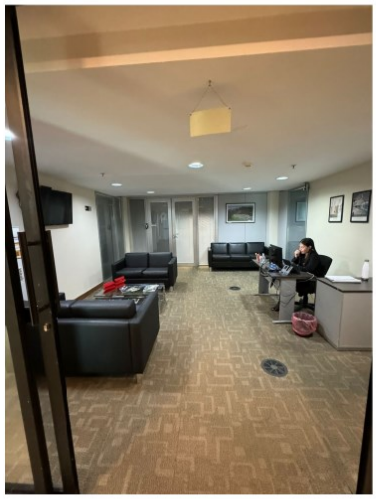
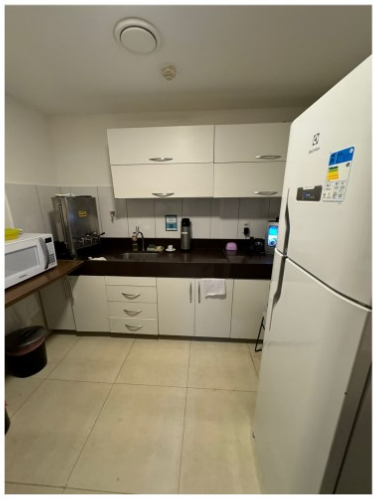
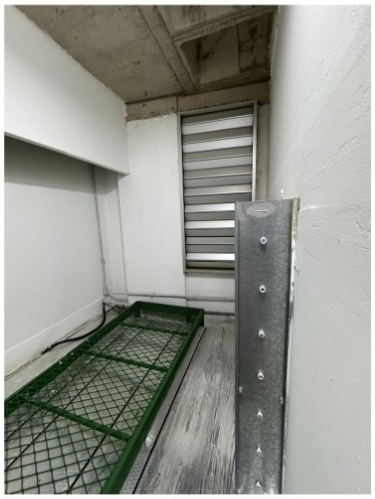
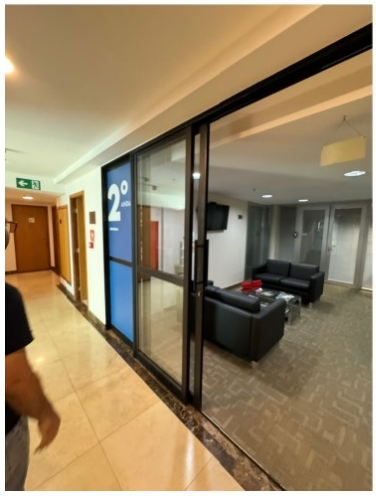
Vistas Externas



71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

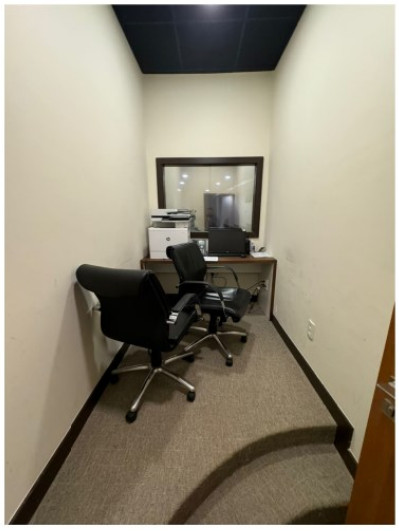
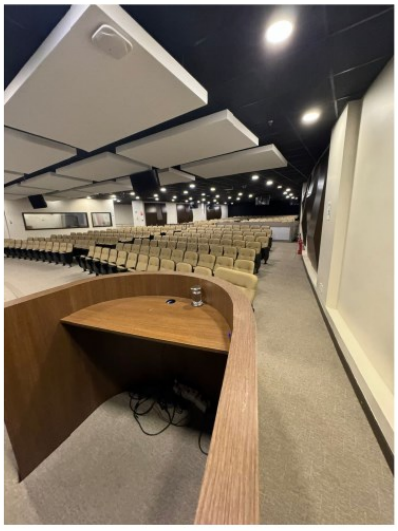
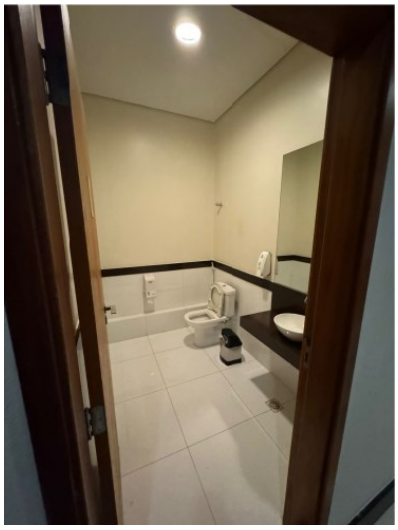
Anexo 6 - Laudo de Avaliação (0000000-00.0000.0.00.0000) - SI-5000000166000000000-0 pg 54 473

Vistas internas

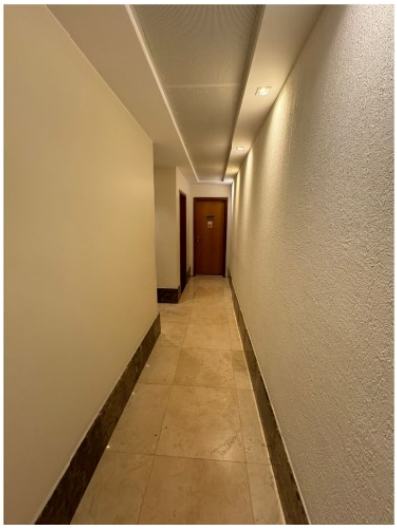
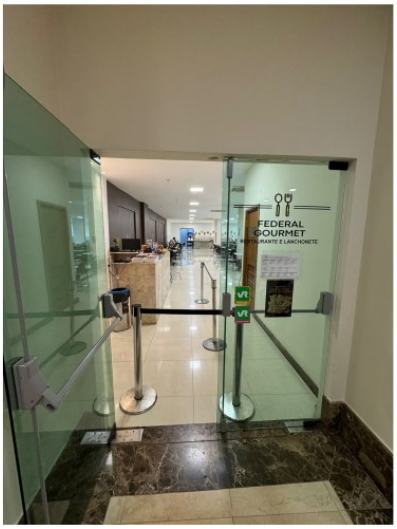
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

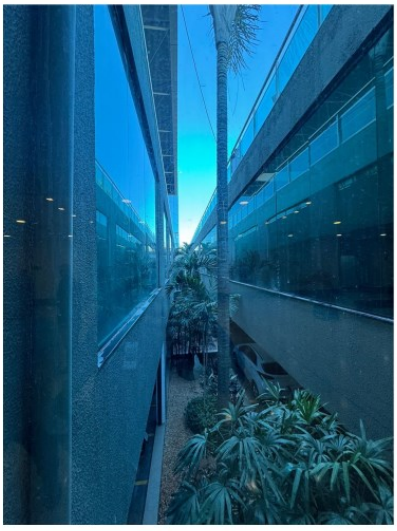
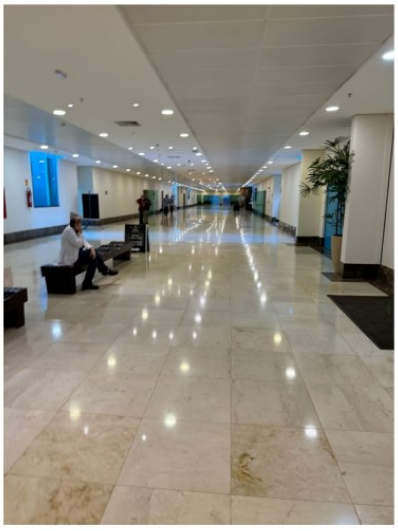
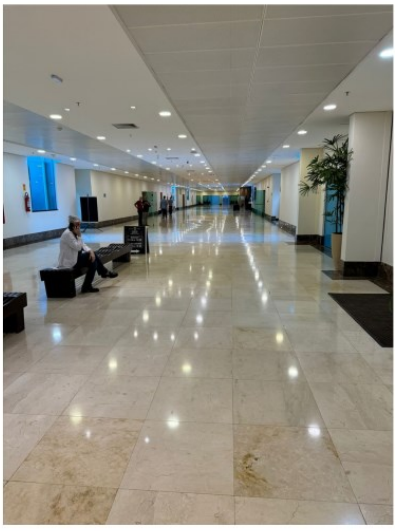
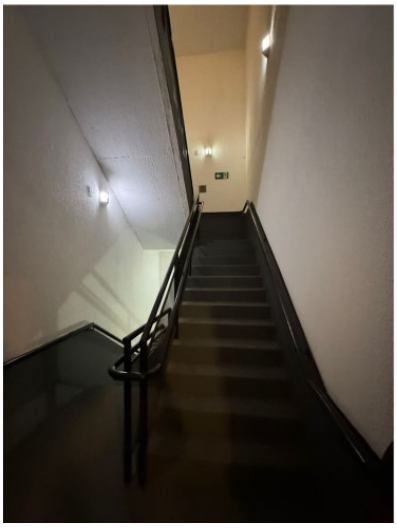
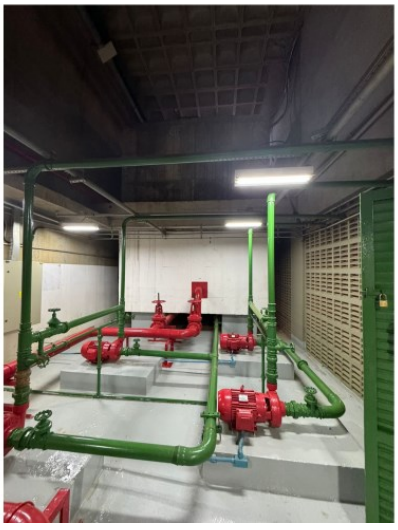
Anexo II - Laudo de Avaliação (0045601SSCHEARTAN1Sa(4225630.36) SI=5506.05 00:66 01/02/23 Pg 5 de 474

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

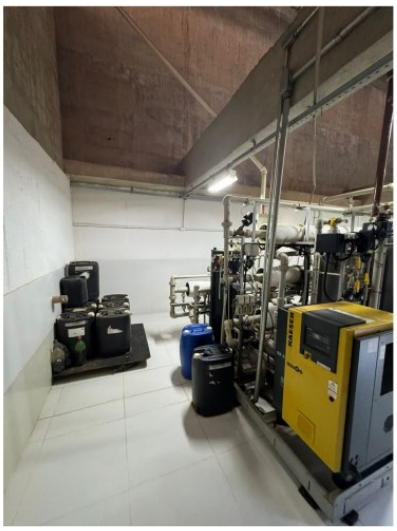
Anexo 01 - Laudo de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) SEI 5060005.0000669/2023-61 pg 44 / 475

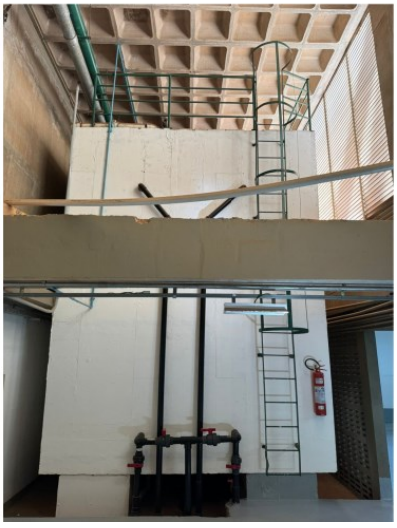



71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

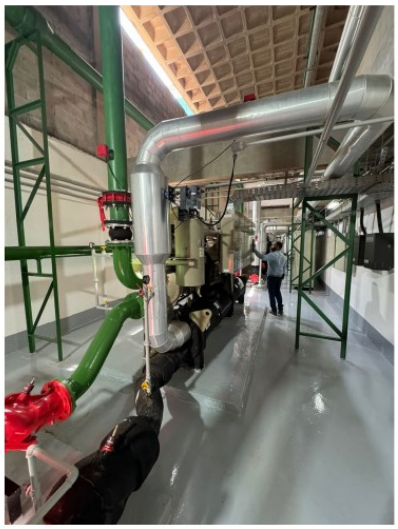
Anexado ao PJe - Autos nº 8001604-[illegible] - SAFIRA ENGENHARIA - Sa[illegible] - SI=5f0e06500166010[illegible] - pg 54476

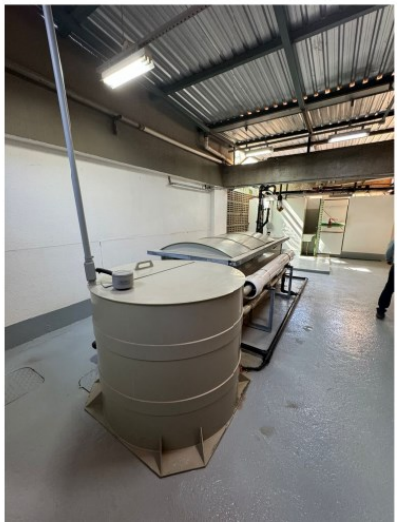




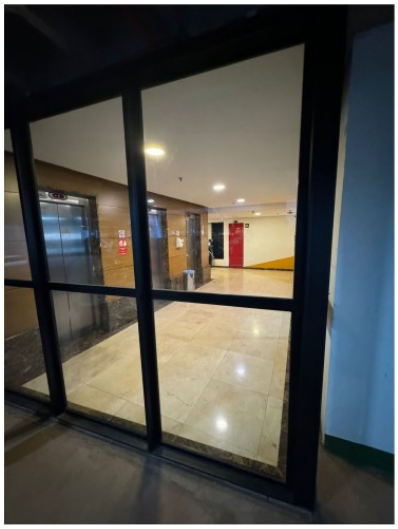
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

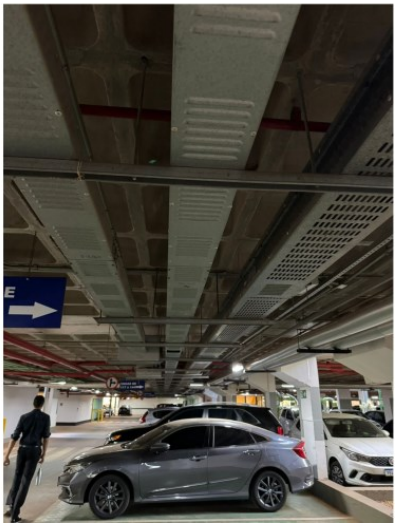
Anexo 4 - Laudo de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) - SEI 5010006600/2023-80 / pg 548 / 577





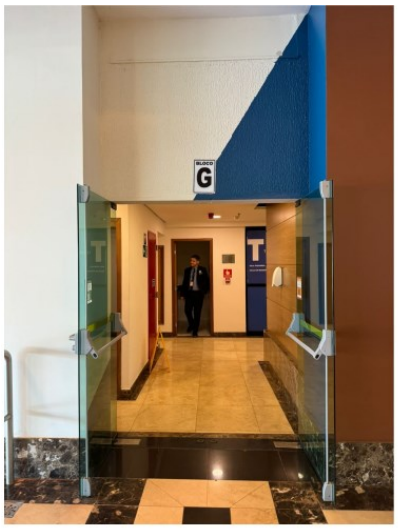
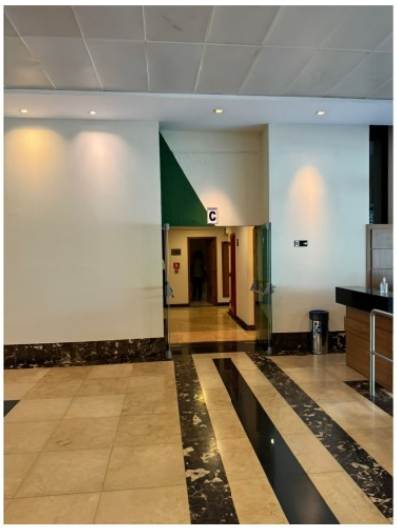
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

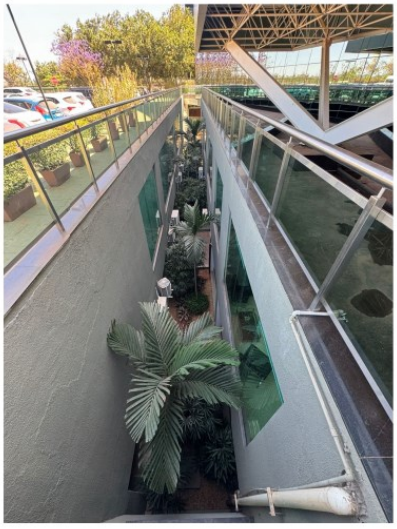


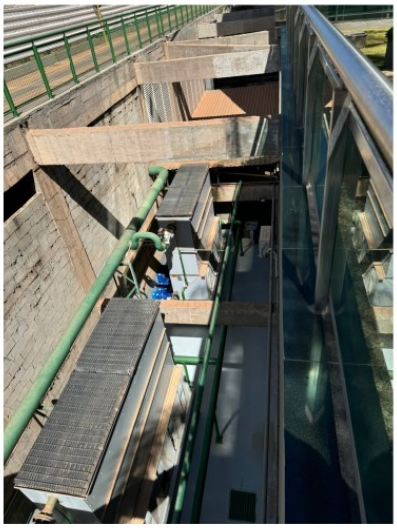
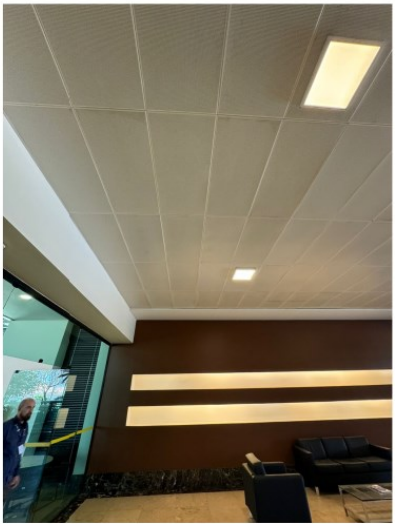


71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

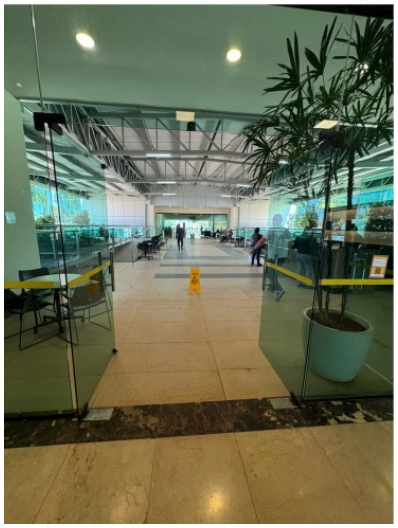
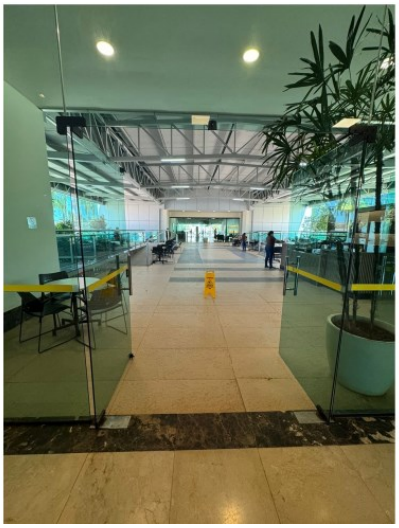
Anexo 4 - Laudo de Vistoria (SAFIRA ENGENHARIA) - SEI 5060005166/2023-68 / pg 54

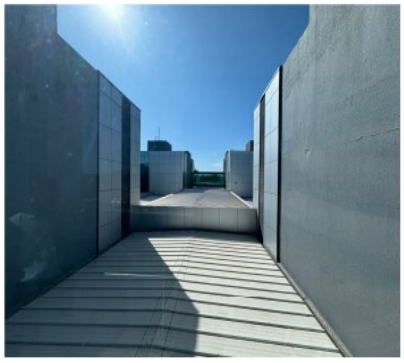





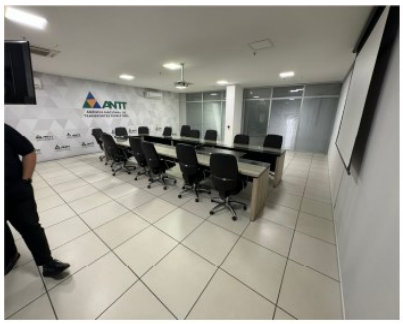
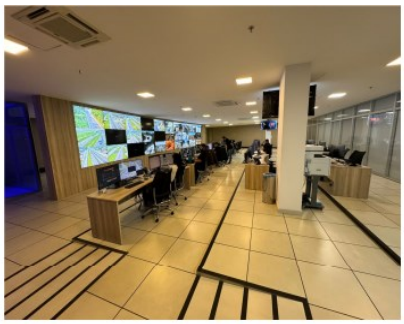
Anexo 4 - Laudo de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) SEI 5060006690/2023-68 pg 51 de 180

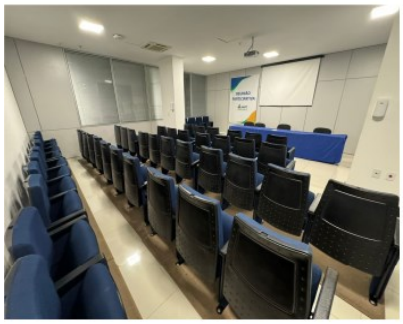
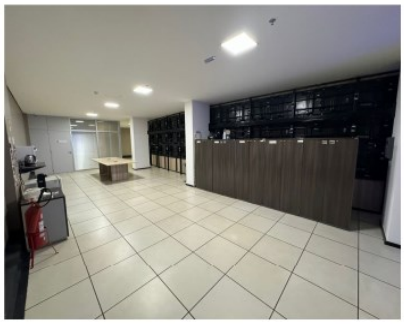



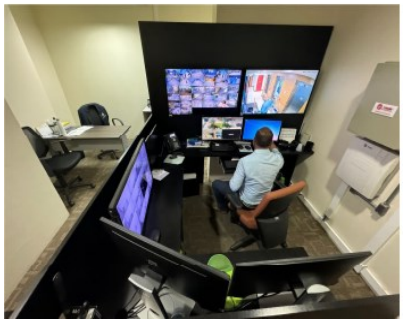
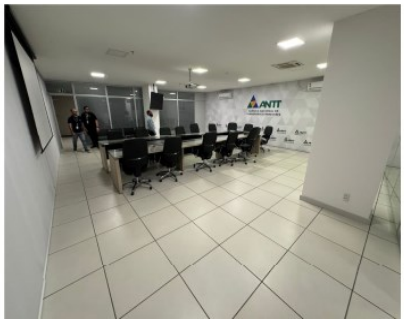
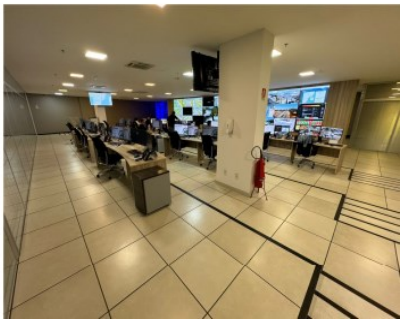


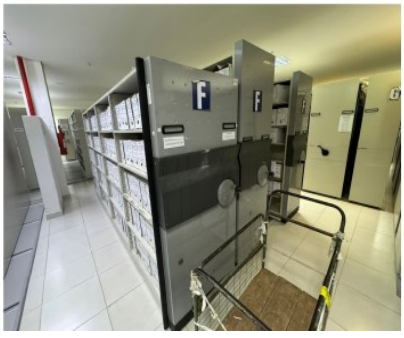
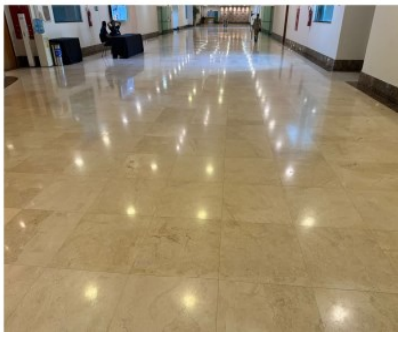
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 4 - Laudo de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) Pg 55481

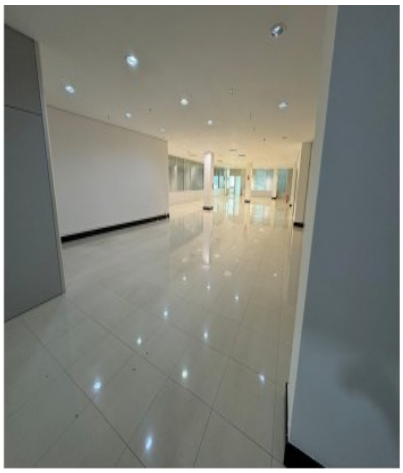



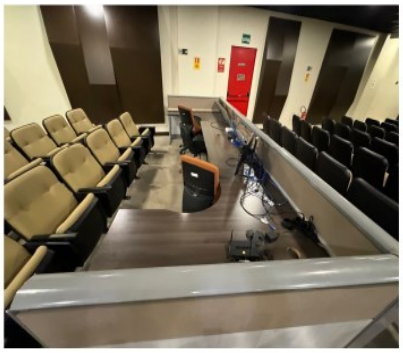
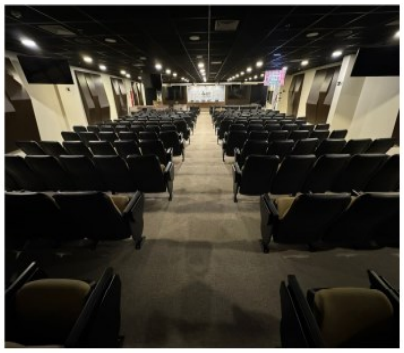
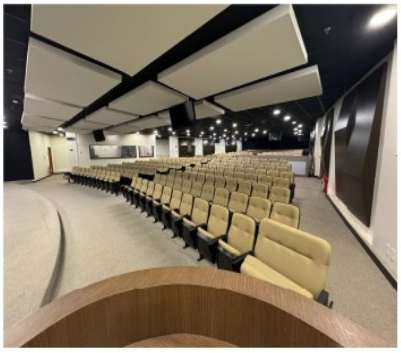




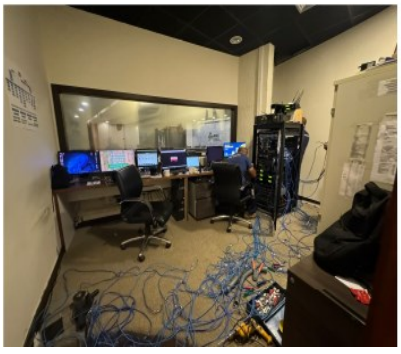



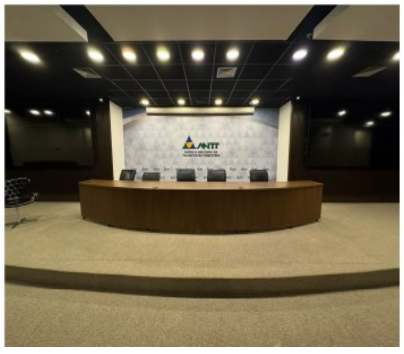
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 4 - Laudo de Vistoria (SEI 50600.000669/2023-83 / pg 554



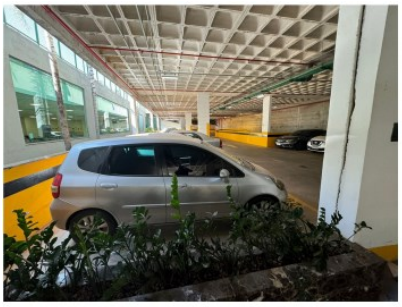
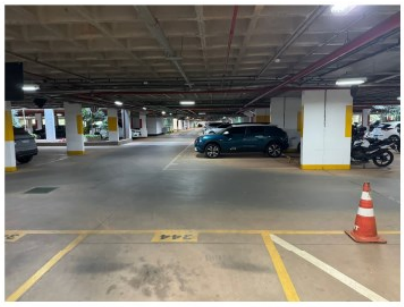




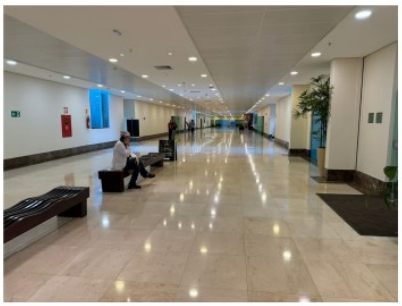
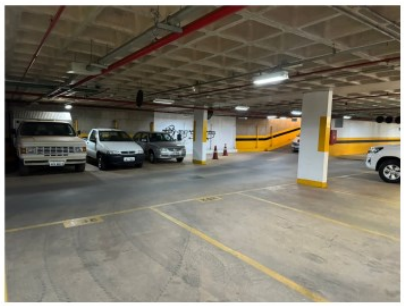


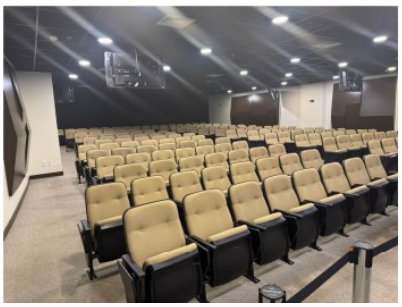
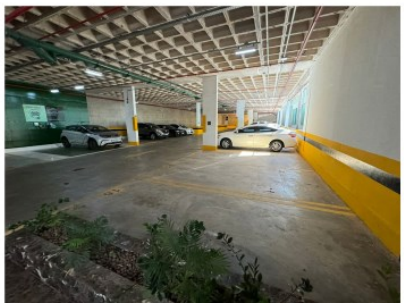


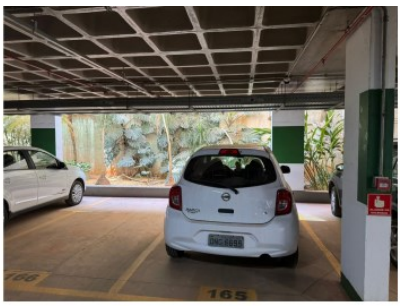
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

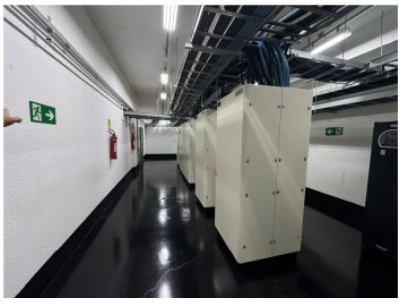
Anexo 4 - Laudo de Avaliação (SAFIRA ENGENHARIA) - SEI 50600.000669/2023-83 / pg 55483

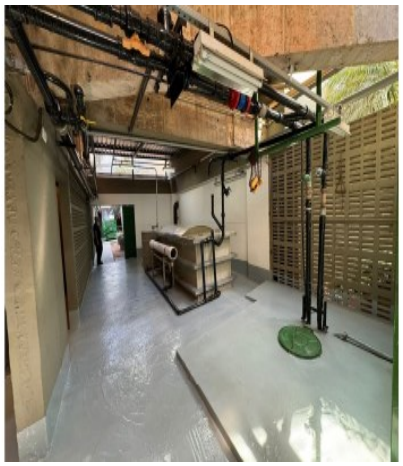



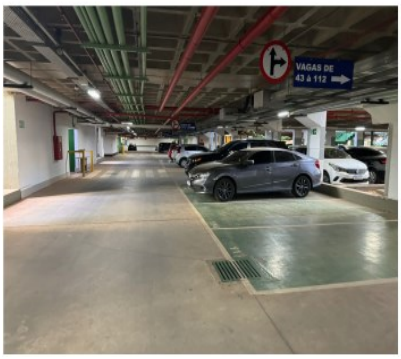
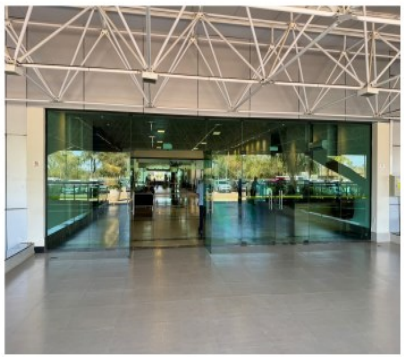




71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 4 - Laudo de Avaliação (0044/2021) SAFIRA ENGENHARIA (42.225.830/0001-56) SEI 5010.0066000/2021-61 pg 55484




VAGAS DE
43 à 112


ANEXO 2: Planilhas de cálculos do valor do Terreno

MODELO: MODELO TERRENO **Data: 17/09/2024**

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 25	*Total*	: 5
Utilizados	: 25	*Utilizadas*	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 20

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,99758	Total	: 31,25917
Determinação	: 0,99516	Residual	: 0,15116
Ajustado	: 0,99420	Desvio Padrão	: 0,08694

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 1028,94343	D-Calculado	: 1,95202
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

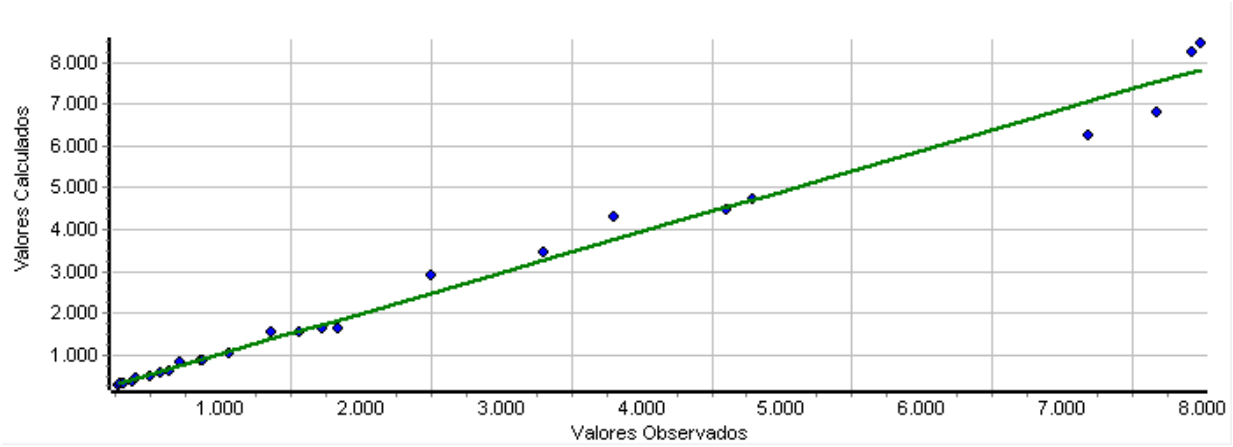
$$Y = 450{,}309611 * X_1^{-0{,}151709} * 2{,}718^{(0{,}515306 * X_2)} * 2{,}718^{(0{,}625100 * X_3)} * X_4^{1{,}466011}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

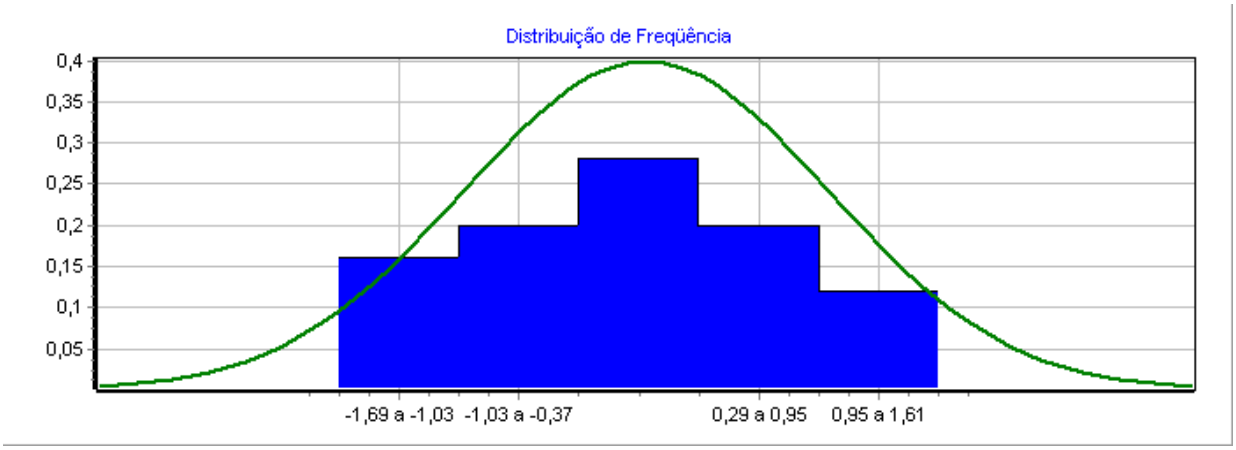
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 2523,31	Coefic. Aderência	: 0,98512
Variação Total	: 169013442,21	Variação Residual	: 2514174,77
Variância	: 6760537,69	Variância	: 125708,74
Desvio Padrão	: 2600,10	Desvio Padrão	: 354,55

Anexo 2 - Planilhas de cálculos do valor do Terreno - SAFIRA ENGENHARIA (22.220.830/0001-86) - SE-SR-06.00.0660.0001.2025-55 - Pag 55 de 486

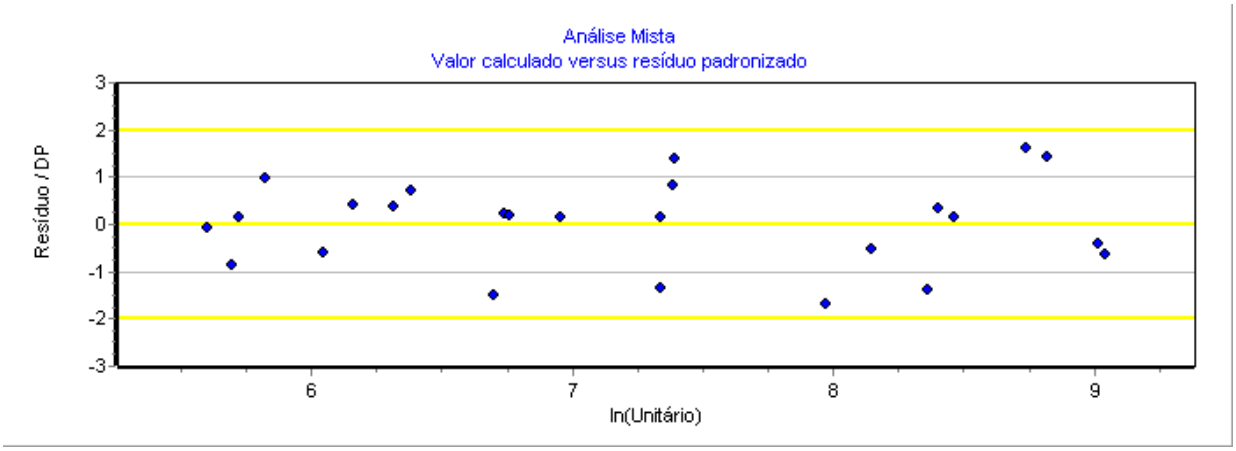
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



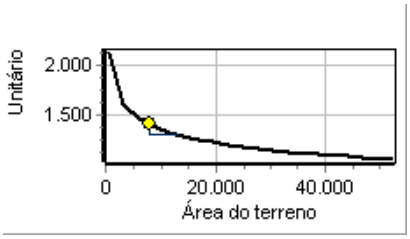
71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexado ao PLS-Auto (Avaliação) [REDACTED] - Pg 54 / 87

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

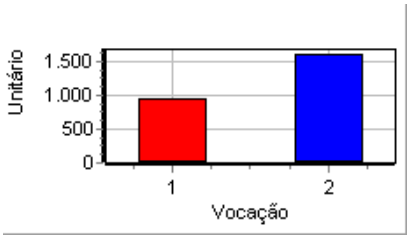
X_1 Área do terreno

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 530,00 a 55000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -7,57 % na estimativa



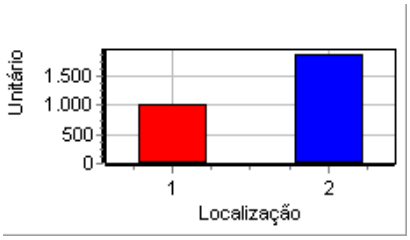
X_2 Vocação

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 67,40 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



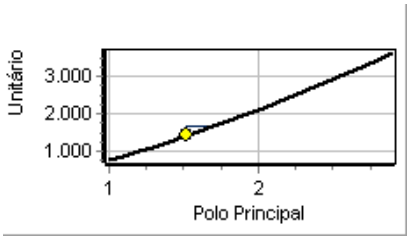
X_3 Localização

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 86,80 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_4 Polo Principal

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 19,90 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Tipo: Dependente
Amplitude: 269,23 a 7989,80

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99420)
X_1 Área do terreno	ln(x)	-10,25	0,01	0,96547
X_2 Vocação	x	9,05	0,01	0,97186
X_3 Localização	x	11,52	0,01	0,95778
X_4 Polo Principal	ln(x)	28,30	0,01	0,77313

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área do terreno	Vocação	Localização	Polo Principal	Unitário
X_1	ln(x)		75	84	90	92
X_2	x	-55		76	89	90
X_3	x	-44	63		89	93
X_4	ln(x)	-29	40	64		99
Y	ln(y)	-59	71	85	88	

Sinduscon DF – Utilizado para cálculos das benfeitorias

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2024

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 **Agosto/2024**. "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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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		
R-1	2.090,86	-0,02%
PP-4	1.928,32	-0,09%
R-8	1.832,76	0,05%
PIS	1.465,51	-0,23%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.572,01	-0,02%
PP-4	2.408,54	0,19%
R-8	2.118,55	0,30%
R-16	2.052,04	0,32%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.145,83	-0,17%
R-8	2.546,42	0,30%
R-16	2.666,34	0,30%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.443,31	0,35%
CSL-8	2.093,75	0,26%
CSL-16	2.798,46	0,21%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.639,63	0,45%
CSL-8	2.324,27	0,33%
CSL-16	3.099,01	0,27%

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

RP1Q	2.233,34	-0,34%
GI	1.187,52	0,06%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2024)

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

Variação Global: -

Sinduscon-DF — Data de emissão: 05/09/2024 08:26

Anexo 6 - Planilha de Avaliação SAFIRA ENGENHARIA (2024.0836) SEI 5060.0016691/2024-61 pg 56 / 190

METODOLOGIA – Ross Heidecke - *Utilizado para cálculos das benfeitorias*

Vida útil produto:	67
Idade avaliando:	2
Estado avaliando:	1,5
K avaliando:	**0,985**

Estado	*Condições*
1	Novo
1,5	Entre novo e regular
2	Regular
2,5	Entre regular e reparos simples
3	Reparos simples
3,5	Entre reparos simples e importantes
4	Reparos importantes
4,5	Entre reparos importantes e sem valor
5	Sem valor

Produto	*Vida útil (anos)*
Apartamentos	50
Bancos	67
Residências	60
Fábricas	50
Garagens	60
Celeiros	75
Hotéis	50
Paióis	67
Edifícios de escritórios	67
Lojas	67
Teatros	50
Armazéns	75

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,988	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,982	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,977	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,971	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,966	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,960	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,954	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,948	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234
10,5	0,942	0,942	0,918	0,866	0,772	0,629	0,447	0,234
11	0,939	0,939	0,915	0,863	0,769	0,627	0,445	0,233
11,5	0,936	0,936	0,912	0,860	0,767	0,625	0,444	0,232
12	0,933	0,933	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
12,5	0,930	0,930	0,906	0,855	0,762	0,621	0,441	0,231
13	0,927	0,927	0,903	0,852	0,759	0,619	0,439	0,230
13,5	0,924	0,924	0,900	0,849	0,757	0,617	0,438	0,229
14	0,920	0,920	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
14,5	0,917	0,917	0,894	0,843	0,752	0,613	0,435	0,228
15	0,914	0,914	0,891	0,840	0,749	0,611	0,433	0,227
15,5	0,911	0,911	0,888	0,837	0,746	0,609	0,432	0,226
16	0,907	0,907	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
16,5	0,904	0,904	0,881	0,831	0,741	0,604	0,429	0,225

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 01 - Laudo de Avaliação (0043/0001/SSC/SAFIRA Sa(22/2350/56) SI=56/06/0001/0023-53 (01)56491

17	0,901	0,901	0,878	0,828	0,738	0,602	0,427	0,224
17,5	0,898	0,898	0,875	0,825	0,735	0,600	0,426	0,223
18	0,894	0,894	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
18,5	0,891	0,891	0,868	0,819	0,730	0,595	0,423	0,221
19	0,887	0,887	0,865	0,816	0,727	0,593	0,421	0,220
19,5	0,884	0,884	0,862	0,813	0,724	0,591	0,419	0,219
20	0,880	0,880	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
20,5	0,877	0,877	0,855	0,806	0,718	0,586	0,416	0,218
21	0,873	0,873	0,851	0,803	0,715	0,583	0,414	0,217
21,5	0,870	0,870	0,848	0,800	0,712	0,581	0,412	0,216
22	0,866	0,866	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
22,5	0,863	0,863	0,841	0,793	0,706	0,576	0,409	0,214
23	0,859	0,859	0,837	0,789	0,703	0,574	0,407	0,213
23,5	0,855	0,855	0,834	0,786	0,700	0,572	0,406	0,212
24	0,851	0,851	0,830	0,782	0,697	0,569	0,404	0,211
24,5	0,848	0,848	0,827	0,779	0,694	0,567	0,402	0,210
25	0,844	0,844	0,823	0,776	0,691	0,564	0,400	0,209
25,5	0,840	0,840	0,819	0,773	0,688	0,562	0,398	0,208
26	0,836	0,836	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
26,5	0,833	0,833	0,812	0,766	0,682	0,557	0,395	0,207
27	0,829	0,829	0,808	0,762	0,679	0,554	0,393	0,206
27,5	0,825	0,825	0,804	0,758	0,676	0,551	0,391	0,205
28	0,821	0,821	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
28,5	0,817	0,817	0,797	0,751	0,669	0,546	0,388	0,203
29	0,813	0,813	0,793	0,747	0,666	0,543	0,386	0,202
29,5	0,809	0,809	0,789	0,744	0,663	0,541	0,384	0,201
30	0,805	0,805	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
30,5	0,801	0,801	0,781	0,737	0,656	0,536	0,380	0,199
31	0,797	0,797	0,777	0,733	0,653	0,533	0,378	0,198
31,5	0,793	0,793	0,773	0,729	0,650	0,530	0,376	0,197
32	0,789	0,789	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
32,5	0,785	0,785	0,765	0,722	0,643	0,525	0,372	0,195
33	0,781	0,781	0,761	0,718	0,639	0,522	0,370	0,194
33,5	0,777	0,777	0,757	0,714	0,636	0,519	0,368	0,193
34	0,772	0,772	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
34,5	0,768	0,768	0,749	0,706	0,629	0,514	0,364	0,191
35	0,764	0,764	0,745	0,702	0,626	0,511	0,362	0,190
35,5	0,760	0,760	0,741	0,698	0,623	0,508	0,360	0,189
36	0,755	0,755	0,736	0,694	0,619	0,505	0,358	0,187
36,5	0,751	0,751	0,732	0,690	0,616	0,502	0,356	0,186
37	0,747	0,747	0,728	0,686	0,612	0,499	0,354	0,185
37,5	0,743	0,743	0,724	0,682	0,608	0,496	0,352	0,184
38	0,738	0,738	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
38,5	0,734	0,734	0,715	0,674	0,601	0,490	0,348	0,182
39	0,729	0,729	0,710	0,670	0,597	0,487	0,346	0,181
39,5	0,725	0,725	0,706	0,666	0,594	0,484	0,344	0,180
40	0,720	0,720	0,701	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
40,5	0,716	0,716	0,697	0,658	0,587	0,478	0,339	0,178
41	0,711	0,711	0,693	0,654	0,583	0,475	0,337	0,177
41,5	0,706	0,707	0,689	0,650	0,579	0,472	0,335	0,176
42	0,701	0,702	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 01 - Tabela de Área e Fração Ideal - SAFIRA ENGENHARIA (22.250.536/0001-56) - Página 4 de 5

