

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

SisReN Windows 1.92
 Regressão Linear e Redes Neurais

26/05/2026 19:12:38

Dado	Complemento	Bairro	Informante
1	-15.796484, -47.890744	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:SA0195
2	-15.796893, -47.890250	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:CO9871
3	-15.796923, -47.890894	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:TH28709
4	-15.796893, -47.890250	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:3765
5	-15.796484, -47.890744	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:VILLA152682V01
6	-15.796923, -47.890894	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:CO8812
7	-15.796893, -47.890250	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:171292
8	-15.796484, -47.890744	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:2819
9	-15.796893, -47.890250	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1312501
10	-15.796923, -47.890894	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:SA00014
11	-15.802671, -47.882091	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:880111080-30
12	-15.823060, -47.925673	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:Cristiana2
13	-15.805764, -47.902415	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:RBM1637
14	-15.805764, -47.902415	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1321776
15	-15.811916, -47.912794	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:TH22113
16	-15.798542, -47.887713	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:SLOKTAWER
17	-15.797836, -47.894375	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:AC3848
18	-15.798841, -47.887068	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1319819
19	-15.822611, -47.925112	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1322298
20	-15.797932, -47.893457	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:880111098-16
21	-15.811293, -47.913547	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:TH34868
22	-15.821655, -47.923688	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:CO9633
23	-15.825652, -47.929293	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1249322
24	-15.799197, -47.893083	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:222322179745
25	-15.796484, -47.890744	ASA SUL	VIVAREAL-COD:2878421832
26	-15.826082, -47.930043	ASA SUL	VIVAREAL-COD:2870187516
27	-15.799197, -47.893083	ASA SUL	VIVAREAL-COD: 2792760521
28	-15.795352, -47.884979	ASA SUL	VIVAREAL-COD: 2806651933
29	-15.802671, -47.882091	ASA SUL	VIVAREAL-COD: 2857750497
30	-15.795600, -47.884917	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:TH28488
31	-15.795600, -47.884917	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1321926
32	-15.798312, -47.886830	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1317112
33	-15.798805, -47.893770	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1088519
34	-15.816594, -47.916812	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:000573V-DI
35	-15.795513, -47.885158	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:1341558
36	-15.796820, -47.884964	ASA SUL	DFIMÓVEIS -COD.:873129

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

SisReN Windows 1.92
 Regressão Linear e Redes Neurais

26/05/2026 19:12:38

Dado	Telefone	Estado Conservação
1	CONSULT IMÓVEIS -61 98138-0851	1
2	COEMI IMÓVEIS -61 3202-1500	2
3	THAÍS IMOBILIARIA-61 3031-2200	2
4	DALL' OCA IMÓVEIS-61 3245-9200	1
5	VIRTUAL IMOB - 61 3322-6644	2
6	COEMI IMÓVEIS -61 3202-1500	2
7	CORRETOR ARTUR	1
8	BEIRAMAR IMÓVEIS-61 3262-1001	3
9	J.A. IMÓVEIS	1
10	JULIO ROCHA - 61 3236-2000	2
11	RE/MAX IMOB -61 98232-9093	3
12	CORRETOR JOSÉ CARLOS	3
13	RBM IMOBILIARIA - 61 3263-0030	3
14	L.B. IMÓVEIS-61 99306-6161	3
15	THAÍS IMOBILIARIA-61 3031-2200	3
16	PRIME HOUSE -61 98328-4003	3
17	ACONTECE IMOB-61 3344-4112	2
18	EIXO W - 61 99810-2000	2
19	ANA LÚCIA XARÁ	2
20	RE/MAX IMOB -61 98232-9093	2
21	THAÍS IMOBILIARIA-61 3031-2200	2
22	COEMI IMÓVEIS -61 3202-1500	2
23	MELHOR IMÓVEL -61 99956-2121	3
24	REALIZA IMÓVEIS-61 3567-8055	2
25	J. FLEURY	2
26	RICARDO SILVA	3
27	SRP EMPREENDIMENTOS	2
28	MP HOME	2
29	RE/MAX IMOB -61 98232-9093	3
30	THAÍS IMOBILIARIA-61 3031-2200	1
31	VIVA BRASILIA - 61 99913-2701	3
32	GRANVILE IMÓVEIS-61 99332-7820	1
33	NET IMÓVEIS DF	2
34	APOLLO IMÓVEIS -61 3049-4648	1
35	ORITON PEREIRA-61 98520-3642	1
36	HR IMÓVEIS -61 3442-8050	2



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

26/05/2026 19:12:38

Dado	* Origem Informação	Padrão Acabamentos	Pavimento
1	2	1	2
2	2	1	3
3	2	1	3
4	2	1	1
5	2	2	4
6	2	1	2
7	2	1	1
8	2	3	6
9	2	1	2
10	2	1	4
11	2	3	5
12	2	2	5
13	2	2	5
14	2	2	6
15	2	2	6
16	2	3	6
17	2	2	3
18	2	2	2
19	2	3	5
20	2	2	3
21	2	2	5
22	2	2	5
23	2	3	7
24	2	2	4
25	2	2	5
26	2	2	2
27	2	2	2
28	2	2	3
29	2	3	4
30	2	1	3
31	2	2	1
32	2	1	1
33	2	2	4
34	2	2	1
35	2	2	2
36	2	1	1

Página 4 de 6



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

26/05/2026 19:12:38

Dado	* Tipo de Vaga	Área Privativa	Setor Urbano	* Sanitários
1	1	48,21	1.057,01	1
2	1	76,00	1.057,01	2
3	1	41,28	1.057,01	1
4	1	38,00	1.057,01	1
5	1	84,00	1.057,01	2
6	1	30,00	1.057,01	1
7	1	36,00	1.057,01	1
8	1	50,00	1.057,01	1
9	1	38,00	1.057,01	1
10	1	41,28	1.057,01	1
11	1	26,48	2.642,54	1
12	1	32,00	2.114,03	1
13	1	26,00	2.114,03	1
14	1	24,00	2.114,03	1
15	1	64,90	2.114,03	1
16	1	23,40	2.642,54	1
17	1	35,00	2.114,03	1
18	1	27,46	1.321,27	1
19	1	33,33	1.321,27	1
20	1	62,70	2.114,03	1
21	1	26,42	2.114,03	1
22	1	50,00	2.114,03	1
23	1	36,00	2.642,54	1
24	1	52,00	2.114,03	1
25	1	53,00	1.057,01	1
26	1	64,00	2.642,54	1
27	1	78,00	2.114,03	1
28	1	26,00	2.114,03	1
29	1	26,00	2.642,54	1
30	1	48,89	1.057,01	1
31	1	51,62	1.057,01	1
32	1	38,01	1.057,01	1
33	1	36,00	2.114,03	1
34	1	50,30	2.114,03	1
35	1	31,00	1.057,01	1
36	1	40,00	1.057,01	1

Página 5 de 6



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

SisReN Windows 1.92
Regressão Linear e Redes Neurais

26/05/2026 19:12:38

Dado	Valor Unitário
1	2.300,00
2	3.420,00
3	3.149,00
4	2.250,00
5	4.761,00
6	3.166,00
7	2.350,00
8	7.400,00
9	2.350,00
10	3.100,00
11	7.577,00
12	6.100,00
13	6.307,00
14	6.450,00
15	6.500,00
16	7.692,00
17	4.900,00
18	5.000,00
19	6.200,00
20	4.625,00
21	5.299,00
22	4.780,00
23	8.000,00
24	4.423,00
25	4.873,21
26	5.500,00
27	4.615,38
28	5.000,00
29	7.250,00
30	2.659,00
31	5.424,00
32	1.710,00
33	4.722,00
34	3.350,00
35	3.064,00
36	2.750,00

Página 6 de 6



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

6-) MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A SALA COMERCIAL (MCDDM)

Modelo:

SALA DF - SC/SUL

Data de Referência:

quarta-feira, 20 de maio de 2026

Informações Complementares:

Logradouro: ED. PRESIDENTE, SALA 409, N°141, QD.:6, BL.:A
Complemento: -15.796754, -47.890907

Bairro: SETOR COMERCIAL SUL - ASA SUL

Município: BRASILIA UF: DF

Dados do Imóvel Avaliando:

- Estado Conservação = 2
- Padrão Acabamentos = 1
- Pavimento = 4
- Área privativa = 65,17
- Setor Urbano = 1.057,01

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Médio = 3.396,99
- Mínimo IC (3,38%) = 3.282,19
- Máximo IC (3,38%) = 3.511,79

•Valor Total

- Médio = 221.382,24
- Mínimo IC = 213.900,62
- Máximo IC = 228.863,86

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1
DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DA SALA COMERCIAL

Atributos de entrada:

Estado de Conservação	2
Padrão de Acabamento	1
Pavimento	4
Área Privativa	65,17
Setor Urbano	1.057,01

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário calculado	Máximo
-3,38%	-	+3,38%
R\$ 3.282,19/m²	R\$ 3.396,99/m²	R\$ 3.511,79/m²

Mínimo (R\$)	Médio (R\$)	Máximo (R\$)
213.900,62	221.382,24	228.863,86

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	2.887,44	188.174,56	-15%
Calculado	3.396,99	221.382,24	---
Máximo	3.906,53	254.589,11	+15%
Valor adotado: R\$ 188.174,56			

Uma vez que não utilizamos a variável de oferta de mercado (todos os dados que compuseram a amostra estão à venda), levando em consideração que a avaliação está sendo realizada por situação paradigma, devido ao alto número de oferta na região do avaliando e devido o juro estar alto acompanhado pelo alto índice de inadimplência, adotaremos o valor mínimo do campo de arbítrio como sendo o valor venal do imóvel. Arredondando, temos:

R\$ 188.200.000,00 (cento e oitenta e oito mil e duzentos reais)

Obs.: arredondamento em consonância com a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) 2011, que limita o arredondamento em + ou - 1%.

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 36
- Número de dados considerados: 36

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9928802 / 0,9928802
- Coeficiente Determinação: 0,9858111
- Fisher-Snedecor: 416,87
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 86% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Estado Conservação	x	13,20	0,01
• Padrão Acabamentos	x	13,85	0,01
• Pavimento	x ²	5,30	0,01
• Área Privativa	1/x ²	1,90	6,67
• Setor Urbano	1/x ²	-1,51	14,21

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = -98,64700181 +1026,607353 * Estado Conservação +1239,69772
 * Padrão Acabamentos +22,96263502 * Pavimento² +164772,8559 / Área
 Privativa² -227328367,7 / Setor Urbano²

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Influência</u>
• Estado Conservação		
Padrão Acabamentos	0,65	0,82
Pavimento	0,66	0,53
Área Privativa	0,28	0,30
Setor Urbano	-0,53	0,17
Valor Unitário	0,88	0,92

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

• Padrão Acabamentos		
Pavimento	0,65	0,55
Área Privativa	0,33	0,28
Setor Urbano	-0,63	0,11
Valor Unitário	0,91	0,93
• Pavimento		
Área Privativa	0,29	0,18
Setor Urbano	-0,45	0,21
Valor Unitário	0,79	0,70
• Área Privativa		
Setor Urbano	-0,35	0,08
Valor Unitário	0,39	0,33
• Setor Urbano		
Valor Unitário	-0,66	0,27

Com referência na Função Estimativa adotada oriunda do Modelo estatístico utilizado, buscando considerar os atributos mais significativos na formação do valor, temos a relatar:

A-) COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

Através da análise dos resultados, verificamos o **coeficiente de determinação** 0,9858 que representa o poder de explicação das variáveis independentes sobre a variável dependente valor unitário, significando dizer que 98,58% da variação do valor unitário do imóvel avaliando em torno da média é explicada pelas variáveis selecionadas, restando uma variação de 1,42% não explicada, causada por outras variáveis ou pela aleatoriedade dos dados da amostra;

B-) ANÁLISE DE VARIÂNCIA

Na **análise de variância**, testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para explicação do fenômeno, foi a mesma rejeitada ao nível de significância do modelo, igual a 1% (0,01), tendo em vista que a estatística F com resultado de 416,87 é superior ao ponto crítico da distribuição "F" de Snedecor, ao nível de confiança de 99%.