42,5	0,697	0,698	0,680	0,641	0,572	0,466	0,331	0,173
43	0,692	0,693	0,675	0,637	0,568	0,463	0,329	0,172
43,5	0,688	0,688	0,671	0,633	0,564	0,460	0,327	0,171
44	0,683	0,683	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
44,5	0,679	0,679	0,662	0,624	0,556	0,453	0,322	0,168
45	0,674	0,674	0,657	0,620	0,552	0,450	0,320	0,167
45,5	0,669	0,669	0,653	0,616	0,548	0,447	0,318	0,166
46	0,664	0,664	0,648	0,611	0,544	0,444	0,315	0,165
46,5	0,660	0,660	0,644	0,607	0,540	0,441	0,313	0,164
47	0,655	0,655	0,639	0,602	0,536	0,438	0,311	0,163
47,5	0,650	0,650	0,634	0,598	0,532	0,435	0,309	0,162
48	0,645	0,645	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
48,5	0,640	0,640	0,624	0,589	0,524	0,428	0,304	0,159
49	0,635	0,635	0,619	0,584	0,520	0,425	0,301	0,158
49,5	0,630	0,630	0,614	0,579	0,516	0,422	0,299	0,157
50	0,625	0,625	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
50,5	0,620	0,620	0,605	0,570	0,508	0,415	0,294	0,154
51	0,615	0,615	0,600	0,565	0,504	0,411	0,292	0,153
51,5	0,610	0,610	0,595	0,561	0,500	0,408	0,290	0,152
52	0,605	0,605	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
52,5	0,600	0,600	0,585	0,552	0,491	0,401	0,285	0,149
53	0,595	0,595	0,580	0,547	0,487	0,397	0,282	0,148
53,5	0,590	0,590	0,575	0,542	0,483	0,394	0,280	0,147
54	0,584	0,584	0,570	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
54,5	0,579	0,579	0,565	0,533	0,475	0,387	0,275	0,144
55	0,574	0,574	0,560	0,528	0,470	0,383	0,272	0,143
55,5	0,569	0,569	0,555	0,523	0,466	0,380	0,270	0,142
56	0,563	0,563	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
56,5	0,558	0,558	0,544	0,513	0,457	0,373	0,265	0,139
57	0,553	0,553	0,539	0,508	0,453	0,369	0,262	0,137
57,5	0,548	0,548	0,534	0,503	0,449	0,366	0,260	0,136
58	0,542	0,542	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
58,5	0,537	0,537	0,523	0,493	0,440	0,359	0,255	0,133
59	0,531	0,531	0,518	0,488	0,435	0,355	0,252	0,132
59,5	0,526	0,526	0,513	0,483	0,431	0,351	0,250	0,131
60	0,520	0,520	0,507	0,478	0,426	0,347	0,247	0,129
60,5	0,515	0,515	0,505	0,473	0,422	0,344	0,245	0,128
61	0,509	0,509	0,503	0,468	0,417	0,340	0,242	0,126
61,5	0,504	0,504	0,501	0,463	0,413	0,337	0,239	0,125
62	0,498	0,498	0,498	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
62,5	0,493	0,493	0,490	0,453	0,404	0,329	0,234	0,122
63	0,487	0,487	0,481	0,448	0,399	0,325	0,231	0,121
63,5	0,481	0,481	0,472	0,443	0,394	0,321	0,228	0,120
64	0,475	0,475	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
64,5	0,470	0,470	0,458	0,432	0,385	0,314	0,223	0,117
65	0,464	0,464	0,452	0,427	0,380	0,310	0,220	0,115
65,5	0,458	0,458	0,447	0,422	0,375	0,306	0,217	0,114
66	0,452	0,452	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
66,5	0,447	0,447	0,436	0,411	0,366	0,298	0,212	0,111
67	0,441	0,441	0,430	0,405	0,361	0,294	0,209	0,109
67,5	0,435	0,435	0,424	0,400	0,356	0,290	0,206	0,108

68	0,429	0,429	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
68,5	0,423	0,423	0,413	0,389	0,347	0,283	0,201	0,105
69	0,417	0,417	0,407	0,383	0,342	0,279	0,198	0,103
69,5	0,411	0,411	0,401	0,378	0,337	0,275	0,195	0,102
70	0,405	0,405	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
70,5	0,401	0,399	0,389	0,367	0,327	0,267	0,190	0,099
71	0,397	0,393	0,383	0,361	0,322	0,263	0,187	0,097
71,5	0,393	0,387	0,377	0,356	0,317	0,259	0,184	0,096
72	0,388	0,381	0,371	0,350	0,312	0,254	0,181	0,094
72,5	0,380	0,375	0,365	0,345	0,307	0,250	0,178	0,093
73	0,372	0,369	0,359	0,339	0,302	0,246	0,175	0,091
73,5	0,364	0,363	0,353	0,333	0,297	0,242	0,172	0,090
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
74,5	0,350	0,350	0,341	0,322	0,287	0,234	0,166	0,087
75	0,344	0,344	0,335	0,316	0,282	0,230	0,163	0,085
75,5	0,338	0,338	0,329	0,310	0,277	0,226	0,160	0,084
76	0,331	0,331	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
76,5	0,325	0,325	0,317	0,299	0,266	0,217	0,154	0,081
77	0,319	0,319	0,311	0,293	0,261	0,213	0,151	0,079
77,5	0,313	0,313	0,305	0,287	0,256	0,209	0,148	0,078
78	0,306	0,306	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
78,5	0,300	0,300	0,292	0,275	0,246	0,200	0,142	0,075
79	0,293	0,293	0,286	0,269	0,240	0,196	0,139	0,073
79,5	0,287	0,287	0,280	0,263	0,235	0,192	0,136	0,071
80	0,280	0,280	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
80,5	0,274	0,274	0,267	0,251	0,224	0,183	0,130	0,068
81	0,267	0,267	0,260	0,245	0,219	0,179	0,127	0,066
81,5	0,261	0,261	0,254	0,239	0,214	0,175	0,124	0,065
82	0,254	0,254	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
82,5	0,248	0,248	0,241	0,227	0,203	0,166	0,117	0,062
83	0,241	0,241	0,235	0,221	0,197	0,161	0,114	0,060
83,5	0,234	0,234	0,229	0,215	0,192	0,157	0,111	0,058
84	0,227	0,227	0,222	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
84,5	0,221	0,221	0,216	0,203	0,181	0,148	0,105	0,054
85	0,214	0,214	0,209	0,197	0,175	0,143	0,102	0,051
85,5	0,207	0,207	0,202	0,191	0,170	0,139	0,099	0,048
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,045
86,5	0,194	0,194	0,189	0,178	0,159	0,130	0,092	0,045
87	0,187	0,187	0,182	0,172	0,153	0,125	0,089	0,044
87,5	0,180	0,180	0,175	0,166	0,148	0,120	0,086	0,044
88	0,173	0,173	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
88,5	0,166	0,166	0,162	0,153	0,137	0,111	0,079	0,042
89	0,159	0,159	0,155	0,146	0,131	0,106	0,076	0,040
89,5	0,152	0,152	0,148	0,140	0,125	0,102	0,073	0,038
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
90,5	0,138	0,138	0,135	0,127	0,114	0,093	0,066	0,035
91	0,131	0,131	0,128	0,120	0,108	0,088	0,062	0,033
91,5	0,124	0,124	0,121	0,114	0,102	0,083	0,059	0,031
92	0,117	0,117	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
92,5	0,110	0,110	0,107	0,101	0,090	0,074	0,052	0,028
93	0,103	0,103	0,100	0,094	0,084	0,069	0,049	0,026

93,5	0,096	0,096	0,093	0,088	0,078	0,064	0,046	0,024
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
94,5	0,081	0,081	0,079	0,075	0,067	0,055	0,039	0,021
95	0,074	0,074	0,072	0,068	0,061	0,050	0,035	0,019
95,5	0,067	0,067	0,065	0,061	0,055	0,045	0,032	0,017
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,049	0,040	0,028	0,015
96,5	0,052	0,052	0,051	0,048	0,043	0,035	0,025	0,013
97	0,045	0,045	0,044	0,041	0,037	0,030	0,021	0,011
97,5	0,038	0,038	0,037	0,034	0,031	0,025	0,018	0,009
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
98,5	0,023	0,023	0,022	0,021	0,018	0,015	0,011	0,006
99	0,015	0,015	0,015	0,014	0,012	0,010	0,007	0,004
99,5	0,008	0,008	0,008	0,007	0,006	0,005	0,004	0,002
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Anexo 07 - Laudo de Avaliação - SAFIRA ENGENHARIA (22.250.256/0001-56) - Página 56 de 95

BDI - ***Utilizado para cálculos das benfeitorias***

Acórdão 2622/2013 do TCU sobre BDI

Valores de BDI por Tipo de Obra			
Tipo de Obra	1o quartil	Médio	3o quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25%
FERROVIAS	19,60%	20,97%	24%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE	20,76%	24,18%	26%
ESTAÇÕES DE REDE DE	24,00%	25,84%	28%
FLUVIAIS	22,80%	27,48%	31%

Fator Comercialização - *Utilizado para cálculos das benfeitorias*

Normas Técnicas

O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001:

"Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)".

Dessa maneira, obtidos o valor individual do terreno e o custo de reprodução da benfeitoria, a avaliação do imóvel efetuada pelo método evolutivo deve ser processada em conformidade aos conceitos contidos agora no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011:

"c) o Fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação."

Na Tabela 10 da mesma NBR 14653-2:2011 consta que o Fator de Comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado.

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a	40 anos
Grande estrutura	1,62	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

Tabela com resultados do cálculo fundamentado do Fator de Comercialização em Artigo IBAPE
Autores: Nelson Roberto Pereira Alonso e Mônica D'amato

71 9 9955-7044
71 9 9725-7639
avaliasafira@gmail.com
Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Anexo 01 - Laudo de Avaliação 0084/0045/0015/CHEVROLET/SONIC/2012/2013 - Página 56497

ANEXO 3: ART

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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20243335569

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **0512049050**
Registro: **54189MG**

Empresa contratada: **SAFIRA ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA**
Registro Nacional: **0000059038-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AGENCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CPF/CNPJ: **04.898.488/0001-77**
TRECHO SCES TRECHO 3
Nº: **10**
Complemento: **LOTE 10 - PROJETO ORLA - POLO 8**
Bairro: **ASA SUL**
Cidade: **BRASÍLIA**
UF: **DF**
CEP: **70200003**

Contrato: **2024 NOTA EMPENHO 587**
Celebrado em: **15/08/2024**
Valor: **R$ 1.500,00**
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

TRECHO SCES TRECHO 3
Nº: **10**
Complemento: **LOTE 10 - PROJETO ORLA - POLO 8**
Bairro: **ASA SUL**
Cidade: **BRASÍLIA**
UF: **DF**
CEP: **70200003**
Data de Início: **15/08/2024**
Previsão de término: **30/09/2024**
Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **COMERCIAL**
Código: **Não Especificado**
Proprietário: **AGENCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES**
CPF/CNPJ: **04.898.488/0001-77**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Item compra: 00001 - 1 LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, PARA FINS DE VENDA E LOCAÇÃO, referente ao imóvel situado no SCE/Sul, trecho 3, polo 8, lote 10, em Brasília-DF. Consistindo em 4 (quatro) blocos, com 2 (dois) subsolos cada, 3 (três) pavimentos e cobertura. Área total de aproximadamente de 45.446 metros quadrados. Área de venda e/ou locação a ser valorada de aproximadamente 38.876 metros quadrados, considerando estacionamento descoberto e garagem coberta.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO: 01322490570

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO - CPF: 013.224.905-70

_____, _____ de _____ de _____
Local data

AGENCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - CNPJ: 04.898.488/0001-77

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 65zbW
Impresso em: 17/09/2024 às 13:50:18 por: , ip: 24.152.106.66

www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732 Fax:

CREA-MG Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

Anexo 3 - ART (Nº MG20243335569) - Página 2 de 2

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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20243335569

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

10. Valor

Valor da ART: **R$ 99,64** Registrada em: **17/09/2024** Valor pago: **R$ 99,65** Nosso Número: **8605723099**

JOAO ANTONIO QUARESMA NETO: 01322490570

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=VideoConferencia, OU=38834140000157, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(em branco), CN=JOAO ANTONIO QUARESMA NETO:01322490570
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024-09-17 21:30:23
Foxit Reader Versão: 9.7.0

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: 65zbW
Impresso em: 17/09/2024 às 13:50:19 por: , ip: 24.152.106.66

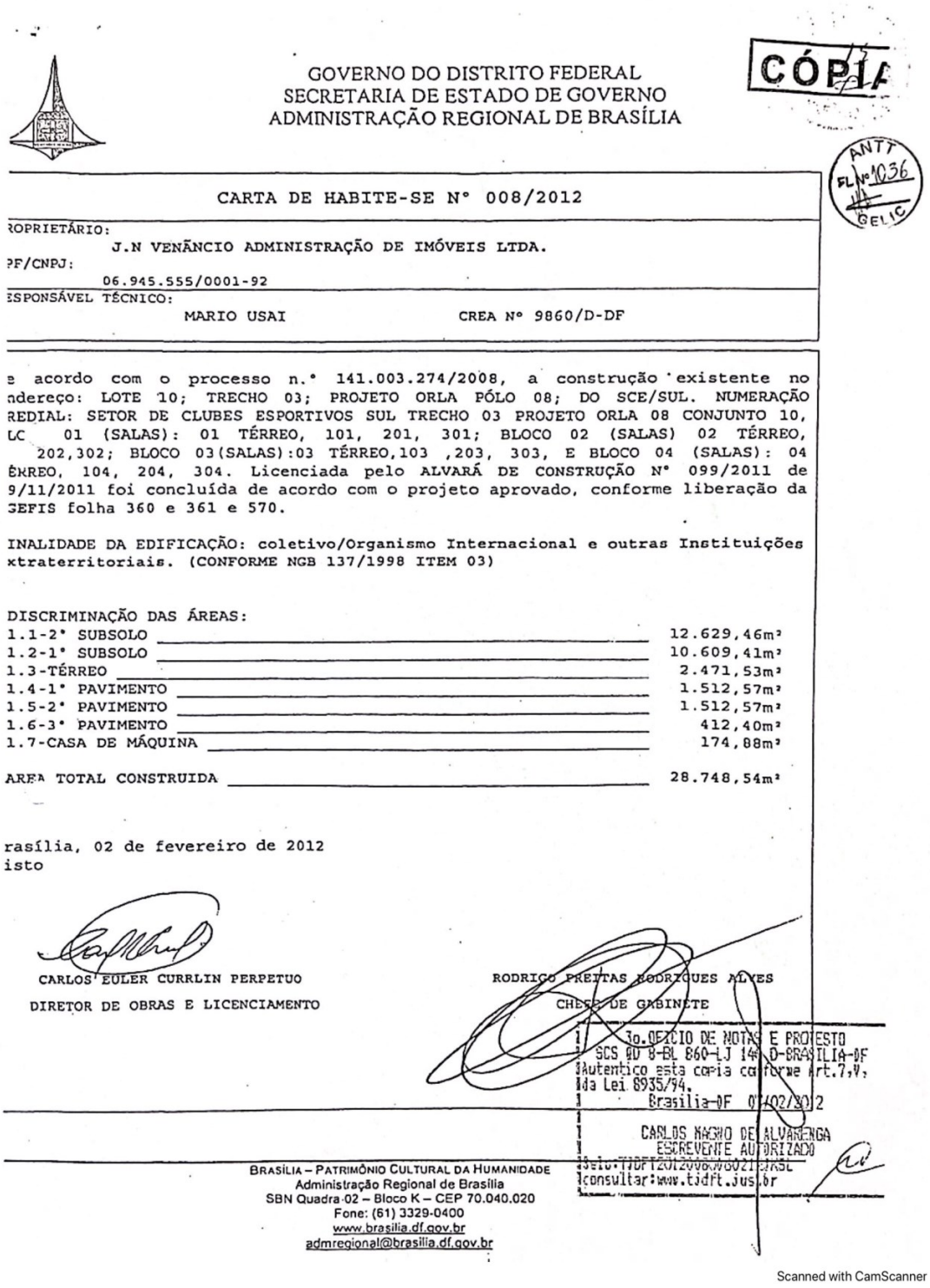
www.crea-mg.org.br atendimento@crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732 Fax:

CREA-MG
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

Anexo 07 - ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) - Página 57 de 499

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Habite-se



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA

CÓPIA

ANTT FL Nº 1036 GELIC

CARTA DE HABITE-SE Nº 008/2012

ROPRIETÁRIO:
J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
PF/CNPJ:
06.945.555/0001-92
ESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARIO USAI CREA Nº 9860/D-DF

e acordo com o processo n.º 141.003.274/2008, a construção existente no ndereço: LOTE 10; TRECHO 03; PROJETO ORLA PÓLO 08; DO SCE/SUL. NUMERAÇÃO REDIAL: SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 03 PROJETO ORLA 08 CONJUNTO 10, LC 01 (SALAS): 01 TÉRREO, 101, 201, 301; BLOCO 02 (SALAS) 02 TÉRREO, 202,302; BLOCO 03(SALAS):03 TÉRREO,103 ,203, 303, E BLOCO 04 (SALAS): 04 ÉRREO, 104, 204, 304. Licenciada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 099/2011 de 9/11/2011 foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme liberação da GEFIS folha 360 e 361 e 570.

INALIDADE DA EDIFICAÇÃO: coletivo/Organismo Internacional e outras Instituições xtraterritoriais. (CONFORME NGB 137/1998 ITEM 03)

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS:

1.1-2º SUBSOLO	12.629,46m²
1.2-1º SUBSOLO	10.609,41m²
1.3-TÉRREO	2.471,53m²
1.4-1º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.5-2º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.6-3º PAVIMENTO	412,40m²
1.7-CASA DE MÁQUINA	174,88m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	28.748,54m²

rasília, 02 de fevereiro de 2012
isto

CARLOS EULER CURRLIN PERPETUO
DIRETOR DE OBRAS E LICENCIAMENTO

RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES
CHEFE DE GABINETE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
SCS QD 8-BL 860-LJ 14 D-BRASILIA-DF
Autentico esta cópia conforme Art.7,V, da Lei 8935/94.
Brasília-DF 07/02/2012
CARLOS MACHO DE ALVARENGA
ESCREVENTE AUTORIZADO
Selo: TJDFT20120000780021EXSL
Consultar: www.tjdft.jus.br

BRASÍLIA – PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE
Administração Regional de Brasília
SBN Quadra 02 – Bloco K – CEP 70.040.020
Fone: (61) 3329-0400
www.brasilia.df.gov.br
admregional@brasilia.df.gov.br

Scanned with CamScanner

Escritura Pública de Compra e venda

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 088
PROT: 00199066

OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

FL. Nº 376

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP** e **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, na forma abaixo:

= **SAIBAM** = quantos esta virem que aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e oito **(07/04/2008)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas de Brasília - DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, Brasília-DF, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO**, brasileiro, advogado, casado, portador da CI nº 2.905-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.463.793-68, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da CI nº M-920.528-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 278.413.086-04, assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da CI nº 1.720.250-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 701.598.401-63, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço profissional o acima indicado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado Compradora, **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.201, Ed. Venâncio 3.000, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, brasileira, advogada, casada, residente e domiciliada no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadora da CI nº 889.802 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 314.762.441-20; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, estudante, solteiro, residente e domiciliado na SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49 e **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, brasileira, psicologa, casada, residente e domiciliada na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadora da CI nº 1.616.863 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 784.853.631-91, conforme Alteração Contratual de 15/11/2.006, registrada na JC/DF sob o nº 20060642459, por despacho de 02/01/2007, aqui arquivada; todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: **I)** Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel designado pelo: **LOTE nº 10, do Trecho 03, PROJETO ORLA - PÓLO 08, Uso Institucional, do SCE/SUL, desta Capital, medindo 100,00m pela frente, 72,153m + 29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,000m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 16.701,03m2, limitando-se pela frente e fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11, objeto da matrícula nº 117.404, do 1º Ofício do Registro de Imóveis local;** havido : **conforme registro anterior: R-1 e R-2, da matrícula nº 114.662, do mencionado registro imobiliário. II)** - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado **R$ 8.500.001,00** (oito milhões, quinhentos mil e um reais) que será pago da seguinte forma: **10% (dez por cento)** do preço no montante de **R$ 850.000,10** (oitocentos e cinquenta mil reais e dez centavos), como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e os restantes **90%** (noventa por cento) em **240** (duzentos e quarenta) prestações mensais

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897
LIVRO: 2790-E
FOLHA: 089
PROT: 00199066

e sucessivas, financiado pelo "**Sistema Price de Amortização**", pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB vencendo-se a primeira em **02/04/2008,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **482.045-2,** anexa ao processo n° **111.000.318/2008-2 TERRACAP,** referente ao Edital de Licitação Pública n° **01/2008**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual a outorgada compradora declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei n° 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220, de 19.10.2007, CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2508ª** Sessão, realizada em **19/02/2008,** ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, conseqüenternente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Temporie Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pela Outorgada Compradora, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. **III)** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o Outorgado Comprador às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. **IV)** - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **V)** A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. **VI)** Que, na ocorrência da **OUTORGADA COMPRADORA** pretender transferir o imóvel a terceiros deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da **OUTORGANTE VENDEDORA**, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do imóvel, devidamente atualizado. **VII)** Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a **OUTORGADA COMPRADORA** perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado; **VIII)** Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. **IX)** A **OUTORGADA COMPRADORA** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação **"pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização**, acrescida dos juros do equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **X)** Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo **SUDUR**, através da **NGB**, prevalecerá este último. **XI)** A **OUTORGADA COMPRADORA** assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de **70 (setenta)** meses, contados a partir da data da

Anexo 10 - Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda (2 páginas) SEI-GDF - 00060000166201823-53 v. 1 pg 573 de 1302

Cópia gratuita. Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 090
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Cardo Verbo Amelaro
Escrevente
BRASÍLIA - DF

ANTT
Fl. Nº 378
GELIC

assinatura desta Escritura. **XII)** A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da **CARTA DE HABITE-SE** à **OUTORGANTE VENDEDORA** ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da **OUTORGANTE VENDEDORA. XIII)** O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** à multa de 1% **(um por cento)** do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. **XIV)** No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **XV) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. **XVI) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **XVII)** A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. **XVIII)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela **OUTORGADA COMPRADORA**, tornar-se-á irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. **XIX)** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere à **OUTORGADA COMPRADORA**, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-a na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. **XX)** Pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi dito ainda que aceitava todas a condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP. XXI)** Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a **OUTORGADA COMPRADORA** o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira, do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, advogada, e seu marido, **STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO**, engenheiro eletricista, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadores das Identidades nºs 889.802 SSP/DF e 990804-85 SSP/CE e inscritos no CPF sob os nºs 314.762.441-20 e 569.286.453-34, respectivamente; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, psicologa, e seu marido, **ROMULO MIRANDA BITTENCOURT**, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadores das Identidades nºs ela 1.616.863 SSP/DF e ele CNH/DF 01127376411 onde consta a CI nº 1.600.216 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 784.853.631-91 e 786.262.351-91, respectivamente, e **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49; **XXII)** O(a)(s) fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)(s) judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA. XXIII)** O(a)(s) fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)(s) fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado

Anexo 10 - Minuta de Escritura Pública (0045610-SEGETRAN-SE) SEI 5010005.000669/2023-52 / pg 54 / 503

28ba-c6ff-8f40-ca1a
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

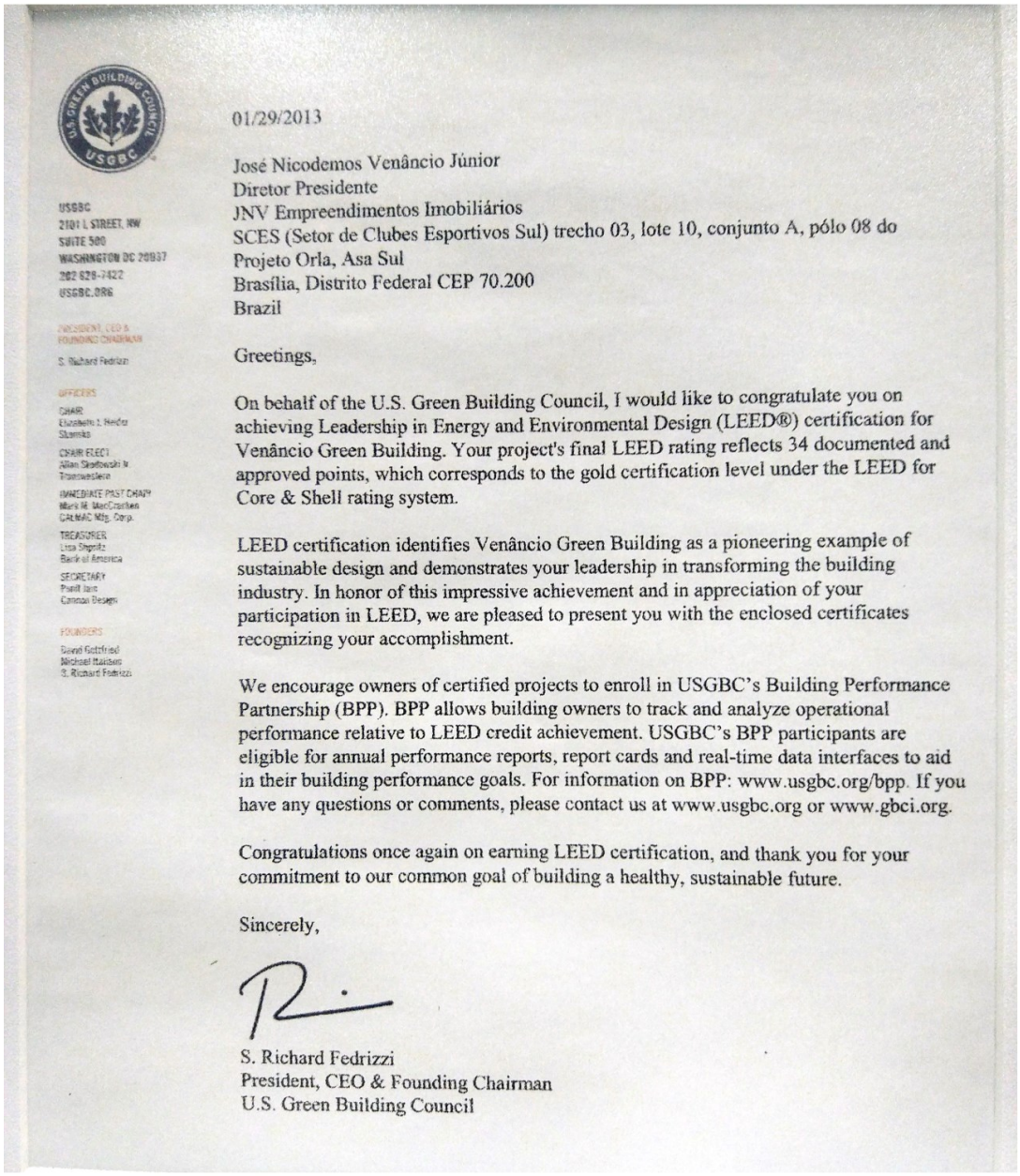
LIVRO: 2790-E
FOLHA: 091
PROT: 00199066

que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de Custas nº **55077,** paga no valor de **R$ 658,94**; b) Guia de recolhimento do **ITBI** nº **07/04/2008/970/000001-0**, paga em **07/04/2008,** no valor de **R$ 170.000,02,** sobre o valor tributável de **R$ 8.500.001,00,** calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição no GDF nº **47766336;** c) Certidão Negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais, na(s) qual(is) existe(m) ação(ões) contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor o(a)(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF sob nº **089-00.190.749/2008,** expedida em **13/03/2008**, válida até **11/06/2008**. A Outorgante Vendedora, na forma em que está representada, declara sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentadas a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m).** Dou fé. Eu, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, ESCREVENTE NOTARIAL, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **MAURÍLIO ANTONIO DE SOUZA,** Tabelião Substituto, a subscrevo, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO, ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE, RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, ROMULO MIRANDA BITTENCOURT, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR.** Nada mais. Trasladada em seguida. Eu, _____, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. R.V.A.

EM TESTEMUNHO (_____) DA VERDADE.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

Selo Green Building



USGBC
2101 L STREET, NW
SUITE 500
WASHINGTON DC 20037
202 828-7422
USGBC.ORG

PRESIDENT, CEO & FOUNDING CHAIRMAN
S. Richard Fedrizzi

OFFICERS
CHAIR
Elizabeth J. Heider
Skanska
CHAIR ELECT
Allan Skafowski Jr
Tradewestern
IMMEDIATE PAST CHAIR
Mark M. MacCracken
CALMAC Mfg. Corp.
TREASURER
Lisa Sheridan
Bank of America
SECRETARY
Pavitt Jain
Cannon Design

FOUNDERS
David Gottfried
Michael Italiano
S. Richard Fedrizzi

01/29/2013

José Nicodemos Venâncio Júnior
Diretor Presidente
JNV Empreendimentos Imobiliários
SCES (Setor de Clubes Esportivos Sul) trecho 03, lote 10, conjunto A, pólo 08 do Projeto Orla, Asa Sul
Brasília, Distrito Federal CEP 70.200
Brazil

Greetings,

On behalf of the U.S. Green Building Council, I would like to congratulate you on achieving Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) certification for Venâncio Green Building. Your project's final LEED rating reflects 34 documented and approved points, which corresponds to the gold certification level under the LEED for Core & Shell rating system.

LEED certification identifies Venâncio Green Building as a pioneering example of sustainable design and demonstrates your leadership in transforming the building industry. In honor of this impressive achievement and in appreciation of your participation in LEED, we are pleased to present you with the enclosed certificates recognizing your accomplishment.

We encourage owners of certified projects to enroll in USGBC's Building Performance Partnership (BPP). BPP allows building owners to track and analyze operational performance relative to LEED credit achievement. USGBC's BPP participants are eligible for annual performance reports, report cards and real-time data interfaces to aid in their building performance goals. For information on BPP: www.usgbc.org/bpp. If you have any questions or comments, please contact us at www.usgbc.org or www.gbci.org.

Congratulations once again on earning LEED certification, and thank you for your commitment to our common goal of building a healthy, sustainable future.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi
President, CEO & Founding Chairman
U.S. Green Building Council

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 250/2024

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Anexo I - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEG/ANTT (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 57
Anexo I - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEG/ANTT (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 57

LAUDO DE AVALIAÇÃO

R&N Engenharia e Avaliações
Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende
Engenheira Civil Crea PR 114918/D.
41 99640-3878
Rua Mauro Orlei Hoffmann, 73 - sobrado 03 Capão da Imbuia, Curitiba, PR

- **Solicitante:** Agência Nacional de Transporte Terrestre – ANTT.
- **Finalidade do laudo:** Valor de Mercado de Compra e Venda e de locação.
- **Objeto:** Prédio Institucional.
- **Endereço:** Setor De Clubes Esportivo Sul - Sces, Lote 10 - Trecho 03 - Projeto Orla Polo 8 Cep 70.200-003.
- **Coordenada geográfica do avaliando:** 15°48'35.7"S 47°50'41.7"W.
- **Proprietário do imóvel:** J.N Venâncio Administração de Imóveis Ltda.
- **Área construída total:** 38.876,00m².
- **Averbada:** 28.748,54m² e **não averbada:** 10.127,46m².
- **Área do terreno:** 16.701,03m².

- **Resultado da avaliação:**

1) **Locação**
- Valor Mínimo: R$ 2.237.000,00
- Valor Médio: R$ 2.277.000,00
- **Valor Máximo: R$ 2.318.000,00**

2) **Venda:**
- Valor Mínimo: R$ 414.251.000,00
- Valor Médio: R$ 421.759.000,00
- **Valor Máximo: R$ 429.266.000,00**

- **Classificação quanto a liquidez:** liquidez baixa
- **Metodologia:** Método Evolutivo
- **Especificação da avaliação (venda):** Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão: II
- **Nome da Empresa:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.
- **CNPJ:** 47.799.315/0001-04
- **Dados do avaliador:** Elaine C. Rocha Conceição de Resende, CREA PR 114918/D,
- **CPF:** 056.094.839-56

20 de setembro de 2024

Anexo I-B - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/ANTT (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 57

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

SUMÁRIO

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL 4
2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO 4
3 FINALIDADE 4
4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES 4
5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 5
5.1 ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS DE CADA PAVIMENTO 8
5.2 IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS 12
5.2.1 ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO 13
5.2.2 EQUIPAMENTOS PERTENCENTES AO AVALIANDO: 13
6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 14
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 16
7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 17
8 METODOLOGIAS APLICADAS 17
8.1 NORMATIZAÇÃO 17
8.2 METODOLOGIA 17
8.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - AVALIAÇÃO DO TERRENO 18
8.3.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO 19
8.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA) 20
8.5 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO – BENFEITORIAS 22
8.5.1 FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO 22
8.5.2 BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS 23
8.5.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO 24
8.6 MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS 24
8.7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO 25
9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL 26
10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 27
11 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL 27
12 ANEXOS 28

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/INRA-TE (0425458) SEI 500068812025-68 / pg. 509

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O presente laudo foi solicitado pela Agência Nacional de Transporte Terrestre – ANTT, CNPJ: 04.898.488/0001-77, estabelecida no Setor de Clubes Esportivos Sul, SCES – lote 10 – trecho 3, Projeto Orla Polo 8 – Bloco A – ASA SUL – CEP.: 70200-003 – Brasília/DF.

Imóvel de propriedade da empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, CNPJ nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.20, Ed. Venâncio 3000 – CEP.: 70716-010 - Brasília/DF.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o Valor de Mercado de um imóvel Urbano, Prédio institucional, em alvenaria, objeto desta avaliação.

3 FINALIDADE

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de mercado para o imóvel em análise, podendo ser utilizado em possível acordo entre o proprietário e interessados na compra ou na locação.

4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

Em informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 04/09/2024.

Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram

Anexo I - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEC/DIR/ANTT (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 5 / 510

efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.

É consignado, se for está a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição.

Abaixo se encontra a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:

- Escritura Pública de Compra e Venda, 1º Ofício de Notas de Brasília, Livro 2790-E, Folha 088, Prot.: 00199066;
- Carta de habite-se nº 008/2012;
- IPTU 2023;
- Especificações Técnicas e Manuais Venâncio Green Building;
- Certificação GREEN BUILDNG;
- Certificação LEED.

Ressalto que não possuo nenhum interesse pessoal atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo.

Todos os dados de pesquisa de mercado utilizados na presente avaliação são referentes ao mês de setembro de 2024.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A região onde o imóvel avaliado está localizado faz parte da malha urbana de Brasília, na Asa Sul, especificamente no Setor de Clubes Esportivos Sul. De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), essa área é considerada parte da zona urbana do Conjunto Tombado. Essa zona inclui os bairros Asa Sul e Asa Norte e é cercada por zonas de uso controlado I e II, que abrangem as áreas do Lago Sul, Lago Norte, Park Way e Guará.

A Asa Sul é um bairro da região administrativa do Plano Piloto de Brasília, é delimitada a leste pelo Lago Paranoá e a oeste pelo Parque Dona Sarah Kubitschek. predominantemente residencial, embora possua diversos setores. Seu nome deriva de sua localização ao sul do Eixo Monumental e da cidade planejada. Juntamente com a Asa Norte, faz parte da área tombada pela UNESCO como Patrimônio Mundial. É o bairro mais populoso do Plano Piloto, com uma população de 120 mil habitantes.

Anexo II - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT-TE (94254589) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 58511

FIGURA 1–LOCALIZAÇÃO DO IMOVEL

FONTE: Google, 2024.

O imóvel avaliando trata-se de um complexo inovador, com Certificação LEED: *Leadership in Energy and Environmental Design é um sistema de classificação globalmente reconhecido para construções sustentáveis, criado pelo US Green Building Council (USGBC). O objetivo da certificação é promover práticas de construção que sejam ecologicamente responsáveis e economicamente eficientes, além de melhorar a qualidade de vida.*

Ela avalia projetos de construções com base em critérios como eficiência energética, uso racional de água, materiais sustentáveis, qualidade ambiental interna e impacto no solo.

A certificação LEED se aplica a diversas categorias de projetos, incluindo novos edifícios, reformas, interiores e até comunidades inteiras, incentivando o uso de tecnologias limpas e soluções que minimizem o impacto ambiental ao longo do ciclo de vida.

O avaliando é formado por quatro blocos, todos interligados nas áreas de subsolo (1º e 2º subsolos) e superior. Cada bloco conta com dois pavimentos principais (acima do nível da rua), dois subsolos (1º e 2º), além do 3º pavimento e o pavimento destinado às caixas d'água.

Os pavimentos principais oferecem salas abertas, permitindo que as empresas configurem seu próprio layout e divisões internas. Cada torre dispõe de três elevadores sem

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNRT/ANTT (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 512

casa de máquinas, além de escadas enclausuradas. O edifício conta também com sanitários masculinos, femininos, para pessoas com deficiência (PNE), copa seca e uma copa de apoio.

O 1º subsolo é composto por áreas de circulação, jardineiras com entrada de ventilação natural oriunda do térreo, espaços para escritórios, restaurante, auditório com capacidade para 363 pessoas, salas de treinamento, salas de arquivo, videoconferência e monitoramento, salas de manutenção, brigada, espaço geral para cozinha industrial de restaurante, salas multiuso, copa e escada de emergência para o térreo. Os quatro núcleos de acesso incluem hall de elevadores, escada, depósito de resíduos, área técnica, armários para instalações estacionamento para 41 vagas de garagem.

O 2º subsolo é formado por espaços destinados à circulação de pedestres e veículos, estacionamento com 314 vagas de veículos e 37 de motos, jardineiras, escada de emergência e quatro núcleos de acesso. Em cada núcleo há um hall de elevadores, escada, depósitos para resíduos recicláveis e não recicláveis, almoxarifado, sala de arquivo, área técnica com nobreak, quadros gerais, grupo de geradores, central de água gelada para o ar condicionado, áreas técnicas para casa de bombas, acesso à rede de tratamento de esgoto, 10 reservatórios de água potável, rede de sprinkles e hidrantes, além de espaços com iluminação natural oriunda do térreo.

Por se tratar de uma esplanada, o térreo é composto por uma galeria de acesso, praças com paisagismo adaptado ao clima local, espelhos d'água e calçadas. Quatro núcleos de acesso, distribuídos pelo espaço, incluem hall de elevadores, escadas, depósitos de resíduos, áreas técnicas e sanitários masculinos e femininos. Além disso, cada torre possui um salão destinado a escritórios. Externamente à projeção, há circulação de veículos, estacionamento ao ar livre com 142 vagas descobertas, escada de emergência, canteiros ajardinados e uma ampla área verde.

O imóvel possui elevado padrão de acabamento, não sendo detectado em visita técnica nenhuma manifestação patológica que pudesse impedir qualquer tipo de transação imobiliária. Detém de um ótimo conforto acústico e térmico, em virtude das exigências para enquadramento na C*ertificação Leed.*

A estrutura do imóvel trata-se de laje nervurada, com acabamento em forro de gesso e de alumínio com pintura eletrostática. Nas paredes de vedação, além da alvenaria convencional, internamente o prédio conta com divisórias acústicas com vidro duplo e persianas embutidas. No piso, possui circulação plataformas modulares, que permitem alteração das grelhas de saída

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNRT ANTT (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 58

do ar condicionado, mantendo assim o melhor aproveitamento térmico nos ambientes. Contém um sistema de monitoramento e segurança através de biometria facial dos colaboradores.

No auditório, o revestimento de piso é carpete. A fachada do avaliando é em sistema de conhecido como pele de vidro, duplo, de 10mm. O prédio possui manutenção programada, o que tende a garantir a vida útil. Dito isso, a idade aparente do imóvel é de 1 ano, podendo ser classificado como novo.

Detalhamento de materiais de cada pavimento será identificado na sequência.

5.1 ESPECIFICAÇÃO DE MATERIAIS DE CADA PAVIMENTO

Ambiente	Especificações
Garagem	
Piso	Concreto polido
Parede	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco com barra de sinalização
Pilares	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco com barra de sinalização
Teto	Concreto lixado
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 Fluorescente Itaim
Sala de Geradores	
Piso	Cimento liso desempenado
Parede	Revestimento Acústico
Teto	Concreto lixado
Rodapé	Porta de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. Sim.: EL-70-0762 -Itaim
Sala dos Barramentos	
Piso	Cimento liso desempenado
Parede	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Teto	Concreto lixado
Rodapé	Porta de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. Sim.: EL-70-0762 -Itaim
Casa de Bombas	
Piso	Cimento liso desempenado

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/TEN (9425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 58 514

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Parede	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Teto	Concreto lixado
Rodapé	Porta de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. Sim.: EL-70-0762 -Itaim
Sala de Ar Condicionado	
Piso	Cimento liso desempenado
Parede	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco / Revestimento acústico
Teto	Concreto lixado
Rodapé	Porta de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 -Itaim
Depósitos 1 e 2 - Sob Rampas	
Piso	Cimento liso desempenado
Paredes	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Teto	Concreto lixado
Porta	Portas de Ferro
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratado pintura eletrostática refletor em chapa de aço tratada e pintada, alojamento no corpo da luminária. Ref. sim.: EL-70-0762 -Itaim
Ventilação da Garagem	
Piso	Jardim com grama esmeralda e seixos rolados
Parede	Concreto aparente
Porta	Porta de Ferro
Hall dos elevadores	
Piso	Piso em crema marfim 62,5x62,5 com tabeiras, rodapes e detalhes em marrom imperador
Parede	Pintura Latex Acrílico Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha e detalhe frontal elevador em madeira
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Porta	Multidoor
Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 1x D 26W - Itaim
Escada de Incêndio/ Escada de Emergência	
Piso	Em cimento desempenado e pintado
Parede	Pintura Latex Acrílico Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Corrimão	Aço com Pintura em Esmalte Sintético
Porta	Porta corta-fogo
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 1x 20 W 3000 K e reator eletrônico Ref. sim.: EL-50-0560 - Betta -Everlight e Arandela com facho duplo. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada 1x D 26W - 2700K/ 827 - Ref. sim : EL-60-0053-ARC

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/NUREN (0425458489) SEI 0500003813/2025 - Pg. 68 / 586

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

3.2.6.2. 1º subsolo:

Banheiros Fem. E Masc.	
Piso	Cerâmica vitrificada retificada branca 60x60
Parede	Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Bancadas e Divisórias	Granito maderito
Luminárias	Luminária de embutir em chapa de aço tratada. Pintura Eletrostática. Refletor em chapa de aço tratada e pintada Aletas planas em chapa d aço tratada e pintada. Ref. sim.: EL-70-0729 -Itaim
Louças	Celite Linha Azaléa Cor Pergamon
Metais	Torneira de mesa para lavatório Presmatic 110 Docol, registros Docol linha Atrium
Portas	Em vidro temperado jateadas
Copa e sanitario para portadores de necessidades especiais	
Piso	Ceramica vitrificada retificada branca 60x60
Parede	Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Metais	Torneira Bancada Ascot Fabrimar ref. 1198 - AS- Cr
Porta	Em vidro temperado jateadas
Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 2x D 26 W - 2700/ 827. Ref. sim.: EL-20- 0151 -Itaim

Vestiários Fem. E Masc.	
Piso	Ceramica vitrificada retificada branca 60x60
Parede	Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Bancadas/ Divisórias	Granito maderito
Luminárias	Luminária de embutir em chapa de aço tratada. Pintura Eletrostática. Refletor em chapa de aço tratada e pintada Aletas planas em chapa d aço tratada e pintada. Ref. sim.: EL-70-0729 -Itaim
Louças	Celite Linha Riviera Cor Pergamon
Metais	Torneira para lavatório de mesa Presmatic 110 Docol, registros Docol linha Atrium
Portas	Em vidro temperado jateadas
Auditorio	
Piso	Piso inclinado com carpete especial
Parede	Com revestimento acústico em madeira
Teto	Forro em gesso acartonado com detalhes
som	Sistema integrado de sonorização
Porta	Em madeira com revestimento acustico
Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 2x D 26 W - 2700/ 827. Ref. sim.: EL-20- 0151 -Itaim
Salas administrativas	
Piso	Piso elevado metálico com revestimento em carpete em placas
Parede	Pintura Latex Acrílico Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
janelas	Em vidro temperado verde 10mm

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/NTR (0425458489) SEI 0050006881202525-68 / pg. 587516

Porta	Em vidro temperado verde 10mm
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 4x16w Itaim
Salas de apoio operacionais	
Piso	Piso porcelanato crema 60x60
Parede	Pintura Latex Acrílico Sulvinil Toque de Seda – Cor: Palha
Teto	Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
janelas	Em vidro temperado verde 10mm
Porta	Em vidro temperado verde 10mm
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratada pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 4x16w Itaim

3.2.6.3. Térreo e pavimentos Tipo:

Ambiente	Especificações
Salas de trabalho	
Piso	Área de escritório piso elevado metálico com carpete em placas
Parede - Pilares	Pintura acrílica branca
Rodapé	Em madeira
Teto	Sancas perimetrais em gesso acartonado e miolo em forro em alumínio 60x120 acustico
Luminárias	Luminária Itaim 4x16w com lâmpadas Philips e reator com alto fator de potencia
Portas	Esquadrias Alumínio e Vidro laminado verde refletivo
Copa e sanitário para portadores de necessidades especiais	
Piso	Cerâmica vitrificada retificada branca 60x60
Parede	: Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Metais	Torneira Bancada Ascot Fabrimar ref. 1198 - AS- Cr
Porta	Em vidro temperado jateadas
Luminárias	Luminária de alto rendimento, c/ refletor interno em alumínio anodizado e controle antiofuscamento. Visor interno em vidro jateado. Lâmpada: 2x D 26 W - 2700/ 827. Ref. sim.: EL-20- 0151 -Itaim
Área técnicas de ar condicionado	
Piso	Piso em cimento queimado nivelado
Parede	: Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Em concreto aparente
Porta	Em madeira acustica
Luminárias	Luminária de sobrepor itaim.
Sala de rack e de quadros elétricos	
Piso	Piso elevado metálico revestido com plurigoma
Parede	: Cerâmica vitrificada retificada branca 30x60
Teto	Em concreto aparente
Porta	Em madeira acustica
Luminárias	Luminária de sobrepor itaim.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TR (94254589) SEI 50500.063812/2025-68 / pg. 58517

Lixeira	
Piso	Cerâmica Eliane Cargo Plus 31x31cm com PEI 5
Parede	Cerâmica Eliane Forma Bege Mate 20x30 cm
Teto	Forro de gesso com Pintura Latex Acrílica Branco Neve Fosco
Porta	Pormade
Luminárias	Luminária de sobrepor, corpo em chapa de aço tratado pintura eletrostática. Alojamento no corpo da luminária.Lâmpada 1x 20 W 3000 K e reator eletrônico Ref. sim.: EL-50-0560 - Betta -Everlight

3.2.6.4. Fachadas – especificação de materiais

Pintura: Graffiato na cor concreto

Esquadria: Em alumínio anodizado preto com acabamento fosco - Alubrás

Vidros: Laminado refletivo verde – Brazilglass

ACM (alucobond): Silver Metalic – Alubrás

3.2.6.5. Áreas externas – especificação de materiais

Passeios (calçadas) em concreto estampado York Slate na cor Stone Green e circulação de veículos em concreto estampado English Bone Brick na cor Dove Grey (Paginação a 45º).

3.2.6.6. Cobertura – especificação de materiais

Casa de máquinas e caixa d`água:

Piso: Cimentado liso

Parede: Pintura PVA branco neve;

Teto: laje impermeabilizada com manta asfáltica e acabamento em pintura refletiva;

Cobertura externa: Piso: stirofon sob proteção mecânica (argamassa 1: 3) e pintura especial com tinta branca refletiva

Parede: Graffiato cor Bege

5.2 IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS

Em visita técnica, foi possível identificar o imóvel possui, além dos 28.748,54 m², indicados na carta de habite-se, mais uma área de 10.127,46 m², não averbada, oriunda de uma ampliação, o qual totaliza a área construída de 38.876,00m². Para efeito de cálculo do valor final, foi adotada a área total construída.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TER (94254589) SEI 50500.063812/2025-68 / pg. 589

5.2.1 ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- 2º SUBSOLO – 12.629,46 m²
- 1º SUBSOLO – 10.609,41 m²
- TÉRREO – 4.538,83 m²
- 1º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- 2º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- 3º PAVIMENTO – 3.641,14 m²
- CASA DE MÁQUINAS – 174,88 m²
- TERRENO – 16.701,03 m²

5.2.2 EQUIPAMENTOS PERTENCENTES AO AVALIANDO:

- GRUPO GERADOR DE 500KVA – 4 UNIDADES;
- NOBREAK DE 200KVA – 2 UNIDADES;
- BARRAMENTO BLINDADO (BUSWAY);
- SISTEMA DE REUSO/TRATAMENTO DE ESGOTO;
- CENTRAL DE ÁGUA GELADA (c/ equipamentos necessários para sua funcionalidade);
- CÂMARA FRIA;
- 12 ELEVADORES;
- 1 ELEVADOR PNE;
- 1 ELEVADOR EXCLUSIVO;
- SALA COFRE;
- ARQUIVO DESLIZANTE;
- RESERVATÓRIOS DE 80 MIL LTS DE ÁGUA SUBSOLO – 4 UNIDADES;
- RESERVATÓRIOS DE 35 MIL LTS DE ÁGUA COBERTURA – 4 UNIDADES;
- CONJUNTO DE BOMBEAMENTO
- AR-CONDICIONADO K7
- AR-CONDICIONADO SPLIT
- 4 ARES-CONDICIONADOS DE PRECISÃO – 36.000 BTUS
- BANCO DE BATERIAS
- SISTEMA CENTRAL DE AR-CONDICIONADO E VENTILAÇÃO MECÂNICA

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 590519

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Brasília, capital do Brasil, foi inaugurada em 21 de abril de 1960 e é conhecida por sua arquitetura moderna e urbanismo inovador. Projetada pelo arquiteto Oscar Niemeyer e pelo urbanista Lúcio Costa, a cidade foi construída em tempo recorde com o objetivo de promover a interiorização do desenvolvimento do país.

O traçado urbano da cidade tem o formato de um avião ou cruz, sendo dividido em áreas específicas, como o Setor de Embaixadas, o Setor Bancário e os setores residenciais. Uma cidade foi projetada para ser organizada e funcional, priorizando o planejamento urbano com amplos espaços verdes, largas avenidas e um sistema viário eficiente.

Patrimônio Mundial da UNESCO, Brasília se destaca pela arquitetura futurista de Niemeyer, incluindo marcos icônicos como o Congresso Nacional, a Catedral Metropolitana, o Palácio do Planalto e o Palácio da Alvorada. O "Eixo Monumental" é o centro político e administrativo, onde estão concentrados muitos dos edifícios governamentais.