C-) TESTE DE HIPÓTESE NULA DOS REGRESSORES

No **Teste de Hipótese Nula dos Regressores**, foram rejeitadas as hipóteses de que os estimadores não sejam representativos, já que todos os regressores passaram no teste ao nível de 20%. Foi rejeitada a hipótese de que o modelo não seja representativo ao nível de significância de 1%.

D-) ALEATORIEDADE DOS RESÍDUOS

Quanto a **Aleatoriedade dos Resíduos**, os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória quando plotados no gráfico "Resíduos versus Valores Ajustados", o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos no que diz respeito à homoscedasticidade, independência e não auto correlação.

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

E-) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Na **Normalidade dos Resíduos**, verificou-se que 75% dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo $(-1, +1)$, 86% em $(-1,64, +1,64)$ e 100% em $(-1,94, +1,94)$, o que indica fortes indícios a favor da distribuição normal para os erros aleatórios do Modelo.

F-) EXAME DA MULTICOLINEARIDADE

No **Exame da Multicolinearidade**, testou-se a existência de Multicolinearidade entre as diversas variáveis independentes consideradas através de análise das correlações com influência. Entre as variáveis utilizadas não foram encontrados resultados que indicassem a presença do fenômeno ou grau que pudesse restringir a utilização do Modelo.

G-) INTERVALO DE CONFIANÇA

O **Intervalo de Confiança**, tendo em vista a distribuição normal mostrou-se aderente ao Modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80% , utilizando-se a distribuição "t" de Student, através da expressão:

$I = Y \pm t_{90} \times V^{1/2}$, Onde temos:

Y = valor médio encontrado no Modelo;

e = erro amostral;

T90 = abscissa da distribuição "t" de Student tabelada;

V = variância do sistema.

Assim chegamos no seguinte intervalo:

Y - e = valor mínimo;

Y + e = valor máximo;

$$Y - e < \text{Valor médio} < Y + e$$

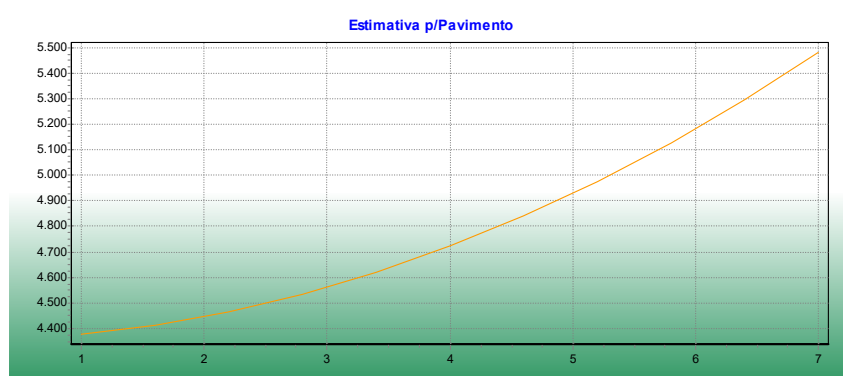
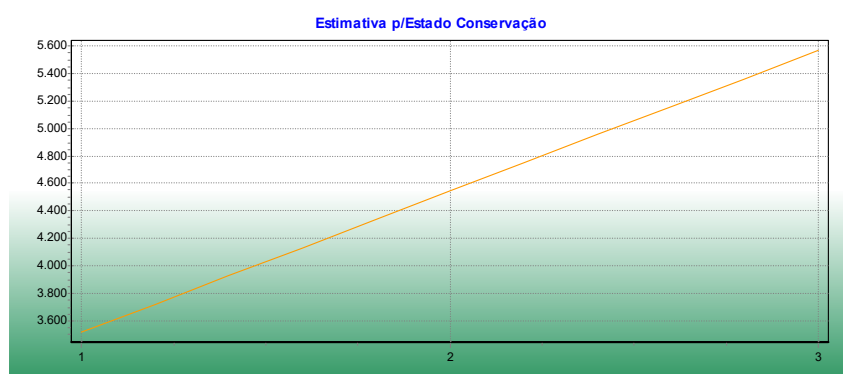
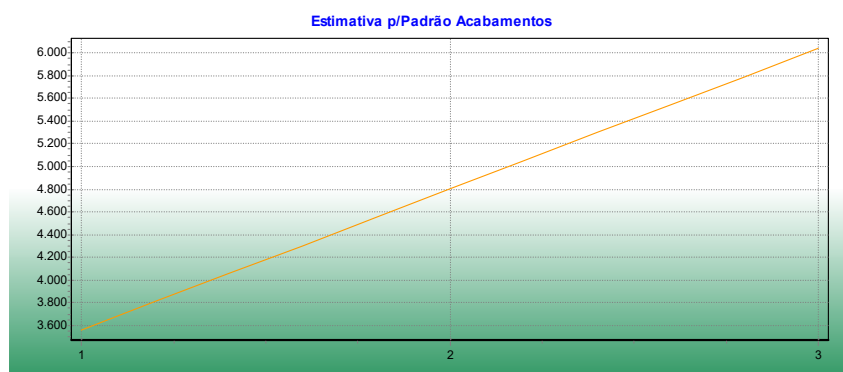
H-) SOBRE O MODELO

O modelo encontrado mostrou-se coerente se comparando com o comportamento do mercado, uma vez que o valor unitário em questão diminui à medida que o elemento possua maior área de sala comercial, aumenta a medida que o elemento pesquisado esteja situado em local de melhor infraestrutura, aumenta quando possui maior atratividade comercial e aumenta quando possuir melhor padrão construtivo e melhor estado de conservação. Isso foi observado na pesquisa de mercado realizada.