Além de sua importância política, a cidade é um polo cultural, com museus, teatros e centros culturais. O Lago Paranoá, um grande lago artificial, é outro destaque, oferecendo espaços de lazer e contribuindo para o clima da região.

Brasília também é famosa por sua qualidade de vida, sendo uma cidade com muitas áreas verdes e parques, apesar de sua forte dependência do transporte por carro devido às grandes distâncias entre os setores.

A Asa Sul é um dos principais bairros da região administrativa do Plano Piloto de Brasília, e faz parte do conjunto urbanístico projetado por Lúcio Costa. Localizada ao sul do Eixo Monumental. Esta região é conhecida por seu planejamento urbano organizado, com blocos residenciais, áreas comerciais e grandes avenidas, seguindo o conceito de "superquadras" típico da cidade

O bairro é predominantemente residencial, com edifícios baixos, áreas arborizadas e espaços amplos entre os prédios, proporcionando alta qualidade de vida aos moradores. Conta com uma infraestrutura completa, incluindo escolas, universidades, hospitais, centros comerciais, restaurantes, e outros serviços.

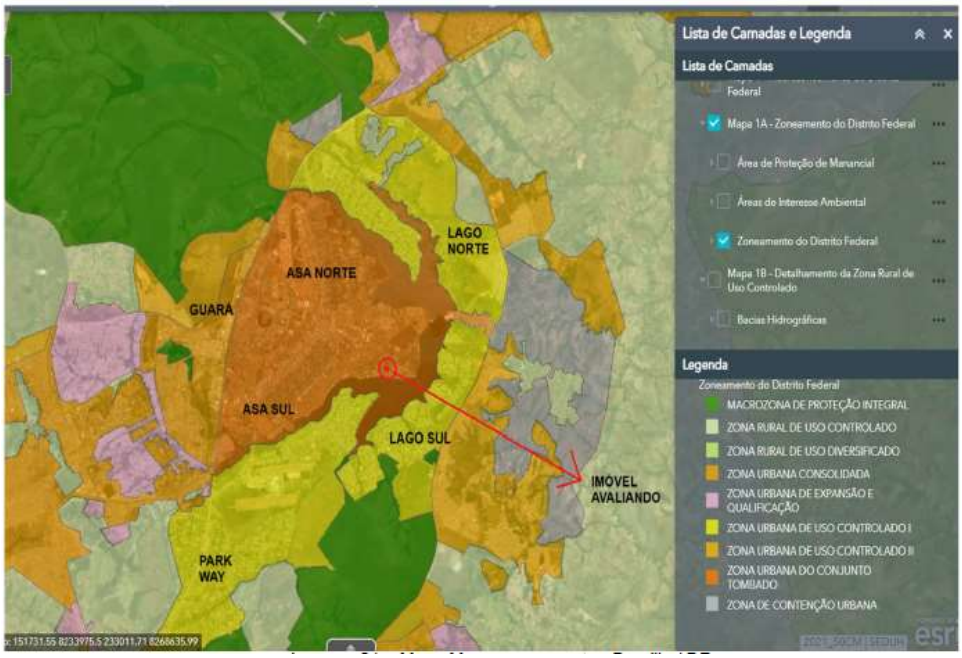
A Asa Sul faz parte do Conjunto Urbanístico de Brasília, tombado como Patrimônio Mundial pela UNESCO, reconhecido por sua importância histórica e arquitetônica. O bairro é delimitado a leste pelo Lago Paranoá, que oferece áreas de lazer e esportes aquáticos, e a oeste pelo Parque da Cidade Dona Sarah Kubitschek, um dos maiores parques urbanos do mundo.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEC/DNIT-TER (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 59

Com cerca de 120 mil habitantes, a Asa Sul é um dos bairros mais populosos e valorizados da cidade, combinando a tranquilidade de uma área residencial com fácil acesso às principais vias e ao centro político e administrativo.

A Asa Sul é o bairro mais populoso do Plano Piloto, com aproximadamente 120 mil habitantes. Diferentemente da Asa Norte, que abriga grandes universidades como a UnB e atrai uma população mais jovem, a Asa Sul tem uma presença maior de idosos, incluindo o maior número de pessoas acima de 80 anos no Distrito Federal. Além disso, o bairro conta com uma população majoritariamente feminina, representando 54% dos moradores. De acordo com uma pesquisa da Revista Época, a Asa Sul é o oitavo bairro mais desejado do Brasil, com cerca de 94% de seus habitantes pertencendo às classes A e B, a maior proporção no país.

FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO ASA SUL



FONTE: GeoPortal DF, 2024.

A respeito do contexto urbano o imóvel avaliado além de estar localizado em uma área favorecida e valorizada da cidade, está a apenas 4 km de distância da Praça dos Três Poderes, ponto considerado como de extrema valorização e atratividade local.

O relevo do bairro, assim como na grande parte do Distrito Federal, é predominantemente plano, com cobertura vegetal típica do cerrado, mesclada com áreas verdes urbanas, reflorestamento e agricultura. O solo na região que compõe a Zona do Conjunto

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT/ANTT (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 59

Tombado é composto principalmente por ardósia. Essa característica do solo exige fundações mais complexas e elaboradas

O bairro Asa Sul, em Brasília, é atendido por diversos equipamentos urbanos e melhorias típicas, como abastecimento de água, energia elétrica pública, redes de transmissão de dados, pavimentação, serviços de comunicação e televisão, telefonia fixa e móvel com torres de transmissão, saneamento básico, coleta de resíduos sólidos, transporte público eficiente e várias estações de metrô distribuídas.

A infraestrutura ao redor do imóvel avaliada inclui instituições de ensino para diferentes faixas etárias, entidades religiosas de várias partes, clubes e associações, além de instituições sociais e de saúde, como hospitais, Upa e policlínicas. Também apresentam feiras livres, espaços culturais, esportivos, parques, comércio, serviços e equipamentos

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado está situado na zona central do município de Brasília, dentro da zona urbana de conjunto tombado (ZUCT). Faz parte do Plano Piloto, reconhecido como patrimônio mundial pela UNESCO, o que confere à região um elevado potencial econômico e social. No bairro Asa Sul, há uma ampla variedade de atividades comerciais e de prestação de serviços, além de contar com uma infraestrutura completa,

O mercado imobiliário de Brasília, DF, tem se mostrado ativo e em crescimento, com um aumento na construção de novos empreendimentos residenciais e comerciais para atender à crescente demanda por moradia e negócios na cidade. A valorização imobiliária é observada, especialmente em áreas bem localizadas e com boa infraestrutura, refletindo a atratividade da cidade como um centro regional em desenvolvimento.

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando estes intrinsicamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e procura.

A quantidade de oferta de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, em virtude dos atributos específicos que este imóvel possui.

Anexo II - Laudo de Avaliação (0425458) SEI 0050006813.2025.4.01.7100 / pg. 59

O imóvel avaliando possui padrão construtivo compatível em relação ao conjunto habitacional, comercial e institucional ao qual está inserido.

7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

a) Liquidez: MÉDIA;

b) Desempenho de mercado: AQUECIDO;

c) Número de ofertas: BAIXO;

d) Absorção pelo mercado: MÉDIO (IMÓVEIS SEMELHANTES);

e) Público alvo para absorção do bem: ÓRGÃOS PÚBLICOS, PESSOAS JURÍDICAS E INVESTIDORES;

f) Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO, DIMENSÃO, FINALIDADE, CERTIFICAÇÃO.

8 METODOLOGIAS APLICADAS

8.1 NORMATIZAÇÃO

Para esta avaliação foram utilizadas as diretrizes constantes na NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e NBR 14653-1 de 2019, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. **Método Evolutivo.**

A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. No caso em pauta foi utilizado o método evolutivo conjugando dois métodos de avaliações, uma para o terreno e uma para a edificação.

Para o terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelha MCDDM -

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT-TE (94254589) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 19 / 523

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

Para as edificações utilizou-se o Método de Quantificação de Custo (custo de reedição), que consiste na apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção (CUB), sendo posteriormente aplicada a depreciação usando-se o método consagrado de Ross-Heideck.

Para as benfeitorias considerou-se ainda um valor referente ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas, do inglês *Budget Difference Income*). O BDI consiste em custos indiretos adicionado aos custos diretos da Construção, e elencam despesas como administração das empresas, custo financeiros, seguros, garantias, margem de incertezas, tributos diversos, etc.

A somatória destes dois métodos, multiplicado por um fator de comercialização compõe o valor de mercado do imóvel pelo método evolutivo, assim como mostra a fórmula a seguir:

VI = (VT + CB) x FC

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

FC é o fator de comercialização

8.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir dos conhecimentos das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população. Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não leva em conta todas as informações (população), mas é constituído considerando-se apenas uma

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TER (0042545489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 595

parte do mesmo (amostra), necessitando de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas.

Para determinação do valor de mercado do terreno foi adotado o método comparativo de direto de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ou de negociações efetivadas, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os imóveis guardem entre si proporcionalidade. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do Software SisDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia.

No trabalho de pesquisa buscou-se coletar o maior número possível de elementos significativos, que por sua finalidade e utilização se assemelhassem ao máximo possível com o imóvel, objeto desta avaliação, podendo assim compor a análise inferencial.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 42 elementos (vide anexo), com aproveitamento de 28. Data da pesquisa: setembro 2024. Vide planilha de dados dos elementos em anexo.

8.3.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Para tratamentos através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e importantes:

- ÁREA DO TERRENO: Variável quantitativa, é a área total dos terrenos, medidos em m². Amplitude da amostra 600,00 m² a 30.100,00 m².
- DISTÂNCIA A PRAÇA DOS TRÊS PODERES: Variável quantitativa, é a medida em quilômetros dos elementos, tendo como referência a Praça dos Três Poderes. Amplitude da amostra: 3,90 a 48,90 km.
- DISTÂNCIA A RODOVIÁRIA INTERESTADUAL: Variável quantitativa, é a medida em quilômetros dos elementos, tendo como referência Rodoviária Interestadual. Amplitude da amostra: 5,60 a 59,00 km.
- FINALIDADE: Variável qualitativa (códigos alocados) que indica a finalidade dos elementos, sendo: 0 – Comercial ou Institucional, 1 – Residencial, 2 – Industrial e 3 – Rural. Amplitude da amostra: 0 a 3;
- VALOR UNITÁRIO: Variável dependente, referente ao preço unitário do imóvel. Amplitude da amostra: R$ 100,00 a R$ 7.900,00.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECAN/ANTT (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 596

- TOPOGRAFIA: Variável qualitativa (dicotômica), referente as características topográficas do terreno, sendo: 0 – plano e 1 – não. Amplitude da amostra 0 a 1.
- VALOR TOTAL: Variável dependente, referente ao preço total do imóvel. Amplitude da amostra: R$ 1.500.000,00 a R$ 71.100.000,00.

Após análise preliminar as variáveis Topografia, Distância a Praça dos Três Poderes, e Valor Total foram descartadas por atribuírem características ao modelo que inviabilizariam sua fundamentação além de apresentarem alta dependência linear com outras variáveis. Os cálculos estão apresentados no anexo.

8.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA)

Para elaboração do laudo, foram coletados, em setembro, 42 dados de mercado com características semelhantes ao avaliado, sendo 28 dados efetivamente utilizados no modelo. No total foram 14 elementos desabilitados e estes estão marcados com asterisco na tabela em anexo.

Os cálculos e a equação adotada estão apresentados detalhadamente em anexo.

O coeficiente de correlação obtido nesta inferência foi de 0,8365, que indica que 83,65% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

O modelo desta avaliação, obteve uma Amplitude em torno do valor médio de 35,24%, para um Nível de **Confiança de 80%,** que define a probabilidade de nele estar contido o real valor buscado em uma avaliação. De acordo com esse resultado e a correlação das variáveis independentes serem inferiores ao percentual de 40%, define-se desta forma a **Precisão de Grau II.**

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve um total de **17 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II.**

- Grau de Fundamentação: **Grau II**
- Grau de Precisão: **Grau II**

Conforme tabela a seguir:

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNRT ANTT (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 597526

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/DINAT (9425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 598527

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			**II**

TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			**II**

8.5 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO – BENFEITORIAS

Para a valoração das benfeitorias utilizou-se, o Método da Quantificação de Custo, ou seja, foi feita a apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção, CUB-DF (referência agosto/2024), bem como orçamentos analíticos utilizando como referência a tabela do SINAPI da Caixa Econômica Federal (referência agosto/2024) acrescidos dos devidos custos de despesas indiretas.

As benfeitorias tiveram a vida útil estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue e seu valor depreciado pelo método consagrado de Heidecke. A área utilizada para valoração das benfeitorias foi a admitida conforme documento apresentado

Os cálculos estão apresentados no anexo.

8.5.1 FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Por se tratar de um imóvel comercial, utilizou-se os valores baseados nos estudos realizados e apresentados no XIX Cobreap Foz do Iguaçu (2017), sob o tema: “O Cálculo Fundamentado Do Fator De Comercialização”, publicado pelos autores Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica D'amato.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/TEC (0425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 595

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
			Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
		Fino c/ elev.	1,73	1,73	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0		
	Apartamento	Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0		
Grande		Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0		
	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0		
	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
Média	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0		
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0		
	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0		
Pequena	Residência	Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Residência	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a 0
	Galpão		1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO											
	Novos	de 0	a	10 anos	de 10	a	20 anos	de 20	a	30 anos	de 30	a 40 anos
Grande estrutura	1,61	1,62	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00		
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00		
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a 0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a 1,00

Por se tratar de um imóvel ESTRUTURA GRANDE, PADRÃO FINO COM ELEVADOR DE 0 A 10 ANOS, com idade aparente na faixa de 1 ano, foi adotado o valor de: 1,60.

8.5.2 BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS

COMPOSIÇÃO ANALÍTICA DE BDI

DESCRIÇÃO	**BDI ADOTADO - %**
Administração Central (AC)	3,00
Seguro e Garantia (S+G)	0,80
Risco (R)	0,97
Despesas Financeiras (DF)	0,59
Lucro (L)	6,16
Impostos** ***(soma dos itens a seguir)***	8,65
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	5,00
TOTAL	**22,47**

Fonte da composição, valores de referência e fórmula do BDI:
Acórdão 2622/2013 – TCU – Plenário

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT-TE (94254589) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 60529

8.5.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve-se um total de **7 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II.**

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo, sintético	Pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixa-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Graus		**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 com os demais no mínimo Grau II	1 e 2 no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

8.6 MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS

No presente caso para a determinação do valor do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Assim, o valor do imóvel é determinado através da conjugação de métodos, acima descritos (MCDDM por inferência estatística e Método da Quantificação de Custo).

Para o valor final, utilizou-se a seguinte formula:

VI = (VT + CB) x FC

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/DINAT (0425458489) SEI 05500.068182/2025-68 / pg. 601530

Onde:

VI é o Valor do imóvel;

VT é o Valor do terreno;

CB é o Custo de reedição da benfeitoria;

FC é o Fator de Comercialização.

Sendo assim, tem-se:

VI = (VT + CB) x FC

Em anexo estão demonstrados:

- Os cálculos, por inferência estatística, do valor do terreno;
- Os orçamentos utilizando o CUB, conforme indicado na planilha em anexo;
- Os orçamentos recebidos através de solicitação de cotação.

8.7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve- um total de **6 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II.**

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

GRAU DE FUNDAMENTACAO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO				
Item	**Descrição**	**Grau**		
		III	**II**	**I**
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2 no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEC/DNRTA - TEN (9425458) SEI 0050006818/2025-68 / pg. 60531

9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (FipeZAP). Conforme, a tabela a seguir:

ÍNDICE

fipezap

Planilha de Resultados

Selecione o período ▼

último dado disponível

▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*

	Imóveis comerciais				
	Preços de locação			Rentabilidade do aluguel (*rental yield*)	
	Variação mensal (%)	Variação em 12 meses (%)	Preço médio (R$/m²)	Taxa de retorno (% ao mês)	Taxa de retorno (% ao ano)
Data de referência dos dados da tabela ►	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024	julho/2024
Índice FipeZAP	+0,09%	+7,64%	44,4	0,55%	6,54%
Brasília DF	-3,09%	-2,78%	33,8	0,54%	6,43%

Para o valor de locação, utilizou-se a seguinte formula:

VL = (VI x i)

Onde:

VL é o valor de locação (mensal)

VI é o Valor do imóvel;

I é a taxa percentual de aluguel

Sendo assim, tem-se:

VL = (VI x i)

VL = R$ 429.266.000,00 * 0,0054 => VL = R$ 2.318.036,40.

Arredondando em 1% conforme permitido em norma

VL = R$2.318.000,00 (dois milhões trezentos e dezoito mil reais)

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/DINAT (9425458) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 32

10 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Conclui-se que o imóvel avaliado, na data de referência de 20 de setembro de 2024, tem valor de mercado de **R$ 429.266.000,00** (Quatrocentos e vinte e nove milhões duzentos e sessenta e seis mil reais) para venda (valor máximo) e **R$ 2.318.000,00** (dois milhões trezentos e dezoito mil reais) para locação mensal (valor máximo). Foram adotados os valores máximos em virtude da qualidade superior do avaliando.

11 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza a norma brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta da Engenheira Civil Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, CPF: 056.094.839-56, registrada no Conselho de Engenharia e Agronomia no Estado do Paraná (CREA/PR) sob o nº 114918/D.

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956

Assinado de forma digital por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEICAO DE RESENDE:05609483956
Dados: 2024.09.21 02:03:08 -03'00'

Empresa: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.
CNPJ: 47.799.315/0001-04
Representante Legal e Técnico: Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT-TE (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 60 4533

12 ANEXOS

ANEXO A1: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS;

ANEXO A2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS;

ANEXO A3: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS E VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL;

ANEXO A4: TABELA DO CUB;

ANEXO A5: TABELA TCPO PINI;

ANEXO A6: CUSTOS ADICIONAIS;

ANEXO A7: ORÇAMENTOS;

ANEXO A8: FOTOS DO AVALIANDO;

ANEXO A9: DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO;

ANEXO A10: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART;

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEG/DNIT-TER (0042545489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 60534

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A1: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS COM CLASSIFICAÇÃO DOS DADOS DO MERCADO

ID	Desabilitado	Bairro	Endereço	Contato	Telefone do contato
1	*	Núcleo Rural Hortigranjeiro de Santa Maria	Setor Habitacional Tororó	PERAZZO IMÓVEIS	(61) 3054-6904
2	*	Setor Habitacional Tororó	Setor Habitacional Jardim Botânico	Vision Consultoria Imobiliária	(61) 99847-0533!
3		Setor Habitacional Jardim Botânico	Park Way	Serra Negra Imobiliária	(61) 99832-4844!
4	*	Ponte Alta Norte	Setor Habitacional Jardim Botânico	RE/MAX Capital	(61) 3532-2281
5		Setor Sul	Ponte Alta Norte	Sergio de Souza Pinheiro	(61) 99661-4193!
6		Setor Residencial Leste	Planaltina	61 Imóveis Netimóveis	(61) 3686-2420
7		Park Way	Park Way	Paulo Roberto Ribeiro do Amaral	(61) 99968-0502!
8		Setor Habitacional Jardim Botânico	Park Way	Paulo Roberto Ribeiro do Amaral	(61) 99968-0502!
9		Ponte Alta Norte	Setor de Mansoes Dom Bosco	RD&S Imóveis	(61) 99944-9411!
10		Setor de Habitações Individuais Sul	Sobradinho	JM CONSULTORIA IMOBILIARIA	(61) 98451-0560!
11		Planaltina	Setor Habitacional Tororó	Corretor Sergio Alexandre	(61) 98282-8611!
12		Park Way	Condomínio Chácaras Ana Maria	FA- Escritório Imobiliário	(61) 3384-8669
13	*	Park Way	Sobradinho	JM CONSULTORIA IMOBILIARIA	(61) 98451-0560!
14	*	Guara I	Sobradinho	JM CONSULTORIA IMOBILIARIA	(61) 98451-0560!
15		Setor de Mansoes Dom Bosco	Setor Industrial	Guilherme A. Nascimento	(61) 98592-3886!
16		Samambaia Sul	Asa Sul	JM CONSULTORIA IMOBILIARIA	(61) 98451-0560!
17	*	Sobradinho	Ponte Alta Norte	AL Imóveis	(61) 98226-7812!
18	*	Area Rural de Planaltina	Ponte Alta Norte	Acontece Imobiliária	(61) 3341-3535
19		Setor Habitacional Tororó	Asa Norte	Capital 1	(61) 98436-9590!
20	*	Condomínio Chácaras Ana Maria	Setor Habitacional Tororó	Leonardo Castro da Silva	(61) 98432-6703!
21	*	Sobradinho	Lago Sul	Ferolla Emp. Imobiliários	(61) 3323-2100
22	*	Sobradinho	Riacho Fundo II	AL Imóveis	(61) 98226-7812!
23	*	Setor Habitacional Fercal	SGAN Norte	Partner Real Estate	(11) 96914-7972!
24		Setor Industrial	Ceilândia	Getúlio Romão	(61) 99981-2960!
25		Asa Sul	Santa Maria	Getúlio Romão	(61) 99981-2960!
26		Ponte Alta Norte	Lago Norte	Mário Lúcio	61 98124-5639

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNRT/ANTT (0425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 606535

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

27		Setor Habitacional Jardim Botânico	Lago Norte	Lorenzato	61 99244-4545
28		Ponte Alta Norte	Samambaia	Getúlio Romão	(61) 99981-2960!
29		Taguatinga Centro	Industrial	Guilherme A. Nascimento	(61) 98592-3886
30		Araponga	Industrial	FA- Escritório Imobiliário	(61) 3384-8669
31		Asa Norte	Setor Norte	Serra Negra Imobiliária	(61) 99832-4844!
32		Setor Habitacional Tororó	Asa Sul	JM CONSULTORIA IMOBILIARIA	(61) 98451-0560
33		Lago Sul	Asa Sul	Calhão Adm. de Imóveis	(61) 9926-0202
34	*	Paranoá	Asa Norte	RD&S Imóveis	(61) 99614-1300
35	*	Riacho Fundo II	Asa Norte	José Lucas	(21) 3747-9961
36		Lago Sul	SHIS QI 15	Brasil Empreendimentos	61 98117-6061
37		Lago Norte	AV Comercial	TRK	61 32472727
38		Lago Sul	QI 8	TRK	61 32472727
39	*	Setor Habitacional Jardim Botânico	Condomínio Solar de Brasília S/N	61 Imóveis Netimóveis	(61) 3686-2420
40			AENW 02 Lote 2, NOROESTE	Lettieri	(61) 99111-8813
41		Samambaia Norte		Futura Imóveis	(61) 99400-9405
42		Setor Habitacional Jardim Botânico	Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul, 21	Bela Casa Imóveis	(61) 99881-7799

ID	Desabilitado	Praça dos 3 poderes	Distância à Rodoviária	Finalidade	Área total	Topografia	Valor total	Valor unitário
1	*	23,50	43,40	1,00	30.100,00	1,00	3.450.000,00	114,62
2	*	19,90	33,40	1,00	13.000,00	0,00	3.500.000,00	269,23
3		21,10	11,90	1,00	20.000,00	0,00	6.250.000,00	312,50
4	*	17,40	29,10	1,00	13.500,00	0,00	3.400.000,00	251,85
5		36,40	27,10	3,00	22.000,00	1,00	2.499.000,00	113,59
6		45,10	59,00	3,00	23.000,00	1,00	2.950.000,00	128,26
7		23,90	12,90	1,00	25.000,00	0,00	16.100.000,00	644,00
8		21,90	11,20	3,00	30.000,00	1,00	8.800.000,00	293,33
9		13,60	17,80	1,00	12.000,00	0,00	10.000.000,00	833,33
10		4,50	10,20	1,00	20.000,00	0,00	18.000.000,00	900,00
11		20,00	31,70	3,00	9.000,00	1,00	9.000.000,00	1.000,00
12		37,70	27,90	3,00	20.000,00	1,00	2.190.000,00	109,50
13	*	26,60	29,80	2,00	30.000,00	0,00	27.000.000,00	900,00
14	*	25,50	28,70	2,00	10.000,00	0,00	9.000.000,00	900,00
15		37,10	27,30	1,00	10.500,00	0,00	14.000.000,00	1.333,33
16		8,70	5,60	0,00	14.100,00	1,00	35.000.000,00	2.482,27
17	*	40,60	29,20	3,00	15.000,00	1,00	1.500.000,00	100,00
18	*	43,90	34,10	1,00	20.259,00	0,00	7.500.000,00	370,21
19		6,40	18,00	1,00	10.000,00	0,00	10.000.000,00	1.000,00
20	*	22,20	33,80	2,00	20.000,00	0,00	2.400.000,00	120,00
21	*	12,30	18,70	1,00	11.710,00	1,00	8.500.000,00	725,88
22	*	29,50	19,70	3,00	20.000,00	1,00	2.500.000,00	125,00

Anexo II - Nota Técnica de Avaliação 38/2025/SUDECO/DNRT/ANTT (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 30

23	*	9,10	13,50	1,00	15.000,00	0,00	55.000.000,00	3.666,67
24		12,20	23,70	2,00	16.800,00	0,00	20.000.000,00	1.190,48
25		44,00	34,50	2,00	20.000,00	0,00	20.000.000,00	1.000,00
26		18,80	23,20	1,00	16.500,00	0,00	20.000.000,00	1.212,12
27		3,90	18,00	1,00	22.500,00	0,00	24.950.000,00	1.108,89
28		28,90	18,10	0,00	17.402,00	1,00	30.000.000,00	1.723,94
29		14,20	16,80	1,00	10.500,00	0,00	14.000.000,00	1.333,33
30		4,60	6,70	1,00	10.500,00	0,00	13.990.000,00	1.332,38
31		48,90	46,20	0,00	5.600,00	0,00	12.000.000,00	2.142,86
32		8,60	5,60	0,00	14.100,00	0,00	35.000.000,00	2.482,27
33		5,20	14,50	0,00	13.664,00	0,00	25.000.000,00	1.829,63
34	*	6,00	6,70	0,00	14.999,00	1,00	65.000.000,00	4.333,62
35	*	4,20	11,20	2,00	9.000,00	1,00	71.100.000,00	7.900,00
36		11,00	10,80	1,00	8.800,00	0,00	15.000.000,00	1.704,55
37		19,00	17,30	0,00	6.972,00	0,00	14.000.000,00	2.008,03
38		19,80	11,20	1,00	2.400,00	1,00	15.000.000,00	6.250,00
39	*	9,40	20,90	0,00	2.519,00	1,00	14.000.000,00	5.777,76
40		8,10	11,20	0,00	22.500,00	0,00	45.000.000,00	2.000,00
41		40,60	29,70	0,00	2.807,00	0,00	5.500.000,00	1.959,39
42		9,40	20,90	1,00	600,00	0,00	3.600.000,00	6.000,00

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNRT ANTT (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 608537

R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A2: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Elaine
Modelo:	Terreno Brasília
Data do modelo:	setembro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Sim
Endereço	Texto	Texto	Sim
Distância à Praça dos 3 poderes	Numérica	Quantitativa	Não
Distância à Rodoviária	Numérica	Quantitativa	Sim
Finalidade	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Sim
Contato	Texto	Texto	Sim
Topografia	Numérica	Dicotômica	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Distância à Rodoviária	5,60	59,00	53,40	20,32
Finalidade	0,00	3,00	3,00	1,14
Área total	600,00	30.000,00	29.400,00	14.544,46
Valor unitário	109,50	6.250,00	6.140,50	1.586,71

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8364508 / 0,8364508
Coeficiente de determinação:	0,6996500
Fisher - Snedecor:	18,64
Significância do modelo (%):	0,00

Anexo II - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TER (0042954489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 609538

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	92%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	39999481,189	3	13333160,396	18,636
Não Explicada	17171223,088	24	715467,629	
Total	57170704,277	27		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1091,066643 +6046,279885 / Distância à Rodoviária -389,9012998 * Finalidade +3443237,367 / Área total

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Distância à Rodoviária	1/x	1,43	16,54
Finalidade	x	-2,27	3,23
Área total	1/x	6,42	0,00
Valor unitário	y	2,37	2,64

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distância à Rodoviária	x1	0,00	-0,39	-0,11	0,20
Finalidade	x2	-0,39	0,00	-0,11	-0,43
Área total	x3	-0,11	-0,11	0,00	0,74
Valor unitário	y	0,20	-0,43	0,74	0,00

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (0042545489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 61539

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Distância à Rodoviária	x1	0,00	0,23	0,32	0,28
Finalidade	x2	0,23	0,00	0,24	0,42
Área total	x3	0,32	0,24	0,00	0,80
Valor unitário	y	0,28	0,42	0,80	0,00

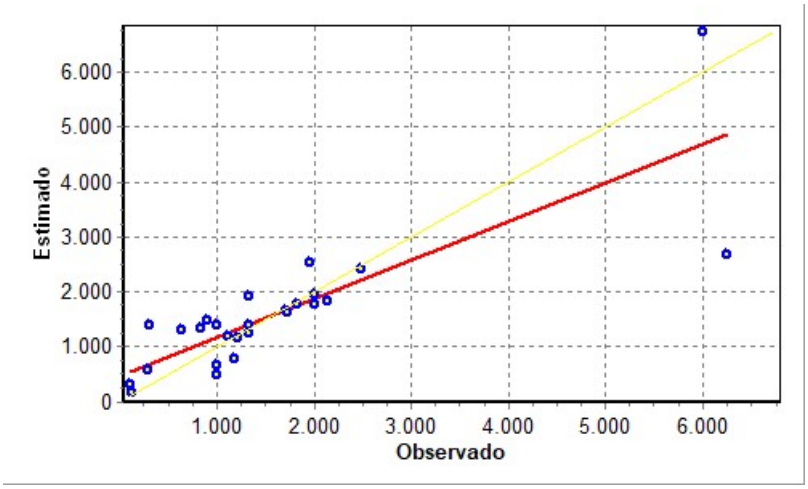
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	312,50	1.381,42	-1.068,92	-342,0537%	-1,263716	0,01929500
5	113,59	300,98	-187,39	-164,9736%	-0,221544	0,00264200
6	128,26	173,55	-45,29	-35,3096%	-0,053541	0,00017300
7	644,00	1.307,60	-663,60	-103,0433%	-0,784532	0,00711100
8	293,33	575,98	-282,65	-96,3603%	-0,334164	0,00970500
9	833,33	1.327,78	-494,45	-59,3343%	-0,584558	0,00420300
10	900,00	1.466,10	-566,10	-62,9000%	-0,669265	0,00716900
11	1.000,00	494,68	505,32	50,5321%	0,597410	0,01924100
12	109,50	310,24	-200,74	-183,3216%	-0,237319	0,00303200
15	1.333,33	1.250,57	82,76	6,2072%	0,097844	0,00019000
16	2.482,27	2.414,96	67,31	2,7116%	0,079576	0,00089300
19	1.000,00	1.381,39	-381,39	-38,1394%	-0,450898	0,00246100
24	1.190,48	771,34	419,14	35,2080%	0,495528	0,00474500
25	1.000,00	658,68	341,32	34,1320%	0,403521	0,00393700
26	1.212,12	1.170,46	41,66	3,4368%	0,049250	0,00004300
27	1.108,89	1.190,10	-81,21	-7,3238%	-0,096013	0,00012500
28	1.723,94	1.622,98	100,96	5,8564%	0,119359	0,00052500
29	1.333,33	1.388,99	-55,66	-4,1745%	-0,065804	0,00004900
30	1.332,38	1.931,52	-599,14	-44,9678%	-0,708329	0,03566800
31	2.142,86	1.836,80	306,06	14,2827%	0,361833	0,00912600
32	2.482,27	2.414,96	67,31	2,7116%	0,079576	0,00089300
33	1.829,63	1.760,04	69,59	3,8032%	0,082266	0,00019700
36	1.704,55	1.652,28	52,27	3,0663%	0,061792	0,00005100
37	2.008,03	1.934,43	73,60	3,6653%	0,087014	0,00024100
38	6.250,00	2.675,69	3.574,31	57,1889%	4,225681	0,40451700
40	2.000,00	1.783,95	216,05	10,8027%	0,255427	0,00173400
41	1.959,39	2.521,31	-561,92	-28,6781%	-0,664319	0,02314700
42	6.000,00	6.729,19	-729,19	-12,1532%	-0,862076	33,64818600

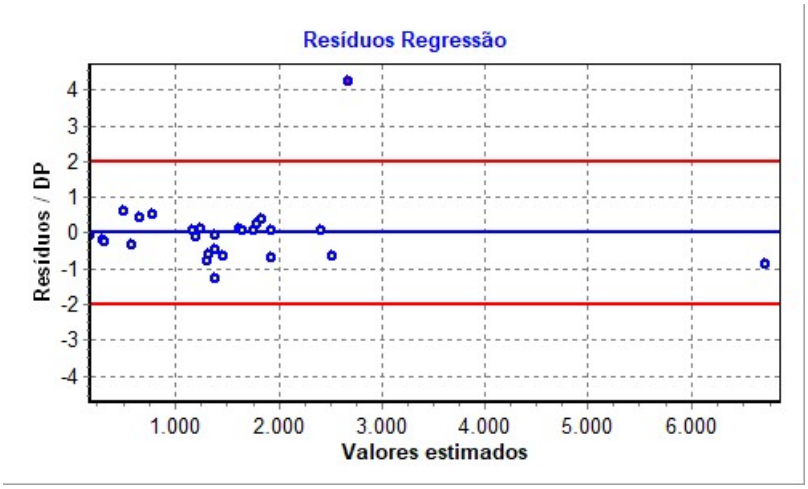
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNIT-TE (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 61540

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

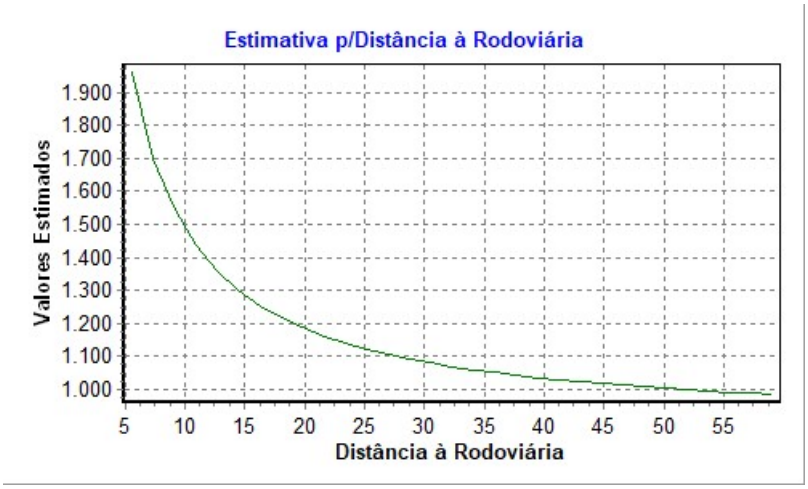


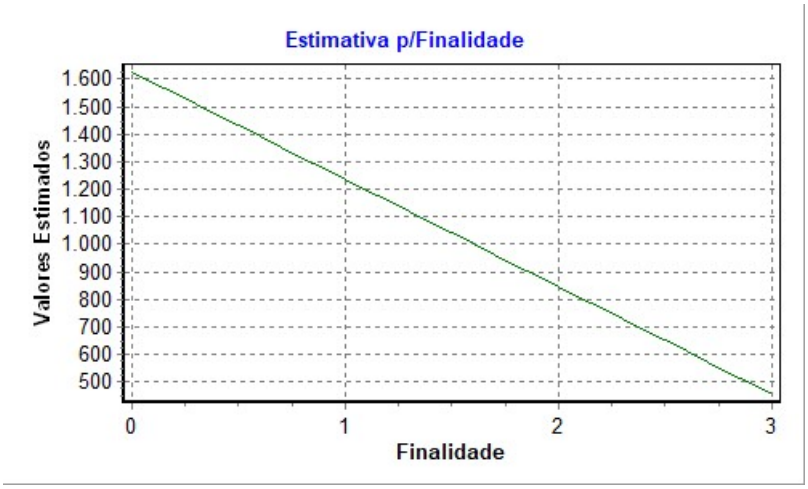
Resíduos da Regressão Linear

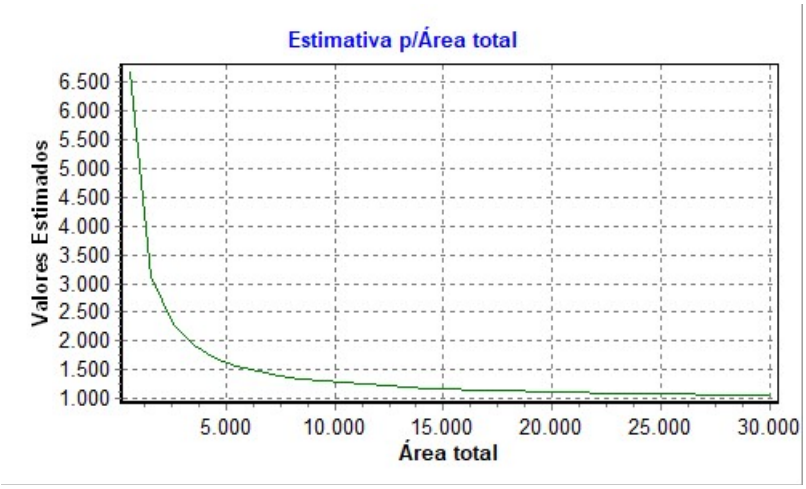


Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DNRA - Pg. 61 de 68 (0425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 61 de 541

15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**







16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.543,02	17,62%	
Valor Médio	1.873,07	-	II
Valor Máximo	2.203,13	17,62%	
Valor Adotado	**2.154,03**	**15,00%**	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	SCE	-
Endereço	SETOR DE CLUBES ESPORTIVO SUL - SCES,	-
Distância à Rodoviária	10,50	Não
Finalidade	0,00	Não
Área total	16.701,03	Não

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	11.866.733,62	62,07%
Valor Máximo	50.697.729,20	62,07%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	1.592,11
Valor Máximo	2.154,03

Em virtude da qualidade superior do avaliando, foi adotado o valor médio encontrado na inferência estatística com acréscimo de 15%, conforme preconiza a NBR 14.653-1 e 2.

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/DIRAT/TEC (0425458) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 61

ANEXO A3: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS E VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

1) Edificação

ITEM	BENFEITORIAS	TIPOLOGIA	IA	VU	EC	R	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB OU SINAPI UTILIZADO (R$/m2)
1	Edificação	CSL-16 (Alto)	5,0	70	1,0	20,00%	36.037,17	R$ 3.099,01

2) Cálculo do BDI

DESCRIÇÃO	BDI ADOTADO - %
Administração Central (AC)	3,00
Seguro e Garantia (S+G)	0,80
Risco (R)	0,97
Despesas Financeiras (DF)	0,59
Lucro (L)	6,16
Impostos** ***(soma dos itens abaixo)***	8,65
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	5,00
TOTAL*	**22,47**

Fonte da composição, valores de referência e fórmula do BDI: Acórdão 2622/2013 – TCU – Plenário

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TER (0425458489) SEI 50500.063812/2025-68 / pg. 61544

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

3) Custos Adicionais (Orçamento SINAPI), não contemplados pelo CUB

Código SINAPI	item	unidade	quantidade	preço unitário	preço total
95995	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO COM APLICAÇÃO DE CONCRETO ASFÁLTICO, CAMADA DE ROLAMENTO - EXCLUSIVE CARGA E TRANSPORTE. AF_11/2019	m³	249	R$ 1.808,75	R$ 450.378,75
94269	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO EM TRECHO RETO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BASE DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	1368,57	R$ 79,79	R$ 109.198,20
94270	GUIA (MEIO-FIO) E SARJETA CONJUGADOS DE CONCRETO, MOLDADA IN LOCO TRECHO CURVO COM EXTRUSORA, 60 CM BASE (15 CM BASE DA GUIA + 45 CM BAS E DA SARJETA) X 26 CM ALTURA. AF_06/2016	m	308,13	R$ 87,69	R$ 27.019,92
92403	EXECUÇÃO DE PAVIMENTO EM PISO INTERTRAVADO, COM BLOCO, 16 FACES DE 22X11CM, ESPESSURA 6CM. AF_10/2022	m²	2140	R$ 82,50	R$ 176.550,00
103946	PLANTIO DE GRAMA EM PLACAS. AF_05/2018	m²	5307	R$ 21,65	R$ 114.896,55
100620	POSTE DE AÇO CÔNICO CONTÍNUO CURVO SIMPLES, FLANGEADO, H=9M, INCLUSIVE LUMINÁRIA. SEM LÂMPADA – FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	Un	2823,6	R$ 2.750,02	R$ 7.764.956,47
101654	LUMINÁRIA DE LED PARA ILUMINAÇÃO PÚBLICA, DE 33 W ATÉ 50 W - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO	Un	250	R$ 205,75	R$ 51.437,50
98516	PLANTIO DE PALMEIRA COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00 M. AF_05/2018	Un	129	R$ 298,53	R$ 38.510,37
98511	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MAIOR QUE 2,00 M E MENOR OU IGUAL A 4,00 M. AF_05/2018	Un	36	R$ 143,65	R$ 5.171,40
98510	PLANTIO DE ÁRVORE ORNAMENTAL COM ALTURA DE MUDA MENOR OU IGUAL A 2,00M A _05/2018	Un	68	R$ 81,08	R$ 5.513,44
93243	EXECUÇÃO DE RESERVATÓRIO ELEVADO DE ÁGUA (2000 LITROS) EM CANTEIRO DE OBRA, APOIADO EM ESTRUTURA DE MADEIRA. AF_02/2016_PA	Un	10	R$ 12.500,00	R$ 125.000,00
102609	CAIXA D´ÁGUA EM POLIETILENO, 2000 LITROS - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_06/2021	Un	2	R$ 1.136,33	R$ 2.272,66
102253	DIVISORIA SANITÁRIA, TIPO CABINE, EM GRANITO CINZA POLIDO, ESP = 3CM.	m²	225	R$ 723,99	R$ 162.897,75

Anexo I - Nota Técnica de Avaliação 383/2025/SUSEC/DNRT ANTT (94295458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 61

100859	MICTÓRIO SIFONADO LOUÇA BRANCA PARA ENTRADA DE ÁGUA EMBUTIDA PADRÃO ALTO	Un	40	R$	974,03	R$	38.961,20
102177	INSTALAÇÃO DE VIDRO LAMINADO, E = 12 MM (4+4+4), ENCAIXADO EM PERFIL	m²	2856,86	R$	1.680,22	R$	4.800.153,31
100674	JANELA FIXA DE ALUMÍNIO PARA VIDRO, COM BATENTE E FERRAGENS. EXCLUSIVE ACABAMENTO, ALIZAR E CONTRAMARCO. FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.	m²	2856,86	R$	756,01	R$	2.159.814,73
102185	PORTA DE ABRIR COM MOLA HIDRÁULICA, EM VIDRO TEMPERADO, 2 FOLHAS DE 90 X210 CM, ESPESSURA DD 10MM, INCLUSIVE ACESSÓRIOS. AF_01/2021	Un	3471,39	R$	3.556,11	R$	12.344.644,69
100773	ESTRUTURA TRELIÇADA DE COBERTURA, TIPO ARCO, COM LIGAÇÕES SOLDADAS, INCLUSOS PERFIS METÁLICOS, CHAPAS METÁLICAS, MÃO DE OBRA E TRANSPORTE	kg	137943	R$	19,26	R$	2.656.782,18
99841	GUARDA-CORPO PANORÂMICO COM PERFIS DE ALUMÍNIO E VIDRO LAMINADO FIXADO COM CHUMBADOR MECÂNICO. F_04/2019_PS	m	270,84	R$	1.060,71	R$	287.282,70
98678	PISO ELEVADO COM ESTRUTURA EM AÇO, COMPOSTO POR PEDESTAIS E LONGARINAS. AF_09/2020	m²	10916,44	R$	282,84	R$	3.087.605,89
87263	REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO PORCELANATO DE DIMENSÕES 60X60 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA MAIOR QUE 10 M². AF_02/2023_PE	m²	4438,13	R$	136,29	R$	604.872,74
98672	PISO EM MÁRMORE APLICADO EM AMBIENTES INTERNOS. AF_09/2020	m²	453,29	R$	469,87	R$	212.987,37
98697	RODAPÉ EM MÁRMORE, ALTURA 7 CM. AF_09/2020	m	2803,41	R$	56,41	R$	158.140,36
97591	LUMINÁRIA TIPO PLAFON REDONDO COM VIDRO FOSCO, DE SOBREPOR, COM 2 LÂMPADAS DE 15 W, SEM REATOR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_02/2020	Un	120	R$	1.858,00	R$	222.960,00
96114	FORRO EM DRYWALL, PARA AMBIENTES COMERCIAIS, INCLUSIVE ESTRUTURA BIDIRECIONAL DE FIXAÇÃO. AF_08/2023_PS	m²	4385,02	R$	68,05	R$	298.400,61
103267	AR-CONDICIONADO K7 (CASSETE-TETO), FRIO 4 VIAS 18000 BTU/H- FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	Un	30	R$	6.053,02	R$	181.590,60
103254	AR-CONDICIONADO SPLIT ON/OFF, HI-WALL (PAREDE), 24000 BTUS/H, CICLO FRIOFORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_11/2021_PE	Un	6	R$	3.905,00	R$	23.430,00
	Total					**R$**	**36.111.429,39**

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEP/DINAT (0425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 61546

Item	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	UN	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL
1	GRUPO 1000 / 900kVA - 380 / 220Vca em 60 Hz	conjunto	2	R$ 861.060,00	R$ 1.722.120,00
2	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,90x1,30 m (SANITÁRIOS)	Un	40	R$ 815,00	R$ 32.600,00
3	FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO DE PORTAS DE VIDRO INCOLOR JATEADO 0,60x1,30 m (SANITÁRIOS)	Un	62	R$ 700,00	R$ 43.400,00
4	REVESTIMENTO FACHADA - PLACAS ACM PRATA SEGUINDO PAGINAÇÃO DO PROJETO ORIGINAL	m²	356,44	R$ 937,57	R$ 334.188,00
5	FORRO DE ALUMÍNIO TEGULAR COM PERFURAÇÃO REDONDA 625 X 625 X 8 MM PEÇA	m²	9601,52	R$ 129,90	R$ 1.247.237,45
6	CARPETE EM PLACA (COM INSTALAÇÃO)	m²	10920	R$ 392,10	R$ 4.281.732,00
7	AR-CONDICIONADO DE PRECISÃO C/ INSTALAÇÃO	Un	2	R$ 1.200.000,00	R$ 2.400.000,00
8	INSTALAÇÃO FORRO DE ALUMÍNIO	%	25	--	R$ 311.809,36
9	INSTALAÇÃO GRUPO GERADOR	%	25	--	R$ 430.530,00
	Total				**R$ 10.803.616,81**

PROJETO	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	%	ÁREA (m²)	CUB (R$)	PREÇO TOTAL
ARQUITETÔNICO	PROJETO ARQUITETÔNICO, PAISAGISMO PRELIMINAR E EXECUTIVO DE TODA A EDIFICAÇÃO.	1	38876	R$ 3.099,01	R$ 1.204.771,13
COMPLEMENTARES	PROJETOS ESTRUTURAL, ELÉTRICO, HIDRÁULICO, SPDA E ARCONDICIONADO	2	38876	R$ 3.099,01	R$ 2.409.542,26
	Total				**R$ 3.614.313,38**

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUSEC/DNIT-TER (0042954589) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 618547

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

4) Custos Adicionais (Elevador e Fundação), não contemplados pelo CUB

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,6	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,3	3,1 a 3,6	2,3 a 4,3	1,6 a 2,2	1,6 a 2,2	3,7 a 4,2	2,5 a 3	3,7 a 4,6	2,8 a 3,5
Superestrutura	16,5 a 19,4	12,7 a 17,5	10,6 a 13,5	28,2 a 34,5	28,2 a 34,5	21 a 26,2	23,1 a 27,7	21,2 a 25,4	6 a 7,9
Vedação	4,6 a 7,7	7,4 a 11,6	7,3 a 12,9	3,1 a 4,4	3,1 a 4,4	7,5 a 12,7	3 a 4,2	4,8 a 7,5	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,1 a 4,1	5,7 a 10,6	7,2 a 12,1	3,9 a 7,3	3,9 a 7,3	3,1 a 5,4	3,4 a 6,7	6,2 a 11,5	4,8 a 9
Cobertura	0 a 0,6	4,3 a 9,4	11,4 a 22,6	-	-	-	-	-	15,6 - 23,4
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	10,9 a 11,8	10,5 a 12,4	10,5 a 12,4	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,1 a 14,5	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,3	1,1 a 2,3	5,2 a 6,6	1,7 a 2,3	5,6 a 6,9	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	25,9 a 32,3	20,1 a 27,8	23,1 a 29,9	23,1 a 29,9	23,6 a 33,3	17,1 a 24,2	19,9 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2,1	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 1	1,8 a 3,2	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	3,5 a 5	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,3 a 3	7,3 a 10,9	5,4 a 6,9	4,2 a 6,4
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,9	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,9	2,3 a 2,9	-	9,2 a 11,3	-	-