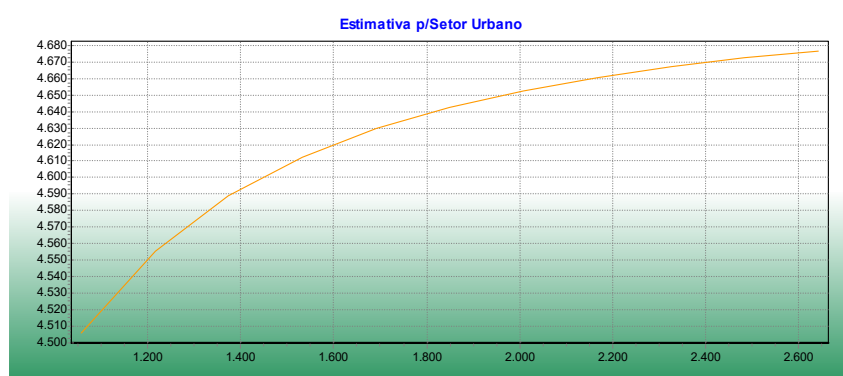
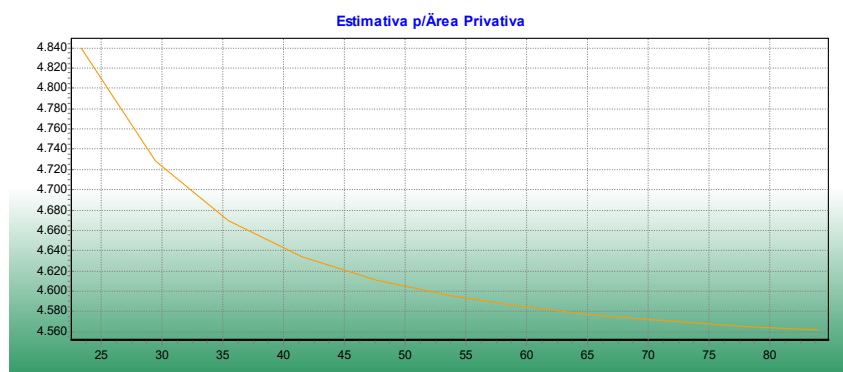
Essas tendências podem ser observadas nos gráficos a seguir.

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Gráficos dos crescimentos das variáveis:



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1



Características das variáveis utilizadas:

1-) PADRÃO DE ACABAMENTO: Variável independente, qualitativa, que indica através de códigos alocados o padrão construtivo de cada dado. Possui crescimento positivo e teve uma amplitude no modelo utilizado de 1 até 3. O atributo utilizado para o avaliando foi 1, sendo:

- 1= Padrão construtivo original. Salas que nunca passaram por uma reforma tendo as seguintes característica: piso em taco de madeira, pintura pva sobre massa corrida, vaso sanitário, cubas e pia do banheiro em porcelana;
- 2= Padrão intermediário. As salas passaram por reforma utilizando padrões construtivos normais com as seguintes características: piso cerâmica, pintura em pva sobre massa corrida, acabamento em gesso no teto, mancada em granito no banheiro, vasos com caixa acopladas;
- 3= Padrão normal alto. As salas foram reformadas e ficaram com as seguintes características: piso porcelanato, pintura em pva sobre massa corrida, existe ocorrência de paredes com pinturas decorativas, forro de gesso com iluminação em led, portas de vidro temperado, banheiro com bancadas e vasos com caixa acoplada, circuito de câmera de segurança e armários planejados.

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

2-) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Variável independente, qualitativa, que indica através de códigos alocados o estado de conservação de cada dado. Possui crescimento positivo e teve uma amplitude no modelo utilizado de 1 até 3. O atributo utilizado para o avaliando foi 2, sendo:

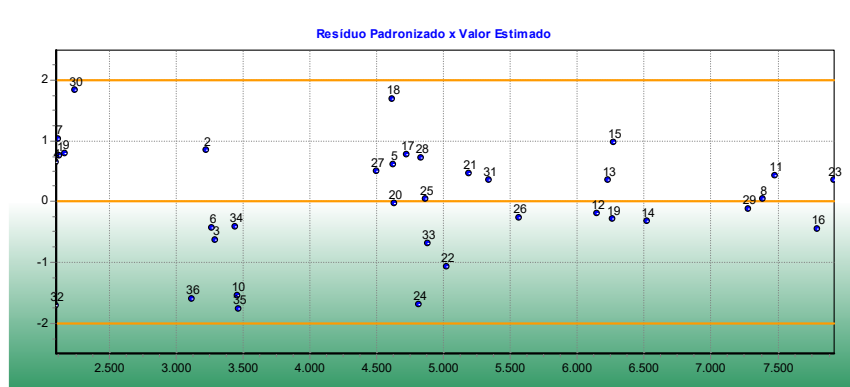
- 1= Necessita de reparos importantes como troca de piso e pintura. Necessita de manutenção nos sistemas;
- 2= Necessita de reparos simples como manutenção da pintura. Os sistemas estão em pleno funcionamento;
- 3= Imóveis em bom estado de conservação, em pleno funcionamento sem necessidade de intervenção.

3-) PAVIMENTO: Variável independente, quantitativa, positiva, que define o pavimento que casa sala está situada. Teve sua amplitude de 1 até 7. O atributo do avaliando foi 4.

4-) ÁREA PRIVATIVA: Variável independente quantitativa, que indica em m² a área de cada dado. Possui crescimento negativo e teve uma amplitude no modelo utilizado de 23,40 até 84,00. O atributo utilizado para o avaliando foi 65,17;

5-) PV - SETOR URBANO: Variável independente, quantitativa, proxy, positiva, que define a atratividade do imóvel, em relação ao demais elementos da amostra, no contexto da região. A escala numérica resulta da observação da vizinhança imediata, características intrínsecas de cada dado, distância ao polo, acessibilidade e equipamentos comunitários; A escala numérica foi extraída da Planta de valores Genérica (PGV) do Distrito Federal/DF. Onde teve uma amplitude de 1.057,01 até 2.642,54. O atributo utilizado para o avaliando foi 1.057,01;