- Fundação

CUB (adotado) - R$ 3.099,01 * 38.876,00 (área construída) * 5% = **R$ 6.023.855,64**

- Elevadores

CUB (adotado) - R$ 3.099,01 * 38.876,00 (área construída) * 4% = **R$ 4.819.084,51**

5) Determinação do Valor Total do Avaliando (VENDA)

ITEM	BENFEITORIAS	TIPOLOGIA	IA	VU	EC	R	ÁREA EQUIVALENTE (m2)	CUB OU SINAPI UTILIZADO (R$/m2)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL		CUSTO DE REEDIÇÃO
1	Edificação	CSL-16 (Alto)	5,0	70	1,0	20,00%	36.037,17	R$ 3.099,01	22,47%	R$ 136.773.945,13	96,94%	*3,06%*	R$ 132.586.987,63

Custo de reedição das benfeitorias				R$ 132.586.987,63
Valor do terreno	16.701,03	R$ 2.154,03		R$ 35.974.566,12
Fator de Comercialização (fc)	1,60			R$ 367.894.165,56
Custos Adicionais	61.372.299,73			R$ 61.372.299,73
Valor do imóvel: Terreno + Benfeitorias				R$ 429.266.465,29
Valor do imóvel arredondado em até 1%, conforme NBR 14.653				**R$ 429.266.000,00**

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/TEC (0425458) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 19
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/TEC (0425458) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 19

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A4: TABELA DO CUB

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2024

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 **Agosto/2024**. "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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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	2.090,86	-0,02%	R-1	2.572,01	-0,02%	R-1	3.145,83	-0,17%
PP-4	1.928,32	-0,09%	PP-4	2.408,54	0,19%	R-8	2.546,42	0,30%
R-8	1.832,76	0,05%	R-8	2.118,55	0,30%	R-16	2.666,34	0,30%
PIS	1.465,51	-0,23%	R-16	2.052,04	0,32%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.443,31	0,35%	CAL-8	2.639,63	0,45%
CSL-8	2.093,75	0,26%	CSL-8	2.324,27	0,33%
CSL-16	2.798,46	0,21%	CSL-16	3.099,01	0,27%

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

RP1Q	2.233,34	-0,34%
GI	1.187,52	0,06%

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Agosto/2024)

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: -

Sinduscon-DF Data de emissão: 05/09/2024 08:26

ANEXO A5: TABELA TCPOWEB

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DIRAT/NTR (0425458) SEI 050006838/2025-68 / pg. 620549

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3,1 a 4,3	2,9 a 4,6	0,8 a 1,6	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,6	0 a 1,1	0,5 a 1	1,2 a 2,4
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,3	3,1 a 3,6	2,3 a 4,3	1,6 a 2,2	1,6 a 2,2	3,7 a 4,2	2,5 a 3	3,7 a 4,6	2,8 a 3,5
Superestrutura	16,5 a 19,4	12,7 a 17,5	10,6 a 13,5	28,2 a 34,5	28,2 a 34,5	21 a 26,2	23,1 a 27,7	21,2 a 25,4	6 a 7,9
Vedação	4,6 a 7,7	7,4 a 11,6	7,3 a 12,9	3,1 a 4,4	3,1 a 4,4	7,5 a 12,7	3 a 4,2	4,8 a 7,5	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,1 a 4,1	5,7 a 10,6	7,2 a 12,1	3,9 a 7,3	3,9 a 7,3	3,1 a 5,4	3,4 a 6,7	6,2 a 11,5	4,8 a 9
Cobertura	0 a 0,6	4,3 a 9,4	11,4 a 22,6	-	-	-	-	-	15,6 - 23,4
Instalações Hidráulicas	11,3 a 13,2	11,1 a 13	10,9 a 11,8	10,5 a 12,4	10,5 a 12,4	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,3 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	11,1 a 14,5	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,3	1,1 a 2,3	5,2 a 6,6	1,7 a 2,3	5,6 a 6,9	1 a 1,5
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	25,9 a 32,3	20,1 a 27,8	23,1 a 29,9	23,1 a 29,9	23,6 a 33,3	17,1 a 24,2	19,9 a 25,3	6,8 a 9,4
Vidros	2 a 3,7	0,6 a 1,1	1 a 2,1	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 1	1,8 a 3,2	1,8 a 3,5	0 a 0,5
Pintura	3,5 a 5	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,3 a 3	7,3 a 10,9	5,4 a 6,9	4,2 a 6,4
Serviços Complementares	1,9 a 2,9	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 6,9	23,6 a 33,9
Elevadores	-	-	-	2,3 a 2,9	2,3 a 2,9	-	9,2 a 11,3	-	-

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/TEN (0425458489) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 62

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A7: ORÇAMENTOS

STEMAC
GRUPOS GERADORES

PROPOSTA DE FORNECIMENTO

CLIENTE

ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

CURITIBA / PR
OBRA: EDIFICAÇÃO – BRASILIA / DF

Curitiba , 20 de setembro de 2024

CONTATO

CRISTIAN LIRGIA F. S. ESPOSITO
FONE: (41) 98825-5586
E-MAIL: cristian.esposito@stemac.com.br

www.stemac.com.br

VALORES DO FORNECIMENTO

Quant.	Código - Descritivo	Valor Total (R$)
	Grupo Gerador	
2	Grupo 1000 / 900 kVA - 380 / 220 Vca em 60Hz (Motor, Gerador, Quadro de Comando, Com Conexão de Grupos)	1.705.500,00
2	Frete do Equipamento	16.620,00
	Produto Principal - Valor Total	**1.722.120,00**
	Opcionais	
	Atenuação de Ruído	

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TER (0042545489) SEI 50500.063812/2025-68 / pg. 62551

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

PISOCLICK PISOS E REVESTIMENTOS EIRELI

PISOCLICK REVESTIMENTOS

Pisos Laminados, Vinílicos, Pisos Elevados, Carpetes, Pisos Flutuante, Papel de Parede, Persiana, Cortina

End: CLS 313 bloco c loja 9

CNPJ: 27.252.846/0001-75

TELEFONE: 61- 3541470 / 61- 3362-7080

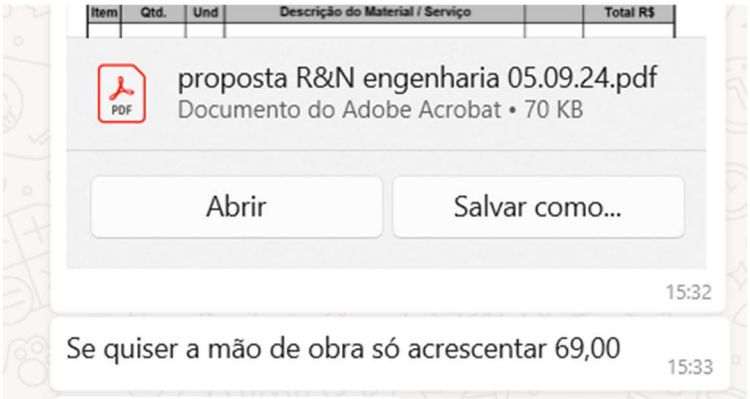
E-mail: vendas@pisoclick.com.br

Proposta Comercial

			R&N engenharia		
Item	Qtd.	Und	Descrição do Material / Serviço		Total R$
1	10940,00	m²	carpete shadow em placas de 0,50x0,50 cor a definir	322,20	3.524.868,00
			Total (Fornecimento de material)	R$	3.524.868,00
			TOTAL GERAL ►		R$ 3.524.868,00

Prazo de entrega : a combinar
Forma de Pagamento : 80 % na encomenda e outros 20% qdo chegar na transportadora
Validade da proposta : 3 dias
Dados Bancarios : Bradesco 237 **data : 05.09.24**
Agencia : 0241
Conta : 1176-2
PIX CNPJ 27.252.846/0001-75

DEPARTAMENTO DE VENDAS
LUIZ ANTONIO
61-981841924



Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TRE (0042545489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 623552

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

divisystem

DIVISYSTEM.COM.BR
41 3367.9275
Rua Anibal Goulart Maia Filho, 263
Bairro Alto, Curitiba, Paraná.

Proposta Nº: **211119/2024-F-O-A** Curitiba, 06 Setembro 2024

À R&N Engenharia e Avaliações
A/C: Elaine Resende
Fone: (41) 99640-3878
E-mail: elaine.crc@hotmail.com
Obra: -Brasilia – DF (Frete FOB)

Contato: **AFONSO FERNANDES FELIPE LAGO**
Fone: (41) 9 9997-0338
vendas03@divisystem.com.br

Apresentamos nossa proposta dos itens abaixo descritos conforme solicitado e de acordo com os dados que nos foram fornecidos **para 1224 placas**:

1. **Forro Modular de Alumínio Diviystem ,Tegular de 618x618x8mm - Furo Redondo :**

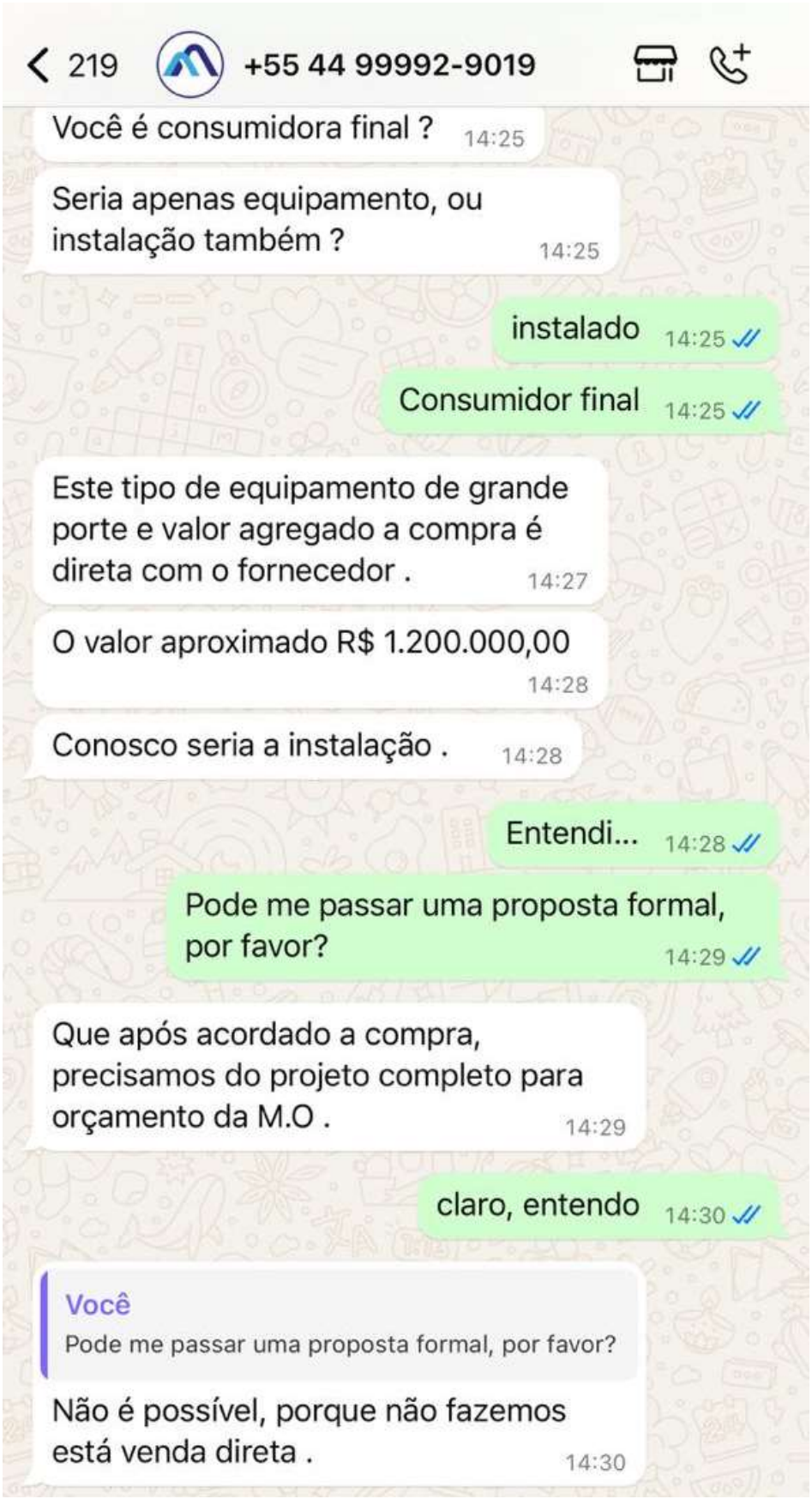
Fornecimento de material para 478,13 m² de forro em **Alumínio Divisystem na modulação 625x625mm tegular** na cor Branca; placa no formato bandeja confeccionada em chapa de alumínio dobrada e perfurada com furação redonda 1,8mm, com aplicação de absorvedor acústico tipo TNT, peso de 1,31Kg/m². Sistema de suspensão perfis "T15" invertidos com pintura eletrostática na cor BRANCA com longarinas de 3125mm, travessas 625, travessas 1250mm e cantoneira 3000mm.

Valor do Material Item 01:	**R$ 59.767,00**

1. Condições comerciais

1. Prazo de entrega dos materiais: **A COMBINAR**
2. Frete e entrega dos materiais: **FOB**
3. Condição de pagamento: **A COMBINAR**
4. O pagamento a prazo e/ou parcelado estará sujeito à aprovação de cadastro, bem como a aplicação de taxa financeira vigente na data da confirmação do pedido. As taxas financeiras serão informadas quando solicitadas pelo cliente.
5. Para aprovação de cadastro será necessário encaminhar por e-mail e/ou fax:
   Ficha cadastral a ser fornecida pela Divisystem;
   Número CNPJ;

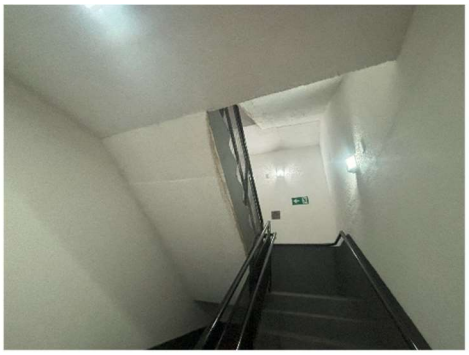
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/Tec (0425458) SEI 15500.003813/2025-68 / pg. 62 / 553


219
+55 44 99992-9019
Você é consumidora final ? 14:25
Seria apenas equipamento, ou instalação também ? 14:25
instalado 14:25
Consumidor final 14:25
Este tipo de equipamento de grande porte e valor agregado a compra é direta com o fornecedor . 14:27
O valor aproximado R$ 1.200.000,00 14:28
Conosco seria a instalação . 14:28
Entendi... 14:28
Pode me passar uma proposta formal, por favor? 14:29
Que após acordado a compra, precisamos do projeto completo para orçamento da M.O . 14:29
claro, entendo 14:30
Você
Pode me passar uma proposta formal, por favor?
Não é possível, porque não fazemos está venda direta . 14:30

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

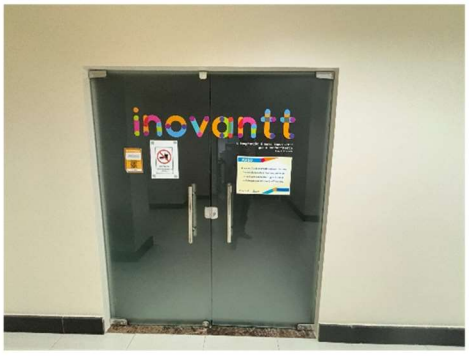
ANEXO A8: FOTOS DO AVALIANDO

Acesso ao Prédio



Acesso ao Térreo

Acesso entre blocos



Área de Convivência

Área de Cozinha – Refeitório

Área Social Térreo

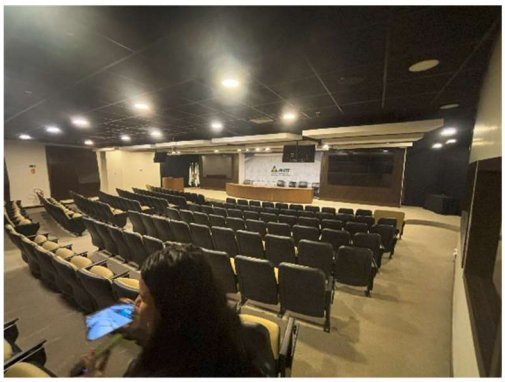
Área Social Térreo

Auditório

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DIRAT/NTR (0425458) SEI 59055.000683/2025-68 / pg. 626555

Auditório - Retaguarda

Auditório

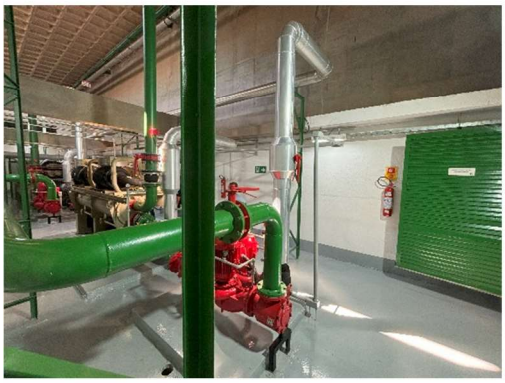


Auditório

Banheiro

Casa de Máquinas

Casa de Máquinas

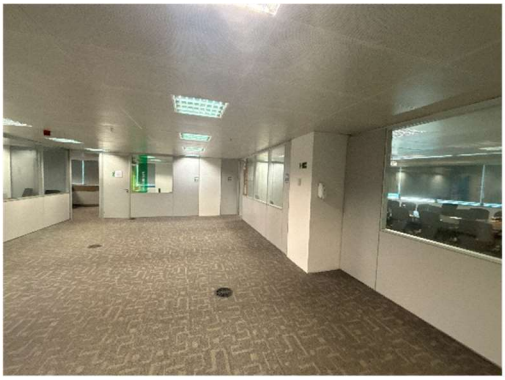


Central de Água Gelada Ar Cond.

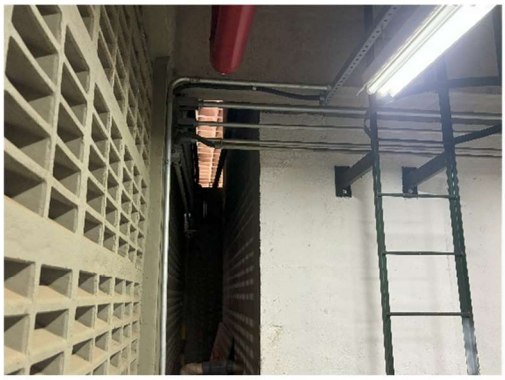
Copa

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT/AM (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 627556

Depósito

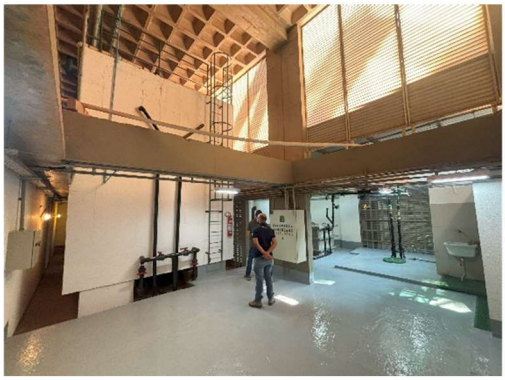


Escritório



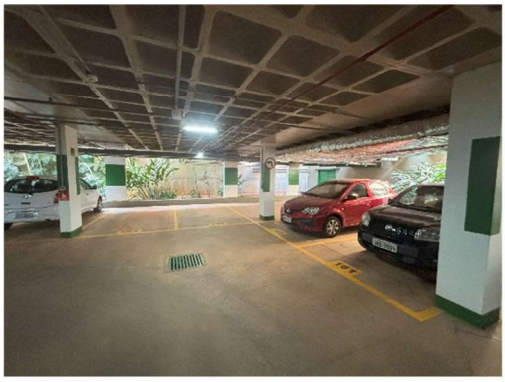
Estação de Trat. de Água e Rede de SPK

Estação de Trat. de Água e Rede de SPK

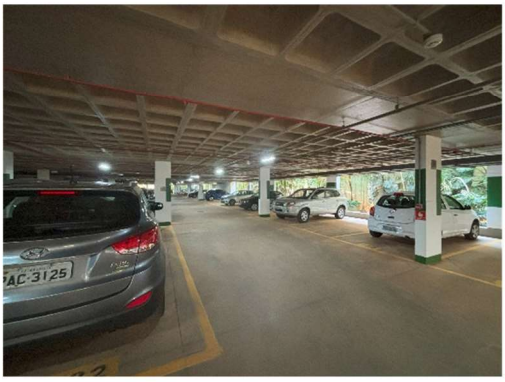


Estação de Tratamento de Esgoto

Estação de Tratamento de Esgoto

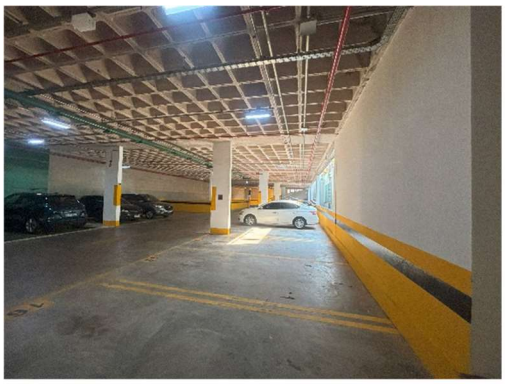


Estacionamento Coberto

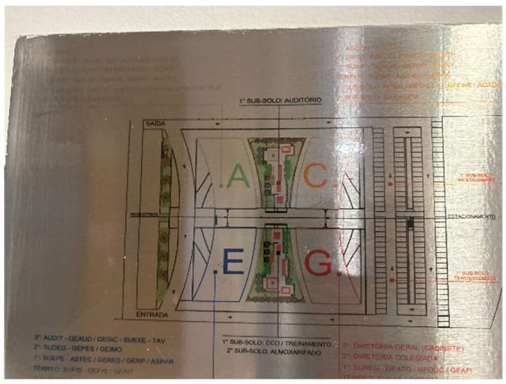


Estacionamento Coberto

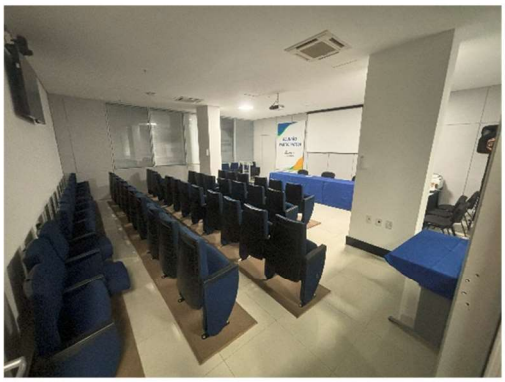
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 628557



Estacionamento



Identificação dos Blocos



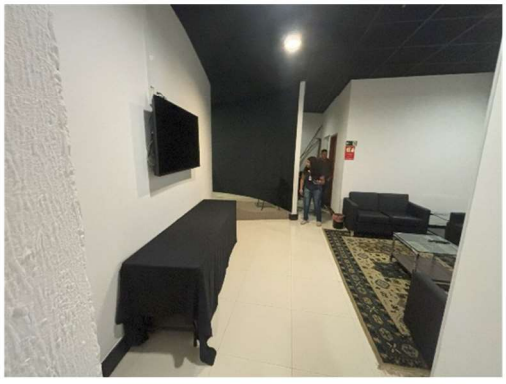
Mini Auditório

Quadro Geral de Distribuição Energia

Quadro Geral de Distribuição Energia

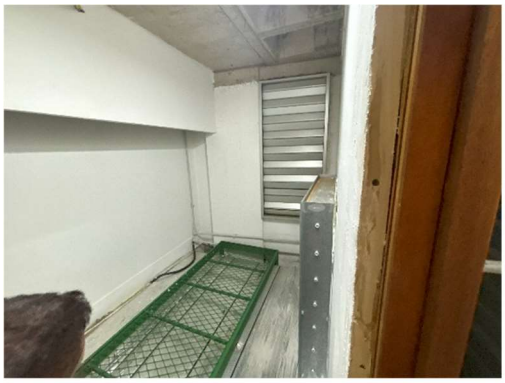
Recepção Principal

Recepção de Andar

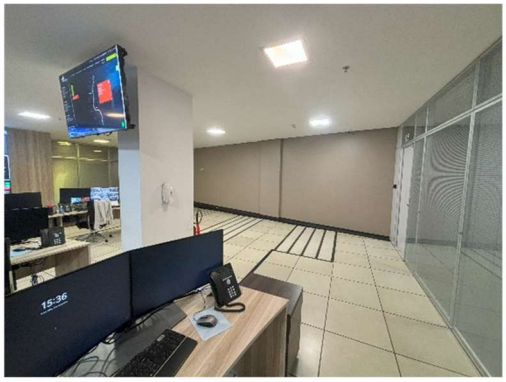


Retaguarda Auditório

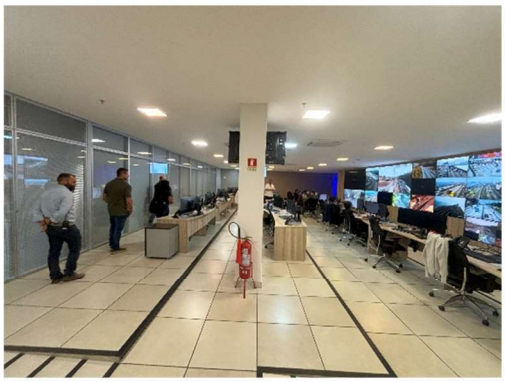
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 629558



Sala de Ar condicionado



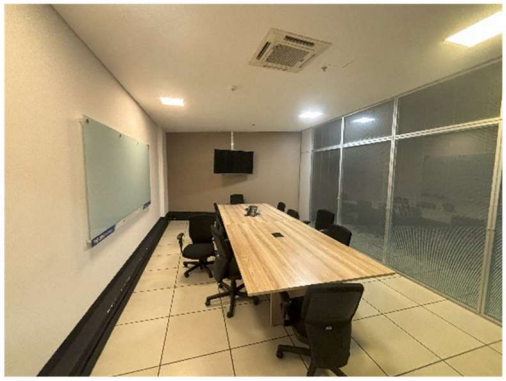
Sala de Controle



Sala de Controle

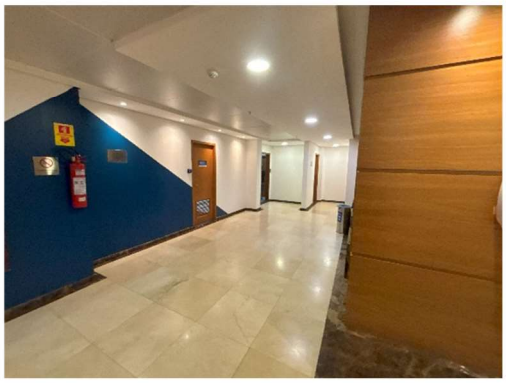
Sala de Controle

Sala de Programação



Sala de Reunião

Sala Livre



Salão Social

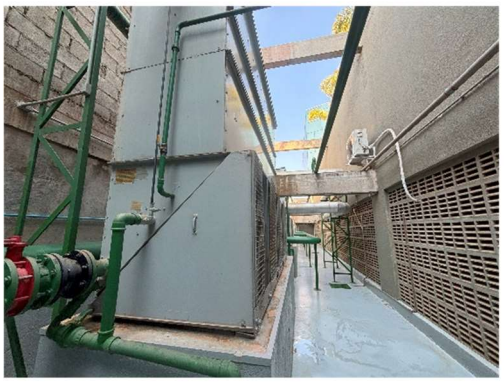
Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 63

Sanitário

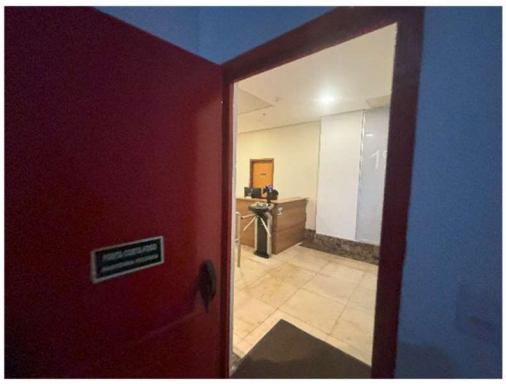
Sanitário

Sistema de Trat da Coifa Coz. Industrial

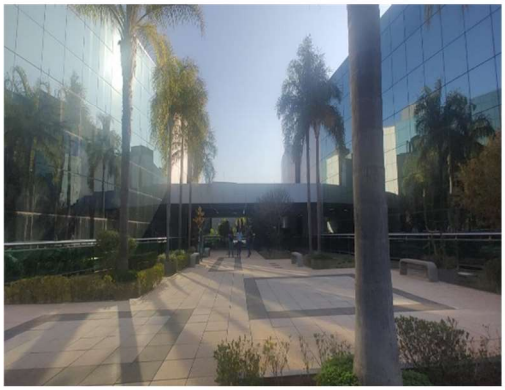
Sistema do Ar condicionado



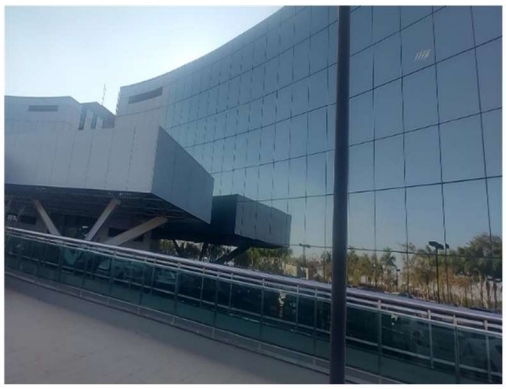
Sistema do Ar condicionado



Saída de Emergência



Vista do Jardim



Fachada

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUDECO/DNIT-TE (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 61560

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A9: DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DE BRASÍLIA

CÓPIA

ANTT FL Nº 1036 GELIC

CARTA DE HABITE-SE Nº 008/2012

ROPRIETÁRIO:
J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
PF/CNPJ:
06.945.555/0001-92
ESPONSÁVEL TÉCNICO:
MARIO USAI CREA Nº 9860/D-DF

e acordo com o processo n.º 141.003.274/2008, a construção existente no ndereço: LOTE 10; TRECHO 03; PROJETO ORLA PÓLO 08; DO SCE/SUL. NUMERAÇÃO REDIAL: SETOR DE CLUBES ESPORTIVOS SUL TRECHO 03 PROJETO ORLA 08 CONJUNTO 10, LC 01 (SALAS): 01 TÉRREO, 101, 201, 301; BLOCO 02 (SALAS) 02 TÉRREO, 202,302; BLOCO 03(SALAS):03 TÉRREO,103 ,203, 303, E BLOCO 04 (SALAS): 04 ÉRREO, 104, 204, 304. Licenciada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 099/2011 de 9/11/2011 foi concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme liberação da GEFIS folha 360 e 361 e 570.

INALIDADE DA EDIFICAÇÃO: coletivo/Organismo Internacional e outras Instituições xtraterritoriais. (CONFORME NGB 137/1998 ITEM 03)

DISCRIMINAÇÃO DAS ÁREAS:

1.1-2º SUBSOLO	12.629,46m²
1.2-1º SUBSOLO	10.609,41m²
1.3-TÉRREO	2.471,53m²
1.4-1º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.5-2º PAVIMENTO	1.512,57m²
1.6-3º PAVIMENTO	412,40m²
1.7-CASA DE MÁQUINA	174,88m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	28.748,54m²

rasília, 02 de fevereiro de 2012
isto

CARLOS EULER CURRLIN PERPETUO
DIRETOR DE OBRAS E LICENCIAMENTO

RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES
CHEFE DE GABINETE

1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO
SCS QD 8-BL B60-LJ 14 D-BRASILIA-DF
Autentico esta cópia conforme Art.7,V, da Lei 8935/94.
Brasília-DF 07/02/2012
CARLOS MAGNO DE ALVARENGA
ESCREVENTE AUTORIZADO
Selo: TJDFT20120000760021BRSL
Consultar:www.tjdft.jus.br

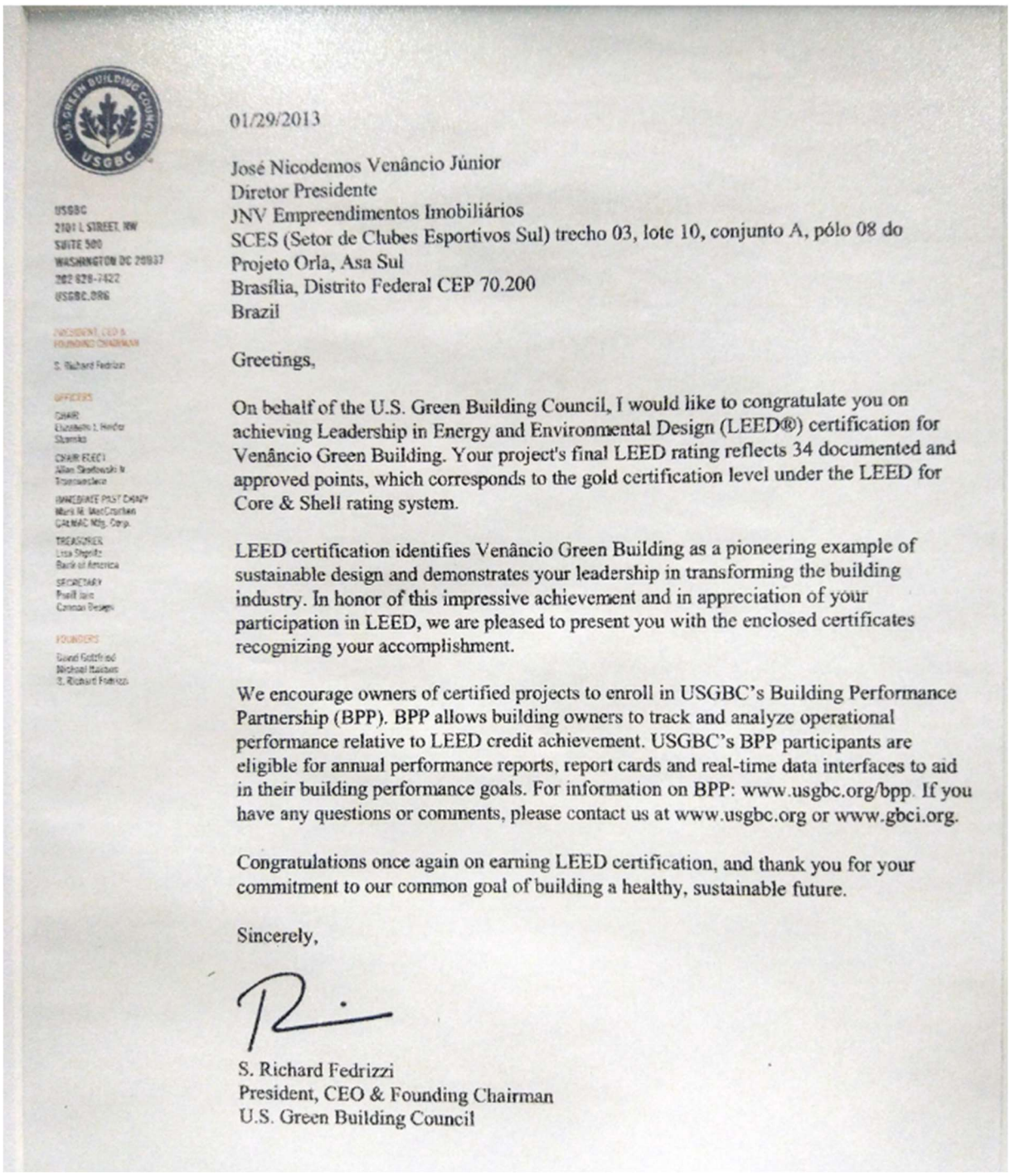
BRASÍLIA – PATRIMÔNIO CULTURAL DA HUMANIDADE
Administração Regional de Brasília
SBN Quadra 02 – Bloco K – CEP 70.040.020
Fone: (61) 3329-0400
www.brasilia.df.gov.br
admregional@brasilia.df.gov.br

Scanned with CamScanner

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEP/DIRAT/NTR (0425458489) SEI 15500.068182/2025-68 / pg. 63561

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2025/SUDECO/DNRT/ANTT (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 63562

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES



USGBC
2101 L STREET, NW
SUITE 500
WASHINGTON DC 20037
202 828-7422
USGBC.ORG

01/29/2013

José Nicodemos Venâncio Júnior
Diretor Presidente
JNV Empreendimentos Imobiliários
SCES (Setor de Clubes Esportivos Sul) trecho 03, lote 10, conjunto A, pólo 08 do Projeto Orla, Asa Sul
Brasília, Distrito Federal CEP 70.200
Brazil

Greetings,

On behalf of the U.S. Green Building Council, I would like to congratulate you on achieving Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) certification for Venâncio Green Building. Your project's final LEED rating reflects 34 documented and approved points, which corresponds to the gold certification level under the LEED for Core & Shell rating system.

LEED certification identifies Venâncio Green Building as a pioneering example of sustainable design and demonstrates your leadership in transforming the building industry. In honor of this impressive achievement and in appreciation of your participation in LEED, we are pleased to present you with the enclosed certificates recognizing your accomplishment.

We encourage owners of certified projects to enroll in USGBC's Building Performance Partnership (BPP). BPP allows building owners to track and analyze operational performance relative to LEED credit achievement. USGBC's BPP participants are eligible for annual performance reports, report cards and real-time data interfaces to aid in their building performance goals. For information on BPP: www.usgbc.org/bpp. If you have any questions or comments, please contact us at www.usgbc.org or www.gbci.org.

Congratulations once again on earning LEED certification, and thank you for your commitment to our common goal of building a healthy, sustainable future.

Sincerely,

S. Richard Fedrizzi
President, CEO & Founding Chairman
U.S. Green Building Council

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2015/SUSEG/DNRT/ANTT (0425458489) SEI 50500.063812/2025-68 / pg. 63 / 563

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 088
PROT: 00199066

OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

ANT. Nº 376

GEMIC

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que entre si fazem, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP** e **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, na forma abaixo:

= **SAIBAM** = quantos esta virem que aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e oito **(07/04/2008)**, nesta cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas de Brasília - DF, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO, Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado, como Outorgante Vendedora, a **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP**, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício Terracap, Brasília-DF, inscrita na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 5350000034-8, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, representada neste ato na pessoa de seu Presidente, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO**, brasileiro, advogado, casado, portador da CI nº 2.905-OAB/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 027.463.793-68, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Comercialização, **ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE**, brasileiro, bacharel em direito, casado, portador da CI nº M-920.528-SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob nº 278.413.086-04, assistidos pelo Chefe da Procuradoria Jurídica, **RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA**, brasileiro, advogado, solteiro, portador da CI nº 1.720.250-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 701.598.401-63, todos residentes e domiciliados nesta capital, com endereço profissional o acima indicado, que examinou todos os dados e elementos da presente escritura sob os aspectos da forma e do conteúdo jurídico, conferindo-os e os considerou corretos; e, de outro lado, como Outorgado Compradora, **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.945.555/0001-92, estabelecida no SC/N Q 06, Conjunto A, Bloco A, sala 1.201, Ed. Venâncio 3.000, nesta Capital, neste ato representada por seus sócios, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, brasileira, advogada, casada, residente e domiciliada no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadora da CI nº 889.802 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 314.762.441-20; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, estudante, solteiro, residente e domiciliado na SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49 e **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, brasileira, psicologa, casada, residente e domiciliada na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadora da CI nº 1.616.863 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 784.853.631-91, conforme Alteração Contratual de 15/11/2.006, registrada na JC/DF sob o nº 20060642459, por despacho de 02/01/2007, aqui arquivada; todos os presentes são maiores e capazes, meus conhecidos do que dou fé. E, pela Outorgante Vendedora me foi dito: **I)** Que é senhora única e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse do imóvel designado pelo: **LOTE nº 10, do Trecho 03, PROJETO ORLA - PÓLO 08, Uso Institucional, do SCE/SUL, desta Capital, medindo 100,00m pela frente, 72,153m + 29,402m pelo fundo, 157,125m pela lateral direita, 170,000m pela lateral esquerda, ou seja, a área de 16.701,03m2, limitando-se pela frente e fundo com via pública, pela lateral direita com o lote 09 e pela lateral esquerda com o lote 11, objeto da matrícula nº 117.404, do 1º Ofício do Registro de Imóveis local;** havido : **conforme registro anterior: R-1 e R-2, da matricula nº 114.662, do mencionado registro imobiliário. II)** - Que, sendo proprietária do imóvel acima descrito e caracterizado, tem ajustado vendê-lo, como de fato e na verdade vendido o tem, à Outorgada Compradora, no estado e condições previstas no Edital de Licitação Pública adiante mencionado, por esta escritura e na melhor forma de direito pelo preço certo e ajustado **R$ 8.500.001,00** (oito milhões, quinhentos mil e um reais) que será pago da seguinte forma: **10% (dez por cento)** do preço no montante de **R$ 850.000,10** (oitocentos e cinquenta mil reais e dez centavos), como sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela Outorgante Vendedora e os restantes **90% (noventa por cento)** em **240 (duzentos e quarenta)** prestações mensais

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2015/SUDEC/DIRAT/NRT (9425458) SEI 0050006681.2025-68 / pg. 635564

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Cópia Reprográfica
Consulte os seus cartórios aqui

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
CRS 505 - Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 089
PROT: 00199066

FL. Nº 376
GERIC

e sucessivas, financiado pelo **"Sistema Price de Amortização"**, pagáveis na agência do Banco de Brasília S/A - BRB vencendo-se a primeira em **02/04/2008,** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, tudo conforme proposta de controle nº **482.045-2,** anexa ao processo nº **111.000.318/2008-2 TERRACAP,** referente ao Edital de Licitação Pública nº **01/2008**, que integra a presente escritura, independentemente de transcrição ou anexação, do qual a outorgada compradora declara ter conhecimento de seu inteiro teor, conforme licitação realizada de acordo com a Lei nº 8.666, de 21.06.93 e Medida Provisória nº 2223, de 04.09.01, e Resolução 220, de 19.10.2007, CONAD/TERRACAP, devidamente aprovado pela Diretoria Colegiada da TERRACAP, em sua **2508ª** Sessão, realizada em **19/02/2008,** ficando desde já entendido que sobre o saldo devedor incidirão juros nominais de **12% (doze por cento)** ao ano e atualização monetária mensal, corrigindo-se, consequenternente, o valor da prestação, a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado de acordo com a variação "Pró-Rata Temporie Die". Na hipótese de extinção deste indicador, será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). Considera-se como saldo devedor a financiar, nos termos do Edital em referência e deste instrumento, o valor ofertado pela Outorgada Compradora, deduzido o valor da entrada inicial, a contar da data da proposta de compra. **III)** Para fins de cálculo do valor nominal da prestação inicial, adotar-se-á o sistema price de amortização, considerando a taxa de juros equivalente do financiamento e o saldo devedor a financiar, nos termos da cláusula II. O inadimplemento do pagamento do preço nas condições previstas nesta escritura, sujeitará o Outorgado Comprador às condições legais e àquelas constantes do edital licitatório. **IV)** - As prestações pagas com atraso serão acrescidas de multa de **2% (dois por cento)**, juros de mora à taxa de **1% (um por cento)** ao mês ou fração, bem como incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do Índice Geral de Preço de Mercado (IGPM), ocorrido entre a data do vencimento da prestação e o efetivo pagamento, sem prejuízo das atualizações ordinárias normais das prestações definidas da cláusula II. Na hipótese de extinção deste indicador, o mesmo será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **V)** A falta de pagamento de três (03) prestações consecutivas ou seis (06) alternadas, implicará na resolução do presente instrumento, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ou, a critério da OUTORGANTE VENDEDORA, será exigido o cumprimento da obrigação, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos, na forma dos artigos 474 e 475, do Código Civil Brasileiro. **VI)** Que, na ocorrência da **OUTORGADA COMPRADORA** pretender transferir o imóvel a terceiros deverá quitar antes o saldo devedor, salvo no caso de sucessão legítima. Se assim não proceder, perderá o adquirente do imóvel o direito de parcelamento do saldo devedor constante da cláusula II, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial. No entanto, havendo conveniência da **OUTORGANTE VENDEDORA**, esta poderá anuir na transferência, sem necessidade de quitação do saldo devedor, mediante pagamento de uma taxa Administrativa correspondente a **10% (dez por cento)** do valor do imóvel, devidamente atualizado. **VII)** Na hipótese de distrato ou rescisão judicial da presente escritura, pelo inadimplemento das condições constantes deste instrumento e do edital licitatório, a **OUTORGADA COMPRADORA** perderá em favor da outorgante vendedora a importância paga como entrada inicial constante da Cláusula Segunda do presente ajuste, valor este que será à época devidamente atualizado; **VIII)** Em caso de rescisão do contrato com a licitante compradora e, em havendo débito regularmente apurado de IPTU/TLP e, ocorrendo a hipótese de devolução das prestações pagas, à exceção do sinal e princípio de pagamento, será procedida a compensação entre os valores eventualmente pagos pela TERRACAP à título de IPTU, TLP e ITBI com o total das parcelas a serem devolvidas. **IX)** A **OUTORGADA COMPRADORA** poderá quitar ou amortizar o saldo devedor, mediante atualização monetária de conformidade com a variação **"pro-rata tempore die" do Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), calculado entre a data base da apresentação da proposta ou da última atualização até o dia da efetiva quitação ou amortização**, acrescida dos juros do equivalentes ao financiamento, embutido na prestação referente ao mês em que estiver sendo efetuada a antecipação. Na hipótese de extinção deste indicador será substituído na seguinte ordem: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE). **X)** Fica acordado que havendo divergência na destinação, constante do Edital de Licitação Pública já mencionado, e aquela aprovada pelo **SUDUR**, através da **NGB**, prevalecerá este último. **XI)** A **OUTORGADA COMPRADORA** assume a obrigação de construir em definitivo no imóvel objeto deste instrumento, no prazo de **70 (setenta)** meses contados a partir da data da

Anexo 13 - Ata de Avaliação 383/2015/SUDEC/DIRAT/NTR (9425458) SEI 0050006681/2025-68 / pg. 636565

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

Cópia Cód.: 8140-ca. Consulte os selos de autenticidade em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASILIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.050-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897
LIVRO: 2790-E
FOLHA: 090
PROT: 00199066

1º OFÍCIO DE NOTAS
Cardo Vasco Amaiato
Escrevente
CRS 505

ANTT Fl. Nº 377 GELIC
ANTT Fl. Nº 378 GELIC

assinatura desta Escritura. **XII)** A comprovação do cumprimento da obrigação pactuada na cláusula anterior, será feita mediante a apresentação da **CARTA DE HABITE-SE** à **OUTORGANTE VENDEDORA** ou com a constatação de construção em definitivo, por meio de vistoria realizada pela área técnica da **OUTORGANTE VENDEDORA. XIII)** O não cumprimento das obrigações contidas nas cláusulas XI e XII, no prazo assinalado, sujeitará a **OUTORGADA COMPRADORA** à multa de 1% **(um por cento)** do valor do(s) imóvel(eis) por mês de atraso até o efetivo cumprimento da obrigação, atualizado com os índices pactuados. **XIV)** No caso de transferência do imóvel a terceiro, as obrigações pactuadas nas Cláusulas XI, XII e XIII serão também transferidas para o novo adquirente que assumirá a responsabilidade pelo seu cumprimento. **XV) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza pelo pagamento de possíveis débitos em atraso junto a Secretaria de Fazenda (Tributos), CAESB e CEB. **XVI) A OUTORGADA COMPRADORA** se responsabiliza, também, pelo pagamento de Tributos junto à Secretaria de Fazenda, inclusive no ano de competência da aquisição do imóvel objeto desta escritura; **XVII)** A inadimplência de qualquer das obrigações determinará a rescisão do presente instrumento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial. **XVIII)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pela **OUTORGADA COMPRADORA**, tornar-se-á irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova escritura. **XIX)** Pela **OUTORGANTE VENDEDORA** foi ainda dito que desde já cede e transfere à **OUTORGADA COMPRADORA**, todos os seus direitos, domínio, e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitindo-a na posse do mesmo, nas condições previstas nesta escritura e no referido Edital de Licitação Pública já mencionado. **XX)** Pela **OUTORGADA COMPRADORA** foi dito ainda que aceitava todas a condições constantes desta escritura, aceitando-a em todos os seus termos tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a vendedora, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas, bem como as normas e regulamentos em vigor estabelecidos pela **TERRACAP. XXI)** Como Fiadores e principais pagadores, assumindo solidariamente entre si e com a **OUTORGADA COMPRADORA** o compromisso de bem e fielmente cumprir a presente escritura, em todas as obrigações pactuadas, assinam este instrumento, **MARIA JOSE FURTADO LEITE**, brasileira, do comércio, solteira, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 823.405 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 498.147.611-68; **MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO**, advogada, e seu marido, **STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO**, engenheiro eletricista, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados no SMPW Quadra 14, Conjunto 03, Lote 04, Casa C, Park Way, nesta Capital, portadores das Identidades nºs 889.802 SSP/DF e 990804-85 SSP/CE e inscritos no CPF sob os nºs 314.762.441-20 e 569.286.453-34, respectivamente; **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliada no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, Lago Sul, nesta Capital, portadora da CI nº 1.051.393 SSP/DF e inscrita no CPF/MF sob nº 428.715.141-00; **CHRISTYANE FURTADO VENÂNCIO BITTENCOURT**, psicologa, e seu marido, **ROMULO MIRANDA BITTENCOURT**, analista de sistemas, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Parque das Águas Claras, Quadra 105, Lote 2.465, Apartamento 304, Águas Claras-DF, portadores das Identidades nºs ela 1.616.863 SSP/DF e ele CNH/DF 01127376411 onde consta a CI nº 1.600.216 SSP/DF e inscritos no CPF sob os nºs 784.853.631-91 e 786.262.351-91, respectivamente, e **JOSE NICODEMOS VENÂNCIO JUNIOR**, brasileiro, do comércio, solteiro, residente e domiciliado no SHIS QI 03, Conjunto 02, Casa 06, nesta Capital, portador da CI nº 1.367.423 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 619.437.381-49; **XXII)** O(a)(s) fiador(a)(es) desobriga(m) expressamente a **OUTORGANTE VENDEDORA** de notificá-lo(a)(s) judicial ou extrajudicialmente de quaisquer procedimentos contra a **OUTORGADA COMPRADORA. XXIII)** O(a)(s) fiador(a)(es) renuncia(m) expressamente ao benefício de prévia exclusão dos bens do afiançado, e não poderá sob qualquer pretexto, exonerar-se desta fiança, que é prestada sem limitação de tempo, até definitiva resolução da presente escritura e suas implicações. **XXIV)** Em caso de morte, incapacidade civil, falência insolvência ou inidoneidade moral ou financeira do(a)(s) fiador(a)(es), poderá a **OUTORGANTE VENDEDORA** exigir a sua substituição, a qual deverá ser cumprida no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência do fato. **XXV)** As partes desde já se obrigam, por si seus herdeiros ou sucessores, ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. Fica convencionado

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2015/SUSEC/DNIT/ANTT (9425458) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 68 / 566

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

28ba-c6ff-8f40-ca1...
Consulte em www.cartorios.com.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
DISTRITO FEDERAL
José Eduardo Guimarães Alves
Tabelião Designado
SCRS 505 | Bloco C - Lojas 1/2/3 - Brasília - DF - CEP: 70.350-530
Fone: (061) 3244-3335 - Fax (061) 3244-6897

LIVRO: 2790-E
FOLHA: 091
PROT: 00199066

que por conta da Outorgada Compradora correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura da presente escritura, sua transcrição no Registro Imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de Custas nº **55077**, paga no valor de **R$ 658,94**; b) Guia de recolhimento do **ITBI** nº **07/04/2008/970/000001-0**, paga em **07/04/2008**, no valor de **R$ 170.000,02**, sobre o valor tributável de **R$ 8.500.001,00**, calculada sobre a alíquota de 2%, Inscrição no GDF nº **47766336**; c) Certidão Negativa de ônus reais e ações pessoais reipersecutórias relativa(s) ao(s) imóvel(is) objeto desta escritura; d) Certidões de feitos judiciais, na(s) qual(is) existe(m) ação(ões) contra a Outorgante Vendedora, de cujo teor o(a)(s) adquirente(s) tomou(aram) conhecimento; e) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF sob nº **089-00.190.749/2008**, expedida em **13/03/2008**, válida até **11/06/2008**. A Outorgante Vendedora, na forma em que está representada, declara sob as penas da lei, que o imóvel ora transacionado não integra, nem integrou, o seu ativo permanente, razão pela qual deixa de ser apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, expedida pelo INSS em face do que prescreve a Instrução Normativa nº 100, de 18/12/2003 (INSS) c/c com o inciso IV do parágrafo 8º artigo 257 do Decreto nº 3.048, de 06.05.1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto 3.265, de 29.11.1999, e, também, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, conforme disposto no Artigo 16, da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 02/05/2007, publicada no D.O.U em 02/05/2007- Edição Extra. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ou ônus reais incidentes sobre o mesmo. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF. E, de como assim o disse(ram), do que dou fé, me pediu(ram) e lhe(s) lavrei a presente, que feita, lida em voz alta às partes, achada conforme, outorgou(ram), aceitou(ram) e assina(m).** Dou fé. Eu, **RICARDO VELOSO ARRELARO**, ESCREVENTE NOTARIAL, a lavrei, li e encerro colhendo a(s) assinatura(s). Eu, **MAURÍLIO ANTONIO DE SOUZA**, Tabelião Substituto, a subscrevo, **ANTONIO RAIMUNDO GOMES SILVA FILHO, ANSELMO RODRIGUES FERREIRA LEITE, RODRIGO FERNANDES DE MORAES FERREIRA, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, MARIA JOSE FURTADO LEITE, MARYANE FURTADO VENANCIO LOUREIRO, STÊNIO GRANGEIRO LOUREIRO, ROSYANE FURTADO VENÂNCIO, CHRISTYANE FURTADO VENANCIO BITTENCOURT, ROMULO MIRANDA BITTENCOURT, JOSE NICODEMOS VENANCIO JUNIOR**. Nada mais. Trasladada em seguida. Eu, _____, a subscrevo, dou fé e assino em público e raso. R.V.A.