Gráfico do Resíduo Padronizado x Valor Estimado



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Gráfico do Teste de Cook

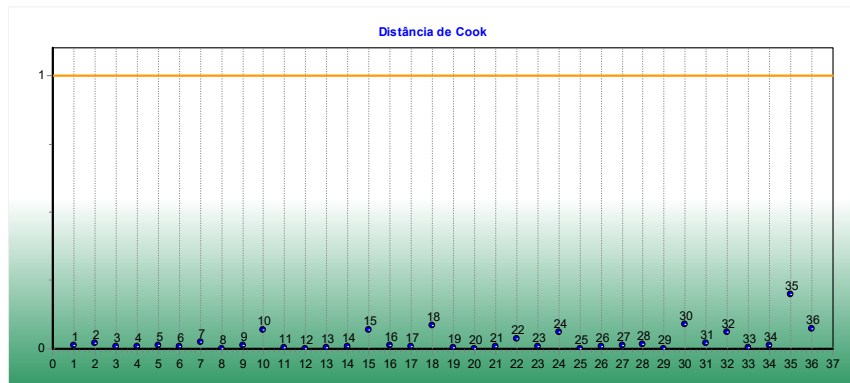


Gráfico da Aderência:

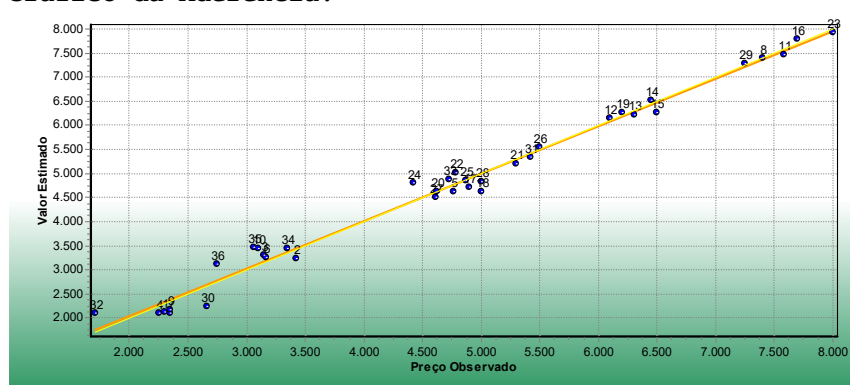
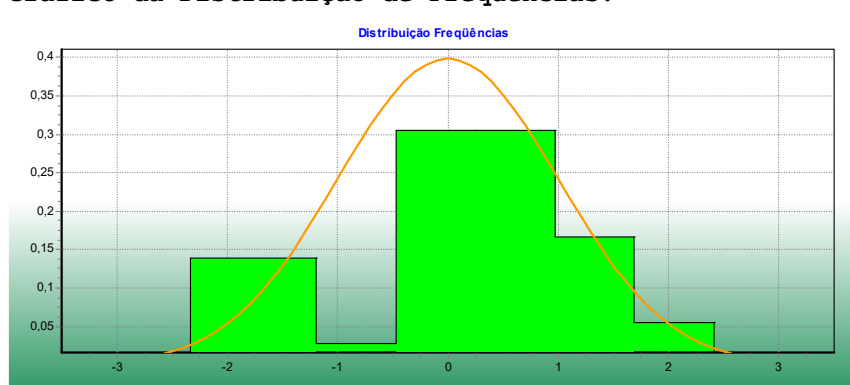
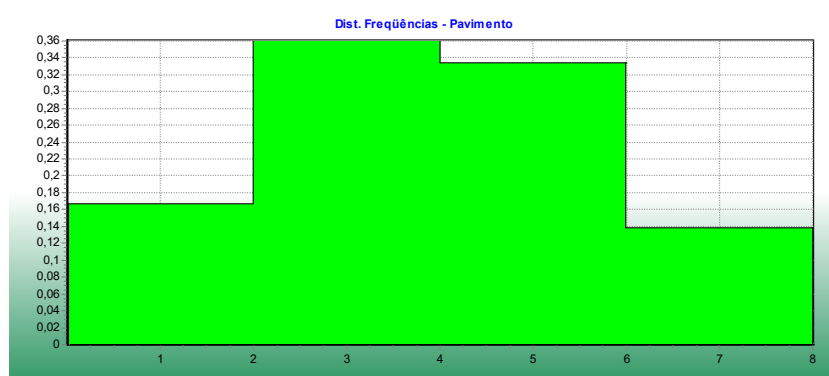
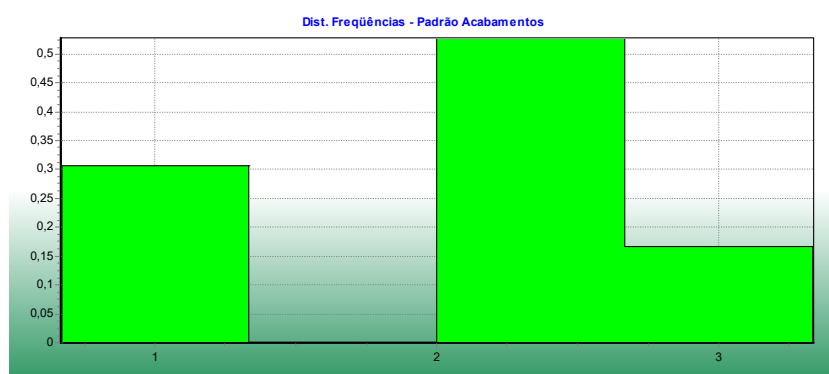
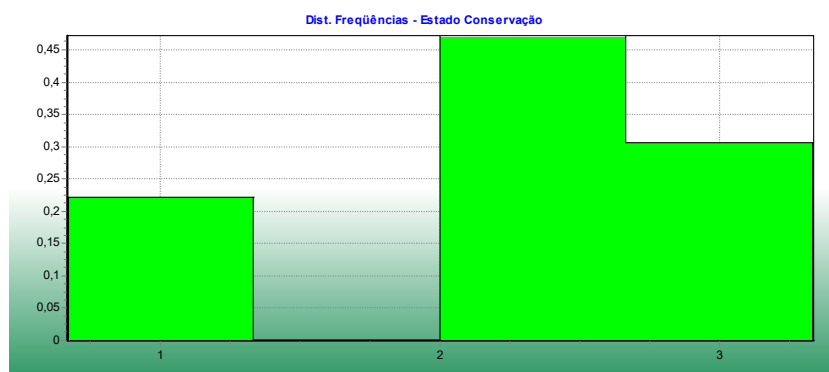