EM TESTEMUNHO (_____) DA VERDADE.

1.º OFÍCIO DE NOTAS
Ricardo Veloso Arrelaro
Escrevente
BRASÍLIA-DF

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 383/2015/SUSEC/DNRT/ANTT (9425458) SEI 50500.068132/2025-68 / pg. 63567

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

29/03/2023 Portal de Serviços da Receita - Secretaria de Fazenda do Distrito Federal

Distrito Federal
Secretaria de Estado de Fazenda

VIA SEEC
2ª Via de Documento de Arrecadação
IPTU / TLP 2023 - Internet

Nome ou Razão Social
J. N. VENANCIO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

Endereço
SCE/S TR 3 PROJETO ORLA - POLO 8 CJ 10 BL 4 SL 204

Detalhes
ALIQUOTA : 1,00 FI: 6,7403 , AREA TERRENO: 16.701,03 KT: 16,52
AREA CONSTRUIDA: 2.665,19 KC: 1,00 , BC IPTU : 5.538.690,18
VLR IPTU: 55.386,90 , VLR TLP : 806,36

01.CF/DF	
02.Cod Receita	1252
03.Cota ou Refer.	00
04.Vencimento	18/05/2023
05.Exercício	2023
06.Inscrição	53083687
07.Placa/Chassi	
08.NºProc./AIA/Not.	0
09.CPF/CNPJ	0
10.Unid. Adm	0009
11.Res. SEEC	90
12.Res. SEEC	
13.Principal - R$	56.193,26
14.Multa - R$	0,00
15.Juros - R$	0,00
16.Outros - R$	
17.Valor Total	56.193,26

AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 18 / 05 / 2023

856500005611 932600091809 523000053083 368700312524

– – – – – – – – – – – – – – – – Corte Aqui – – – – – – – – – – – – – – – – Autenticar no Verso

Distrito Federal
Secretaria de Estado de Fazenda

VIA CONTRIBUINTE
2ª Via de Documento de Arrecadação
IPTU / TLP 2023 - Internet

Nome ou Razão Social
J. N. VENANCIO ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

Endereço
SCE/S TR 3 PROJETO ORLA - POLO 8 CJ 10 BL 4 SL 204

Detalhes
ALIQUOTA : 1,00 FI: 6,7403 , AREA TERRENO: 16.701,03 KT: 16,52
AREA CONSTRUIDA: 2.665,19 KC: 1,00 , BC IPTU : 5.538.690,18
VLR IPTU: 55.386,90 , VLR TLP : 806,36

01.CF/DF	
02.Cod Receita	1252
03.Cota ou Refer.	00
04.Vencimento	18/05/2023
05.Exercício	2023
06.Inscrição	53083687
07.Placa/Chassi	
08.NºProc./AIA/Not.	0
09.CPF/CNPJ	0
10.Unid. Adm	0009
11.Res. SEEC	90
12.Res. SEEC	
13.Principal - R$	56.193,26
14.Multa - R$	0,00
15.Juros - R$	0,00
16.Outros - R$	
17.Valor Total	56.193,26

AVISO AOS BANCOS: RECEBER ATE: 18 / 05 / 2023

856500005611 932600091809 523000053083 368700312524

– – – – – – – – – – – – – – – – Corte Aqui – – – – – – – – – – – – – – – – Autenticar no Verso

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DIRAT/NTR (94254589) SEI 050006381/2025-68 / pg. 63 / 568

R&N
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

ANEXO A10: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
1720245414790

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇAO DE RESENDE

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: **1709193549**
Carteira: **PR-114918/D**
Registro/Visto: **79508**

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTE TERRESTRE - ANTT** CNPJ: **04.898.488/0001-77**

SCES TRECHO 3, S/N
PROJETO ORLA POLO 8 – BLOCO A ASA SUL - BRASILIA/DF 70200-003

Contrato: (Sem número) Celebrado em: 19/08/2024
Valor: R$ 3.200,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

SCES TRECHO 3, S/N
LOTE 10 - TRECHO 03 - PROJETO ORLA POLO 8 ASA SUL- BRASILIA/DF 70200-003

Data de Início: 01/09/2024 **Previsão de término:** 25/09/2024 **Coordenadas Geográficas:** -15,81008 x -47,844963

Proprietário: J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA CNPJ: **06.945.555/0001-92**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] *de imóveis para fins institucionais*	38876,00	M2

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

5. Observações

Método Evolutivo - área terreno: 16.701,03m²

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇAO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 21/09/2024 e hora 00h21.

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTE TERRESTRE - ANTT - CNPJ: 04.898.488/0001-77

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R$ 99,64 **Registrada em : 21/09/2024** **Valor Pago: R$ 99,64**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art
Impresso em: 21/09/2024 00:21:53

www.crea-pr.org.br

CREA-PR

Anexo 13 - Laudo de Avaliação 3837/2025/SUSEC/DNIT-TER (0425458489) SEI 50500.068182/2025-68 / pg. 64

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 001/2010
PROCESSO Nº 50500.012910/2009-19

SÉTIMO TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2010 DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NO SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA, PÓLO 8, EM BRASÍLIA/DF, QUE ENTRE SI CELEBRAM A AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES E A EMPRESA J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

A **AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT**, entidade integrante da Administração Federal indireta, constituída nos termos da Lei nº. 10.233, de 05 de junho de 2001, situada no SCES Trecho 03, Lote 10, Projeto Orla, Pólo 08, Brasília-DF – CEP 70200-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.898.488/0001-77, doravante denominada **LOCATÁRIA**, neste ato representada por seu Diretor-Geral, o Senhor **RAFAEL VITALE RODRIGUES**, inscrito no CPF sob o nº 286.610.578-84, nomeado por Decreto, em 19 de julho de 2021, publicado na Seção 2, Edição 135, do Diário Oficial da União, de 20 de julho de 2021, e, de outro lado, a empresa **J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.945.555/0001- 92, com sede no SCN, Quadra 6, Conjunto A, Bloco A, Salas 819 e 820, Asa Norte, Brasília-DF, CEP: 70.716- 900, neste ato representada por suas sócias-administradoras, as Senhoras **ROSYANE FURTADO VENÂNCIO**, inscrita no CPF sob o nº 428.715.141-00, e **MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO**, inscrita no CPF sob o nº 314.762.441-20, doravante denominada **LOCADORA**, acordam em celebrar o presente instrumento, com fundamento no art. 9º, III, da IN SEGES/ME nº 103/2022; no art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/1991; e no art. 89 da Lei nº 14.133/2021; sob os termos e condições estabelecidos nas cláusulas abaixo:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO TERMO ADITIVO

1.1. Constitui objeto do presente Termo Aditivo prever, mediante o integral cumprimento das condições a seguir previstas, o direito à reversão patrimonial do imóvel locado à **LOCATÁRIA** ao término do prazo contratual.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1. Fica readequado o prazo de vigência contratual, que passa a ser pelo período de 35 (trinta e cinco) anos, a contatar da data de vigência original deste Contrato, e cujo termo final se dará em 08 de janeiro de 2045.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO DIREITO À REVERSÃO DO IMÓVEL

3.1. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** adimplir integralmente as obrigações locatícias, incluindo-se os reajustes previstos neste Contrato, terá o direito à reversão da propriedade do imóvel ao seu patrimônio, cessando a obrigação de pagar alugueis.

3.2. O direito à reversão se concretizará ao final do prazo de vigência contratual, desde que seja atestado o cumprimento integral de todas as disposições contratuais, em especial as previstas na cláusula quarta.

3.3. Em qualquer hipótese de extinção antecipada do contrato, inclusive por denúncia unilateral, poderá a **LOCATÁRIA** haver para si a propriedade do imóvel, após o pagamento integral da multa prevista na cláusula 5.1.

3.4. Eventuais tributos devidos em razão da transmissão da propriedade serão devidos pela **LOCATÁRIA**.

Anexo III- Nota Técnica nº 983/2025/SNTP/ANTT (9455750) SEI 50500.009103/2025-68 / pg. 641
Anexo III - Proposta SNTP (9458477) SEI 50500.009103/2025-68 / pg. 641-54

4. CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

4.1. A partir da data de vigência deste aditivo, o valor locatício mensal devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, contemplada a reversão, passa a ser de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

4.2. A **LOCATÁRIA** renuncia expressamente ao direito de revisão dos valores dos aluguéis e dos reajustes durante todo o prazo de vigência do contrato de locação, conforme autorizado pelo art. 54-A, §1º, da Lei nº 8.245/1991.

4.3. O valor locatício será reajustado anualmente de acordo com o somatório da variação mensal dos últimos 12 meses do IGP-M (FGV), desconsideradas as variações mensais menores do que zero.

4.4. Na falta do IGP-M, por qualquer motivo, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPCA e o INPC, respectivamente, pela ordem, ou, na falta destes, de algum outro índice oficial que venha a substituir. Em todas as hipóteses, em caso de necessidade de substituição do índice, o cálculo do percentual anual de reajuste seguirá os termos estabelecidos nesta cláusula.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

5.1. Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pela **LOCATÁRIA**, será devida multa equivalente à soma das parcelas mensais remanescentes devidas até o termo final de vigência da locação, nos termos do art. 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/1991.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO

6.1. O presente Aditivo será publicado, por extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o parágrafo único do art. 61 da Lei n.º 8.666/1993, e art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA RATIFICAÇÃO

7.1. Permanecem inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições previstas no Contrato nº 001/2010 e nos respectivos aditivos, que não conflitarem com as disposições constantes do presente Termo.

7.2. E, para a firmeza e prova de assim haver, entre si, ajustado e acordado, o presente Termo Aditivo é assinado eletronicamente pelas partes.

Brasília/DF, 15 de maio de 2024.

_____

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - ANTT

RAFAEL VITALE RODRIGUES

_____

J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

ROSYANE FURTADO VENÂNCIO

_____

J.N. VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

MARYANE FURTADO VENÂNCIO LOUREIRO20

Anexo III- Notarexo 19 nº 08302023 SNDE 29458477 TT (94251500.000.0803.2025-66681/2025-54 / pg. 642

DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 02/01/2023 | Edição: 1 | Seção: 1 | Página: 23

Órgão: Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital/Secretaria de Gestão

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022

Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

O SECRETÁRIO DE GESTÃO DA SECRETARIA ESPECIAL DE DESBUROCRATIZAÇÃO, GESTÃO E GOVERNO DIGITAL DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA, no uso das atribuições que lhe conferem os incisos I e II do art. 127 do Anexo I do Decreto nº 9.745 de 8 de abril de 2019, e o Decreto nº 1.094, de 23 de março de 1994, e tendo em vista o disposto no art. 51 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, no art. 6º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019, e na Portaria nº 179, de 22 de abril de 209, de resolve, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Esta Instrução Normativa dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

Parágrafo único. A locação de imóveis deverá ser precedida de licitação, ressalvado o disposto no V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 2º A formalização do contrato de locação de imóveis de que trata esta Instrução Normativa fica condicionada à prévia comprovação da autorização específica do Ministro de Estado da Economia, nos termos da Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, ou outra a que vier a substituí-la.

Modelos de locação

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no caput, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do caput poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

Art. 4º Para a adoção do modelo BTS, de que trata o inciso III do caput do art. 3º, deverão ser observados os procedimentos e os limites estabelecidos em ato da Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.

CAPÍTULO II

PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO

Estudos Técnicos Preliminares

Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:

I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substitui-lo;

II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

V - estimativa de área mínima, observando-se:

a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;

b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

a) custos de desmobilização;

b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;

c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e

d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;

VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.

§ 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do caput deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

Autorização da despesa

Art. 6º As despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, nos termos do disposto no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019.

Análise de riscos

Art. 7º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. A Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, ambas do Ministério da Economia, disponibilizarão modelo para o tratamento dos riscos de que trata o caput.

Regime de execução

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do caput, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III

DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico - PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 13. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

Estudo de leiaute

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

Dispensa do chamamento público

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

CAPÍTULO IV

DA LICITAÇÃO

Procedimento licitatório

Art. 21. Na hipótese de o resultado do chamamento público enquadrar-se no § 1º do art. 18, ou do inciso III do art. 20, o órgão ou entidade deverá realizar procedimento licitatório pelo critério de julgamento:

I - menor preço ou maior desconto, nos termos da Instrução Normativa nº 73, de 30 de setembro de 2022; ou

II - maior retorno econômico, nos termos da Instrução Normativa nº 96, de 23 de dezembro de 2022.

Edital de licitação

Art. 22. O edital de licitação deverá prever, além de outros elementos definidos na Lei nº 14.133, de 2021, a apresentação pelo licitante da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

Parágrafo único. A avaliação prévia do bem deverá observar o disposto no inciso II do art. 24.

Condução do processo

Art. 23. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou comissão de contratação, quando o substituir, nos termos do disposto no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

CAPÍTULO V

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o caput:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

CAPÍTULO VI

DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 25. Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Orientações gerais

Art. 26. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Instrução Normativa serão dirimidos pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Vigência

Art. 27. Esta Instrução Normativa entra em vigor em 30 de março de 2023.

RENATO RIBEIRO FENILI

Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO À AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - SEDE
SUBPROCURADORIA-GERAL DE MATÉRIA ADMINISTRATIVA
SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA 8, BLOCO A, 3º ANDAR

NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU

NUP: 50500.306961/2023-67
INTERESSADOS: J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA E OUTROS
ASSUNTOS: ATOS ADMINISTRATIVOS

Senhor Procurador-Geral,

1. Cuida-se de uma consulta (prévia) "para análise da viabilidade jurídica do negócio proposto, ou seja, a renovação contratual pelo prazo de 22 anos, com reversão patrimonial, na modalidade *built to suit*", referente ao imóvel ocupado pela ANTT, localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, construído pela empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, com objetivo específico de atender as necessidades de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília/DF, conforme a instrução do processo SEI nº 50500.012910/2009-19. No mais, adota-se o completo, o minucioso relato da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT (23597654), para se evitar a repetição.

2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: **o negócio jurídico da *locação por encomenda* (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença.**

3. Na época, a Administração consultou (fls. 442-444 dos citados autos/volume) a Procuradoria sobre a viabilidade legal (*aí sim*) da contratação direta para este fim e sobre os termos da respectiva minuta (fls. 409-417). O órgão jurídico se pronunciou favoravelmente (**Nota ANTT/PRG/CVSM/No 1099-2.1.8.1/2009**), entendeu legal o expediente (segundo os parâmetros legais da época, evidentemente), recomendando apenas o aprimoramento da instrução (fls. 445-450 dos referidos autos/volume). Após a complementação da instrução (fls. 508-509) e os ajustes na minuta (fls. 510-518), a Administração submeteu uma 2a vez o processo à Procuradoria - **que chancelou o procedimento e aprovou o esboço do contrato - Despacho das fls. 526-527.** ***Neste se exauriu a análise da viabilidade legal do negócio jurídico.*** Agora se trata apenas de dar vazão à estipulação contratual, a faculdade da aquisição. Esta é, a nosso ver, a única delimitação possível para a consulta que ora se coloca. E ela é bastante singela (do ponto de vista jurídico), *pois se trata apenas de aplicar uma cláusula que (já) consta do contrato*. **Indubitavelmente (v. cláusulas 2a e 4a, por exemplo), a contratação em foco se caracteriza (desde o início) como *built to suit*.**

4. Sobre o instituto jurídico, pede-se licença para se fazer uma longa citação do estudo de André Luiz dos Santos Nakamura (O BUILT TO SUIT COMO NOVA MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO. RVMD, Brasília, V. 10, nº 1, p. 129-156, Jan-jun., 2016), pela sua clareza e qualidade:

> O built to suit é o contrato por meio do qual o locatário contrata com locador a construção de uma edificação, de acordo com as especificações dadas por aquele, que pagará a este, mensalmente, um valor que se destina a remunerar o uso do imóvel e amortizar o investimento realizado. Segundo a doutrina1:

Anexo 21 Nota Jurídica 00493 2024 PF ANTT PGF AGU (24566195990) SEI 50500.306961/2023-67 / pg 1/50

Trata-se de operação em que as partes, por meio de um único instrumento contratual, entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o empresário-locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao empresário locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro interessante.

As obrigações do locador são as seguintes: a) adquirir imóvel ou disponibilizar imóvel de sua propriedade; b) elaborar o projeto da obra; c) edificar a construção nos termos das instruções fixadas pelo locatário; c) conceder ao locatário, pelo prazo pactuado, o uso e gozo do imóvel construído, pronto para a finalidade a que se destina.

O terreno pode ser de propriedade do locador ou ser adquirido de terceiro para a edificação contratada. O objeto do contrato pode consistir, também, na modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário; assim, a edificação não precisa "começar do zero", ou seja, em um terreno não edificado. Entretanto, a modificação na edificação deve ser substancial, de forma a justificar uma contrapartida de maior vulto que se destinará à amortização do investimento realizado2. Também é possível que a edificação se dê no terreno do locatário; nesse caso, o locador irá realizar a edificação e o valor a ser pago pelo locatário destinar-se-á ao pagamento do investimento realizado, devendo, nessa hipótese, necessariamente, ser prevista a cláusula de reversão da edificação para a propriedade do locatário, ao término do contrato.

O locatário, por sua vez, terá que definir o local ideal para a construção, especificar as instalações necessárias, analisar o projeto e aprová-lo e, por fim, pagar ao locador uma contrapartida pecuniária que remunere a fruição da coisa, o investimento realizado3 e o lucro deste. Dessa forma, o contrato, em regra, tem prazos médios ou longos, possibilitando, assim, a amortização do investimento realizado.

Trata-se de contrato originário do direito norte-americano. A tradução seria "fazer para servir". Trata-se de um instrumento eficaz para que uma empresa possa obter um imóvel, de acordo com as suas necessidades específicas, sem a necessidade de imobilização de seu capital. "Na perspectiva de explorar novos mercados, expandindo negócios, sem, contudo, "imobilizar" capital de investimento, redes do varejo e indústrias enxergaram no contrato built to suit uma solução4". Com o built to suit, as empresas evitam a imobilização de ativos fixos e o comprometimento parcelas significativas do fluxo de caixa operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade.

3 DISCIPLINA LEGISLATIVA DO BUILT TO SUIT

Não havia a previsão do built to suit no ordenamento jurídico positivo nacional. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário. Tem natureza de contrato misto que, segundo Orlando Gomes, "é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada em lei12". O contrato do built to suit contém elementos do contrato de locação e do contrato de empreitada.

Entretanto, com a expansão do uso do built do suit era esperada a sua tipificação legal. Conforme clássica lição da doutrina, "as relações econômicas habituais travam-se sob as formas jurídicas que, por sua frequência, adquirem tipicidade13". A primeira previsão decorreu da Lei 12.744/2012 que inseriu o art. 54-A à lei 8.245/91(14).

A Lei 12.744/2012 disciplinou o built to suit como um contrato de locação. Entretanto, o built to suit, apesar de se aproximar do contrato de locação, contém elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia. A relação contratual do built to suit possui obrigações completamente alheias a um contrato de locação, como a seleção/aquisição de imóvel e a construção de obra sob medida, ou seja, conforme orientação do contratante.

Na verdade, houve a absorção do núcleo do contrato de locação por uma nova estrutura que é sustentada por uma obrigação totalmente diversa do âmbito da relação locatícia. O núcleo da relação do built to suit é a obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, principalmente, amortizar o investimento realizado e, de forma secundária, retribuir o uso da coisa. Sobre a natureza do contrato de built to suit a doutrina ensina que ele:

Anexo 2 - Nota Técnica 38/2025/DECOR/CGU/AN (2945843) SEI 50000.008382/2025-54 / pg 51

Representa mais que uma adição de elementos secundários ao contrato de locação, tanto que este resulta desfigurado. A presença de certos caracteres da locação não impede que o núcleo deste contrato seja absorvido por uma nova estrutura, cujo eixo conforma-se de maneira diversa... em nosso sentir, o verdadeiro traço diversificante emerge da obrigação de construir sob medida (que não se confunde com mera reforma ou outra construção qualquer). É essa prestação que, em maior escala, dita as contrapartidas que serão impostas ao contratante (ou locatário) 15.

Em razão do uso cada vez mais frequente do contrato do built do suit pelo Poder Público, a Lei 13.190/2015, ao inserir o art. 47-A na Lei 12.462/2011(16) regulamentou o uso da referida modalidade contratual pela Administração Pública.

Em razão da natureza eminentemente empresarial do contrato do built to suit, referida forma de contratação deverá ser compatibilizada ao regime jurídico dos contratos administrativos.

4 O BUILT TO SUIT COMO MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

O built to suit já vinha sendo utilizado pela Administração Pública antes da Lei 13.190/2015, porém de forma cautelosa. Já foram realizadas construções de Escolas e sedes de repartições públicas por meio do contrato do built to suit, com resultados satisfatórios ao interesse público17.

O uso do built to suit pela Administração Pública é resultado de uma série de medidas que visam a transferir do Estado para a iniciativa privada a execução de obras públicas. Conforme lição de Justen Filho18, “se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”. A construção de um imóvel onde irá funcionar uma repartição pública não é uma atividade essencialmente estatal, devendo, assim, ser repassada à iniciativa privada, em consonância com o ideal de transformação do Estado prestador para um Estado regulador:

A evolutiva remodelagem do Estado vem dando lugar a ciclos de desestatização de serviços e atividades, que parecem consolidar um gradativo movimento de substituição do Estado prestador por um Estado garantidor. Essa tendência deriva da afirmação daquilo que se convencionou chamar de Estado regulador, quando o foco da ação estatal passa a projetar-se mais sobre o controle, a regulação e a fiscalização e menos sobre a prestação direta de bens e serviços19.

(...)

Assim, no contexto de passagem de atividades não essenciais do Estado para a iniciativa privada surge o built to suit que pode substituir desapropriações e contratos de empreitadas de obras públicas, com vantagens consideráveis para a Administração Pública. As razões que justificam o uso do built to suit pela Administração Pública são: i) a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis; ii) os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público; iii) falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.

Num contexto em que o orçamento estatal é limitado, seja em razão da aplicação de percentuais mínimos do orçamento em áreas específicas, como saúde e educação, seja pelas limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, a imobilização de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações e posterior construção ou reforma de um imóvel não é a melhor alternativa ao melhor atendimento do interesse público. O Estado, devido ao seu grande número de deveres e atribuições, deve direcionar o seu capital para suas atividades fins, evitando a imobilização do capital. “É imprescindível a utilização de mecanismos contratuais mais evoluídos para viabilizar essa aquisição/construção de edificações pela Administração, sem o comprometimento elevado e imediato de recursos22”. Assim, a locação sob medida, o built to suit, é uma opção que deve ser utilizada pela Administração Pública.

O uso do built to suit por questões orçamentárias se justifica, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista e em dinheiro. Os investimentos decorrentes de reformas em imóveis alugados acabam se incorporando à propriedade do locador; no built to suit, se prevista a reversão do imóvel ao fim do contrato para a Administração Pública, tal problema se resolve. Por

Anexo 2 - Nota Técnica 38/2025/DECOR/CRJ/AGU (2945843) SEI 50500.000868/2025-54 / pg 58652

fim, na maioria dos casos, não existem imóveis adequados ao fim a que visa a Administração Pública, sendo que algumas reformas podem custar mais que uma nova edificação.

Nos Estados Unidos da América, o GSA - General Services Administration, órgão cuja função é gerir os negócios imobiliários do governo, tem firmado contratos de built-to-suit por meio do qual o governo adquire a propriedade do terreno e das edificações por uma operação contratual semelhante ao leasing, após um prazo de 20 a 30 anos de duração23.

Entretanto, apesar das vantagens acima elencadas, a contratação do built to suit não pode desconsiderar o regime jurídico administrativo contratual positivado no Brasil. O built to suit é um contrato de natureza essencialmente empresarial24, intuito personae25, que pressupõe uma igualdade econômica das partes, em razão da álea econômica que envolve. Nesse sentido:

Ocorre que, diferentemente do que se percebe nas locações residenciais e mesmo nas locações empresariais tradicionais, o built-to-suit pressupõe a alocação de riscos entre as partes, surgida em contexto de presumida inexistência de assimetria econômica ou informacional, o que exige a liberdade contratual como ferramenta a viabilizar a correta equação dessa contratação26.

Assim, referido contrato pressupõe partes igualmente preparadas e conhecedoras dos riscos empresariais do negócio, para que possam, inclusive, estipular uma contrapartida que represente um justo valor para a amortização do investimento e uso do imóvel. Entretanto, o regime jurídico administrativo contratual não se funda na igualdade das partes, mas na supremacia do interesse público sobre o privado, razão pela qual haverá a necessidade de adaptações do built to suit para que este possa ser um instrumento válido de obtenção de imóveis para o Poder Pública e compatível com o regime de direito público dos contratos administrativos.

Os contratos administrativos são marcados pela existência das denominadas "cláusulas exorbitantes", previstas no art. 58 da Lei 8.666/9327. Estas se justificam porque "as finalidades buscadas pela atividade administrativa do Estado não poderiam ser satisfatoriamente atingidas se houvesse a aplicação do regime jurídico de direito privado28".

Ao contrário do contrato de locação, onde os valores de mercado são facilmente demonstrados mediante pesquisas de preços, nos contratos do built to suit deve haver a demonstração de que se trata da modalidade mais vantajosa para o atendimento do interesse público, visto que se trata de contrato de alto custo, bem como de uma avença na qual a rescisão antecipada é extremamente desfavorável à Administração Pública. Essa foi a orientação do Tribunal de Contas da União:

Em relação aos aspectos legais aplicáveis e às exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato da administração, a única distinção que se observa é que, diferentemente dos contratos de locação convencionais, nos quais a compatibilidade com os valores de mercado resta demonstrada por simples pesquisas de preços, nos casos de contratações built to-suit, deve-se demonstrar que tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado, constatada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, a exemplo da permuta (Tribunal de Contas da União - Consulta – Contratos built-to-suit ou de locação sob medida – Processo TC nº 046.489/2012-6. Assunto: Consulta. Entidade: Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT. Consulente: Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT. Data da Sessão: 29.05.2013. Órgão Julgador: Plenário. Relator: André de Carvalho.) (grifo nosso)

5. Assim, com base na alentada pesquisa do citado autor, não cabe a menor dúvida de que o negócio jurídico celebrado em 2010 foi uma locação sob medida ou *built to suit* - mesmo antes que o instituto jurídico fosse positivado no nosso Direito[1] (o pesquisador refere a sua utilização exitosa na iniciativa privada e na administração pública). E o regime legal/normativo aplicável era - **e continua sendo** - o da época, evidentemente (***tempus regit actum)***. Foi segundo o ordenamento jurídico da época que a Procuradoria avalizou o negócio jurídico aperfeiçoado. Então, como dito anteriormente, *agora se trata simplesmente de a Administração fazer uso da faculdade de aquisição se isso convier ao interesse público.* Se, do ponto de vista jurídico, a questão parece até trivial e talvez sequer merecesse consulta, a análise econômica, financeira, a motivar a conveniência ou a inconveniência da compra, parece envolver alguma complexidade, não parece nada trivial - **e refoge por completo à nossa ótica jurídica, compete à área técnica**. O gestor deve se valer de consistentes estudos econômicos, mercadológicos e financeiros para a sua avaliação, ponderação e motivada decisão.

Anexo 2 Nota Tecnica 38 2025 DEGAB AN (2945843950) SEI 50500.000868/2025-54 / pg 53

Pelo que consta da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT, este trabalho no mínimo se iniciou - o gestor saberá avaliar.

6. O que o estudo jurídico pode recomendar, neste momento, com o fito de se colaborar com a qualidade **e a atualização da instrução e da motivação**, *é que a Administração use como uma "rosa dos ventos" a INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, como uma pauta, uma referência, um apoio para este fim, mesmo que ela não tenha aplicabilidade jurídica propriamente dita ao caso - até porque se refere à Lei 14.133/21*. Entende-se que isto será salutar pois o instituto da locação por encomenda evoluiu de lá para cá, hoje tem contornos mais definidos e parâmetros normativos objetivos. Note-se que o Ato normativo conceitua o *built to suit* (inciso III do art. 3o), estabelecendo a respeito dele que *prevalecem as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Tenham-se especialmente presentes as seguintes passagens como parâmetros para a atualização da instrução e da motivação:

> PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
>
> **Estudos Técnicos Preliminares**
>
> Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:
>
> I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substitui-lo;
>
> II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;
>
> III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;
>
> IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;
>
> V - estimativa de área mínima, observando-se:
>
> a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
>
> b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e
>
> c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.
>
> VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:
>
> a) custos de desmobilização;
>
> b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
>
> c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
>
> d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.
>
> VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;
>
> VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.
>
> § 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

Anexo 2 Nota Técnica 38/2025/SUDEG/DIR/ANTT (2945843950) SEI 50500.000868/2025-54 / pg 58

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

(...)

Análise de riscos

Art. 7º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. A Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, ambas do Ministério da Economia, disponibilizarão modelo para o tratamento dos riscos de que trata o **caput**.

Regime de execução

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III - DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

Anexo-21-Instrucao-Normativa-SEDGG-ME-206-de-2019-v-Publicada-DOU-2456619599 SEI 50500.000838/2025-54 / pg 58

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 13. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

Estudo de leiaute

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Anexo-Nota-Tecnica-Padronizada-2024_2456619599_EGTDAN (2456619599) SEI 50500.000838/2024-54 / pg 56

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

Dispensa do chamamento público

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

(...)

CAPÍTULO V - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o **caput**:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

CAPÍTULO VI - DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 25. Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão

Anexo 2 - Nota Técnica 8/2025/DECOR/CGU/AGU (2945843) SEI 50500.000068/2025-54 / pg 58657

aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

(...)

CONCLUSÃO

7. Conclui-se, portanto, que o contrato No 1 de 2010 teve e tem a natureza de *built to suit*. A faculdade de aquisição pela Administração locatária e os seus parâmetros estão expressos na sua cláusula 21a, não há dúvida jurídica alguma a esse respeito. A instrução e a motivação para esta decisão, se for realmente o caso, devem ser trazidas para a atualidade e, neste sentido, recomenda-se utilizar como pauta, como ponto de apoio, como *checklist*, os preceitos da *INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022*, muito embora ela diga respeito já à Lei 14.133/21. Como esta análise envolve certamente alguma complexidade técnica, recomenda-se que a Administração o faça sem açodamento, sem precipitação, com bastante acuidade e apuro. E, para tanto, esclareça-se que uma coisa é o prazo de vigência da avença e outro tópico completamente diferente é a prerrogativa de compra do imóvel. Se a consulente julgar necessário tão-somente prorrogar o contrato por trinta ou sessenta dias (ou até mais) para concluir com qualidade esta análise que subsidiará a decisão, deve fazê-lo.

À consideração superior.

Brasília, 08 de julho de 2024.

Rodrigo Galvão
Procurador Federal
Subprocurador-Geral de Matéria Administrativa

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em https://supersapiens.agu.gov.br mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 50500306961202367 e da chave de acesso 3d29d94f

Notas

1. ^ *E atualmente ele persiste no Direito Positivo brasileiro mesmo depois da revogação da Lei do RDC, como refere o recente Acórdão TCU 755/2023 - Plenário. Fragmento do relatório: 18. Com a edição da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), há a previsão de que, decorridos dois anos de sua publicação oficial, seja revogado o art. 47-A da Lei do RDC, conforme disposto no art. 193, inciso II. Considerando que a Lei n.º 14.133/2021 entrou em vigor em 1.º de abril de 2021, a vigência do artigo mencionado no parágrafo precedente se encerrará em 1.º de abril de 2023, voltando o ordenamento a contar apenas com a previsão do built to suit na lei de locações do setor privado, já que a nova lei de licitações e contratos foi omissa quanto à regulamentação específica da locação sob medida.19. A despeito da lacuna normativa, que a princípio poderia levar ao entendimento de vedação futura à utilização do contrato built to suit na Administração Pública, não é essa a conclusão a que se chega a partir de uma análise sistemática dos artigos da nova lei de licitações dedicados às*

Anexo 21 Contratação 38/2025 SEI 50500.000838/2025-54 / pg 58

locações de imóveis.20. Inicialmente, deve-se levar em conta que antes da inclusão do art. 47-A na Lei do RDC, em 2015, quando somente havia previsão do built to suit na Lei n.º 8.245/1991, o poder público já estava autorizado a utilizar essa modalidade de contratação. Essa possibilidade foi confirmada pelo TCU no ***Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (Rel. Min. André de Carvalho)*** *, em resposta à* ***consulta do Conselho Superior da Justiça do Trabalho****, nos termos do item abaixo.9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;21. Observa-se, ainda, que as disposições de direito privado são aplicadas de modo supletivo aos contratos administrativos, conforme prevê o art. 89 da Lei n.º 14.133/2021, também presente no art. 54 da Lei n.º 8.666/1993.Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.22. Conquanto não falte suporte normativo para que o poder público faça uso válido do built to suit, com a revogação do art. 47-A da Lei do RDC, os parâmetros estabelecidos nesta última norma precisam de uma releitura frente aos dispositivos genéricos da nova lei de licitações e contratos, para as devidas adaptações e garantia da necessária segurança jurídica.23. Verifica-se que a Lei n.º 14.133/2021 trouxe uma evolução em relação à Lei n.º 8.666/1993 no que se refere à locação de imóveis. Enquanto esta última menciona o instituto apenas no artigo das hipóteses de licitação dispensável (art. 24, inciso X; para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), o novo diploma passou a prever, em artigo próprio, que as locações de imóveis pela Administração Pública dependem, em regra, da realização de licitação, conforme segue abaixo.Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.24. O art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 traz outra novidade, pois estabelece que a contratação direta, no caso da exceção prevista, ocorra por inexigibilidade de licitação, e não por dispensa, conforme define a Lei n.º 8.666/1993.Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:[...]V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.25. Constata-se, com clareza, que o art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 tratou das locações de imóveis pelo poder público de modo bastante amplo e genérico, optando por um regime flexível dessa espécie de contratação. Nesse sentido, dada a teleologia da norma, seria incoerente supor que os contratos built to suit não estivessem abarcados em seu âmbito de aplicação.26. Não há óbice, assim, a que a Administração Pública decida, motivadamente, celebrar contratos de locação de bens imóveis com locador que realize prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pelo poder público locatário, com fundamento no art. 51 da Lei n.º 14.133/2021. Por essa interpretação lógica,* ***o instituto contemplado no caput do art. 47-A da Lei do RDC não foi excluído pela nova lei de licitações e contratos, mas antes incorporado como uma das hipóteses de incidência de seu art. 51.****27. Há indicativos no texto do art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 de que as locações de imóveis pelo poder público avançaram em flexibilidade, com possibilidade de adoção de diferentes modelagens, ao fixar que "a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários".28. Verifica-se que os requisitos do art. 51 autorizam as seguintes escolhas: i) licitações de edificações prontas, em que a exigência básica é que estejam em um estado de conservação previamente definido pela Administração; ii) licitações que podem demandar adaptações dos imóveis para o interesse do órgão/entidade licitante, cuja providência de execução ficará a cargo dos particulares, que por elas serão remunerados pelo pagamento dos aluguéis; e iii) licitações que exigirão grandes investimentos, cuja melhor expressão é o built to suit, em que o particular constrói ou reforma um imóvel conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário, sendo a amortização do investimento e o retorno financeiro obtidos pelos aluguéis pagos pelo poder público.29. Qualquer que seja a modelagem adotada, incluindo o built to suit, a regra geral do art. 51 é que a locação deverá ser precedida de licitação, salvo se demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Além disso, é requisito essencial de toda contratação de locação de imóvel que o bem seja previamente avaliado, mesmo quando exigir investimentos vultosos. O fato de o art. 51 ter concedido maior margem discricionária ao administrador para celebrar contratos de locação de imóveis não o exime do ônus de observar os princípios insculpidos no art. 5.º da Lei n.º 14.133/2021, especialmente os do planejamento, transparência, motivação e interesse público, bem como atender aos objetivos do processo licitatório definidos em seu art. 11.30. Vislumbra-se, ademais, não haver incompatibilidade dos três parágrafos do art. 47-A da Lei do RDC que serão revogados*

Anexo 2 - Nota Técnica 38/2025/SEI/DEGOV/AN (2945843950) SEI 50500.000868/2025-54 / pg. 58

com os ditames da Lei n.º 14.133/2021. O § 1.º encontra-se referendado na nova lei de licitações, pois a contratação built to suit continua a se sujeitar à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade aplicável às locações comuns. Em relação ao § 2.º, não há norma na nova lei de licitações que proíba que a contratação built to suit preveja a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, se estabelecida no contrato.31. Por último, quanto ao § 3.º, a nova legislação deixa de exigir que o valor mensal da locação no built to suit não exceda a 1% do valor do bem locado. A despeito de inexistir na Lei n.º 14.133/2021 parâmetro para o valor máximo do aluguel, continua sendo obrigatório na fase preparatória do processo licitatório que os preços estimados pela Administração contratante sejam baseados em critérios realistas de custos a serem suportados pelo contratado. Desse modo, a fixação do percentual dos aluguéis mensais nos contratos built to suit deverá obedecer às referências de mercado.32. Resta demonstrado, portanto, que ***a Administração Pública continua autorizada a utilizar o modelo built to suit para contratos de locação de imóveis, mesmo após a revogação da Lei do RDC prevista para ocorrer em 1.º de abril de 2023****, tendo por fundamentos legais o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 e os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como as demais normas gerais de licitações públicas. Até a citada revogação, continuam válidos o art. 47-A da Lei n.º 12.462/2011 e o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, caso a Administração opte por utilizá-los no lugar da nova lei (art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021). Fragmento do voto do relator: 4. A legalidade dos contratos de locação de imóveis sob modelo built to suit já foi reconhecida pela jurisprudência deste Tribunal, a exemplo do Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho), também referente a consulta, e do Acórdão 1928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), ambos citados no Relatório.5. As percucientes análises realizadas pela unidade técnica e pela ilustre Procuradora-Geral revelam que o procedimento em tela possui amparo na interpretação sistemática do ordenamento jurídico aplicável à espécie, com destaque para os seguintes dispositivos:-* ***art. 47-A da Lei 12.462/2011*** *(locações no modelo built to suit na Administração Pública, vigente até 30/12/2023, nos termos do art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.-* ***art. 51 da Lei 14.133/2021*** *(locação de bens imóveis na nova Lei de Licitações):Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.-* ***art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991*** *(locações no modelo built to suit no âmbito privado, aplicável aos contratos administrativos, por analogia, nos termos do art. 89 da Lei 14.133/2021, após a revogação do art. 47-A da Lei 12.462/2011, prevista no art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.6. Além da demonstração do amparo legal às locações built to suit pela Administração Pública, a fase instrutória aprofundou análises para demonstrar os riscos inerentes a esse modelo de contratação, a sugerir a necessidade de estudos pelos órgãos responsáveis com o fito de editar normas regulamentares para suprir a lacuna normativa associada à prevenção desses fatores de risco, assim resumidos no parecer levado ao Relatório:-* ***Impactos fiscais sobre as contas públicas:*** *diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à "Regra de Ouro", com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.-* ***Impactos nas auditorias de obras públicas****: necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.-* ***Impactos nas licitações****: observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.-* ***Impactos nos projetos das***

Anexo 2 - Nota Técnica 38/2025/DEG/TCU/AN (2945843950) SEI 50000.008682/2025-54 / pg 58 / 60

obras: *necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.* ***- Impactos nos preços do aluguel:*** *necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.* ***- Impactos na formalização do contrato:*** *influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.* ***- Impactos na fase de implantação das obras:*** *necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto. (...)*

Documento assinado eletronicamente por RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br), de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 1553529455 e chave de acesso 3d29d94f no endereço eletrônico https://sapiens.agu.gov.br. Informações adicionais: Signatário (a): RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br). Data e Hora: 10-07-2024 02:48. Número de Série: 654372557451877645764062110 80. Emissor: Autoridade Certificadora do SERPRO SSLv1.

Anexo 21 Planilha Referência 3D (2945843950) SEI 50500.000068/2025-54 / pg 61

GRUPO I – CLASSE III – Plenário
TC 006.209/2019-0
Natureza(s): Consulta
Órgão/Entidade: Conselho da Justiça Federal
Representação legal: não há

SUMÁRIO: CONSULTA. CJF. LEGALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE "BUILT TO SUIT" (ALUGUEL SOB MEDIDA) PARA CONSTRUÇÕES EM TERRENOS DA UNIÃO. RESPOSTA AFIRMATIVA. MATÉRIA PARCIALMENTE ESCLARECIDA NO ACÓRDÃO 1.301/2013-TCU-PLENÁRIO. ELUCIDAÇÕES COMPLEMENTARES. REVERSÃO OBRIGATÓRIA DO BEM AO PATRIMÔNIO PÚBLICO NO FINAL DA AVENÇA. IDENTIFICAÇÃO DE RISCOS ASSOCIADOS ÀS LOCAÇÕES DE IMÓVEIS NO MODELO "BUILT TO SUIT". BAIXO GRAU DE REGULAMENTAÇÃO DOS CONTRATOS DA ESPÉCIE NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO FEDERAL. NATUREZA DE OPERAÇÃO DE CRÉDITO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO "BUILT TO SUIT" (ALUGUEL SOB MEDIDA) COM CLÁUSULA DE REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO NO FINAL DA AVENÇA. SUJEIÇÃO ÀS REGRAS E PRINCÍPIOS ORÇAMENTÁRIOS E DE RESPONSABILIDADE FISCAL CIÊNCIA AO CONSULENTE, AO MINISTÉRIO DA ECONOMIA E À CASA CIVIL.

Existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, *built to suit*, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário.

Os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos.

RELATÓRIO

Trata-se de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, à época, o Ministro do Superior Tribunal de Justiça João Otávio de Noronha, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida) em terrenos da União.

2. Adoto como Relatório, com pontuais ajustes de forma, o bem lançado parecer da Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva, do Ministério Público de Contas, que resume as

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPEG/ADOR/29ª SECEX (2948425750) SEI 5050003080625-28 pg. 662
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

análises e conclusões da então Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrbana), responsável pela instrução do feito, agrega considerações complementares e emite opinião consonante com as proposições da unidade técnica (peça 14):

> *Trata-se de Consulta formulada pelo Senhor Presidente do Conselho da Justiça Federal, Ministro João Otávio de Noronha* [à época]*, a respeito de dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares relacionados à adoção do modelo de locação built to suit (aluguel sob medida) na Administração Pública*
>
> *2. O questionamento diz respeito à possibilidade de a Justiça Federal deflagrar procedimento licitatório a fim de selecionar a melhor proposta com vistas à construção de edifícios por terceiros investidores, sob medida, em terrenos pertencentes à União, seguida de locação por prazo determinado, com reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual. A operacionalização de tal modalidade ocorre por meio da cessão do direito de superfície de terreno da União a terceiro, por tempo certo, com a contrapartida de obtenção de sedes próprias, sem a necessidade de realização direta das obras necessárias (cf. peça 1).*
>
> *3. A Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana elaborou a instrução da peça 4, em que propôs conhecer da Consulta e responder afirmativamente ao consulente sobre a possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida em terrenos da União, observados certos requisitos.*
>
> *4. Dada a relevância do tema para a Administração Pública, por meio do Despacho à peça 7, o eminente Relator, Ministro Raimundo Carreiro, com vistas a ampliar o debate em torno da questão jurídica em apreço, julgou pertinente ouvir este Parquet especializado.*
>
> *5. Em primeiro parecer sobre a consulta, esta representante do Ministério Público de Contas, considerando que havia sido editada posteriormente à manifestação da Unidade Técnica, pelo Presidente da República, a Medida Provisória n.º 915, de 27/12/2019, avaliou que os arts. 5.º e 11-C do referido diploma poderiam interferir na análise elaborada à peça 4. Desse modo, submeteu os autos ao Relator com proposta de que a consulta fosse encaminhada para novo pronunciamento da Unidade Instrutiva, com retorno posterior a este Parquet, para pronunciamento definitivo de mérito (peça 8).*
>
> *6. O Relator, por meio do Despacho à peça 9, acolheu o parecer deste Ministério Público, tendo encaminhado os autos à SeinfraUrbana para exame técnico complementar à luz da edição da Medida Provisória n.º 915.*
>
> *7. Em atendimento à determinação do Relator, a Unidade Técnica elaborou o exame da peça 10. Ao concluir, asseverou que os instrumentos incorporados na Medida Provisória n.º 915 possuem natureza jurídica distinta da modalidade de contratação built to suit.*
>
> *8. Retornados os autos a este Ministério Público de Contas, serão analisados conjuntamente a instrução da peça 4 e o exame técnico complementar da peça 10, visto conterem os elementos necessários e suficientes para que o Tribunal delibere sobre a questão formulada.*
>
> *9. De início, concorda-se com a SeinfraUrbana que a presente consulta deve ser conhecida pelo Tribunal, uma vez satisfeitos os requisitos de admissibilidade previstos no art. 264, inciso V, e §§ 1.º e 2.º, do Regimento Interno/TCU.*
>
> *10. A Unidade Técnica organizou a instrução da peça 4 de modo a primeiro responder à consulta, para, em seguida, complementar a análise do built to suit com considerações sobre os riscos relacionados à sua utilização. Para tanto, dividiu o exame técnico nos seguintes capítulos: (i) resposta à consulta; (ii) considerações sobre "built to suit"; e (iii) da avaliação pelo TCU.*
>
> *11. No que tange ao questionamento da consulta, a conclusão da SeinfraUrbana foi pela possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida em terrenos da União, inclusive da*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/GAB-TCU/29457484 2575 0 SEI 0 5 0 0 0 0 8 0 3 0 0 6 2 5 - 6 8 2 5 4 9 2 pg. 663
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

legalidade de reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário [relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho].

12. Quanto aos riscos identificados na utilização da modalidade buit to suit pelo setor público, entendeu a Unidade Técnica que deve ser encaminhada cópia da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia, para fins de alerta sobre os problemas constatados, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais.

13. No exame técnico complementar da peça 10, a Unidade Técnica concluiu que os institutos do built to suit, previsto no art. 47-A da Lei n.º 12.426/2011, e do contrato de gestão para a ocupação de imóveis públicos, definido no art. 5.º da Medida Provisória n.º 915/2019, possuem natureza jurídica e objetivo distintos. Em acréscimo, que o art. 11-C da referida MP não se aplicaria ao built to suit.

14. Resumido o histórico dos autos, passa-se ao exame dos pontos mais relevantes da consulta. Para fins de organização, o parecer será dividido em três tópicos:

> *i) resposta à consulta, considerando como fato superveniente a entrada em vigor da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021);*
>
> *ii) análise dos riscos levantados pela SeinfraUrbana relacionados ao potencial de expansão da utilização do built to suit pelos órgãos/entidades públicos; e*
>
> *iii) influência dos dispositivos da Medida Provisória n.º 915/2019 (convertida na Lei n.º 14.011/2020) na contratação built to suit.*

[ADVENTO DA NOVA LEI DE LICITAÇÕES – LEI N.º 14.133/2021 – SUPERVENIENTE À CONSULTA]

15. Com relação ao primeiro tópico, ***resposta à consulta****, considerando como fato superveniente a entrada em vigor da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), é necessário que se avalie, do ponto de vista normativo, como ficou a regulamentação do built to suit depois da aprovação desse diploma, e se esse fato legislativo novo trouxe modificação em relação à resposta à consulta proposta pela SeinfraUrbana.*

16. No ordenamento jurídico, a modalidade de locação built to suit está prevista em duas normas. A primeira corresponde ao art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 (introduzido pela Lei n.º 12.744/2012), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, redigido nos termos abaixo. Com a introdução desse artigo, voltado às locações privadas, o contrato built to suit deixou de ser um contrato atípico para ter regulação própria.

> *Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.*
>
> *§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.*
>
> *§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.*

17. Posteriormente, na seara dos contratos administrativos, foi incluído pela Lei n.º 13.190/2015 o art. 47-A na Lei n.º 12.462/2011, do Regime Diferenciado de Contratações Públicas,

Anexo I, Voto - Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842) SEI 035050-0008/2019-6 pg. 664
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

conforme o texto abaixo. O artigo introduziu regras adaptativas do built to suit à esfera das contratações públicas, inexistentes na Lei n.º 8.245/1991.

> *Art. 47-A. A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.*
>
> *§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.*
>
> *§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.*
>
> *§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.*

18. Com a edição da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), há a previsão de que, decorridos dois anos de sua publicação oficial, seja revogado o art. 47-A da Lei do RDC, conforme disposto no art. 193, inciso II. Considerando que a Lei n.º 14.133/2021 entrou em vigor em 1.º de abril de 2021, a vigência do artigo mencionado no parágrafo precedente se encerrará em 1.º de abril de 2023, voltando o ordenamento a contar apenas com a previsão do built to suit na lei de locações do setor privado, já que a nova lei de licitações e contratos foi omissa quanto à regulamentação específica da locação sob medida.

19. A despeito da lacuna normativa, que a princípio poderia levar ao entendimento de vedação futura à utilização do contrato built to suit na Administração Pública, não é essa a conclusão a que se chega a partir de uma análise sistemática dos artigos da nova lei de licitações dedicados às locações de imóveis.

20. Inicialmente, deve-se levar em conta que antes da inclusão do art. 47-A na Lei do RDC, em 2015, quando somente havia previsão do built to suit na Lei n.º 8.245/1991, o poder público já estava autorizado a utilizar essa modalidade de contratação. Essa possibilidade foi confirmada pelo TCU no ***Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário (Rel. Min. André de Carvalho)****, em resposta à* ***consulta do Conselho Superior da Justiça do Trabalho****, nos termos do item abaixo.*

> *9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;*

21. Observa-se, ainda, que as disposições de direito privado são aplicadas de modo supletivo aos contratos administrativos, conforme prevê o art. 89 da Lei n.º 14.133/2021, também presente no art. 54 da Lei n.º 8.666/1993.

> *Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.*

22. Conquanto não falte suporte normativo para que o poder público faça uso válido do built to suit, com a revogação do art. 47-A da Lei do RDC, os parâmetros estabelecidos nesta última norma precisam de uma releitura frente aos dispositivos genéricos da nova lei de licitações e contratos, para as devidas adaptações e garantia da necessária segurança jurídica.

23. Verifica-se que a Lei n.º 14.133/2021 trouxe uma evolução em relação à Lei n.º 8.666/1993 no que se refere à locação de imóveis. Enquanto esta última menciona o instituto apenas no artigo das hipóteses de licitação dispensável (art. 24, inciso X; para a compra ou

Anexo II - Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/SEFOR (2945184) SEI 005.000803/2025-68 / pg. 665
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), o novo diploma passou a prever, em artigo próprio, que as locações de imóveis pela Administração Pública dependem, em regra, da realização de licitação, conforme segue abaixo.

> *Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

24. O art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 traz outra novidade, pois estabelece que a contratação direta, no caso da exceção prevista, ocorra por inexigibilidade de licitação, e não por dispensa, conforme define a Lei n.º 8.666/1993.

> *Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*
>
> *[...]*
>
> *V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

25. Constata-se, com clareza, que o art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 tratou das locações de imóveis pelo poder público de modo bastante amplo e genérico, optando por um regime flexível dessa espécie de contratação. Nesse sentido, dada a teleologia da norma, seria incoerente supor que os contratos built to suit não estivessem abarcados em seu âmbito de aplicação.

26. Não há óbice, assim, a que a Administração Pública decida, motivadamente, celebrar contratos de locação de bens imóveis com locador que realize prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pelo poder público locatário, com fundamento no art. 51 da Lei n.º 14.133/2021. Por essa interpretação lógica, ***o instituto contemplado no caput do art. 47-A da Lei do RDC não foi excluído pela nova lei de licitações e contratos, mas antes incorporado como uma das hipóteses de incidência de seu art. 51.***

27. Há indicativos no texto do art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 de que as locações de imóveis pelo poder público avançaram em flexibilidade, com possibilidade de adoção de diferentes modelagens, ao fixar que "a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários".

28. Verifica-se que os requisitos do art. 51 autorizam as seguintes escolhas: i) licitações de edificações prontas, em que a exigência básica é que estejam em um estado de conservação previamente definido pela Administração; ii) licitações que podem demandar adaptações dos imóveis para o interesse do órgão/entidade licitante, cuja providência de execução ficará a cargo dos particulares, que por elas serão remunerados pelo pagamento dos aluguéis; e iii) licitações que exigirão grandes investimentos, cuja melhor expressão é o built to suit, em que o particular constrói ou reforma um imóvel conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário, sendo a amortização do investimento e o retorno financeiro obtidos pelos aluguéis pagos pelo poder público.

29. Qualquer que seja a modelagem adotada, incluindo o built to suit, a regra geral do art. 51 é que a locação deverá ser precedida de licitação, salvo se demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Além disso, é requisito essencial de toda contratação de locação de imóvel que o bem seja previamente avaliado, mesmo quando exigir investimentos vultosos. O fato de o art. 51 ter concedido maior margem discricionária ao administrador para celebrar contratos de locação de imóveis não o exime do ônus de observar os princípios insculpidos no art. 5.º da Lei n.º 14.133/2021,

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/GAB-DNIT (29458425750) SEI 50600.000803/2025-68 / pg. 666
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

especialmente os do planejamento, transparência, motivação e interesse público, bem como atender aos objetivos do processo licitatório definidos em seu art. 11.

30. Vislumbra-se, ademais, não haver incompatibilidade dos três parágrafos do art. 47-A da Lei do RDC que serão revogados com os ditames da Lei n.º 14.133/2021. O § 1.º encontra-se referendado na nova lei de licitações, pois a contratação built to suit continua a se sujeitar à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade aplicável às locações comuns. Em relação ao § 2.º, não há norma na nova lei de licitações que proíba que a contratação built to suit preveja a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, se estabelecida no contrato.

31. Por último, quanto ao § 3.º, a nova legislação deixa de exigir que o valor mensal da locação no built to suit não exceda a 1% do valor do bem locado. A despeito de inexistir na Lei n.º 14.133/2021 parâmetro para o valor máximo do aluguel, continua sendo obrigatório na fase preparatória do processo licitatório que os preços estimados pela Administração contratante sejam baseados em critérios realistas de custos a serem suportados pelo contratado. Desse modo, a fixação do percentual dos aluguéis mensais nos contratos built to suit deverá obedecer às referências de mercado.

32. Resta demonstrado, portanto, que ***a Administração Pública continua autorizada a utilizar o modelo built to suit para contratos de locação de imóveis, mesmo após a revogação da Lei do RDC prevista para ocorrer em 1.º de abril de 2023****, tendo por fundamentos legais o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 e os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como as demais normas gerais de licitações públicas. Até a citada revogação, continuam válidos o art. 47-A da Lei n.º 12.462/2011 e o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, caso a Administração opte por utilizá-los no lugar da nova lei (art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021).*

33. Com relação ao enfrentamento da questão posta na consulta, concordamos com os argumentos e ponderações que a SeinfraUrbana trouxe à peça 4, de modo que os desdobramentos legislativos discutidos acima não interferem no conteúdo da proposta de resposta ao consulente, mas antes atualizam elementos da análise instrutória.

34. Como mostrou a instrução, a grande vantagem na estruturação do built to suit pelo setor público consiste na possibilidade de contornar a indisponibilidade imediata de recursos para a aquisição, construção ou adaptação de imóveis, uma vez que o pagamento é diluído ao longo prazo contratual e inicia-se somente após a finalização da construção ou reforma do imóvel. Em cenários de escassez de recursos orçamentários para investimentos em obras, referido modelo de locação de imóveis pode representar uma solução que otimiza as necessidades presentes dos órgãos estatais sem sobrecarga financeira imediata.

[MODELO *BUILT TO SUIT* EM TERRENOS DA UNIÃO: LICITAÇÃO E REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA AO FINAL DO CONTRATO]

35. A Unidade Técnica avalizou a aplicação do modelo built to suit em ***terrenos pertencentes à União*** *com base em interpretação do que foi decidido no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário. Com efeito, naquela assentada, o Tribunal prejulgou a tese de que a dispensa de licitação somente seria aplicável aos casos de terreno pertencente a particular. Embora não tenha constado expressamente do acórdão aprovado, não houve objeção naquela decisão à utilização do built to suit em terrenos públicos, subentendendo-se que esse caso dependeria de licitação.*

36. Sobre a possibilidade de se prever a ***reversão do bem locado à Administração Pública ao final do contrato****, está ela alinhada aos objetivos do built to suit. Em casos de construção em terrenos públicos, entendemos, a exemplo da Unidade Técnica, que* ***a reversão é obrigatória****, sob pena de perdurar após o prazo de locação uma situação de ilicitude, com uma edificação de propriedade privada mantida sobre um terreno público. Em casos de construção em terrenos privados, a escolha por reverter passa por um juízo de oportunidade e conveniência da*

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025/SUPERADOR (29458425750) SEI 005.000803/2025-68 / pg. 667
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

Administração, já que afetará diversos parâmetros da contratação, o que inclui o preço do aluguel, que será maior se houver reversão em função da necessidade de remuneração da construção e do terreno.

37. Revela-se plausível, ainda, que se inclua na resposta à consulta a importância de se observar as ***orientações contidas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário****, especialmente o disposto em* ***seus itens 9.3 e 9.4****. Constata-se que os aspectos levantados e debatidos nos autos daquela consulta permanecem presentes e atuais para a etapa de planejamento das licitações, independentemente das alterações legislativas posteriores.*

> [Itens 9.3 e 9.4 do Ac. 1.301/2013-TCU-Plenário:
>
> *9.3. informar ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, adicionalmente, a administração pública deverá demonstrar claramente que as necessidades de instalação e de localização condicionam a escolha de determinado imóvel e que o preço da locação se mostra compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, bem assim que a junção do serviço de locação com a eventual execução indireta de obra apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 23, § 1º, e no art. 15, IV, da Lei nº 8.666/1993, sem prejuízo de se destacar que tudo isso deve estar devidamente justificado nos autos do processo de licitação, por meio de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios, em respeito ao art. 50, IV, da Lei nº 9.784, de 1999, cabendo à administração pública fazer prova da legalidade dos atos e da regularidade da despesa pública perante os órgãos de controle financeiro, em obediência ao disposto no art. 70, parágrafo único, da Constituição de 1988 e nos termos do art. 113 da Lei nº 8.666/1993;*
>
> *9.4. esclarecer, ainda, ao Conselho Superior da Justiça do Trabalho que as contratações de locação sob medida de instalações prediais, inclusive de imóvel a ser construído de acordo com parâmetros mínimos estabelecidos por órgão ou entidade da administração pública, devem observar, também, as seguintes orientações:*
>
> *9.4.1. caracterização da efetiva necessidade do novo imóvel, com demonstração de que o imóvel até então porventura em uso não atende mais ao interesse público e de que não comporta readequação;*
>
> *9.4.2. comprovação da inexistência de imóveis disponíveis no âmbito da administração pública federal, estadual, distrital ou municipal, de acordo com as "Orientações para destinação do Patrimônio da União", que foram editadas pela SPU/MPOG em 2010;*
>
> *9.4.3. fundamentação da decisão pela locação sob medida baseada em estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem tal opção contratual, incluindo a necessidade de se demonstrar que, comprovada a impossibilidade de suprir a demanda por outras formas, a utilização da locação sob encomenda mostra-se inequivocamente mais favorável economicamente do que a realização de reforma ou adequação em imóvel alugado sob a forma convencional.*]

38. Portanto, ***há embasamento técnico e jurídico suficiente para que se informe ao consulente sobre a possibilidade de utilização do modelo built to suit em terrenos da União, desde que se instaure um procedimento licitatório****, se conceda o direito de superfície ao eventual vencedor, e se atenda às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário.* ***Sugere-se aprimorar o texto da proposta da Unidade Técnica para que se esclareça que a reversão do bem à Administração Pública, nesses casos, é obrigatória.***

[ANÁLISE DE RISCOS INERENTES ÀS LOCAÇÕES *BUILT TO SUIT* E SUA CARÊNCIA REGULATÓRIA]

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/SEFOR/SNPTA/MPO (2941584) SEI 50000.000803/2025-68 / pg. 668
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

*39. Com relação ao segundo tópico, análise dos riscos levantados pela SeinfraUrbana relacionados ao **potencial de expansão da utilização do built to suit** pelos órgãos/entidades públicos, reconhece-se que o tema foi competentemente explorado na instrução técnica, que detalhou os problemas que podem surgir ao longo do ciclo de uma contratação de locação sob medida, com potencial de impactar os entes públicos, responsáveis por planejar e conduzir as contratações, e o próprio TCU, na fiscalização dos atos correspondentes.*

*40. De modo sintético, os **riscos identificados** na instrução relativos à utilização do buit to suit pelo setor público foram os seguintes:*

> *- **Impactos fiscais sobre as contas públicas:** diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à "Regra de Ouro", com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.*
>
> ***- Impactos nas auditorias de obras públicas**: necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.*
>
> *- **Impactos nas licitações**: observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.*
>
> ***- Impactos nos projetos das obras:** necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.*
>
> ***- Impactos nos preços do aluguel:** necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.*
>
> ***- Impactos na formalização do contrato:** influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.*
>
> ***- Impactos na fase de implantação das obras:** necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto.*

*41. Assiste razão à Unidade Técnica em externar preocupação quanto aos riscos identificados na utilização dos contratos built to suit pela Administração Pública. De fato, a **pouca regulamentação existente** sobre esse modelo, aliada ao **potencial de ampliação** de sua aplicação*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/GDF (2941584) SEI 025.000308/2025-68 / pg. 669
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

pelo poder público, pode gerar dúvidas nos órgãos contratantes sobre como operacionalizar as contratações, o que aumenta a insegurança jurídica, compromete a eficiência administrativa, e acarreta custos adicionais ao Estado.

42. Do ponto de vista de lei em sentido estrito, a regulamentação do built to suit é realmente genérica. Apenas permite que o modelo seja utilizado pela Administração, sem estabelecer critérios, definições ou normas específicas sobre como estruturar as contratações. Diante dessa limitação, entende-se que a forma mais eficiente de lidar com os riscos apontados seja mediante a aprovação de regras em regulamento infralegal, de modo que os gestores possam ser orientados por parâmetros objetivos na condução dos processos licitatórios.

43. A nova lei de licitações, por exemplo, prevê a edição de diversos regulamentos em seus artigos, para tratar de assuntos específicos. Não existe essa previsão expressa para as locações de imóveis. No entanto, nada impede que o poder público competente edite normas que regulamentem temas sujeitos a riscos consideráveis, mesmo que a lei assim não preveja, o que é caso dos contratos built to suit, cuja carência regulatória está patentemente demonstrada.

44. Na área de licitações e contratos, são diversas as normas regulamentadoras de matérias e temas específicos, que auxiliam os gestores a tomarem decisões fundamentadas. Citem-se, por exemplo, os seguintes decretos editados pelo Chefe do Poder Executivo:

> *- Decreto n.º 7.174/2010 - Regulamenta a contratação de bens e serviços de informática e automação pela administração pública federal, direta ou indireta, pelas fundações instituídas ou mantidas pelo Poder Público e pelas demais organizações sob o controle direto ou indireto da União.*
>
> *- Decreto n.º 7.581/2011 - Regulamenta* ***o Regime Diferenciado de Contratações Públicas - RDC, de que trata a Lei n.º 12.462, de 4 de agosto de 2011.***
>
> ***- Decretos n.º 7.709/2012, n.º 7.713/2012 e n.º 7.756/2013 -*** *Estabelecem a aplicação de margens de preferência nas licitações realizadas no âmbito da Administração Pública Federal.*
>
> *- Decreto n.º 7.983/2013 - Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências.*
>
> *- Decreto n.º 8.945/2016 -* ***Regulamenta, no âmbito da União, a Lei n.º 13.303/2016, que d****ispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.*
>
> *- Decreto n.º 9.412/2018 - Atualiza os valores das modalidades de licitação de que trata o art. 23 da Lei n.º 8.666/1993.*

45. Existem, igualmente, normas editadas em nível ministerial, dentre as quais se exemplificam:

> *- Instrução Normativa n.º 5, de 26/5/2017 - Dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional. Editada pelo então Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.*
>
> *- Instrução Normativa n.º 7, de 24/10/2018 - Disciplina as licitações e os contratos de serviços de promoção dos órgãos e entidades do Poder Executivo Federal. Editada pela Presidência da República.*
>
> *- Instrução Normativa n.º 1, de 4/4/2019 - Dispõe sobre o processo de contratação de soluções de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC pelos órgãos e entidades*

Anexo I, Voto e Acórdão 9853/2025/SUBSECRETARIA-SEC (2945184 2575) SEI 035050008030625-68 pg. 670
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

> *integrantes do Sistema de Administração dos Recursos de Tecnologia da Informação - SISP do Poder Executivo Federal. Editada pela Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia.*

46. A edição de regulamentos colabora com a padronização da gestão pública, por meio do estabelecimento de regras e procedimentos que servem de orientação para os gestores e órgãos de controle, levando à redução da insegurança jurídica e ao aumento da transparência e previsibilidade dos atos praticados. Em consonância com esse objetivo, prevê o art. 30 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro que "As autoridades públicas devem atuar para aumentar a segurança jurídica na aplicação das normas, inclusive por meio de regulamentos, súmulas administrativas e respostas a consultas".

47. Os riscos identificados pela SeinfraUrbana constituem um alerta do controle externo para que os órgãos responsáveis cogitem da ***elaboração de estudos técnicos e pareceres sobre a possibilidade de normatização infralegal das contratações built to suit****. Para tanto, é relevante que as autoridades responsáveis tenham conhecimento das informações e elementos tratados neste processo.*

48. Dessa forma, sugerimos ***aprimorar o item c) da proposta da SeinfraUrbana****, para que* ***seja dada ciência da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República, informando-os dos riscos apontados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto.***

49. Cabe alertar que recentemente foi prolatado o ***Acórdão n.º 1.928/2021-TCU-Plenário (Rel. Min. Benjamin Zymler)****, que tratou de auditoria realizada na Fundação Oswaldo Cruz (Fiocruz) com o objetivo de avaliar a adequação da modelagem built to suit no edital do Novo Centro de Processamento Final de Imunobiológicos de Bio-Manguinhos - RJ. Em substancioso Voto, foram analisados diversos riscos associados à aplicação do built to suit à luz dos elementos concretos do edital auditado. A deliberação gerou a recomendação e a ciência abaixo reproduzidas, as quais, embora aludam a riscos específicos, demonstram que a linha proposta acima está condizente com a atuação do Tribunal.*

> *9.2. recomendar à Casa Civil que, em face de sua atribuição de coordenação e integração das ações governamentais, avalie a conveniência e oportunidade de regulamentar as garantias a serem ofertadas pelo Poder Público em contratações built to suit de que trata o art. 47-A da Lei 12.462/2011, a fim de reduzir os fatores de riscos envolvidos nesses ajustes, permitir propostas mais vantajosas e viabilizar o uso desse modelo de contratação no âmbito de administração pública;*
>
> *9.3. dar ciência desta deliberação ao Ministério da Economia a fim de que analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020) , do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021) como uma operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração;*

[ANÁLISE DE POSSÍVEIS EFEITOS DA MP 915/2019 NA CONTRATAÇÃO *BUILT TO SUIT*]

50. Com relação ao terceiro tópico, influência dos dispositivos da Medida Provisória n.º 915/2019 na contratação built to suit, cabe lembrar que esta questão foi trazida aos autos no parecer desta representante do Ministério Público de Contas à peça 8. À época, chamou a atenção o art. 5.º da MP, que dispôs sobre os ***contratos de gestão*** *para a ocupação de imóveis públicos, nos seguintes termos:*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUBSECRETARIA-GERAL (29457484) SEI 5050000.000625/2025-60 / pg. 671
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

> *Art. 5º A administração pública poderá celebrar contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos.*
>
> *§ 1º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos consiste na prestação, em um único contrato, de serviços de gerenciamento e manutenção do imóvel, incluído o fornecimento dos equipamentos, materiais e outros serviços necessários ao uso do imóvel pela administração pública por escopo ou continuados.*
>
> *§ 2º O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos poderá:*
>
> *I - incluir a realização de obras para adequação do imóvel, incluída a elaboração dos projetos básico e executivo; e*
>
> *II - ter prazo de duração de até vinte anos, quando incluir investimentos iniciais relacionados à realização de obras e o fornecimento de bens.*
>
> *§ 3º Na hipótese de que trata o § 2º, as obras e os bens disponibilizados serão de propriedade do contratante.*
>
> *§ 4º Ato do Poder Executivo poderá regulamentar o disposto neste artigo.*

51. No parecer da peça 8, entendeu-se que o artigo acima poderia incorporar nova norma à regulamentação do built to suit. Concluiu-se o mesmo em relação ao art. 11-C da Medida Provisória, que contemplou regras para avaliações dos domínios pleno, útil ou direto de imóveis da União para fins de alienação onerosa. Propôs-se, então, que os autos fossem encaminhados para novo pronunciamento da Unidade Técnica acerca da possibilidade dos artigos da MP interferirem na análise inicial da consulta, o que foi acolhido pelo Relator à peça 9.

52. Em atendimento ao Despacho do Relator, a SeinfraUrbana elaborou o exame técnico complementar da peça 10. Em síntese, trouxe as seguintes considerações:

> *- Dentre as possibilidades de contratação built to suit, a única que poderia suscitar dúvida quanto à semelhança com o "contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos" definido no art. 5.º da MP seria a "reforma substancial de imóvel privado".*
>
> *- O contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos se assemelha ao contrato de facilities, ou seja, envolve serviços condominiais, e tem por objeto a realização de atividades de infraestrutura de funcionamento do local de trabalho, secundárias à atividade fim do órgão, como, por exemplo, os serviços de jardinagem, manutenção predial, limpeza, "copeiragem", entre outros.*
>
> *- A ocupação prevista nos contratos de gestão envolve imóveis unicamente públicos. Se houver previsão de execução de obras nos contratos de gestão, a princípio, devem elas ficar adstritas à adequação do imóvel ao modelo de ocupação, não podendo incluir alterações substanciais na edificação.*
>
> *- Tanto o built to suit, quanto o contrato de gestão da MP, buscam a ocupação de edificações para a execução de atividades públicas. No entanto**, enquanto o built to suit possui a natureza de contrato de locação de imóvel de terceiro privado, o contrato de gestão com execução de obra possui outra natureza, de contratação integrada de serviços terceirizados (contrato de facilites)** com o objetivo de promover melhorias e adaptações para viabilizar a utilização e ocupação do imóvel público.*
>
> *- No built to suit, as reformas previstas devem ser substanciais, com modificação das características do imóvel privado para atender as especificações do locatário. Por outro lado, no contrato de gestão, as reformas envolvem pequenas adaptações, realizadas em imóvel público.*

Anexo I Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/SEFOR (29457842) SEI 005.000803/2025-68 / pg. 672
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

- Tanto o built to suit, quanto o contrato de gestão, quando preveem investimentos em obras ou bens, poderão ter prazo de vigência alongado.

- O art. 11-C da MP não impacta na determinação dos parâmetros utilizados para a fixação dos valores do bem locado e da locação em si nos contratos built to suit, uma vez que, nos casos de execução de edificação em terreno público, o valor do terreno não compõe o cálculo do preço justo do aluguel.

53. Em virtude das diferenças acima, ***concluiu a Unidade Técnica que os contratos built to suit na modalidade de reforma substancial não possuem a mesma natureza jurídica dos contratos de gestão para ocupação de imóveis públicos com a execução de obras****. Observou, ainda, que o advento do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos demandará que o gestor comprove, antes de decidir pela contratação built to suit, que os imóveis da carteira da Secretaria do Patrimônio da União, mesmo com pequenas reformas para adequação, não atendem a sua necessidade, o que alinha a aplicação do novo instituto ao entendimento do Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário.*

54. Consigne-se que ***a MP n.º 915/2019 foi convertida na Lei n.º 14.011/2020****, tendo sido os arts. 5.º e 11-C a ela incorporados, com pequenas modificações que não alteraram o seu sentido.*

55. Como bem abordado no exame complementar da peça 10, são de fato inconfundíveis os contratos built to suit e os contratos de gestão para ocupação de imóveis públicos. O objeto do primeiro é uma locação de imóvel, com características peculiares, posto que envolve como obrigação do locador construir ou reformar um imóvel de sua propriedade conforme especificações pré-definidas pela Administração locatária. O contrato de gestão da Lei n.º 14.011/2020, de outra sorte, envolve primordialmente a prestação de serviços pela empresa contratada à Administração, cujo objetivo é terceirizar a gestão e manutenção do imóvel público onde o órgão desenvolve suas atividades.

56. A possibilidade de incluir nos contratos de gestão a realização de obras e o fornecimento de bens para adequação do imóvel não transmuta a natureza jurídica do contrato para uma locação sob medida, porquanto não se cogita de excluir do contrato de gestão sua contrapartida principal, que é a prestação de serviços necessários ao uso do imóvel pelo poder público, por escopo ou continuados, como prevê a lei. A realização de obras de adaptação do imóvel nos contratos de gestão revela-se mais um meio de preservar a segurança e solidez do bem público existente, mediante intervenções de menor impacto, permitindo sua utilização e aproveitamento pela Administração. No built to suit, a ideia é que a reforma do imóvel seja bem mais expressiva, no interesse de ter instalações adaptadas às necessidades do órgão/entidade contratante, providenciada em imóvel privado.

57. Apesar de distintas as naturezas jurídicas do built to suit e do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, eles concorrem entre si quando a Administração tiver mais de uma opção para gerir os imóveis e locais físicos de funcionamento de suas atividades. ***Caberá às autoridades públicas avaliar as necessidades em cada caso, promover estudos técnicos, certificar-se dos aspectos jurídicos envolvidos, ponderar os custos, e analisar os impactos orçamentários e fiscais de cada solução, para, motivadamente, tomar a decisão que melhor atenda ao interesse público. Há de se observar, ademais, que para o contrato de gestão, o legislador cuidou de deixar margem para que o Poder Executivo regulamente o instituto (art. 7.º, § 5.º, da Lei n.º 14.011/2020).***

58. Como em toda contratação, existirão riscos na utilização do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos, a exemplo do que foi tratado nestes autos para o built to suit. Tal discussão, no entanto, não se insere no escopo desta consulta. Considerando que a lei que instituiu

Anexo I, Voto - Acórdão 985/2025 - SUPERADO (29457484) SEI 035.000808/2025-68 / pg. 673
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

o contrato de gestão é bem recente, caberão à prática administrativa e à jurisprudência dos tribunais debater as questões que surgirem no tempo certo.

59. Por fim, embora não tenha constado de sua proposta, a Unidade Técnica sugeriu que, em uma possível regulamentação dos impactos financeiros dos contratos built to suit, haja ***a inclusão de uma fase de envio prévio das informações ao TCU, similarmente ao que ocorre para as Parcerias Público-Privadas (PPP) no rito da Instrução Normativa/TCU n.º 81/2018.*** *Não vemos impedimento à discussão desse tema pelo Tribunal, já que lhe compete, e não a outros órgãos, expedir atos e instruções normativas sobre matéria de suas atribuições.*

60. Pelo exposto, esta representante do ***Ministério Público de Contas*** *propõe:*

a) conhecer da presente consulta, com fulcro no art. 1.º, inciso XVII, da Lei n.º 8.443/1992, c/c o art. 264, inciso V, e §§ 1.º e 2.º, do Regimento Interno/TCU;

b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;

c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República, informando-os dos riscos elencados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto;

d) encaminhar cópia da deliberação a ser proferida ao Conselho da Justiça Federal; e

e) arquivar o presente processo, nos termos do art. 169, inciso V, do Regimento Interno/TCU.

***

3. A proposta do Ministério Público de Contas, retro, guarda estreita semelhança com o encaminhamento alvitrado na instrução de mérito da unidade técnica, à peça 4, conforme faço demonstrar na tabela comparativa a seguir, a contemplar apenas os pontos com redações diferentes:

MPTCU	UNIDADE TÉCNICA
b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo ***obrigatória a reversão do bem*** *à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;*	*b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, inclusive da* ***legalidade de reversão do bem*** *à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário;*
c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida ***ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República****, informando-os dos riscos elencados neste processo e no*	*c) encaminhar cópia da deliberação que vier a ser proferida, bem como desta instrução,* ***ao Ministério da Economia*** *para fins de alertar sobre os riscos apontados neste processo e no*

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/GDF (29457484) SEI 05500.000800/2025-58 / pg. 674
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a ***possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto****;*	*Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário* ***a respeito das contratações de aluguel sob medida, built to suit, empreendidas pela Administração Pública, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais****;*

4. Conforme pontuado no parecer transcrito, o Ministério Público de Contas endossa, na essência, as conclusões da unidade técnica, acrescendo a **obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato de locação *built to suit* quando se tratar de imóvel em terreno da União**, e sugerindo, ainda, aos órgãos responsáveis que analisem a **possibilidade de "edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto"** em análise.

5. O feito foi originalmente levado à deliberação na Sessão Plenária de 20/10/2021, quando o então relator, Ministro Raimundo Carreiro, ao acolher proposta formulada pelo Ministro Benjamin Zymler na fase de discussão, excluiu o processo de pauta, encaminhando-o à então Secretaria de Macroavaliação Governamental, para análise dos aspectos de responsabilidade fiscal inerentes ao objeto da presente Consulta, nos termos do despacho à peça 15, cujo teor principal transcrevo a seguir:

> *Considerando os debates ocorridos durante a apreciação deste processo na sessão Plenária de 20/10/2021, em especial os questionamentos apontados pelo Ministro Benjamin Zymler, quanto à necessidade de avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade built to suit (BTS) com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito, o que exigiria o atendimento às normas e requisitos da Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), conforme registrado no vídeo da referida sessão a partir de 1h 15min (vídeo disponível no canal deste Tribunal "TCU" na rede Youtube, endereço eletrônico https://www.youtube.com/watch?v=Uz8gved2gnc);*
>
> *Considerando o disposto no subitem 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), verbis:*
>
> > *9.3.* ***dar ciência*** *desta deliberação* ***ao Ministério da Economia*** *a fim de que* ***analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão****, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020), do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021)* ***como uma operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração****; (grifei).*
>
> *Considerando a existência de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Macroavaliação Governamental (Semag) acerca do tema;*
>
> *Considerando, enfim, a ausência de quórum mínimo para a deliberação em processo de consulta na Sessão Plenária de 20/10/2021, ex vi do 264, §4º, do Regimento Interno deste Tribunal.*
>
> *Excluo o processo de pauta e, ato contínuo, encaminho o feito à Semag, para que apresente, no prazo de quinze dias, parecer conclusivo sobre a questão suscitada pelo Ministro Benjamin Zymler, com retorno a este relator via Ministério Público, que já oficiou nos autos.*
>
> (...)

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457842)5750)SEI 5050000080625-68 pg. 675
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

6. Esse despacho foi ratificado pelo Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Raimundo Carreiro), que assinou novo prazo para a instrução do feito, de sessenta dias, e detalhou tópicos para análise da unidade especializada, *verbis*:

> *ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, por unanimidade, realizar a oitiva do Ministério da Economia, em prazo não superior a 60 dias, sobre as conclusões da Semag a respeito do assunto, facultando-lhe acesso integral às peças do processo, em especial quanto aos tópicos a seguir elencados:*
>
> *a) Quanto à natureza da contratação na modalidade de locação sob encomenda – "built to suit", celebrada com fundamento no art. 47-A da Lei 12.462/2011 como operação de crédito, e à eventual necessidade de cumprimento da legislação orçamentária e financeira:*
>
> *i. as locações sob encomenda – "built to suit", ao realizarem a diluição temporal do valor devido ao empreendedor ao longo do contrato, caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar 101/2000. Tal característica é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente ao patrimônio do ente público, nos termos do art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011;*
>
> *ii. como condição para a assinatura do contrato, faz-se necessária a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica, nos termos do art. 32, inciso I, da Lei Complementar 101/2000;*
>
> *iii. a operação de crédito é definitivamente materializada no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. Como condição para o referido aperfeiçoamento da operação e o recebimento do objeto da locação sob encomenda, exigem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000:*
>
> *a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro;*
>
> *b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira;*
>
> *c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e*
>
> *d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;*
>
> *iv. quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva), bem como do recebimento do ativo pela entidade administrativa (registro da despesa primária com a incorporação do bem), deverá ser verificado o atendimento ao Teto de Gastos da EC 95/2016, à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, às metas fiscais de que trata a Lei Complementar 101/2000 e a Lei de Diretrizes Orçamentárias e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

7. Os tópicos acima destacados coincidem com as conclusões assentadas na instrução à peça 333 do TC 008.162/2019-0 (replicada à peça 16 dos presentes autos), objeto do já referido Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), tratando-se de relatório de auditoria com enfoque no caso concreto do RDC Presencial 01/2021-BM, conduzido pela Fundação Oswaldo Cruz, tendo por objeto locação sob medida (*built to suit*) em terreno da União, com cláusula de reversão do bem construído ao patrimônio da Fiocruz.

8. A retomada da fase de instrução envolveu novas apurações e diligências complementares, impossibilitando o cumprimento do prazo assinado.

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457484/25750)SEI 5050003080/2025-68 pg. 676
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

9. Reproduzo a seguir, com ajustes de forma, o teor principal da instrução conclusiva lavrada no âmbito da então Secretaria de Macroavaliação Governamental, endossada pela direção da unidade (peças 42 a 44):

HISTÓRICO

2. *Cuidam os autos de consulta formulada pelo Sr. Presidente do Conselho da Justiça Federal, ministro João Otávio de Noronha, a respeito de dúvida suscitada na aplicação de dispositivos legais e regulamentares relacionados à adoção do modelo de locação built to suit (aluguel sob medida) na Administração Pública (peça 1).*

3. *Foi questionada, especificamente, a possibilidade de a Justiça Federal* ***aplicar o modelo em terrenos pertencentes à União, com previsão de reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual****. No Brasil, a utilização dessa modalidade de locação para a Administração Pública foi admitida a partir da Lei 13.190/2015, que alterou a Lei 12.462/2011 (lei do Regime Diferenciado de Contratação - RDC) ao incluir o art. 47-A:*

> *Art. 47-A. A Administração Pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.*
>
> *§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.*
>
> *§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.*
>
> *§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.*

4. *Considerando os debates ocorridos durante a apreciação deste processo na sessão Plenária de 20/10/2021 quanto à* ***necessidade de avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade built to suit com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito****, o antigo relator, ministro Raimundo Carreiro, encaminhou o feito à Semag, para que apresente parecer conclusivo sobre a questão (peça 15).*

5. *Reiterando-se entendimento originalmente expresso no TC 008.162/2019-0, considerou-se que a celebração de locação sob encomenda de imóvel (modalidade built to suit – BTS) pelo ente administrativo, quando envolve a* ***reversão obrigatória do bem*** *construído no patrimônio do ente público, equivale à aquisição financiada de bem, resultante de serviços de empreitada. Desse modo, a entidade administrativa assume o compromisso financeiro, nos dizeres do art. 29, inciso III, da LRF, de pagar as prestações durante todo esse período, pagamento que servirá tanto para amortizar os custos da construção quanto para remunerar os recursos financeiros do contratante empreendedor.*

6. *Havendo a previsão de reversão do imóvel para a Administração Pública, portanto, ocorrerá um pagamento mensal a um terceiro pelo recebimento de um bem – resultado de serviços de empreitada – a ser incorporado ao ativo permanente da entidade. Ocorrerá o pagamento de um valor de principal (referente à construção do imóvel) e de outra parcela que, embora seja contratualmente denominada de aluguel, trata-se na prática da remuneração dos juros devidos ao investidor durante a vigência do contrato.*

7. *Enfatizou-se que a operação de crédito deve ser considerada como contratada no momento da celebração do contrato de built to suit com o vencedor da licitação. É nesse momento*

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025-SUPERIOR (29457842) SEI 005.000308/2025-68 / pg. 677
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

que se fará necessária a existência de prévia e expressa autorização para a contratação, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica.

8. *Isso ocorreria embora a operação devesse ser considerada realizada apenas no momento do recebimento da obra contratada. Assim, ainda que eventual ausência de autorização legislativa expressa não venha a impedir a realização da licitação, ela necessita ser concedida previamente à assinatura do contrato.*

9. *Repisou-se que, para a validade do recebimento do objeto contratual pela contratante (efetiva realização da receita de operação de crédito e ato de geração das despesas) seriam exigíveis: a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação com entrada no exercício a que se refere o orçamento; e d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional.*

10. *Reforçou-se que o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da Constituição Federal (CF) de 1988 e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007 deveria ser verificado quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva).*

11. *Quanto ao impacto das despesas submetidas ao Teto de Gastos, instituído pela Emenda Constitucional (EC) 95/2016, e às metas fiscais, verificou-se que o pagamento do contrato seria realizado mediante despesas financeiras, não primárias, que não sensibilizam o Teto de Gastos – apenas os juros passam a ser denominados de "aluguéis".*

12. *Dessa forma, manifestou-se o entendimento inicial segundo o qual o impacto no Teto de Gastos e nos resultados fiscais seria verificado no exercício de materialização da operação de crédito, quando do recebimento do ativo pela entidade administrativa, momento em que deverá ser registrada a despesa de capital – investimento.*

13. *Após pronunciamento do MPTCU (peça 19), e considerando a complexidade da matéria e os diferentes aspectos abrangidos, como a interpretação e aplicação de normas de direito financeiro, a Corte de Contas, nos termos do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, decidiu realizar a oitiva do Ministério da Economia sobre as conclusões da Semag a respeito do assunto, em especial quanto aos tópicos a seguir elencados:*

(...) [vide §6 deste Relatório]

14. *Em resposta à oitiva, o Ministério da Economia encaminhou os seguintes documentos, a seguir analisados:*

I - Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31);

II - Nota Técnica SEI 3694/2022/ME (peça 32);

III - Ofício SEI 334906/2021/ME (peça 33);

IV - Parecer SEI 14159/2020/ME (peça 34);

V - Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 35); e

VI - Nota Técnica SEI 5032/2022/ME (peça 37).

15. *Em resposta à comunicação por meio eletrônico, o Banco Central do Brasil enviou a Nota Técnica DSTAT 2022/02, apresentando informações sobre o momento no qual ocorreria o impacto dessas operações na modalidade built to suit – com reversão do bem ao ente público – nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal e fixadas na Lei de Diretrizes Orçamentárias (peça 40).*

Anexo I Voto e Anexo II Instrução 985/2025/SUPERVISOR(29/5/2025 18:41:25) SEI 050.005.008/2025-68 pg. 607 Anexo I Voto e Anexo II Instrução 985/2025/SUPERVISOR(29/5/2025 18:41:25) SEI 050.005.008/2025-68 pg. 678
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

16. *Por fim, em observância à ciência dada pelo Acórdão 1.982/2021-TCU-Plenário, o Ministério da Economia publicou a Nota Conjunta SEI 5/2022/CCONT/CCONF/SUCON/STN/SETO-ME, de modo a analisar o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão como operação de crédito, verificando as condições que devem ser atendidas para sua celebração (peça 41).*

EXAME TÉCNICO

Secretaria de Orçamento Federal

17. *A Secretaria de Orçamento Federal, por meio da Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31), concorda com o entendimento de que os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Por conseguinte, considera que a mencionada operação está sujeita aos limites e condições da LRF, notadamente às disposições de seu art. 32.*

18. *Também concorda que, em casos assim, é necessária* ***dotação orçamentária prévia*** *para contratualizar a operação de crédito relacionada ao instrumento BTS, devendo os impactos orçamentários e fiscais sobre as receitas e despesas da operação ser demonstrados desde a elaboração do orçamento e com seus reflexos na respectiva execução para todo o período contratual.*

19. *Manifesta que* ***a referida operação de crédito existe desde a sua contratação*** *e deve levar em consideração todo o seu período. Desse modo, a respectiva dotação deve ser previamente demonstrada no orçamento, cf. disposto no art. 32, § 1º, incisos I e II, da LRF, mesmo considerando-se a ocorrência de períodos de carência durante a construção ou reforma substancial, comum em contratos que utilizam o instrumento BTS.*

20. *Observa que, diferente do que ocorre em outras operações de crédito tradicionais, não haverá a priori o recolhimento de receita financeira à Conta Única do Tesouro, em virtude de que o financiamento é constituído pela disponibilização de bens e serviços à Administração.*

21. *Pontua, todavia, que haverá nos orçamentos registros de recursos provenientes da operação, na forma de fontes orçamentárias [Fonte 47 - Operações de Crédito Internas - em Bens e/ou Serviço ou a Fonte 49 - Operações de Crédito Externas - em Bens e/ou Serviços], em natureza de receita específica, quando do seu efetivo pagamento nas fontes mencionadas.*

22. *Além disso, suscita que deverá haver registro das operações de crédito contratuais na forma do Identificador de Doações e de Operação de Crédito (IDOC) nas dotações destinadas ao pagamento das obrigações contraídas pela Administração, seja durante o financiamento da construção ou da reforma substancial ou quando do pagamento de juros e amortização do empréstimo.*

23. *Acrescenta que tais identificações orçamentárias permitirão o controle das operações, face os requisitos e limites fiscais da LRF e da Lei 4.320/1964, para verificar o atendimento à Emenda Constitucional 95/2016 (Teto de Gastos), do art. 167, inciso III, da Constituição Federal (Regra de Ouro), bem como aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

Coordenação-Geral de Contabilidade da União/STN

24. *A Coordenação-Geral de Contabilidade da União, por meio da Nota Técnica SEI 3694/2022/ME (peça 32), esclareceu que se encontrava à época em elaboração minuta de nota técnica na qual seria proposta a contabilização dos fatos surgidos de operações de BTS. A contabilização proposta estaria apoiada na reversão ou não do bem móvel ou imóvel em favor da Administração Pública Federal.*

Anexo I Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/SUFIS/GDF (2945848) SEI 5050003080.000625/2025-60 / pg. 679
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

25. *Caso o bem móvel ou imóvel não viesse a ser revertido, a proposta previa a contabilização de **ativo intangível** na forma de **direito de uso em constituição**, tendo como contrapartida o reconhecimento de **passivo de arrendamentos**, conforme diretrizes contidas na NBC TG 06 (R3) – Operações de Arrendamento Mercantil, de 24/11/2017, combinada com os itens 12, 14 e 15 da NBC TSP 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro, de 21/11/2019.*

26. *Neste caso, finalizada a produção ou construção do bem móvel ou imóvel, a proposta versava sobre a reclassificação do direito de uso em constituição para a conta contábil específica no **ativo intangível**.*

27. *Por outro lado, caso o bem viesse a ser revertido, a proposta trazia o reconhecimento, em uma etapa inicial, de **ativo em construção**, em contrapartida a **passivo de financiamento de bens**. Ao finalizar a produção ou construção do bem móvel ou imóvel, o saldo reconhecido como ativo em construção seria então classificado para conta contábil específica do **ativo imobilizado**.*

28. *Posteriormente, em atendimento à ciência exarada no subitem 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário, a Subsecretaria de Contabilidade Pública da Secretaria do Tesouro Nacional (Sucon/STN) analisou as operações de BTS previstas no art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011, especificamente aquelas em que há a reversão de bens à Administração Pública.*

29. *Como resultado desta análise, foi editada e publicada na Central de Conteúdo da STN a Nota Conjunta SEI n. 5/2022/CCONT/CCONF/SUCON/STN/SETO-ME, de 6/6/2022, onde é explanado sobre o tratamento contábil a ser dado a este tipo de operação, analisada a seguir.*

Ministério da Economia

30. *Tece considerações sobre a contabilização de contratações de natureza análoga – Parceria Público Privada na modalidade administrativa, arrendamento mercantil e arrendamento operacional – e o conceito de operações de crédito, citando que o MCASP – 9ª edição (p. 385) e o item 63 da NBC TG 06 (R3) estabelecem que o arrendamento mercantil financeiro deve ser contabilizado **nos mesmos moldes da aquisição financiada de bens**.*

31. *Cita a NBC TG 06 (R3), que traz critérios para reconhecer se a operação traz natureza de arrendamento mercantil financeiro: i) o arrendamento transfere a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao final do prazo do arrendamento; ii) o arrendatário tem a opção de comprar o ativo subjacente a preço que se espera que seja suficientemente mais baixo do que o valor justo na data em que a opção se tornar exercível, para que seja razoavelmente certo, na data de celebração do arrendamento, que a opção será exercida; iii) o prazo do arrendamento é equivalente à maior parte da vida econômica do ativo subjacente, mesmo se a propriedade não for transferida; iv) na data da celebração do arrendamento, o valor presente dos recebimentos do arrendamento equivale substancialmente à totalidade do valor justo do ativo subjacente; e v) o ativo subjacente é de natureza tão especializada que somente o arrendatário pode usá-lo sem modificações importantes.*

32. *Reconhece que, sendo certo e evidente no início do contrato de BTS que o arrendatário exercerá a opção de compra a ele facultada, e seja caracterizada a transferência substancial de todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente ao arrendatário, entende-se que a operação realizada pode ser caracterizada como um financiamento para a aquisição de bens obtidos pelo arrendatário, e não como uma simples operação de locação de bens pertencentes pelo arrendador.*

33. *Necessário, portanto, o **reconhecimento de um ativo pelo ente público**, em contrapartida do respectivo **passivo de financiamento**, devendo a escrituração contábil evidenciar o fato de acordo com sua essência.*

34. *Explana que, encerrada a fase de construção ou produção do bem classificado como arrendamento financeiro, e tendo a administração pública verificado que ele atende às*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUBEXAD/SEMAG (2945842) SEI 005.000803/2025-68 / pg. 680
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

especificações requeridas contratualmente, chega-se o momento de reconhecer o ativo concluído, mediante reclassificação de contas patrimoniais, bem como a execução orçamentária relativa à receita de capital com operações de crédito e à da despesa de capital com investimentos.