Gráfico da Distribuição de Frequências:

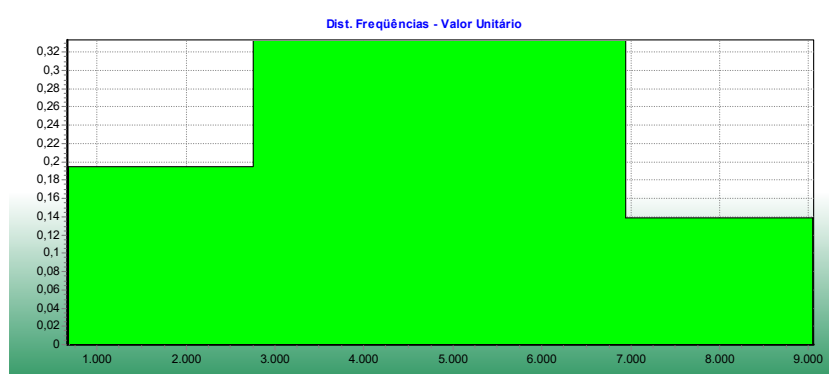
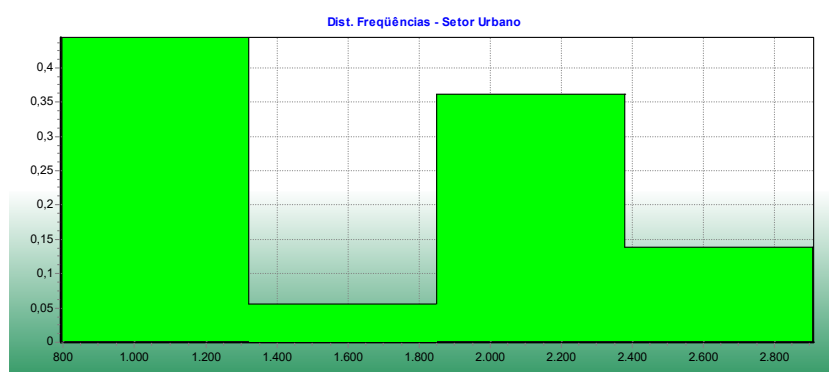
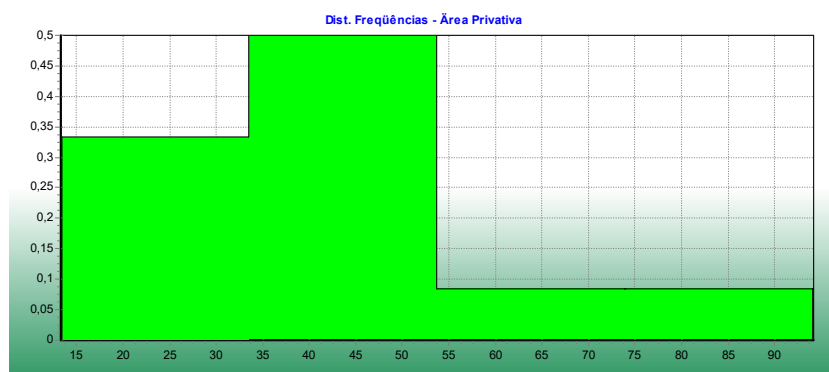


ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Gráficos das Frequências individuais:



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1



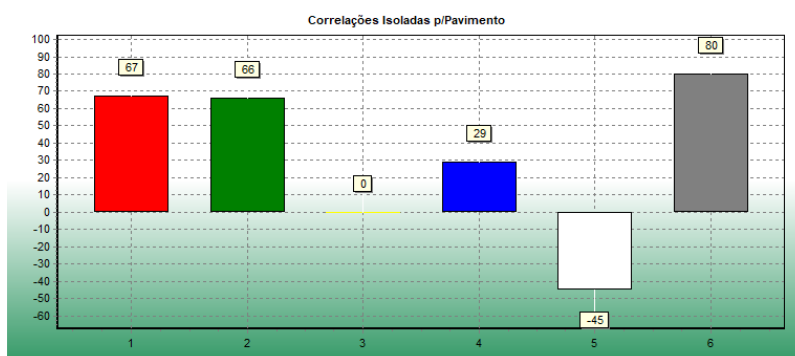
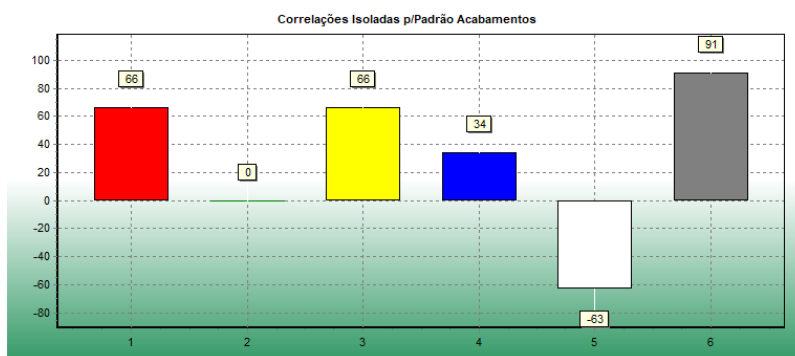
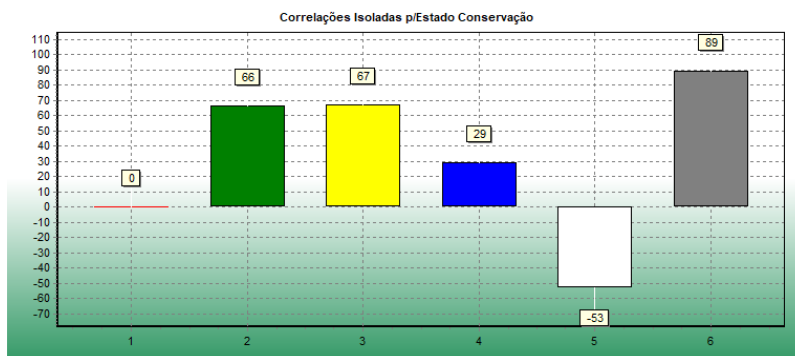
ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Correlações:

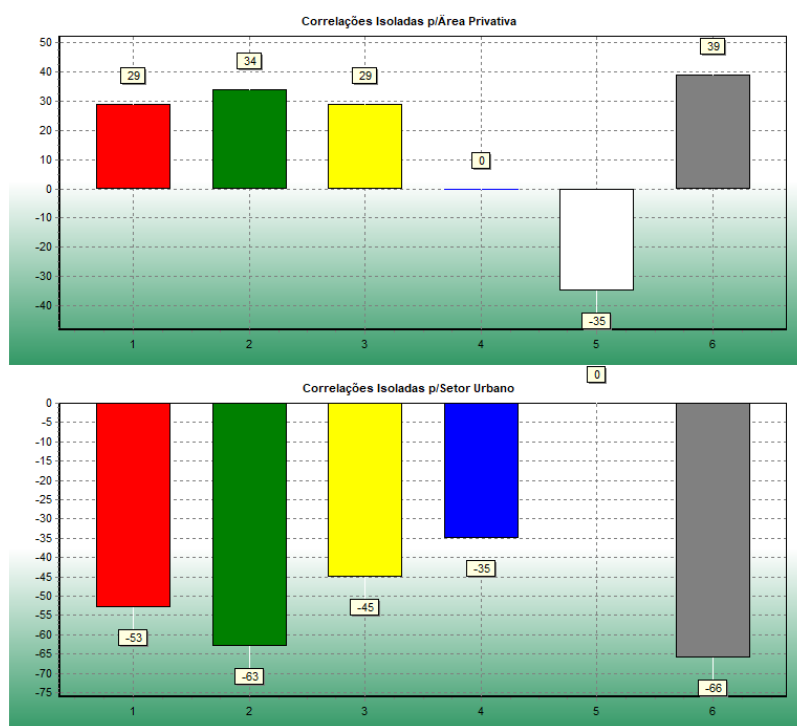
	FORMA	Variável	Estado de conservação	Padrão de Acabamento	Pavimento	Área	Setor Urbano	R\$/m ²
1	X	Estado de conservação		66	67	29	-53	89
2	X	Padrão de Acabamento	66		66	34	-63	91
3	X ²	Pavimento	67	66		29	-45	80
4	1/X ²	Área Privativa	29	34	29		-35	39
5	1/X ²	Setor Urbano (PVG)	-53	-63	-45	-35		-66
6	X	R\$/m ²	89	91	80	39	-66	

Correlação é uma medida estatística que indica a relação entre duas ou mais variáveis.

Gráficos das Correlações isoladas:



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - TERRENO AVALIANDO:

Tabela 1 - NBR 14653-2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de Significância dos Regressores		X	
6	Nível de Significância da Equação	X		
Utilização de Códigos Alocados		SIM		
Homogeneização Prévia por Fatores		NAO		
Total de Pontos Obtidos		14		
Grau de Fundamentação Atingido		II		

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear segundo NBR 14653-2

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

Atingimos 14 pontos na fundamentação do modelo utilizado para o cálculo da avaliação. Da sala, os itens 2,4,5 e 6 da tabela de fundamentação do modelo utilizado se enquadraram no mínimo no Grau II da Tabela enquadramento da NBR 14653-2, e os demais no mínimo no Grau I. Portanto, o GRAU II de fundamentação.

Tabela de enquadramento do laudo segundo seu Grau de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segundo NBR 14653-2

Descrição	Grau		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	III	II	I
	Menor ou igual a 30%	Menor ou igual a 40%	Menor ou igual a 50%

Atingimos 6,76% de amplitude total do modelo utilizado, portanto enquadrando no GRAU III de precisão conforme a Tabela enquadramento da NBR 14653-2.

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor de Mercado:

Diante do exposto, o imóvel descrito neste laudo é avaliado na presente data para valor à vista, em:

ARREDONDANDO TEMOS:

R\$ 188.200,00 (cento e oitenta e oito mil e duzentos reais)

Data base - 20/05/2026.



ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- **CRI ;**

**CONSTRUBANK**

Engenharia & Construções

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
39190FICHA
1

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES

ANOTAÇÕES

MATRÍCULA Nº.39190.

IMÓVEL: Sala nº09, do 4º pavimento tipo do Edifício Presidente, edificado nos lotes nºs.06, 07, 08 e 09, Quadra 17, do SC/Sul, desta Capital, com a área privativa de 65,17m², área comum de 12,80m² e a respectiva fração ideal de 1,43% do terreno. Proprietários: ANTONIO SATURNINO DE ARAUJO MELLO (hoje espólio); LUIZ EDUARDO ALMEIDA DE MELLO, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ; LUIZ ALBERTO ALMEIDA DE MELLO, brasileiro, desquitado, corretor de imóveis, residente e domiciliado nesta Capital, CIC nº027.557.427-04; SEGISMUNDO DE ARAUJO MELLO, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, proprietários de 50% (cinquenta por cento); e a firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Goiânia-GO e filial nesta Capital, CGC nº01556141/0001-58, proprietária dos 50% (cinquenta por cento) remanescente. Registro anterior: Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982.

Av.1-39190 - HIPOTECA. 50% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade da firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, acham-se hipotecados ao BANCO DO BRASIL S/A, em 1º lugar e sem concorrência, juntamente com outros imóveis, no valor de US\$ \$750.000,00, equivalentes, em 11.01.77, a Cr\$9.206.250,00, para pagamento em parcelas, vencendo-se a última em 21.12.80, aos juros líquidos de 17,5% ao ano, sujeitos a reajustes, tudo conforme R-11, de 04.01.78, Av.16, de 15.06.79 e Av.20, de 04.02.81, todos da Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982.

Vide cancelamento, Av.08.

Av.2-39190 - HIPOTECA. 50% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade da firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, acham-se hipotecados ao BANCO DO BRASIL S/A, em 2º lugar e sem concorrência, juntamente com outros imóveis, no valor de US\$ \$240.000,00, equivalentes, em 05.04.82, a Cr\$35.570.400,00, com vencimento para 31.03.83, aos juros de 9% ao ano, sujeitos a reajustes, tudo conforme R-12, de 04.01.78, Av.17, de 15.06.79, Av.22, de 20.05.81 e Av.24, de 26.04.82, todos da Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982.