35. *Alerta que a previsão em Lei Orçamentária Anual e a autorização da respectiva operação de crédito devem se dar em momentos anteriores à contratação das operações.*

36. *Comenta que, em relação ao pagamento do financiamento obtido para a aquisição do bem, bem como dos encargos financeiros sobre ele incidentes, a execução orçamentária deverá evidenciar, respectivamente, a despesa de capital com a amortização de dívida e a despesa corrente com o pagamento de encargos.*

Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios/STN

37. *A Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios, por meio do Ofício SEI 334906/2021/ME (peça 33), esclarece que suas competências se limitam à verificação prévia do cumprimento de limites e de condições para a contratação de operações de crédito por Estados, Distrito Federal e Municípios, com ou sem a garantia da União. Dessa forma, não se inseriria em suas competências a emissão de juízo quanto ao enquadramento de estruturas de financiamento nos conceitos de operação de crédito estabelecidos na LRF ou em qualquer outra norma pertinente.*

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

38. *A Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, por meio da Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 34), menciona que a questão atinente ao enquadramento dos contratos denominados built to suit no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da LRF, já havia sido objeto de exame mediante o Parecer SEI 14159/2020/ME, em que haviam sido firmadas as seguintes conclusões:*

a) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que há previsão de reversão dos bens ao Poder Público, ao final da locação, enquadram-se no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que tal modalidade contratual assemelha-se à operação de arrendamento mercantil, prevista no referido dispositivo legal. Como consequência, tais espécies de contrato devem se submeter ao procedimento de verificação do cumprimento de limites e de condições estabelecido no art. 32 da LRF; e

b) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que não há previsão de reversão do bem ao Poder Público, ao final da locação, não se assemelham à operação de arrendamento mercantil, para fins do disposto no art. 29, inciso III, da LRF, diante da impossibilidade de aquisição do bem mediante financiamento, pela Administração, com a conversão do valor pago a título de aluguel. Ademais, não se observa, na locação sob encomenda sem previsão de reversão do bem ao Poder Público, qualquer semelhança com as demais figuras contratuais descritas no art. 29, inciso III, da LRF, motivo pelo qual conclui-se que os referidos contratos não se enquadram, a rigor, no conceito de operação de crédito delineado no supracitado dispositivo legal.

Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais

39. *A Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais, por meio da Nota Técnica 5032/2022/ME (peça 37), pronuncia-se a respeito da repercussão sobre as estatísticas fiscais pelo critério "acima da linha" do Governo Central divulgadas pela referida Coordenação-Geral, bem como ao atendimento do Teto de Gastos da EC 95/2016 e às metas de resultado primário de que tratam a Lei de Responsabilidade Fiscal e a Lei de Diretrizes Orçamentárias.*

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025/SUPERADOR (29457484 2575 0) SEI 5 5 0 0 0 0 0 0 0 0 6 5 - 6 8 2 5 4 1 0 pg. 681
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

40. *A Coordenação tece considerações sobre os critérios que norteiam a apuração do resultado primário e sua relação com a estatística fiscal apurada pelo Banco Central do Brasil, e apresenta comentários sobre a relação desse sistema de estatísticas fiscais com o processo orçamentário. Expõe que as estatísticas "acima e abaixo da linha" desempenham papéis complementares no processo orçamentário-financeiro, sendo a primeira central para estruturação do orçamento e acompanhamento da sua execução ao longo do ano, e a segunda a métrica utilizada na aferição da meta de resultado fiscal.*

41. *Nesse sentido, considera prioritário preservar ao máximo a consistência metodológica entre os dois critérios de apuração e recomenda consulta ao Banco Central do Brasil acerca da sua apuração estatística da modelagem built to suit.*

42. *Sublinha que, apesar do registro da operação como sendo uma "aquisição financiada de bens" encontrar respaldo nas diretrizes contábeis (IPSAS 13) e na metodologia de estatísticas de finanças públicas (GFSM 2014), ela poderia significar a inexequibilidade da transação requerida haja vista que seu impacto concentrado no tempo pode entrar em conflito com as restrições impostas pelas regras fiscais vigentes.*

Banco Central do Brasil

43. *O Banco Central, em resumo, aponta à peça 40, que, dada a metodologia utilizada para o cálculo das estatísticas fiscais (Necessidade de Financiamento do Setor Público – NFSP e Dívida Líquida do Setor Público - DLSP), o impacto da operação built to suit no resultado primário do setor público deverá ocorrer ao longo do tempo, à medida em que forem realizados os pagamentos de aluguéis e financiamentos, e não no momento da celebração do contrato ou da efetiva materialização da operação (disponibilização do equipamento público financiado).*

44. *Aduz ao Government Finance Statistics Manual 2014 (GFSM 2014), o qual faria referência à criação de outros passivos do setor público, em que não há desembolso inicial de recursos – a exemplo de dívidas decorrentes de atraso no pagamento de salários. Nesses casos, em que não haveria registro de passivo para o setor público nas estatísticas de DLSP, o impacto das operações seria captado nas NFSP por meio da queda das disponibilidades do ente público no momento do efetivo pagamento da despesa ou passivo. Referida abordagem estaria alinhada com a adoção do regime de caixa na apuração das NFSP.*

45. *Assevera que a apuração das estatísticas de DLSP e NFSP busca mensurar, em linhas gerais, as necessidades de financiamento junto ao setor financeiro, no que se inclui a emissão de títulos e os empréstimos e financiamentos junto às instituições financeiras. Essa abrangência não contemplaria, portanto, passivos que poderiam ser considerados em um conceito mais abrangente de endividamento, tal como o PFLGG (Patrimônio Financeiro Líquido do Governo Geral).*

46. *Ressalta a necessidade de se observar a coerência do padrão metodológico ao longo do tempo, e de garantir que as fontes de dados sejam informações confiáveis e tempestivas, evitando-se trabalhar com dados estimados, imputados ou obtidos de outras fontes que não sejam instituições submetidas a rígidas regras de governança e de supervisão.*

47. *Responde, desse modo, que a imputação de empréstimo ao setor público no momento da entrega efetiva do bem financiado não se coaduna com a atual metodologia de apuração das NFSP, que adota o regime de caixa. Sendo o bem financiado um ativo não financeiro, ele não estaria incluído nas abrangências das estatísticas fiscais.*

48. *Além disso, manifesta que os pagamentos dos aluguéis/financiamentos serão captados como déficit primário (mediante redução das disponibilidades da conta única) ao longo do período, uma vez que não haverá registro de contrapartida (aumento de outro ativo)*

<u>Análise</u>

Anexo I Voto Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842) SEI 035000308625-68 pg. 682
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

49. *Verifica-se que se alcançou relativo consenso no entendimento segundo o qual os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil.*

50. *Dessa forma, reiteram-se as análises empreendidas quanto aos itens i e ii da alínea "a" do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário.*

51. *Acrescente-se que, conforme a manifestação da Coordenação Geral de Contabilidade – CCONT/STN, a operação haverá de ser contabilizada nos mesmos moldes da* ***aquisição financiada de bens****, uma vez que a contabilidade deve representar a essência econômica do fato. Nos termos do MCASP 9ª edição, o registro orçamentário de uma aquisição financiada de bens poderá ser feito de duas formas distintas:*

> *I. No momento da aquisição, há registro da despesa orçamentária de capital pela aquisição financiada de bens (despesa com investimento) e receita orçamentária de capital pela operação de crédito (aquisição financiada de bens ou arrendamento mercantil financeiro), ainda que não haja ingresso efetivo de receita nos cofres públicos. No momento do pagamento das parcelas, há registro de despesa orçamentária com amortizações e encargos do financiamento; ou*
>
> *II. No momento da aquisição, não há registro orçamentário. No momento do pagamento das parcelas, há registro de despesa orçamentária com amortizações e encargos do financiamento. Nesse caso, não são registradas receitas orçamentárias porque não há previsão de efetivo ingresso nos cofres públicos, porém deve ser feito o registro no grupo das contas de controles fiscais para que seja possível considerar o valor dessa operação no cálculo dos resultados primário e nominal, bem como na apuração das operações de crédito para fins de limite da LRF, e assim capturar seu impacto nos demonstrativos fiscais.*

52. *O documento ressalta que a metodologia adotada para o registro orçamentário deve ser evidenciada em notas explicativas. Independentemente da técnica de elaboração, controle e execução orçamentária adotada, que depende da Lei Orçamentária e demais atos normativos de cada ente da Federação, os aspectos patrimoniais resultantes da realização da aquisição financiada de bens devem ser reconhecidos, mensurados e evidenciados nas demonstrações contábeis.*

53. *Quanto ao item iii, da alínea "a", do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, esta Secretaria manifestou (peça 333 do TC 008.162/2019 e peça 16, p. 14, do TC 006.209/2019-0) que a operação de crédito seria definitivamente materializada no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. Entendeu-se como recebimento não o momento em que o ativo reverteria para o patrimônio público ao final do termo contratual, mas sim aquele em que ele entrasse em operação, produzindo a utilidade esperada para o contratado.*

54. *Mesmo assim, a longa separação temporal entre o momento da contratação e aquele inicialmente considerado como de efetiva realização da operação de crédito gerava diversas dificuldades em termos de regras orçamentárias e fiscais, dentre as quais se destacam o momento no qual ela teria que ser incluída no orçamento, quando precisaria ocorrer a autorização legal específica do art. 32, inciso I da LRF, e quando deveriam ser verificados o atendimento da Regra de Ouro e da Resolução do Senado Federal n. 48/2007.*

55. *Além disso, representava dificuldade em se estabelecer como seria exigível o cumprimento do art. 16, inciso I, da LRF, segundo o qual a criação de despesa exige estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subsequentes. Tal exigência seria inconsistente em uma operação que só viesse a ser considerada materializada depois de mais de dois exercícios de sua contratação.*

Anexo I Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457484/25750)SEI 5[illegible] pg. 683
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

56. *Entretanto, a contabilização e o registro como aquisição financiada de bens ajudam a elidir a controvérsia, ao possibilitar aproximar os momentos de contratação e de efetiva realização da operação de crédito. Uma vez que se está, em última análise econômica, diante de uma aquisição financiada de bens, como salienta a CCONT/STN, a Administração Pública exercerá a atribuição de fiscalizar a execução do objeto contratado desde o início da execução contratual, em razão do art. 104, inciso III, da Lei 14.133/2021, bem como do art. 7º, caput, da Lei 14.011/2020, c/c o art. 67, caput, da Lei 8.666/1993.*

57. *Nesses termos, seria possível à Administração Pública contratante verificar e constatar tempestivamente o atingimento satisfatório e gradual do objeto pactuado no contrato celebrado, fazendo com que eventuais desvios constatados sejam corrigidos e possibilitando a expedição não apenas do termo de recebimento definitivo, mas também de recebimento provisório, os quais são previstos no caput do art. 73 da Lei 8.666/1993, e no art. 140, caput, da Lei 14.133/2021.*

58. *Nesses termos, ainda que o contratante, parceiro privado, retenha o controle imediato do ativo conforme os termos do BTS pactuado – não somente durante o prazo de construção, mas de operação, o ente público irá recebendo o objeto e o incorporando em suas contas do ativo. Ou seja, uma vez que a operação de crédito em questão venha a configurar, em essência econômica, uma aquisição financiada de bem imóvel, a* ***incorporação do ativo*** *em construção ao patrimônio da entidade e o correspondente* ***financiamento*** *da administração pública pelo contratante ocorrem não somente no momento do recebimento do ativo, mas a partir do momento em que ele for sendo construído.*

59. *Assim, a despesa de capital – investimento, em vez de recair unicamente no exercício de recebimento financeiro, há de ser diluída nos exercícios de construção. Apenas a forma de pagamento desse investimento é que será distinto, estendendo-se, por sua vez, durante o restante do período contratual, levando-se ainda em consideração os períodos de carência.*

60. *Em reunião com representantes das entidades anteriormente citadas (Banco Central, Secretaria do Tesouro Nacional), em 10/10/2022, foi salientado que a operação guarda pontos de contato com a "Aquisição financiada de bens móveis em moeda externa – fonte 0149".*

61. *A operação, realizada pelo Comando da Aeronáutica* [situação concreta invocada incidentalmente como subsídio às análises do objeto da Consulta]*, consiste na permuta de um passivo de fornecedores (financeiro) por um passivo de financiamento de longo prazo (permanente), com controle da dívida contratual externa. Assim, de forma análoga, ocorre a despesa orçamentária com a aquisição de um bem, e a receita orçamentária de operação de crédito sem fluxo financeiro.*

62. *Portanto, reforma-se o entendimento anteriormente exposto, segundo o qual a operação de crédito seria definitivamente materializada somente no momento do recebimento do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante. A operação se aproxima de aquisições financiadas de bens e arrendamentos mercantis financeiros convencionais, consideradas como realizadas no mesmo exercício de sua contratação ou no subsequente, a depender de quando inicie a construção do ativo objeto, situações mais comumente encontradas nas contratações da administração pública. Dessa forma, os requisitos fiscais e orçamentários podem ser exigidos desde sua contratação.*

63. *Já quanto ao item iv, da alínea "a", do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, também tanto em primeira análise relativa ao tema (peça 333 do TC 008.162/2019- 0), quanto em uma segunda oportunidade (peça 16, p. 14), relativamente ao impacto das despesas submetidas à EC 95/2016 e às metas fiscais, manifestou-se que o pagamento do contrato seria realizado mediante despesas financeiras, e não primárias – apenas os juros passam a ser denominados de "aluguéis", para fins contratuais.*

Anexo I Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457842 5750) SEI 5050003080625-68 pg. 684
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

64. *Observa-se que, na proposta de encaminhamento da última instrução, o tema é mencionado no subitem "iv", do item "a", do parágrafo 92:*

> *iv. quando da inclusão da operação de crédito no orçamento (no exercício de sua realização efetiva), bem como do recebimento do ativo pela entidade administrativa (registro da despesa primária com a incorporação do bem), deverá ser verificado o atendimento ao Teto de Gastos da EC 95/2016, à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, às metas fiscais de que trata a Lei Complementar 101/2000 e a Lei de Diretrizes Orçamentárias e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

65. *Uma vez que se considera que a operação de crédito estará materializada desde o início da construção do ativo sob medida, o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007 pode ser verificado já durante a inclusão da operação de crédito no orçamento, observando-se sempre as previsões de como a despesa de capital – investimento será distribuída nos exercícios em que o ativo a ser futuramente incorporado estiver em construção.*

66. *Assim, a aferição da Regra de Ouro (verificar se as operações de crédito não excedem o montante das despesas de capital) deve ser realizada por ocasião da* ***elaboração da peça orçamentária****, com base nos valores propostos e autorizados, e após o encerramento do exercício financeiro, com base nos valores executados.*

67. *Já quanto às metas fiscais, esclarece-se que o citado trecho da parte dispositiva do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário não foi redigido de modo a implicar que o impacto da operação nas estatísticas e nas metas fiscais ocorreria, necessariamente, em algum dos momentos nele mencionados – quais sejam: i) inclusão da operação de crédito no orçamento; e ii) recebimento do ativo pela entidade administrativa.*

68. *Registre-se entretanto que, no corpo da instrução que a embasou e em exame processual anterior (peça 333, p. 15, do TC 008.162/2019-0, e peça 16, p. 14, dos presentes autos) manifestou-se entendimento – preliminar – segundo o qual o impacto no Teto de Gastos e nos resultados fiscais ocorreria no exercício de materialização da operação de crédito, quando do recebimento do equipamento pela entidade da administração pública contratante, ocasião na qual seria registrada a despesa de capital – investimento.*

69. *Tal entendimento era baseado justamente no fato de que a realização da operação de crédito não haveria de ser captada pelo Banco Central, visto que não ocorreria movimentação de recursos financeiros, mas sim disponibilização antecipada de bens e serviços. Afinal, como salientam a Coordenação-Geral de Estudos Econômico-Fiscais e o próprio Banco Central, o cálculo de resultado "abaixo da linha" se dá a partir da análise das variações na dívida líquida do Governo Central, tendo como base as informações registradas na contabilidade do sistema financeiro.*

70. *Conforme também ressaltado pela citada Coordenação-Geral, referida proposta de tratamento das operações de BTS como imputação do empréstimo (e correspondente despesa de capital) na data do recebimento do ativo encontraria respaldo no critério de apuração por competência, uma vez que não há movimentação financeira na origem da operação.*

71. *Reconhece-se que o tratamento inicialmente proposto, assim, não seria compatível com o padrão metodológico das necessidades de financiamento do setor público baseadas no MEFP 1986/FMI, pelo qual o resultado primário deve observar o critério "caixa", de modo a exigir expressivos ajustes metodológicos para sua compatibilização.*

72. *Logo, quando do recebimento do bem financiado, não ocorreria impacto no resultado "abaixo da linha", e, consequentemente, nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 4, § 1º, da Lei Complementar 101/2000), apuradas conforme o regime de caixa. Por outro lado, à medida em que os juros e amortizações denominadas de "aluguéis" forem sendo*

Anexo I Voto Acórdão 985/2025 SUBSECRETARIA-GERAL (2945842) SEI 005.000803/2025-68 / pg. 685
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

desembolsados, o Banco Central do Brasil (BCB) viria a captar a redução do saldo da Conta Única, sem contrapartida em termos de ativo. Dessa forma, pela ótica "abaixo da linha", o impacto primário da operação seria captado de forma diluída, ao longo dos exercícios remanescentes do contrato, após eventuais períodos de carência.

73. *Assim, embora a incorporação do bem de capital ao ativo do ente público venha a constituir despesa primária de investimento, uma vez que a verificação do cumprimento das* ***metas fiscais de que trata a LRF*** *(art. 9º da LC 101/2000) se dá pelo cotejo da meta estabelecida na LDO com o resultado primário apurado pelo BCB pelo critério "abaixo da linha", ficaria prejudicado o entendimento de submeter a despesa primária da operação BTS ao crivo da meta fiscal antes da própria realização da operação.*

74. *Raciocínio análogo, entretanto, não se aplica integralmente ao Regime Fiscal instituído pela EC 95/2016. Embora a metodologia do Teto de Gastos se baseie no total de despesas primárias pagas em 2016, acrescidas dos restos a pagar pagos em 2016 – o que estrutura o regime, pela lógica financeira, sob uma ótica de "caixa" – ela também abarca outras operações que afetaram o resultado primário do citado exercício de referência.*

75. *Nesse sentido, embora a despesa de investimento a ser reconhecida em cada exercício em que ocorrer a construção do imóvel não vá afetar o resultado primário pelo critério "abaixo da linha" – e, portanto, não impactará nas metas fiscais previstas pela LRF – elas continuam sendo despesas primárias, afetando, portanto, o resultado primário "acima da linha".*

76. *Ademais, a própria contabilização da despesa de investimento associada a uma aquisição financiada de bem reconhece que há um "pagamento" após sua liquidação, embora não haja desembolso de numerário. O exemplo trazido refere-se à* ***aquisição financiada de um bem*** *no valor de R$ 50.000,00 [BRASIL, Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público. 9ª ed. Brasília, 2021. P. 379-380].*

> ***Pagamento da despesa de investimento***
>
> *Natureza da informação: orçamentária*
>
> *D 6.2.2.1.3.03.xx Crédito Empenhado Liquidado a Pagar 50.000,00*
>
> *C 6.2.2.1.3.04.xx Crédito Empenhado Liquidado Pago 50.000,00*
>
> *Natureza da informação: controle*
>
> *D 8.2.1.1.3.xx.xx DDR Comprometida por Liquidação e Entradas Compensatórias 50.000,00*
>
> *C 8.2.1.1.4.xx.xx DDR Utilizada 50.000,00*
>
> ***Registro de Controle Fiscal para fins de apuração dos resultados primário e nominal***
>
> *Natureza da informação: controle*
>
> *D 7.6.3.1.0.00.00 Controle de Operações de Crédito para fins da LRF 50.000,00*
>
> *C 8.6.3.1.x.01.00 Aquisição Financiada de Bens e Arrendamento Mercantil Financeiro 50.000,00*

77. *Assim, embora a despesa de investimento representada pela incorporação do bem de capital não venha a sensibilizar as metas fiscais previstas no art. 9º da LC 101/2000, suas etapas constituem despesa primária que sensibilizará o limite de que trata o art. 107 do ADCT de cada exercício de sua execução.*

78. *Veja-se, entretanto, que muito embora as análises iniciais tenham – em algum momento – se debruçado sobre quando ocorreria o impacto nas metas de resultado primário, a prévia verificação de atendimento às metas de resultado primário estabelecidas na LRF e a submissão ao regime fiscal estruturado pela EC 95/2016 e suas alterações* ***não estão*** *dentre os requisitos para a contratação de operação de crédito elencados no artigo 32 da Lei Complementar 101/2000.*

Anexo I Voto 2ª Relatoria 985/2025/SUE-GADR/2ª RELATORIA 5758425750 SEI 025005.000803/2025-68 pg. 686
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

79. *Por outro lado, conforme salientado pela Secretaria de Orçamento Federal, os recursos provenientes da operação são registrados na forma de fontes orçamentárias em natureza de receita específica. Além disso, nas dotações destinadas ao pagamento das obrigações contraídas pela Administração, deverá haver registro das operações de crédito na forma do Identificador de Doações e de Operação de Crédito (IDOC), seja durante o financiamento da construção/reforma substancial, seja quando do pagamento de juros e amortização do empréstimo.*

80. *Referidas identificações orçamentárias permitirão o controle das operações para verificar o atendimento ao art. 167, inciso III, da Constituição Federal (Regra de Ouro), conforme exigido pelo art. 32, inciso V, da LRF, bem como aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

81. *Reforce-se que o escopo original dos citados processos de consulta era responder aos questionamentos – feitos pelas entidades da administração pública – se a operação revestia ou não do caráter de operação de crédito, mas não exaurir a maneira como o assunto viria a ser tratado pelos órgãos competentes para: i) coordenar o processo de alocação de recursos públicos durante o ciclo orçamentário; e ii) registrar os respectivos impactos nas estatísticas contábeis decorrentes de tal entendimento.*

82. *A regulamentação minudente do referido assunto é competência da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas ao Ministério da Economia, nos termos dos artigos 16 a 18, da Lei 10.180/2001.*

83. *Por outro lado, conforme ressaltado pelo Banco Central, a apuração das estatísticas macroeconômicas do setor fiscal segue metodologia e critérios próprios, não necessariamente se vinculando com a legislação orçamentária e com os registros contábeis e gerenciais das entidades governamentais, as quais podem seguir dinâmica distinta.*

CONCLUSÃO

84. *Verifica-se que se alcançou relativo consenso no entendimento segundo o qual os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Dessa forma, reiteram-se as análises empreendidas quanto aos itens i e ii da alínea "a", do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário.*

85. *Quanto ao item iii, da alínea "a", do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, tendo em vista a evolução do entendimento para a contabilização da operação como aquisição financiada de bens, reforma-se o entendimento anteriormente exposto, segundo o qual a operação de crédito seria definitivamente materializada apenas no momento do recebimento integral do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente pelo contratante.*

86. *Uma vez que a operação estaria concretizada no mesmo exercício ou naquele subsequente ao de sua contratação, mostra-se viável exigirem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000: a) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; b) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; c) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e d) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional.*

87. *Quanto ao item iv da alínea "a" do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, esclarece-se que tanto na contratação da operação, quanto por ocasião da efetiva realização da operação de crédito, não ocorrerá impacto no resultado "abaixo da linha", e, consequentemente, nas metas fiscais previstas na Lei de Responsabilidade Fiscal (art. 4, § 1º, da Lei Complementar 101/2000) e fixadas pela Lei de Diretrizes Orçamentárias do exercício.*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUBEXAD/SEMAG (2945842) SEI 005.000080/2025-68 / pg. 687
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

88. *Assim, quanto às metas fiscais de que trata a LRF, uma vez que a verificação do cumprimento se dá pelo cotejo da meta estabelecida na LDO com o resultado primário apurado pelo BCB pelo critério "abaixo da linha", fica prejudicado o entendimento de submeter a despesa primária da operação BTS ao crivo da meta fiscal antes da realização da operação de crédito.*

89. *Raciocínio análogo, entretanto, não se aplica ao Regime Fiscal instituído pela EC 95/2016. Embora a despesa de investimento representada pela incorporação do bem de capital não venha a sensibilizar as metas fiscais previstas no art. 9º da LC 101/2000, suas etapas constituem despesa primária que sensibilizará o limite de que trata o art. 107 do ADCT de cada exercício de sua execução.*

90. *Todavia, tanto a prévia verificação de atendimento às metas de resultado primário estabelecidas na LRF e quanto a submissão ao regime fiscal estruturado pela EC 95/2016 e suas alterações* ***não estão*** *dentre os requisitos para a contratação de operação de crédito elencados no artigo 32 da Lei Complementar 101/2000. Portanto, quando da inclusão da operação de crédito no orçamento, deverá ser verificado o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.*

91. *Na regulamentação minudente de como será realizado o registro do fato contábil na contabilidade pública patrimonial e orçamentária, assunto inserido nas competências da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas à Secretaria Especial do Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia, deverão ser asseguradas as devidas segurança jurídica e transparência, além de medidas que visem à gestão fiscal responsável.*

92. *Tendo em conta que tanto o item "ii" como o item "iii" da proposta de encaminhamento do Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário passaram a se referir ao mesmo marco temporal, as exigências constantes em cada um deles serão feitas de forma unificada, ajustando-se a redação dos demais.*

PROPOSTA DE ENCAMINHAMENTO

93. *Ante todo o exposto, e após a análise das manifestações apresentadas pelo Ministério da Economia em atendimento ao Acórdão 3.078/2021–TCU–Plenário, submete-se ao relator a manifestação requerida no despacho de peça 15, propondo-se, nos seguintes termos:*

a) Responder ao consulente que:

a.1) as locações sob encomenda – built to suit –, ao realizarem a diluição temporal do valor devido ao empreendedor ao longo do contrato, caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar 101/2000. Tal característica é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente ao patrimônio do ente público, nos termos do art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011;

a.2) como condição para a assinatura do contrato, exigem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000: i) a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica, ii) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; iii) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; iv) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e v) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;

a.3) quando da inclusão da operação de crédito no orçamento, deverá ser verificado o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.

Anexo 1 do Acórdão nº 985/2025/SUPERIOR (2ª Sessão Ordinária) - SEI 025.000.308/2025-68 - pg. 688
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

a.4) na regulamentação minudente de como será realizado o registro do fato contábil na contabilidade pública patrimonial e orçamentária, assunto inserido nas competências da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas à Secretaria Especial do Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia, deverão ser asseguradas as devidas segurança jurídica e transparência, além de medidas que visem à gestão fiscal responsável;

b) encaminhar cópia do Acórdão ao Conselho da Justiça Federal e à Secretaria Especial de Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia; e

c) encerrar o presente processo, com fundamento no art. 169, inciso V, do Regimento Interno do TCU.

É o Relatório.

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29/5/2025 18:41:25750) SEI 5050000.0066528/2025-61 pg. 689
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318428.

VOTO

Trata-se de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida ou BTS) em terrenos da União, nos seguintes termos (peça 1):

> *consulto esse Órgão sobre a possibilidade de a Justiça Federal* ***deflagrar procedimento licitatório*** *a fim de selecionar a melhor proposta com vistas à* ***construção, sob medida, de edifícios, por terceiros investidores, em terrenos pertencentes à União, seguida de locação por prazo determinado, com reversão das edificações para a proprietária após o esgotamento do prazo contratual****. Trata-se, em verdade, de modalidade que se operacionaliza* ***através da cessão do direito de superfície de terreno da União a terceiro****, por tempo certo, com a contrapartida de obtenção de sedes próprias sem a necessidade de realização direta das obras necessárias.* (Grifei).

2. Presentes os requisitos de admissibilidade fixados nos art. 264, inciso V, e §§ 1º e 2º, do Regimento Interno deste Tribunal, cumpre conhecer da presente consulta.

3. O feito foi devidamente instruído pela então Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrbana) e submetido, pelo relator antecedente, o Ministro Raimundo Carreiro, à oitiva do Ministério Público de Contas, representado pela Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva, cujo parecer endossou, na essência, as conclusões uniformes da unidade técnica, a responder **positivamente** à indagação formulada pela autoridade consulente.

4. A legalidade dos contratos de locação de imóveis sob modelo *built to suit* já foi reconhecida pela jurisprudência deste Tribunal, a exemplo do Acórdão 1.301/2013-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho), também referente a consulta, e do Acórdão 1.928/2021-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), ambos citados no Relatório.

5. As percucientes análises realizadas pela unidade técnica e pela ilustre Procuradora-Geral revelam que o procedimento em tela possui amparo na interpretação sistemática do ordenamento jurídico aplicável à espécie, com destaque para os seguintes dispositivos:

- art. 47-A da Lei 12.462/2011 (locações no modelo *built to suit* na Administração Pública, vigente até 30/12/2023, nos termos do art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):

> *Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.*
>
> *§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.*
>
> *§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.*
>
> *§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.*

- art. 51 da Lei 14.133/2021 (locação de bens imóveis na nova Lei de Licitações):

> *Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUBEGAD/GAB-PRESI/PRESI (2945849) SEI 025000008/2025-68 / pg. 690
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

- **art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991** (locações no modelo *built to suit* no âmbito privado, aplicável aos contratos administrativos, por analogia, nos termos do art. 89 da Lei 14.133/2021, após a revogação do art. 47-A da Lei 12.462/2011, prevista no art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

6. Além da demonstração do amparo legal às locações *built to suit* pela Administração Pública, a fase instrutória aprofundou análises para demonstrar os riscos inerentes a esse modelo de contratação, a sugerir a necessidade de estudos pelos órgãos responsáveis com o fito de editar normas regulamentares para suprir a lacuna normativa associada à prevenção desses fatores de risco, assim resumidos no parecer levado ao Relatório:

*- **Impactos fiscais sobre as contas públicas:** diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à "Regra de Ouro", com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.*

***- Impactos nas auditorias de obras públicas**: necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.*

***- Impactos nas licitações**: observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.*

***- Impactos nos projetos das obras:** necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.*

***- Impactos nos preços do aluguel:** necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.*

***- Impactos na formalização do contrato:** influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão*

Anexo I, Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457842 5750) SEI 5[illegible] pg. 691
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.

- Impactos na fase de implantação das obras: *necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto.*

7. As propostas de encaminhamento da unidade técnica e do *Parquet* especializado, embora de essências convergentes, apresentaram divergências pontuais, conforme explicitado na tabela que inseri no Relatório, aqui reprisada:

MPTCU	SEINFRAURBANA
b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, sendo ***obrigatória a reversão do bem*** *à Administração Pública ao final do contrato, destacando a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário;*	*b) responder ao consulente que há possibilidade de utilização do modelo de locação sob medida, built to suit, em terrenos da União, inclusive da* ***legalidade de reversão do bem*** *à Administração Pública ao final do contrato, destacando, contudo, a necessidade de se instaurar um procedimento licitatório, de se conceder o direito de superfície ao eventual vencedor, bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;*
c) dar ciência da deliberação que vier a ser proferida ***ao Ministério da Economia e à Casa Civil da Presidência da República****, informando-os dos riscos elencados neste processo e no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário a respeito das contratações built to suit, para que analisem, dentro de suas competências, a* ***possibilidade de edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto****;*	*c) encaminhar cópia da deliberação que vier a ser proferida, bem como desta instrução,* ***ao Ministério da Economia*** *para fins de alertar sobre os riscos apontados neste processo e no Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário* ***a respeito das contratações de aluguel sob medida, built to suit, empreendidas pela Administração Pública, como a ausência de um instrumento orçamentário adequado para aprovação do investimento, os possíveis impactos fiscais, a falta de definição de regras para limites do valor do aluguel e suas formas de atualização e a falta de previsão de garantias contratuais****;*

8. A proposta do Ministério Público de Contas diverge da apresentada pela unidade técnica apenas por acrescentar a **obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato de locação *built to suit* quando se tratar de imóvel em terreno da União** e sugerir aos órgãos responsáveis que analisem a **possibilidade de "edição de regulamentos infralegais que mitiguem os problemas decorrentes da falta de regulamentação do instituto"**.

II

9. Feito esse necessário histórico, alinho-me, com ajustes de forma, à proposta de encaminhamento formulada pela ilustre Procuradora-Geral, incorporando a este Voto, como razões de decidir, os fundamentos consignados no parecer que integra o Relatório.

LEGALIDADE DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT*

10. De fato, os marcos legais que amparam o contrato de locação no modelo *built to suit* estão bem evidenciados nos pareceres e devidamente reproduzidos na parte inicial deste Voto.

11. A par disso, conforme já assinalado, a legalidade desse tipo de contração já foi reconhecida por esta Corte de Contas nos mencionados Acórdãos 1.301/2013-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho) e 1.928/2021-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler).

Anexo I Nota Técnica nº 985/2025/SUFIS/GAB-DNIT (29458425750) SEI 50000.030625/2025-62 / pg. 692
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

LOCAÇÕES *BUILT TO SUIT* EM PRÓPRIOS NACIONAIS - REVERSÃO DO BEM À ADMINISTRAÇÃO E SUJEIÇÃO À REGRA GERAL DE LICITAÇÃO

12. Quanto à obrigatoriedade da reversão do bem à Administração Pública ao final da avença, tal medida se justifica porque se trata de construção ou reforma em próprio nacional.

13. Também a regra da licitação incide na espécie, pois não se trata da hipótese de exceção prevista no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021 (Lei de Licitações) - "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações **e de localização** tornem necessária sua escolha". Isso porque, no caso em estudo, a localização do imóvel já está decidida pela Administração, pois **se trata de terreno ou imóvel próprio**, cabendo selecionar junto ao mercado, entre vários potenciais licitantes, quem oferecerá a melhor proposta para a reforma ou construção destinada ao contrato de aluguel. Assim, prevalece a regra geral da licitação.

14. Essa dicção já foi abraçada na resposta à consulta objeto do referido Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário:

> *9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de* ***a realização de licitação*** *dever* ***ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit)****, por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993,* ***desde que****, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso,* ***o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador.*** (Grifei).

NECESSIDADE DE APERFEIÇOAMENTO DA REGULAMENTAÇÃO DA MATÉRIA

15. No que tange à sugestão do *Parquet* para cientificar o então Ministério da Economia (sucedido, nas competências que interessam à presente consulta, pelo Ministério da Fazenda e pelo Ministério do Planejamento e Orçamento) e a Casa Civil da Presidência da República acerca dos riscos identificados na fase de instrução deste processo e no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário, acolho a proposta, mas sem fazer menção expressa ao referido *decisum*.

16. Isso porque a deliberação assinalada, incluindo os respectivos relatório e voto, não analisou especificamente os riscos inerentes ao modelo de contratação em exame, mas sim as condições ou cautelas necessárias à sua adoção, o que, como visto, já está contemplado na resposta à presente consulta ("...bem como de se atender às demais exigências dispostas no Acórdão n.º 1.301/2013-TCU-Plenário").

17. Outrossim, o Relatório que ora apresento, a ser levado ao conhecimento dos órgãos destinatários, já reproduz as condições definidas na resposta à consulta de 2013.

18. Para finalizar a análise deste primeiro tópico da consulta, observo que a necessidade de aperfeiçoar a regulamentar esse modelo contratual já foi reconhecida por este Tribunal no Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), conforme se extrai da recomendação então endereçada à Casa Civil e da ciência feita ao então Ministério da Economia, relacionadas, respectivamente, aos riscos associados às garantias contratuais da Administração em favor do contratado e aos aspectos de responsabilidade fiscal, ambos assinalados nas análises empreendidas na presente consulta, *verbis*:

> *9.2. recomendar à Casa Civil que, em face de sua atribuição de coordenação e integração das ações governamentais,* ***avalie a conveniência e oportunidade de regulamentar as garantias a serem ofertadas pelo Poder Público em contratações built to suit*** *de que trata o art. 47-A da Lei 12.462/2011,* ***a fim de reduzir os fatores de riscos***

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842 5750) SEI 035050.000803/2025-68 pg. 693
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

> ***envolvidos nesses ajustes, permitir propostas mais vantajosas e viabilizar o uso desse modelo de contratação no âmbito de administração pública****;*
>
> *9.3. dar ciência desta deliberação* ***ao Ministério da Economia*** *a fim de que* ***analise, para casos futuros, o enquadramento de contratações do tipo BTS com reversão****, do contrato de gestão para ocupação de imóveis públicos (Lei 14.011/2020), do contrato de eficiência (Lei 14.133/2021) e do contrato de fornecimento e prestação de serviço associado (Lei 14.133/2021)* ***como uma operação de crédito****, verificando as condições que devem ser atendidas para a sua celebração; (grifei).*

19. Assim, para melhor eficácia da cientificação proposta na presente assentada, convém mencionar que se trata de informação complementar ao disposto nos subitens 9.2 e 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário.

III

CARACTERIZAÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO *BUILT TO SUIT* COM CLÁUSULA DE REVERSÃO FUTURA DO BEM À ADMINISTRAÇÃO COMO OPERAÇÕES DE CRÉDITO

20. O segundo aspecto estudado na presente consulta, embora extrapole a indagação formulada pelo Conselho da Justiça Federal, foi incorporado ao escopo deste processo em face de provocação formulada pelo Ministro Benjamin Zymler, na Sessão Plenária de 20/10/2021, o que ensejou nova instrução, desta feita pela então Secretaria de Macroavaliação Governamental.

21. O ponto enfocado foi a necessidade de **avaliar se os contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* com cláusula de reversão futura do bem à Administração enquadram-se como operações de crédito, o que exigiria o atendimento às normas e requisitos aplicáveis à espécie, notadamente quanto às regras orçamentárias e à Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).**

22. Conforme visto na instrução complementar coligida no Relatório, a unidade especializada, após analisar as manifestações técnicas de diversos órgãos governamentais vinculados ao tema, confirmou a assertiva de que o tipo de contratação considerada na presente consulta constitui **operação de crédito**.

23. A justificativa da tese assinalada pode ser resumida na seguinte passagem da referida instrução:

> *6. Havendo a previsão de reversão do imóvel para a Administração Pública, portanto, ocorrerá um pagamento mensal a um terceiro pelo recebimento de um bem – resultado de serviços de empreitada – a ser incorporado ao ativo permanente da entidade. Ocorrerá o pagamento de um valor de principal (referente à construção do imóvel) e de outra parcela que, embora seja contratualmente denominada de aluguel, trata-se na prática da remuneração dos juros devidos ao investidor durante a vigência do contrato.* (Grifo original).

24. Para efeito de classificação como operações de crédito, a equivalência entre a compra financiada de bens e a locação *built to suit* com aquisição final do objeto pactuado decorre de uma característica comum às duas espécies contratuais: em ambos os casos, a Administração Pública contratante adquire a posse e começa a usufruir do bem antes de sua quitação integral e aquisição definitiva, assumindo, em contrapartida, obrigações financeiras de pagamento ao fornecedor do bem ao longo de uma determinada série temporal. E, nessa linha, o inciso III do art. 29 da Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF) classifica expressamente a aquisição financiada de bens e outras operações assemelhadas como operações de créditos.

> *Art. 29. (...) III - operação de crédito:* ***compromisso financeiro assumido em razão de*** *mútuo, abertura de crédito, emissão e aceite de título,* ***aquisição financiada de bens****, recebimento antecipado de valores provenientes da venda a termo de bens e serviços, arrendamento mercantil* ***e outras operações assemelhadas****, inclusive com o uso de derivativos financeiros;* (grifei).

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842 5750) SEI 035.000308/2025-68 pg. 694
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

25. A classificação das locações sob medida com aquisição do bem ao final da avença como operações de créditos foi unânime entre os entes governamentais que opinaram nos autos, a saber: Ministério da Economia (à época), Banco Central do Brasil, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria de Orçamento Federal e Coordenação-Geral de Contabilidade da União/STN (a Coordenação-Geral de Operações de Crédito de Estados e Municípios/STN não emitiu juízo sobre a questão).

26. A partir dessa premissa, as análises ramificaram-se para as questões pontuadas no Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Raimundo Carreiro).

27. Dessarte, a unidade especializada emitiu a seguinte proposta de encaminhamento:

a) Responder ao consulente que:

a.1) as locações sob encomenda – built to suit –, ao realizarem a diluição temporal do valor devido ao empreendedor ao longo do contrato, caracterizam-se como operações de crédito nos termos do art. 29, inciso III, da Lei Complementar 101/2000. Tal característica é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto adquirido, construído ou reformado substancialmente ao patrimônio do ente público, nos termos do art. 47-A, § 2º, da Lei 12.462/2011;

a.2) como condição para a assinatura do contrato, exigem-se, nos termos do art. 16, incisos I e II, e do art. 32, inciso II, ambos da Lei Complementar 101/2000: i) a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica, ii) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro; iii) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira; iv) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação; e v) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;

a.3) quando da inclusão da operação de crédito no orçamento, deverá ser verificado o atendimento à Regra de Ouro do art. 167, inciso III, da CF/1988, e aos limites da Resolução do Senado Federal 48/2007.

a.4) na regulamentação minudente de como será realizado o registro do fato contábil na contabilidade pública patrimonial e orçamentária, assunto inserido nas competências da Secretaria de Orçamento Federal e da Secretaria do Tesouro Nacional, atualmente ligadas à Secretaria Especial do Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia, deverão ser asseguradas as devidas segurança jurídica e transparência, além de medidas que visem à gestão fiscal responsável;

b) encaminhar cópia do Acórdão ao Conselho da Justiça Federal e à Secretaria Especial de Tesouro e Orçamento do Ministério da Economia; e

c) encerrar o presente processo, com fundamento no art. 169, inciso V, do Regimento Interno do TCU.

28. Acolho as análises e conclusões da unidade especializada, ressalvando, contudo, que a resposta à consulta, no ponto em questão, não requer o nível de detalhamento proposto.

29. Isso porque, conforme visto no Relatório, os entendimentos expressos pela antiga Semag guardam consonância com as teses já abraçadas, na essência, pelos órgãos de regulamentação e controle primários ouvidos nos autos. Apenas para exemplificar, cito:

Secretaria de Orçamento Federal:

17. A Secretaria de Orçamento Federal, por meio da Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (peça 31), concorda com o entendimento de que ***os contratos de locação sob encomenda***

Anexo I, Nota Técnica SEI 4718/2022/ME (0258425750) SEI 5... pg. 695
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

celebrados pela Administração Pública em que, ao final da locação, há previsão de reversão dos bens ao Poder Público caracterizam-se como operações de crédito *nos termos do art. 29, inciso III, da LRF, por se assemelharem à operação de arrendamento mercantil. Por conseguinte, considera que a mencionada operação está sujeita aos limites e condições da LRF, notadamente às disposições de seu art. 32.*

18. Também concorda que, ***em casos assim, é necessária dotação orçamentária prévia para contratualizar*** *a operação de crédito relacionada ao instrumento BTS, devendo os impactos orçamentários e fiscais sobre as receitas e despesas da operação ser demonstrados desde a elaboração do orçamento e com seus reflexos na respectiva execução para todo o período contratual.*

19. (...) a referida ***operação de crédito existe desde a sua contratação*** *e deve levar em consideração todo o seu período. Desse modo, a respectiva dotação deve ser previamente demonstrada no orçamento, cf. disposto no art. 32, § 1º, incisos I e II, da LRF, mesmo considerando-se a ocorrência de períodos de carência durante a construção ou reforma substancial, comum em contratos que utilizam o instrumento BTS.* (Grifei).

Ministério da Economia:

30. (...) [cita] *que o MCASP – 9ª edição (p. 385) e o item 63 da NBC TG 06 (R3) estabelecem que o arrendamento mercantil financeiro deve ser contabilizado* ***nos mesmos moldes da aquisição financiada de bens*** (grifo original).

33... Necessário, portanto, o ***reconhecimento de um ativo pelo ente público****, em contrapartida do respectivo* ***passivo de financiamento****, devendo a escrituração contábil evidenciar o fato de acordo com sua essência* (grifo original).

35. (...) a previsão em Lei Orçamentária Anual e a autorização da respectiva operação de crédito devem se dar ***em momentos anteriores à contratação das operações****.* (Grifei).

Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional:

38. (...) *por meio da Nota SEI 26/2022/CAF/PGACFFS/PGFN-ME (peça 34), menciona que a questão atinente ao enquadramento dos contratos denominados built to suit no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da LRF, já havia sido objeto de exame mediante o Parecer SEI 14159/2020/ME, em que haviam sido firmadas as seguintes conclusões:*

> *a) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que há previsão de reversão dos bens ao Poder Público, ao final da locação, enquadram-se no conceito de operação de crédito, tal como delineado no art. 29, inciso III, da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que tal modalidade contratual assemelha-se à operação de arrendamento mercantil, prevista no referido dispositivo legal. Como consequência, tais espécies de contrato devem se* ***submeter ao procedimento de verificação do cumprimento de limites e de condições estabelecido no art. 32 da LRF****; e*
>
> *b) os contratos de locação sob encomenda celebrados pela Administração Pública em que* ***não há previsão de reversão do bem ao Poder Público****, ao final da locação,* ***não se assemelham à operação de arrendamento mercantil****, para fins do disposto no art. 29, inciso III, da LRF, diante da impossibilidade de aquisição do bem mediante financiamento, pela Administração, com a conversão do valor pago a título de aluguel. Ademais, não se observa, na locação sob encomenda sem previsão de reversão do bem ao Poder Público, qualquer semelhança com as demais figuras contratuais descritas no art. 29, inciso III, da LRF, motivo pelo qual conclui-se que os referidos contratos não se*

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025/SUPERIOR (29/05/2025) SEI 025.000.000.0625-6 pg. 696
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

enquadram, a rigor, no conceito de operação de crédito delineado no supracitado dispositivo legal.

30. Dito isso, considero que o objetivo da presente consulta, de orientar a Administração Pública quanto às dúvidas suscitadas em torno do seu objeto, é suficientemente atendido com a afirmação da tese central, de que **os contratos de locação na modalidade *built to suit* com cláusula de reversão do bem à Administração ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contração, e, portanto, seguem as regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie**.

31. Buscar incluir todas as ramificações desse entendimento na resposta à consulta seria quase transformá-la em uma instrução normativa. Esse papel – de orientação minuciosa da Administração Pública quanto aos desdobramentos da tese central ora apresentada – compete aos órgãos de regulamentação e controle primários, a exemplo da Secretaria de Orçamento Federal, máxime porque eles já seguem, na essência, as subteses anotadas pela extinta Semag.

32. Reconheço o zelo da unidade de instrução ao manter-se fiel, em suas respostas, à literalidade dos tópicos detalhados no Acórdão de Relação 3.078/2021-TCU-Plenário. Porém, conforme anotei no Relatório, os pontos trazidos naquela deliberação apenas reproduziram as conclusões assentadas, de forma incidental, em instrução intermediária no TC 008.162/2019-0 (peça 333, replicada à peça 16 dos presentes autos), objeto do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler).

33. Tais conclusões não chegaram a ser ratificadas no mencionado *decisum*, que tratou de relatório de auditoria com enfoque no caso concreto do RDC Presencial 01/2021-BM, conduzido pela Fundação Oswaldo Cruz, tendo por objeto locação sob medida (*built to suit*) em terreno da União, com cláusula de reversão do bem construído ao patrimônio da Fiocruz. A parte dispositiva da deliberação limitou-se, no ponto em questão, a dar ciência do aresto ao então Ministério da Economia, para análise, voltada a casos futuros, acerca do "enquadramento de contratações do tipo BTS [*built to suit*] com reversão" como operação de crédito, verificando as condições a ser atendidas para a sua celebração, entre outros tipos de avença citados (Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário).

34. Assim, este Tribunal já provocou a pasta ministerial competente para regulamentar a matéria, o que reforça minha convicção de manter concisa a resposta à presente consulta.

35. Especificamente quanto ao primeiro ponto de resposta apresentado pela antiga Semag, impõe-se uma breve retificação. É que o texto proposto pela unidade técnica caracteriza como operações de crédito todas as "locações sob encomenda – *built to suit* –", apenas ressaltando, na sequência, que essa característica "é especialmente verificada nos casos em que há a reversão obrigatória do objeto (...) ao patrimônio do ente público". No entanto, as informações e análises que orientam essa proposta são taxativas em dizer que a natureza de operação de crédito somente se aplica, em casos da espécie, quando houver a cláusula de reversão final do bem à Administração. Para os contratos em que não há reversão do objeto à Administração, não se aplica o conceito de arrendamento mercantil nem de aquisição financiada de bem, i.e., não são operações de crédito.

36. Portanto, a resposta à presente consulta, concentrada na tese central, pode ser assim exarada:

"os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos".

37. Veja-se que as fontes normativas assinaladas já contemplam todas as exigências inerentes à responsabilidade fiscal em sentido amplo, incluindo os procedimentos e controles inerentes à programação orçamentária, à "regra de ouro", ao teto constitucional de gastos e demais requisitos aplicáveis às operações de crédito.

Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842 5750) SEI 035050008030625-58 pg. 626 Anexo I, Voto e Acórdão 985/2025-PLENÁRIO (2945842 5750) SEI 035050008030625-58 pg. 697
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

38. Quanto à medida descrita no item "a.4" da proposta de encaminhamento da antiga Semag, para que a "regulamentação minudente" sobre a forma de realização do registro contábil atenda às exigências de segurança jurídica e transparência, considero desnecessário expedir tal orientação, pois seu viés de recomendação foge ao escopo do processo de consulta, além de revelar um objetivo aplicável, em tese, a todo e qualquer tipo de normalização.

Do exposto, VOTO por que seja aprovado o Acórdão que ora submeto a este Colegiado.

TCU, Sala das Sessões, em 19 de abril de 2023.

ANTONIO ANASTASIA
Relator

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29457842)SEI 5050001080/2025-62 pg. 698
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73318429.

ACÓRDÃO Nº 755/2023 – TCU – Plenário

1. Processo nº TC 006.209/2019-0.
2. Grupo I – Classe de Assunto: III - Consulta
3. Interessados/Responsáveis:
3.1. Interessado: Conselho da Justiça Federal.
4. Órgão/Entidade: Conselho da Justiça Federal.
5. Relator: Ministro Antonio Anastasia.
6. Representante do Ministério Público: Procuradora-Geral Cristina Machado da Costa e Silva.
7. Unidade Técnica: Secretaria de Fiscalização de Infraestrutura Urbana (SeinfraUrb).
8. Representação legal: não há.

9. Acórdão:

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Consulta formulada Presidente do Conselho da Justiça Federal, acerca da legalidade de contratos administrativos de locação de imóveis na modalidade *built to suit* (aluguel sob medida ou BTS) em terrenos da União.

ACORDAM os Ministros do Tribunal de Contas da União, reunidos em Sessão Plenária, diante das razões expostas pelo Relator, em:

9.1. conhecer da presente consulta, nos termos do art. 1.º, inciso XVII, da Lei 8.443/1992, c/c o art. 264, inciso V, e §§ 1º e 2º, do Regimento Interno deste Tribunal;

9.2. responder ao consulente que:

9.2.1. existe amparo legal à utilização do modelo de locação sob medida, *built to suit*, em terrenos da União, sendo obrigatória a reversão do bem à Administração Pública ao final do contrato, hipótese em que se fazem necessários o procedimento licitatório, a concessão do direito de superfície ao eventual vencedor do certame e o atendimento às demais exigências dispostas no Acórdão 1.301/2013-TCU-Plenário;

9.2.2. os contratos de locação sob medida, *built to suit*, com cláusula de reversão do bem à Administração Pública ao final da avença constituem operações de crédito, desde o momento da contratação, sujeitando-se às regras orçamentárias e de responsabilidade fiscal aplicáveis à espécie, previstas na Constituição Federal, na Lei Complementar 101/2000, nas leis de diretrizes orçamentárias, nas respectivas leis orçamentárias e nos correspondentes regulamentos;

9.3. informar aos Ministérios da Fazenda e do Planejamento e Orçamento, bem como à Casa Civil da Presidência da República, sobre os riscos inerentes às locações de imóveis no modelo *built to suit* pela Administração Federal descritos no Relatório que integra a presente deliberação, em complemento ao disposto nos subitens 9.2 e 9.3 do Acórdão 1.928/2021-TCU-Plenário, com o objetivo de subsidiar a edição de regulamentos infralegais sobre o instituto, segundo critérios de conveniência e oportunidade da Administração;

9.4. dar ciência deste Acórdão aos seguintes destinatários, informando que o teor integral de suas peças (Relatório e Voto) poderá ser obtido no endereço eletrônico www.tcu.gov.br/acordaos:

9.4.1. ao Presidente do Conselho da Justiça Federal;

9.4.2. aos Ministros de Estado da Fazenda, do Planejamento e Orçamento e da Casa Civil da Presidência da República, para os fins descritos no subitem 9.3 da presente deliberação.

10. Ata n° 15/2023 – Plenário.
11. Data da Sessão: 19/4/2023 – Ordinária.
12. Código eletrônico para localização na página do TCU na Internet: AC-0755-15/23-P.

Anexo I, Voto - Acórdão 755/2023 - SUBSECRETARIA (2945849425750) SEI 035050008030625-28 pg. 699
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73333111.

13. Especificação do quórum:
13.1. Ministros presentes: Bruno Dantas (Presidente), Walton Alencar Rodrigues, Vital do Rêgo, Jorge Oliveira, Antonio Anastasia (Relator) e Jhonatan de Jesus.
13.2. Ministros-Substitutos convocados: Augusto Sherman Cavalcanti e Marcos Bemquerer Costa.

(Assinado Eletronicamente)
BRUNO DANTAS
Presidente

(Assinado Eletronicamente)
ANTONIO ANASTASIA
Relator

Fui presente:

(Assinado Eletronicamente)
CRISTINA MACHADO DA COSTA E SILVA
Procuradora-Geral

Anexo 1 - Nota Técnica nº 985/2025/SUPERVISOR(29/5/2025 15:48:41) 5750 SEI 005.000.308/2025-62 / pg. 700
Para verificar as assinaturas, acesse www.tcu.gov.br/autenticidade, informando o código 73333111.

AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
COORDENAÇÃO DE GESTÃO E EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CGORC

DESPACHO

Processo nº: 50500.157480/2024-01

Destinatário: SUDEG

Assunto: Prorrogação - Prazo de Vigência / Alteração de Cláusula - Contrato nº 001/2010 - J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda

Data: Conforme Assinatura

Faço referência ao Despacho SUDEG (25204402) que solicita providências desta Gerência, no tocante a prestar informações relacionadas à previsão orçamentária para atender despesas decorrentes da prorrogação do contrato nº 001/2010, pelo período de 22 (vinte e dois) anos, a partir de 1º de outubro de 2024, na modalidade *built to suit*.

Acerca dos pontos transcritos do Acórdão TCU nº 755/2023 - Plenário (25209515), em que se solicita manifestação da GEORF, informa-se:

i) a existência de prévia e expressa autorização para a contratação da operação de crédito, esteja ela presente no texto da lei orçamentária do exercício, em créditos adicionais ou em lei específica,

Conforme espelho, extraído do Sistema Integrado de Planejamento e Orçamento - SIOP (25278895), foi criada durante a fase de construção do Projeto de Lei Orçamentária Anual - PLOA, para o exercício de 2025, a ação orçamentária 00X1 - Locação, com reversão patrimonial, na modalidade built to suit, dentro do Programa - 0909 - Operações Especiais: Outros Encargos Especiais. Acrescenta-se que para o exercício de 2024, considerando a ausência de impactos orçamentário e financeiro dentro do exercício de 2024, decorrentes da concessão de carência para o início dos pagamentos, no período de setembro a dezembro de 2024, conforme negociação entre as partes, medidas administrativas para a inclusão dessa ação no presente exercício não foram adotadas por se tratar de uma medida inócua.

ii) a estimativa do impacto orçamentário e financeiro;

Para estimativa dos impactos orçamentário e financeiro foi considerado o Despacho SUDEG (25388749), que traz um adendo à Nota Técnica nº 5575 (24779276) referente ao valor do aditivo contratual.

Estabeleceu-se o período de 240 meses e 8 dias para a vigência, cuja parcela mensal se subdivide em valor de locação e valor de aquisição, conforme detalhamento a seguir, totalizando o valor contratual de R$ 600.666.666,66 (seiscentos milhões, seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), conforme detalhamento abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL (R$)	VALOR TOTAL (R$) (De 01/01/2025 a 08/01/2045 = 240 Meses e 8 dias)
Parcela 1/2 Locação de Imóvel para a Sede da ANTT	1.741.766,56	418.488.445,48
Parcela 2/2 Aquisição de Imóvel para a Sede da ANTT	758.233,44	182.178.221,18

A despesa está enquadrada no Programa de Trabalho 28.846.0909.00X1.0053.000 e trata-se de Ação Orçamentária classificada pela LOA como "Operações Especiais". Segundo orientação contida no Acórdão TCU nº 1680/2011-Plenário, somente objetos contratuais capazes de gerar despesas com ações orçamentárias classificadas pela LOA como "Projetos" é que deverão ensejar a produção dos documentos e estudos do Art. 16 da LRF.

Para os anos posteriores a despesa decorrente do referido contrato será coberta à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas de mesma natureza.

iii) a declaração do ordenador de despesa de adequação orçamentária e financeira;

Declaração do ordenador segue-se no corpo do presente despacho.

iv) a inclusão no orçamento ou em créditos adicionais dos recursos provenientes da operação;

Conforme descrito no item "i", a pretendida despesa foi prevista no PLOA 2025, devendo-se aguardar o rito legal para a sanção da Lei Orçamentária. Não obstante, conforme espelho extraído do SIOP (25424344) pode-se verificar a previsão de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na ação orçamentária 00X1, correspondente à despesa mensal de R$ 2.500.000,00 (dois milhões quinhentos mil reais).

v) verificação dos limites e condições relativos à operação de crédito pela Secretaria do Tesouro Nacional;

Foi apresentada consulta à Secretaria do Tesouro Nacional - STN ace rca dos limites e procedimentos que a Agência deve observar, não tendo sido, até o momento, indicadas as orientações solicitadas.

(assinado eletronicamente)
VALÉRIA DE MELO CAETANO
Coordenadora de Gestão e Execução Orçamentária

De acordo. À SUDEG.

(assinado eletronicamente)
FÁBIA MARIA DO NASCIMENTO
Gerente de Planejamento, Orçamento, Finanças e Contabilidade

Em atenção ao disposto no item 93 do Acórdão TCU nº 755/2023 - Plenário (25209515), declaro a adequação orçamentária e financeira da pretensão de renovação do contrato de locação nº 001/2010, na modalidade buit to suit, a ser firmado com a empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda. (06.945.555/0001-92), referente ao imóvel situado no SCES Trecho 3, Lote 10, Projeto Orla, Polo 8 - Brasília/DF.

Encaminhe-se à GELIC para as providências decorrentes.

(assinado eletronicamente)
EDUARDO JOSÉ MARRA
Superintendente de Gestão Administrativa

Documento assinado eletronicamente por **VALÉRIA DE MELO CAETANO**, **Coordenador(a)**, em 30/08/2024, às 13:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **FÁBIA MARIA DO NASCIMENTO**, **Gerente**, em 30/08/2024, às 13:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

Documento assinado eletronicamente por **EDUARDO JOSE MARRA**, **Superintendente**, em 30/08/2024, às 15:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 21, inciso II, da Instrução Normativa nº 22/2023 da ANTT.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.antt.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **25230144** e o código CRC **4697CA85**.

Anexo IIA Nota Técnica 23 Despacho 25230144 (2948844) SEI 50500.157480/2024-01 / pg. 702

CLASSIFICAÇÃO DA AÇÃO

Órgão: 39250 - Agência Nacional de Transportes Terrestres
Unidade: 39250 - Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT
Programa: 0909 - Operações Especiais: Outros Encargos Especiais
Ação: 00X1 - Locação, com reversão patrimonial, na modalidade Built to Suit

Esfera: 10 - Orçamento Fiscal
Função: 28 - Encargos Especiais
Subfunção: 846 - Outros Encargos Especiais

TOTALIZAÇÃO DA AÇÃO

Item Mensuração: **Unidade Medida:**

Físico

Quantidade	Restrição	Proposta	Restrição
-	-	30.000.000	0

CLASSIFICAÇÃO - LOCALIZADOR

Loc. Gastos: 0053 - No Distrito Federal

Físico

Quantidade	Restrição	Val. Unitário	Proposta	Restrição
-	-		30.000.000	0

CLASSIFICAÇÃO - PLANO ORÇAMENTÁRIO

Plano Orçamentário: 0000 - Locação, com reversão patrimonial, na modalidade Built to Suit
Produto Intermediário (PO): **Unidade de Medida (PO):**

Físico

Quantidade	Restrição	Val. Unitário	Proposta	Restrição
-	-	-	30.000.000	0

DETALHAMENTO DAS APLICAÇÕES — R$ 1,00

Natureza	Id. Uso	Fonte	Id. Oc	Proposta	Restrição
33903900	0	1050	9999	30.000.000	0

JUSTIFICATIVA POR LOCALIZAÇÃO DE GASTOS

JUSTIFICATIVA P/ PROPOSTA

Locação, com reversão patrimonial, na modalidade built to suit, referente ao imóvel localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, com o objetivo específico de atender às necessidades de instalação da Sede da Agência Nacional de Transporte Terrestres ANTT em Brasília/DF.

JUSTIFICATIVA POR LOCALIZAÇÃO DE EXPANSÕES DE GASTOS

JUSTIFICATIVA P/ RESTRIÇÃO DA PROPOSTA

JUSTIFICATIVA P/ EXPANSÃO CONCEDIDA DA PROPOSTA

Anexo III- Nota Técnica nº 24/2025/SUP (2645842) SEI 50500.068681/2025-54 / pg. 703

ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA-GERAL FEDERAL
PROCURADORIA FEDERAL JUNTO À AGÊNCIA NACIONAL DE TRANSPORTES TERRESTRES - SEDE
SUBPROCURADORIA-GERAL DE MATÉRIA ADMINISTRATIVA
SCES TRECHO 3, LOTE 10, PROJETO ORLA 8, BLOCO A, 3º ANDAR

NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU

NUP: 50500.306961/2023-67
INTERESSADOS: J.N VENÂNCIO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA E OUTROS
ASSUNTOS: ATOS ADMINISTRATIVOS

Senhor Procurador-Geral,

1. Cuida-se de uma consulta (prévia) "para análise da viabilidade jurídica do negócio proposto, ou seja, a renovação contratual pelo prazo de 22 anos, com reversão patrimonial, na modalidade *built to suit*", referente ao imóvel ocupado pela ANTT, localizado no SCE/SUL, Lote 10 do Trecho 3, Projeto Orla, Polo 8, Brasília/DF, construído pela empresa J.N. Venâncio Administração de Imóveis Ltda, com objetivo específico de atender as necessidades de instalação da Sede da Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT em Brasília/DF, conforme a instrução do processo SEI nº 50500.012910/2009-19. No mais, adota-se o completo, o minucioso relato da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT (23597654), para se evitar a repetição.

2. Fixe-se, de início, uma premissa fundamental, desfazendo-se qualquer incompreensão: **o negócio jurídico da *locação por encomenda* (com a opção de compra) já se perfectibilizou com a assinatura do contrato em tela (fls. 528-536, I, SEI nº 50500.012910/2009-19) em janeiro de 2010. Não se está agora a aventar um novo negócio jurídico, uma nova contratação. As partes estão avaliando lançar mão, fazer valer o previsto na cláusula 21a da avença.**

3. Na época, a Administração consultou (fls. 442-444 dos citados autos/volume) a Procuradoria sobre a viabilidade legal (*aí sim*) da contratação direta para este fim e sobre os termos da respectiva minuta (fls. 409-417). O órgão jurídico se pronunciou favoravelmente (**Nota ANTT/PRG/CVSM/No 1099-2.1.8.1/2009**), entendeu legal o expediente (segundo os parâmetros legais da época, evidentemente), recomendando apenas o aprimoramento da instrução (fls. 445-450 dos referidos autos/volume). Após a complementação da instrução (fls. 508-509) e os ajustes na minuta (fls. 510-518), a Administração submeteu uma 2a vez o processo à Procuradoria - **que chancelou o procedimento e aprovou o esboço do contrato - Despacho das fls. 526-527.** ***Neste se exauriu a análise da viabilidade legal do negócio jurídico.*** Agora se trata apenas de dar vazão à estipulação contratual, a faculdade da aquisição. Esta é, a nosso ver, a única delimitação possível para a consulta que ora se coloca. E ela é bastante singela (do ponto de vista jurídico), *pois se trata apenas de aplicar uma cláusula que (já) consta do contrato*. **Indubitavelmente (v. cláusulas 2a e 4a, por exemplo), a contratação em foco se caracteriza (desde o início) como *built to suit*.**

4. Sobre o instituto jurídico, pede-se licença para se fazer uma longa citação do estudo de André Luiz dos Santos Nakamura (O BUILT TO SUIT COMO NOVA MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO. RVMD, Brasília, V. 10, nº 1, p. 129-156, Jan-jun., 2016), pela sua clareza e qualidade:

> O built to suit é o contrato por meio do qual o locatário contrata com locador a construção de uma edificação, de acordo com as especificações dadas por aquele, que pagará a este, mensalmente, um valor que se destina a remunerar o uso do imóvel e amortizar o investimento realizado. Segundo a doutrina1:

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 704

Trata-se de operação em que as partes, por meio de um único instrumento contratual, entabulam a contratação de locação atípica necessariamente precedida da contratação de construção. O empreendedor-locador, em terreno de sua propriedade, constrói para o empresário-locatário de acordo com as necessidades deste último para, em contrapartida, locar ao empresário locatário por médio ou longo prazo em condições diferenciadas e previamente negociadas que propiciem ao empreendedor-locador um retorno financeiro interessante.

As obrigações do locador são as seguintes: a) adquirir imóvel ou disponibilizar imóvel de sua propriedade; b) elaborar o projeto da obra; c) edificar a construção nos termos das instruções fixadas pelo locatário; c) conceder ao locatário, pelo prazo pactuado, o uso e gozo do imóvel construído, pronto para a finalidade a que se destina.

O terreno pode ser de propriedade do locador ou ser adquirido de terceiro para a edificação contratada. O objeto do contrato pode consistir, também, na modificação substancial em imóvel já existente, desde que o torne perfeitamente adequado à finalidade do locatário; assim, a edificação não precisa "começar do zero", ou seja, em um terreno não edificado. Entretanto, a modificação na edificação deve ser substancial, de forma a justificar uma contrapartida de maior vulto que se destinará à amortização do investimento realizado2. Também é possível que a edificação se dê no terreno do locatário; nesse caso, o locador irá realizar a edificação e o valor a ser pago pelo locatário destinar-se-á ao pagamento do investimento realizado, devendo, nessa hipótese, necessariamente, ser prevista a cláusula de reversão da edificação para a propriedade do locatário, ao término do contrato.

O locatário, por sua vez, terá que definir o local ideal para a construção, especificar as instalações necessárias, analisar o projeto e aprová-lo e, por fim, pagar ao locador uma contrapartida pecuniária que remunere a fruição da coisa, o investimento realizado3 e o lucro deste. Dessa forma, o contrato, em regra, tem prazos médios ou longos, possibilitando, assim, a amortização do investimento realizado.

Trata-se de contrato originário do direito norte-americano. A tradução seria "fazer para servir". Trata-se de um instrumento eficaz para que uma empresa possa obter um imóvel, de acordo com as suas necessidades específicas, sem a necessidade de imobilização de seu capital. "Na perspectiva de explorar novos mercados, expandindo negócios, sem, contudo, "imobilizar" capital de investimento, redes do varejo e indústrias enxergaram no contrato built to suit uma solução4". Com o built to suit, as empresas evitam a imobilização de ativos fixos e o comprometimento parcelas significativas do fluxo de caixa operacional em atividades não diretamente vinculadas à atividade finalística da entidade.

3 DISCIPLINA LEGISLATIVA DO BUILT TO SUIT

Não havia a previsão do built to suit no ordenamento jurídico positivo nacional. Tratava-se de contrato atípico utilizado pelos empresários e incorporadores do mercado imobiliário. Tem natureza de contrato misto que, segundo Orlando Gomes, "é o que resulta da combinação de elementos de diferentes contratos, formando nova espécie contratual não esquematizada em lei12". O contrato do built to suit contém elementos do contrato de locação e do contrato de empreitada.

Entretanto, com a expansão do uso do built do suit era esperada a sua tipificação legal. Conforme clássica lição da doutrina, "as relações econômicas habituais travam-se sob as formas jurídicas que, por sua frequência, adquirem tipicidade13". A primeira previsão decorreu da Lei 12.744/2012 que inseriu o art. 54-A à lei 8.245/91(14).

A Lei 12.744/2012 disciplinou o built to suit como um contrato de locação. Entretanto, o built to suit, apesar de se aproximar do contrato de locação, contém elementos específicos que o tornam muito mais complexo que uma mera relação locatícia. A relação contratual do built to suit possui obrigações completamente alheias a um contrato de locação, como a seleção/aquisição de imóvel e a construção de obra sob medida, ou seja, conforme orientação do contratante.

Na verdade, houve a absorção do núcleo do contrato de locação por uma nova estrutura que é sustentada por uma obrigação totalmente diversa do âmbito da relação locatícia. O núcleo da relação do built to suit é a obrigação da construção sob medida e a consequente contrapartida financeira que tem por finalidade, principalmente, amortizar o investimento realizado e, de forma secundária, retribuir o uso da coisa. Sobre a natureza do contrato de built to suit a doutrina ensina que ele:

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 705

Representa mais que uma adição de elementos secundários ao contrato de locação, tanto que este resulta desfigurado. A presença de certos caracteres da locação não impede que o núcleo deste contrato seja absorvido por uma nova estrutura, cujo eixo conforma-se de maneira diversa... em nosso sentir, o verdadeiro traço diversificante emerge da obrigação de construir sob medida (que não se confunde com mera reforma ou outra construção qualquer). É essa prestação que, em maior escala, dita as contrapartidas que serão impostas ao contratante (ou locatário) 15.

Em razão do uso cada vez mais frequente do contrato do built do suit pelo Poder Público, a Lei 13.190/2015, ao inserir o art. 47-A na Lei 12.462/2011(16) regulamentou o uso da referida modalidade contratual pela Administração Pública.

Em razão da natureza eminentemente empresarial do contrato do built to suit, referida forma de contratação deverá ser compatibilizada ao regime jurídico dos contratos administrativos.

4 O BUILT TO SUIT COMO MODALIDADE DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

O built to suit já vinha sendo utilizado pela Administração Pública antes da Lei 13.190/2015, porém de forma cautelosa. Já foram realizadas construções de Escolas e sedes de repartições públicas por meio do contrato do built to suit, com resultados satisfatórios ao interesse público17.

O uso do built to suit pela Administração Pública é resultado de uma série de medidas que visam a transferir do Estado para a iniciativa privada a execução de obras públicas. Conforme lição de Justen Filho18, “se os recursos estatais são escassos e devem ser destinados aos setores mais carentes, não há sentido de participar de um empreendimento que poderia ser satisfatoriamente executado por meio exclusivamente da iniciativa privada”. A construção de um imóvel onde irá funcionar uma repartição pública não é uma atividade essencialmente estatal, devendo, assim, ser repassada à iniciativa privada, em consonância com o ideal de transformação do Estado prestador para um Estado regulador:

A evolutiva remodelagem do Estado vem dando lugar a ciclos de desestatização de serviços e atividades, que parecem consolidar um gradativo movimento de substituição do Estado prestador por um Estado garantidor. Essa tendência deriva da afirmação daquilo que se convencionou chamar de Estado regulador, quando o foco da ação estatal passa a projetar-se mais sobre o controle, a regulação e a fiscalização e menos sobre a prestação direta de bens e serviços19.

(...)

Assim, no contexto de passagem de atividades não essenciais do Estado para a iniciativa privada surge o built to suit que pode substituir desapropriações e contratos de empreitadas de obras públicas, com vantagens consideráveis para a Administração Pública. As razões que justificam o uso do built to suit pela Administração Pública são: i) a inexistência ou contingenciamento de dotação orçamentária para aquisição por compra ou desapropriação de bens imóveis; ii) os altos custos de reformas realizadas em imóveis alugados pela administração pública que não são revertidos ao patrimônio público; iii) falta de imóveis que atendam às necessidades específicas dos entes públicos, visando a uma melhor prestação de serviços públicos.

Num contexto em que o orçamento estatal é limitado, seja em razão da aplicação de percentuais mínimos do orçamento em áreas específicas, como saúde e educação, seja pelas limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal, a imobilização de grandes parcelas de capital para pagamentos de indenizações de desapropriações e posterior construção ou reforma de um imóvel não é a melhor alternativa ao melhor atendimento do interesse público. O Estado, devido ao seu grande número de deveres e atribuições, deve direcionar o seu capital para suas atividades fins, evitando a imobilização do capital. “É imprescindível a utilização de mecanismos contratuais mais evoluídos para viabilizar essa aquisição/construção de edificações pela Administração, sem o comprometimento elevado e imediato de recursos22”. Assim, a locação sob medida, o built to suit, é uma opção que deve ser utilizada pela Administração Pública.

O uso do built to suit por questões orçamentárias se justifica, visto que o aporte financeiro se dá de forma diferida, ao contrário do que ocorreria numa compra ou desapropriação de imóvel que pressupõem pagamento à vista e em dinheiro. Os investimentos decorrentes de reformas em imóveis alugados acabam se incorporando à propriedade do locador; no built to suit, se prevista a reversão do imóvel ao fim do contrato para a Administração Pública, tal problema se resolve. Por

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 706

fim, na maioria dos casos, não existem imóveis adequados ao fim a que visa a Administração Pública, sendo que algumas reformas podem custar mais que uma nova edificação.

Nos Estados Unidos da América, o GSA - General Services Administration, órgão cuja função é gerir os negócios imobiliários do governo, tem firmado contratos de built-to-suit por meio do qual o governo adquire a propriedade do terreno e das edificações por uma operação contratual semelhante ao leasing, após um prazo de 20 a 30 anos de duração23.

Entretanto, apesar das vantagens acima elencadas, a contratação do built to suit não pode desconsiderar o regime jurídico administrativo contratual positivado no Brasil. O built to suit é um contrato de natureza essencialmente empresarial24, intuito personae25, que pressupõe uma igualdade econômica das partes, em razão da álea econômica que envolve. Nesse sentido:

Ocorre que, diferentemente do que se percebe nas locações residenciais e mesmo nas locações empresariais tradicionais, o built-to-suit pressupõe a alocação de riscos entre as partes, surgida em contexto de presumida inexistência de assimetria econômica ou informacional, o que exige a liberdade contratual como ferramenta a viabilizar a correta equação dessa contratação26.

Assim, referido contrato pressupõe partes igualmente preparadas e conhecedoras dos riscos empresariais do negócio, para que possam, inclusive, estipular uma contrapartida que represente um justo valor para a amortização do investimento e uso do imóvel. Entretanto, o regime jurídico administrativo contratual não se funda na igualdade das partes, mas na supremacia do interesse público sobre o privado, razão pela qual haverá a necessidade de adaptações do built to suit para que este possa ser um instrumento válido de obtenção de imóveis para o Poder Pública e compatível com o regime de direito público dos contratos administrativos.

Os contratos administrativos são marcados pela existência das denominadas "cláusulas exorbitantes", previstas no art. 58 da Lei 8.666/9327. Estas se justificam porque "as finalidades buscadas pela atividade administrativa do Estado não poderiam ser satisfatoriamente atingidas se houvesse a aplicação do regime jurídico de direito privado28".

Ao contrário do contrato de locação, onde os valores de mercado são facilmente demonstrados mediante pesquisas de preços, nos contratos do built to suit deve haver a demonstração de que se trata da modalidade mais vantajosa para o atendimento do interesse público, visto que se trata de contrato de alto custo, bem como de uma avença na qual a rescisão antecipada é extremamente desfavorável à Administração Pública. Essa foi a orientação do Tribunal de Contas da União:

Em relação aos aspectos legais aplicáveis e às exigências técnicas necessárias para a celebração dessa modalidade de contrato da administração, a única distinção que se observa é que, diferentemente dos contratos de locação convencionais, nos quais a compatibilidade com os valores de mercado resta demonstrada por simples pesquisas de preços, nos casos de contratações built to-suit, deve-se demonstrar que tal modalidade de contratação é mais vantajosa que a realização de benfeitorias em imóvel alugado, constatada a impossibilidade de suprir a demanda de outras formas, a exemplo da permuta (Tribunal de Contas da União - Consulta – Contratos built-to-suit ou de locação sob medida – Processo TC nº 046.489/2012-6. Assunto: Consulta. Entidade: Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT. Consulente: Conselho Superior da Justiça do Trabalho – CSJT. Data da Sessão: 29.05.2013. Órgão Julgador: Plenário. Relator: André de Carvalho.) (grifo nosso)

5. Assim, com base na alentada pesquisa do citado autor, não cabe a menor dúvida de que o negócio jurídico celebrado em 2010 foi uma locação sob medida ou *built to suit* - mesmo antes que o instituto jurídico fosse positivado no nosso Direito[1] (o pesquisador refere a sua utilização exitosa na iniciativa privada e na administração pública). E o regime legal/normativo aplicável era - **e continua sendo** - o da época, evidentemente (***tempus regit actum***). Foi segundo o ordenamento jurídico da época que a Procuradoria avalizou o negócio jurídico aperfeiçoado. Então, como dito anteriormente, *agora se trata simplesmente de a Administração fazer uso da faculdade de aquisição se isso convier ao interesse público.* Se, do ponto de vista jurídico, a questão parece até trivial e talvez sequer merecesse consulta, a análise econômica, financeira, a motivar a conveniência ou a inconveniência da compra, parece envolver alguma complexidade, não parece nada trivial - **e refoge por completo à nossa ótica jurídica, compete à área técnica**. O gestor deve se valer de consistentes estudos econômicos, mercadológicos e financeiros para a sua avaliação, ponderação e motivada decisão.

Anexo IV- NOTA JURÍDICA fl. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 707

Pelo que consta da NOTA TÉCNICA SEI Nº 4053/2024/CINFS/GELOG/SUDEG/DIR/ANTT, este trabalho no mínimo se iniciou - o gestor saberá avaliar.

6. O que o estudo jurídico pode recomendar, neste momento, com o fito de se colaborar com a qualidade **e a atualização da instrução e da motivação**, *é que a Administração use como uma "rosa dos ventos" a INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, como uma pauta, uma referência, um apoio para este fim, mesmo que ela não tenha aplicabilidade jurídica propriamente dita ao caso - até porque se refere à Lei 14.133/21*. Entende-se que isto será salutar pois o instituto da locação por encomenda evoluiu de lá para cá, hoje tem contornos mais definidos e parâmetros normativos objetivos. Note-se que o Ato normativo conceitua o *built to suit* (inciso III do art. 3o), estabelecendo a respeito dele que *prevalecem as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. Tenham-se especialmente presentes as seguintes passagens como parâmetros para a atualização da instrução e da motivação:

> PLANEJAMENTO DA LOCAÇÃO
>
> **Estudos Técnicos Preliminares**
>
> Art. 5º O órgão ou entidade deverá fazer constar, no ETP, além dos elementos definidos no § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133, de 2021, o seguinte:
>
> I - a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substitui-lo;
>
> II - a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;
>
> III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;
>
> IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;
>
> V - estimativa de área mínima, observando-se:
>
> a) o quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais;
>
> b) a necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e
>
> c) as áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.
>
> VI - estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:
>
> a) custos de desmobilização;
>
> b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
>
> c) custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
>
> d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.
>
> VII - descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório, se for o caso;
>
> VIII - quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado.
>
> § 1º Quando da elaboração do ETP, deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, ou o que vier a substituí-lo.

Anexo IV- NOTA JURÍDICA fl. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 708

§ 2º Para a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de que trata o inciso II do **caput** deverá demonstrar:

I - consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida; ou

II - comprovação da impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades do órgão ou da entidade demandante.

(...)

Análise de riscos

Art. 7º Nos procedimentos de seleção de imóveis de que trata esta Instrução Normativa, deverão ser avaliados os riscos associados a cada um dos modelos indicados no art. 3º, que possam comprometer o sucesso da contratação, identificando, dentre eles, riscos ligados:

I - ao custo de mudança e de restituição de imóvel;

II - à fuga ao procedimento licitatório em uma contratação com serviços condominiais inclusos;

III - à localização específica cujas características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha, quando se tratar de inexigibilidade de licitação; e

IV - a aspectos técnicos, mercadológicos e de gestão que podem interferir na boa execução contratual.

Parágrafo único. A Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital e a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados, ambas do Ministério da Economia, disponibilizarão modelo para o tratamento dos riscos de que trata o **caput**.

Regime de execução

Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução:

I - prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

II - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com *facilities*; e

III - prestação de serviços incluindo a realização de obras, serviços de engenharia e o fornecimento de bens, quando adotado o BTS.

Vigência contratual

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.

CAPÍTULO III - DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Prospecção de mercado

Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Fases

Art. 11. São as fases do chamamento público:

I - a abertura, por meio de publicação de edital;

II - a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III - a avaliação e estudo de leiaute; e

Anexo IV- NOTA JURÍDICA fl. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 709

IV - a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Edital

Art. 12. O edital do chamamento público conterá, no mínimo:

I - a data e a forma de recebimento das propostas;

II - os requisitos mínimos, quando for o caso, em termos de:

a) área construída que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos;

b) capacidade mínima de pessoas;

c) climatização;

d) condição de funcionamento de demanda/carga elétrica lógica, telefonia e hidráulica;

e) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;

f) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

g) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;

h) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

III - adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador;

IV - localização, vigência e modelo de proposta de locação; e

V - critérios de seleção das propostas.

Operacionalização

Art. 13. O edital de chamamento público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Art. 14. Compete ao órgão ou à entidade responsável pelo chamamento público:

I - receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição; e

II - avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Art. 15. O resultado do chamamento público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade.

Estudo de leiaute

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata **caput**, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

§ 3º Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Art. 17. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16.

Art. 18. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 710

§ 1º Na hipótese de haver mais de uma proposta com equivalência de especificações que atendam ao edital de chamamento público, deverá ser realizado o procedimento licitatório pelo critério de julgamento menor preço ou maior retorno econômico, a depender do modelo escolhido, nos termos do Capítulo IV.

§ 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

Homologação do resultado

Art. 19. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento.

Dispensa do chamamento público

Art. 20. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando o BTS for para fins de construção;

II - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 24; e

III - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

(...)

CAPÍTULO V - DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Instrução processual

Art. 24. O procedimento de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:

I - documento de formalização de demanda, ETP, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço, se for o caso; e

VIII - autorização da autoridade competente.

§ 1º O ato que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial do órgão ou entidade promotora do procedimento.

§ 2º A instrução do procedimento poderá ser realizada por meio de sistema eletrônico, de modo que os atos e os documentos de que trata este artigo, constantes dos arquivos e registros digitais, serão válidos para todos os efeitos legais.

§ 3º Deverão ser observados os seguintes requisitos, que serão juntados à instrução processual de que trata o **caput**:

I - avaliação prévia do bem, nos termos do inciso II do art. 24, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela; e

III - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, nos termos do inciso I do art. 5º.

CAPÍTULO VI - DO CONTRATO

Formalização dos contratos

Art. 25. Os contratos de que trata esta Instrução Normativa regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, observado o disposto no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, no que couber, e a eles serão

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 711

aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo também prever, quando for o caso:

I - a realização de vistoria dos bens reversíveis, podendo reter os pagamentos no valor necessário para reparar as irregularidades eventualmente detectadas;

II - o aporte de recursos em favor do locador para a realização de obras e aquisição de bens reversíveis, desde que autorizado no edital de licitação;

III - o não pagamento de indenização pelas parcelas de investimentos vinculados a bens reversíveis ainda não amortizadas ou depreciadas, em caso de extinção do contrato, quando tais investimentos foram realizados com valores provenientes do aporte de recursos, nos termos do inciso II;

IV - a prestação de garantias de execução suficientes e compatíveis com os ônus e riscos envolvidos, a depender do modelo escolhido de locação, conforme disposto no art. 3º; e

V - a vedação de toda e qualquer benfeitoria voluptuária, nos termos do § 1º do art. 96 de Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.

(...)

CONCLUSÃO

7. Conclui-se, portanto, que o contrato No 1 de 2010 teve e tem a natureza de *built to suit*. A faculdade de aquisição pela Administração locatária e os seus parâmetros estão expressos na sua cláusula 21a, não há dúvida jurídica alguma a esse respeito. A instrução e a motivação para esta decisão, se for realmente o caso, devem ser trazidas para a atualidade e, neste sentido, recomenda-se utilizar como pauta, como ponto de apoio, como *checklist*, os preceitos da *INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022*, muito embora ela diga respeito já à Lei 14.133/21. Como esta análise envolve certamente alguma complexidade técnica, recomenda-se que a Administração o faça sem açodamento, sem precipitação, com bastante acuidade e apuro. E, para tanto, esclareça-se que uma coisa é o prazo de vigência da avença e outro tópico completamente diferente é a prerrogativa de compra do imóvel. Se a consulente julgar necessário tão-somente prorrogar o contrato por trinta ou sessenta dias (ou até mais) para concluir com qualidade esta análise que subsidiará a decisão, deve fazê-lo.

À consideração superior.

Brasília, 08 de julho de 2024.

Rodrigo Galvão
Procurador Federal
Subprocurador-Geral de Matéria Administrativa

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em https://supersapiens.agu.gov.br mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 50500306961202367 e da chave de acesso 3d29d94f

Notas

1. ^ *E atualmente ele persiste no Direito Positivo brasileiro mesmo depois da revogação da Lei do RDC, como refere o recente Acórdão TCU 755/2023 - Plenário. Fragmento do relatório: 18. Com a edição da nova lei de licitações e contratos (Lei n.º 14.133/2021), há a previsão de que, decorridos dois anos de sua publicação oficial, seja revogado o art. 47-A da Lei do RDC, conforme disposto no art. 193, inciso II. Considerando que a Lei n.º 14.133/2021 entrou em vigor em 1.º de abril de 2021, a vigência do artigo mencionado no parágrafo precedente se encerrará em 1.º de abril de 2023, voltando o ordenamento a contar apenas com a previsão do built to suit na lei de locações do setor privado, já que a nova lei de licitações e contratos foi omissa quanto à regulamentação específica da locação sob medida.19. A despeito da lacuna normativa, que a princípio poderia levar ao entendimento de vedação futura à utilização do contrato built to suit na Administração Pública, não é essa a conclusão a que se chega a partir de uma análise sistemática dos artigos da nova lei de licitações dedicados às*

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 712

locações de imóveis.20. Inicialmente, deve-se levar em conta que antes da inclusão do art. 47-A na Lei do RDC, em 2015, quando somente havia previsão do built to suit na Lei n.º 8.245/1991, o poder público já estava autorizado a utilizar essa modalidade de contratação. Essa possibilidade foi confirmada pelo TCU no ***Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (Rel. Min. André de Carvalho)*** *, em resposta à* ***consulta do Conselho Superior da Justiça do Trabalho****, nos termos do item abaixo.9.2. responder ao nobre Presidente do Conselho Superior da Justiça do Trabalho que, nos termos do art. 62, § 3º, I, da Lei nº 8.666/1993 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), a despeito de a realização de licitação dever ser a regra, admite-se excepcionalmente a contratação direta de locação sob medida (operação built to suit), por meio de licitação dispensável fundada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, desde que, além da observância das demais disposições legais aplicáveis ao caso, o terreno onde será construído o imóvel seja de propriedade do particular que será o futuro locador;21. Observa-se, ainda, que as disposições de direito privado são aplicadas de modo supletivo aos contratos administrativos, conforme prevê o art. 89 da Lei n.º 14.133/2021, também presente no art. 54 da Lei n.º 8.666/1993.Art. 89. Os contratos de que trata esta Lei regular-se-ão pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, e a eles serão aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.22. Conquanto não falte suporte normativo para que o poder público faça uso válido do built to suit, com a revogação do art. 47-A da Lei do RDC, os parâmetros estabelecidos nesta última norma precisam de uma releitura frente aos dispositivos genéricos da nova lei de licitações e contratos, para as devidas adaptações e garantia da necessária segurança jurídica.23. Verifica-se que a Lei n.º 14.133/2021 trouxe uma evolução em relação à Lei n.º 8.666/1993 no que se refere à locação de imóveis. Enquanto esta última menciona o instituto apenas no artigo das hipóteses de licitação dispensável (art. 24, inciso X; para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia), o novo diploma passou a prever, em artigo próprio, que as locações de imóveis pela Administração Pública dependem, em regra, da realização de licitação, conforme segue abaixo.Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.24. O art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021 traz outra novidade, pois estabelece que a contratação direta, no caso da exceção prevista, ocorra por inexigibilidade de licitação, e não por dispensa, conforme define a Lei n.º 8.666/1993.Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:[...]V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.25. Constata-se, com clareza, que o art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 tratou das locações de imóveis pelo poder público de modo bastante amplo e genérico, optando por um regime flexível dessa espécie de contratação. Nesse sentido, dada a teleologia da norma, seria incoerente supor que os contratos built to suit não estivessem abarcados em seu âmbito de aplicação.26. Não há óbice, assim, a que a Administração Pública decida, motivadamente, celebrar contratos de locação de bens imóveis com locador que realize prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pelo poder público locatário, com fundamento no art. 51 da Lei n.º 14.133/2021. Por essa interpretação lógica,* ***o instituto contemplado no caput do art. 47-A da Lei do RDC não foi excluído pela nova lei de licitações e contratos, mas antes incorporado como uma das hipóteses de incidência de seu art. 51.****27. Há indicativos no texto do art. 51 da Lei n.º 14.133/2021 de que as locações de imóveis pelo poder público avançaram em flexibilidade, com possibilidade de adoção de diferentes modelagens, ao fixar que "a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários".28. Verifica-se que os requisitos do art. 51 autorizam as seguintes escolhas: i) licitações de edificações prontas, em que a exigência básica é que estejam em um estado de conservação previamente definido pela Administração; ii) licitações que podem demandar adaptações dos imóveis para o interesse do órgão/entidade licitante, cuja providência de execução ficará a cargo dos particulares, que por elas serão remunerados pelo pagamento dos aluguéis; e iii) licitações que exigirão grandes investimentos, cuja melhor expressão é o built to suit, em que o particular constrói ou reforma um imóvel conforme especificações pré-definidas pelo futuro locatário, sendo a amortização do investimento e o retorno financeiro obtidos pelos aluguéis pagos pelo poder público.29. Qualquer que seja a modelagem adotada, incluindo o built to suit, a regra geral do art. 51 é que a locação deverá ser precedida de licitação, salvo se demonstrado que as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária sua escolha (art. 74, inciso V). Além disso, é requisito essencial de toda contratação de locação de imóvel que o bem seja previamente avaliado, mesmo quando exigir investimentos vultosos. O fato de o art. 51 ter concedido maior margem discricionária ao administrador para celebrar contratos de locação de imóveis não o exime do ônus de observar os princípios insculpidos no art. 5.º da Lei n.º 14.133/2021, especialmente os do planejamento, transparência, motivação e interesse público, bem como atender aos objetivos do processo licitatório definidos em seu art. 11.30. Vislumbra-se, ademais, não haver incompatibilidade dos três parágrafos do art. 47-A da Lei do RDC que serão revogados*

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 713

com os ditames da Lei n.º 14.133/2021. O § 1.º encontra-se referendado na nova lei de licitações, pois a contratação built to suit continua a se sujeitar à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade aplicável às locações comuns. Em relação ao § 2.º, não há norma na nova lei de licitações que proíba que a contratação built to suit preveja a reversão dos bens à Administração Pública ao final da locação, se estabelecida no contrato.31. Por último, quanto ao § 3.º, a nova legislação deixa de exigir que o valor mensal da locação no built to suit não exceda a 1% do valor do bem locado. A despeito de inexistir na Lei n.º 14.133/2021 parâmetro para o valor máximo do aluguel, continua sendo obrigatório na fase preparatória do processo licitatório que os preços estimados pela Administração contratante sejam baseados em critérios realistas de custos a serem suportados pelo contratado. Desse modo, a fixação do percentual dos aluguéis mensais nos contratos built to suit deverá obedecer às referências de mercado.32. Resta demonstrado, portanto, que ***a Administração Pública continua autorizada a utilizar o modelo built to suit para contratos de locação de imóveis, mesmo após a revogação da Lei do RDC prevista para ocorrer em 1.º de abril de 2023****, tendo por fundamentos legais o art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991 e os arts. 51 e 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, bem como as demais normas gerais de licitações públicas. Até a citada revogação, continuam válidos o art. 47-A da Lei n.º 12.462/2011 e o art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/1993, caso a Administração opte por utilizá-los no lugar da nova lei (art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei n.º 14.133/2021). Fragmento do voto do relator: 4. A legalidade dos contratos de locação de imóveis sob modelo built to suit já foi reconhecida pela jurisprudência deste Tribunal, a exemplo do Acórdão 1301/2013-TCU-Plenário (relator: Ministro Substituto André Luís de Carvalho), também referente a consulta, e do Acórdão 1928/2021-TCU-Plenário (relator: Ministro Benjamin Zymler), ambos citados no Relatório.5. As percucientes análises realizadas pela unidade técnica e pela ilustre Procuradora-Geral revelam que o procedimento em tela possui amparo na interpretação sistemática do ordenamento jurídico aplicável à espécie, com destaque para os seguintes dispositivos:-* ***art. 47-A da Lei 12.462/2011*** *(locações no modelo built to suit na Administração Pública, vigente até 30/12/2023, nos termos do art. 191 c/c art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):Art. 47-A. A administração pública poderá firmar contratos de locação de bens móveis e imóveis, nos quais o locador realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, por si mesmo ou por terceiros, do bem especificado pela administração.§ 1º A contratação referida no caput sujeita-se à mesma disciplina de dispensa e inexigibilidade de licitação aplicável às locações comuns.§ 2º A contratação referida no caput poderá prever a reversão dos bens à administração pública ao final da locação, desde que estabelecida no contrato.§ 3º O valor da locação a que se refere o caput não poderá exceder, ao mês, 1% (um por cento) do valor do bem locado.-* ***art. 51 da Lei 14.133/2021*** *(locação de bens imóveis na nova Lei de Licitações):Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.-* ***art. 54-A da Lei n.º 8.245/1991*** *(locações no modelo built to suit no âmbito privado, aplicável aos contratos administrativos, por analogia, nos termos do art. 89 da Lei 14.133/2021, após a revogação do art. 47-A da Lei 12.462/2011, prevista no art. 193, inciso II, da Lei 14.133/2021):Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.6. Além da demonstração do amparo legal às locações built to suit pela Administração Pública, a fase instrutória aprofundou análises para demonstrar os riscos inerentes a esse modelo de contratação, a sugerir a necessidade de estudos pelos órgãos responsáveis com o fito de editar normas regulamentares para suprir a lacuna normativa associada à prevenção desses fatores de risco, assim resumidos no parecer levado ao Relatório:-* ***Impactos fiscais sobre as contas públicas:*** *diferenciação quanto à natureza da despesa, devendo os aluguéis pagos serem tratados como despesa corrente, quando não houver reversão do imóvel ao final do contrato, ou despesa de capital (operação de crédito), nos casos em que a reversão for prevista. Necessidade de atendimento aos requisitos da LRF e da Constituição Federal, se houver registro como operação de crédito, bem como de observância aos limites de endividamento e à "Regra de Ouro", com riscos de, no médio e longo prazo, os critérios de responsabilidade fiscal serem afetados se diversos órgãos da Administração Pública passarem a utilizar o modelo built to suit.-* ***Impactos nas auditorias de obras públicas****: necessidade de adaptação, nas contratações do setor público, do ciclo privado característico do built to suit, com a adição de uma fase anterior relacionada ao estudo de demanda e de alternativas, mediante elaboração de estudos técnicos, pareceres e documentos comprobatórios que justifiquem a escolha mais favorável da Administração, de modo a atender aos princípios de direito público.-* ***Impactos nas licitações****: observância da obrigatoriedade de se promover licitação nos casos em que a construção for ocorrer em terreno público ou em terreno privado em que não há necessidade de uma localização específica, devendo a dispensa (inexigibilidade, nos termos da Lei n.º 14.133/2021) ficar restrita aos casos em que demonstrado que somente determinado imóvel, em terreno privado, atende às necessidades de instalação e de localização do órgão.-* ***Impactos nos projetos das***

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 714

obras: *necessidade de a Administração aprovar os projetos da obra, e utilizar no mínimo um anteprojeto na licitação.* ***- Impactos nos preços do aluguel:*** *necessidade de detalhamento da composição do preço total do aluguel, separando-se a parcela de amortização da aquisição do terreno, da construção ou das benfeitorias da parcela referente à remuneração do aluguel. Necessidade de regulamentação dos limites máximos e formas de atualização dos valores mensais a serem pagos.* ***- Impactos na formalização do contrato:*** *influência de características dos contratos administrativos não existentes no setor privado, a exemplo da presença de cláusulas exorbitantes e da ausência de garantia para o locador de que os compromissos serão honrados pelo poder público, considerando a longa duração dos contratos, que ultrapassa a vigência dos instrumentos de planejamento e orçamento previstos na Constituição Federal.* ***- Impactos na fase de implantação das obras:*** *necessidade de se fiscalizar adequadamente o cumprimento das obrigações contratuais, a exemplo da aderência da obra aos elementos definidos no anteprojeto. (...)*

Documento assinado eletronicamente por RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br), de acordo com os normativos legais aplicáveis. A conferência da autenticidade do documento está disponível com o código 1553529455 e chave de acesso 3d29d94f no endereço eletrônico https://sapiens.agu.gov.br. Informações adicionais: Signatário (a): RODRIGO GALVÃO, com certificado A1 institucional (*.agu.gov.br). Data e Hora: 10-07-2024 02:48. Número de Série: 654372557451877645764062110 80. Emissor: Autoridade Certificadora do SERPRO SSLv1.

Anexo IV- NOTA JURÍDICA n. 00493/2024/PF-ANTT/PGF/AGU (9425772) SEI 50000.006681/2025-54 / pg. 715