Vide cancelamento, Av.09.

Av.3-39190 - HIPOTECA. 50% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade da firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA,

Vide cancelamento, Av.10.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HFRLW-SM4QX-AQA9Y-XE38J>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

**CONSTRUBANK**

Engenharia & Construções

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

Valide aqui
este documento

CNM: 020990.2.0039190-05

VERO FICHA

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
INDÚSTRIA, acham-se hipotecados ao BANCO DO BRASIL S/A, em 39 lugar e sem concorrência, juntamente com outros imóveis, no valor de US\$800.000,00, equivalentes, em 29.12.77, a Cr\$12.760.000,00, com prazo de 02 anos, a contar de 29.12.77, aos juros de 11% ao ano, sujeitos a reajustes, tudo conforme R-13, de 04.01.78 e Av. de 15.06.79, ambos da Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982. <i>Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário</i> <u>.4-39190</u> - INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL. Por escritura de 08.02.79, fls.53v9/57, Livro D-84, aditada outra de 23.03.79, fls.90v9/92, Livro D-80, ambas do 39 Offício de Notas local, o Sr. LUIZ ALBERTO ALMEIDA DE MELLO, proprietário da quota parte ideal de 12,5%, ou seja, 1/8, do imóvel objeto desta Matrícula, instituiu o usufruto da referida parte à firma ALMEIDA DE MELLO ADMINISTRADORA S/C LTDA, juntamente com outros imóveis de sua propriedade, no valor global de Cr\$000.000,00, usufruto esse já registrado neste Cartório, em 04.07.79, sob o nº R-15, na Matrícula 6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982. <i>Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário</i> <u>.5-39190</u> - HIPOTECA. 50% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade da firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, acham-se hipotecados ao BANCO DO BRASIL S/A, em 49 lugar e sem concorrência, juntamente com outros imóveis, no valor de US\$ 40.000,00, equivalentes, em 08.01.82, a Cr\$81.792.000,00, com vencimento para 29.12.83, aos juros de 17% ao ano, podendo ser capitalizados, sujeitos a reajustes, tudo conforme R-19, de 18.08.80 e Av.23, de 03.02.82, ambos da Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982. <i>Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário</i> <u>.6-39190</u> - HIPOTECA. 50% do imóvel objeto desta Matrícula, de propriedade da firma ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, acham-se hipotecados ao BANCO DO BRASIL S/A, em 59 lugar e sem concorrência, juntamente com outros imóveis, no valor de US\$ 0.000,00, equivalentes, em 29.12.80, a Cr\$5.240.000,00, resgate em duas parcelas, vencíveis em 04.06.81 e 01.12.81, aos juros líquidos de 17,5% ao ano, tudo conforme R-21, de 04.02.81, na Matrícula nº6434, deste Livro. Dou fé. Brasília, 24 de agosto de 1982. <i>Wilson Fidalgo - Técnico Judiciário</i> <u>R-7-39190</u> - HIPOTECA. Devedora: ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede nesta Capital, CGC nº01556141/0001-58. <u>Cre</u>	Vide cancelamento, Av.11. Vide cancelamento, Av.12. Vide cancelamento, Av.13.

.on

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



**CONSTRUBANK**

Engenharia & Construções

ORDEM DE SERVIÇO-20260508-0031-1

CNM: 020990.2.0039190-05

Valide aqui
este documento

VERSO FICHA 02

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
ses que ficam aqui arquivados, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito a hipoteca de que trata a Av.6 retro. Dou fé. Brasília, 15 de setembro de 1983. <i>Wilson Fidalgo - Titular Judicial</i> 13-39190 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com petição a acompanhada de autorização, ambas de 15.09.83, documentos esses e ficam aqui arquivados, a hipoteca de que trata o R-7 retro, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito. Dou fé. Brasília, 16 de setembro de 1983. <i>Wilson Fidalgo - Titular Judicial</i> 14-39190 - HIPOTECA. Devedora: ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede e filial nesta Capital, CGC nº01556141/00058. Credor: BANCO DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, CGC nº00000000/0826-51. Título: Escritura de 14 de setembro de 1983, nº128/133, Livro 1170 do 1º Ofício de Notas local. Valor do débito: Cr\$818.000.000,00, garantido também por outros imóveis. O prazo é de 05 anos, a ser pago em 10 prestações, vencendo-se a primeira em 12.01.84 e a última em 30.06.88, sujeitando-se a opção à correção monetária na forma do título. Os juros são de 1% ao ano, eleváveis de 1% em caso de mora. Pena Convencional de 1%. Hipoteca feita em 1º lugar e sem concorrência, abrangendo a parte ideal de propriedade da ENCOL S/A-ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA. Consta do título a CND do IAPAS nº01558 e a Certidão Negativa do GDF nº33393. Dou fé. Brasília, 16 de setembro de 1983. <i>Wilson Fidalgo - Titular Judicial</i> 15-39190 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com petição de 20 de abril de 1988, acompanhada de autorização do credor, exibida em 20 de abril de 1988, documentos esses que ficam arquivados neste Cartório, a hipoteca de que trata o R-14 supra, fica cancelada para todos os fins e efeitos de direito. Dou fé. Brasília, 25 de maio de 1988. <i>Wilson Fidalgo - Titular Judicial</i> 16-39190 - HIPOTECA CEDULAR. Devedora: ENCOL S/A - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, qualificada na matrícula. Credor: BRB- BANCO DE BRASÍLIA S/A, com sede nesta Capital, CGC nº 00.000.208/0001-00. Título: Cédula de Crédito Industrial nº 3.106.2-EIG-90/00005.6, emitida nesta praça em 11 de setembro de 1990, com vencimento para 11 de março de 1991, da qual fica uma via arquivada neste Cartório. Valor do débito: Cr\$250.000.000,00, garantido também por outros imóveis, a ser pago em 05 prestações mensais e	Vide cancelamento Av.15 Vide cancelamento Av.17

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar