

Endereço do imóvel SB/SUL QUADRA 04 BLOCO A – EDIFÍCIO SEDE I DO BANCO DO BRASIL.		
Cidade BRASÍLIA	UF DF	
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação		
Finalidade da Avaliação Venda e Locação		
Solicitante e/ou Interessado CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		
Proprietário BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO		

Tipo de Imóvel Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área Total Construída (Av.2 –11790): 46.135,00 m². Área do Terreno: 4.848,68 m² (Térreo)
------------------------------------	--

Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau II (ambas)
---	--

Pressupostos e Ressalvas Vistoria realizada em 28 de julho de 2009, acompanhada de fotografias
--

Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Imóvel de Liquidez Normal podendo ser aceito como garantia real

Valor de Avaliação do Imóvel (Venda e Locação) Venda: R\$ 99.000.000,00 (Noventa e nove milhões de reais). Locação: R\$ 1.265.000,00/mês (Hum milhão e duzentos e sessenta e cinco mil reais, por mês).	Valor mínimo (Limite Inferior: Campo de Arbítrio) Venda: R\$ 85.000.000,00 (Oitenta e cinco milhões de reais). Locação: R\$ 1.080.000,00/mês (Hum milhão e oitenta mil reais, por mês).
--	--

Valor máximo (Limite Superior: Campo de Arbítrio) Venda: R\$ 110.000.000,00 (Cento e dez milhões de reais). Locação: R\$ 1.455.000,00/mês (Hum milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais, por mês).	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Idade Aparente das Benfeitorias: 30 (trinta) anos. Vida Útil Remanescente: 30 (trinta) anos. Valor do Terreno: R\$ 40.000.000,00 (Quarenta Milhões de Reais).
---	--

Nome do Responsável Técnico JAIR BIZERRA DE ARAÚJO	CPF do RT 113.390.201-49	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 2.978/D-DF
--	------------------------------------	---	---------------------------------

Nome do Representante Legal JAIR BIZERRA DE ARAÚJO	CPF do RL 113.390.201-49
--	------------------------------------

Nome da Empresa PATRIMÔNIO ENGENHARIA S/C LTDA.	CNPJ 01.258.898/0001-65
---	-----------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

BRASÍLIA / DF

, **05** de **agosto** de **2009**

Local/Data

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01. IMÓVEL

Prédio comercial, ocupado pelo Banco do Brasil, edificado sobre o **Lote 31 do Setor Bancário Sul**, denominado de **Edifício Sede I**, do Banco do Brasil, em Brasília / DF.

02. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de compra e venda e locação do imóvel discriminado no item 01 deste Laudo.

03. INTERESSADO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

04. PROPRIETÁRIO

BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO.

05. OBSERVAÇÕES 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 pela cópia da matrícula do imóvel, de 25/01/2005.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28 de julho de 2009;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, estando a unidade em questão pronta e em condições de ser imediatamente ocupada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou quaisquer outros gravames.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se na Quadra 04 Bloco A do Setor Bancário Sul, onde a atividade predominante é bancária, comercial / serviços.

Localizado na região central do Plano Piloto, em seu lado leste, o Setor Bancário Sul – SBS, situa-se entre o Eixo Rodoviário Sul – Leste (Eixinho L) e as vias L-1 e BS-S1 que o limita com o SAU/SUL (Setor de Autarquias Sul), apresentando uma topografia plana com aclive suave na direção leste/oeste. O solo é seco e de composição predominantemente silto-argilosa, não

estando sujeito a inundações, haja vista que esse Setor está situado num plano elevado em relação ao SAU/SUL e Setor Cultural Sul. Suas principais vias de acesso são Eixo Rodoviário Sul, Eixinho L e as vias L-1 e BS-S1. A sua localização é central com relação ao Plano Piloto, beneficiada pela proximidade da Estação Rodoviária do Plano Piloto, do Setor Comercial Sul e da Esplanada dos Ministérios. Nesse setor foram construídos diversos edifícios comerciais com arquitetura não tão moderna, porém de bom padrão construtivo, fazendo com que o local se valorize em relação ao Setor Comercial Sul, que está com ocupação total e apresenta prédios bem mais antigos.

A Região Central do Plano Piloto é servida por todos os melhoramentos públicos e serviços comunitários de que é dotada a cidade de Brasília, ou seja, abastecimento d'água, rede de esgotos, energia elétrica em alta e baixa tensão, rede de águas pluviais, iluminação pública com lâmpadas de vapor de mercúrio, rede de telecomunicações, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo (inclusive metrô), serviços públicos de coleta de lixo, correio, segurança pública, escolas do primeiro, segundo grau, cursos superiores, bancos, etc.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) Terreno

O terreno possui topografia plana e nivelada, resultante de serviço de terraplanagem, pois originalmente apresentava uma suave aclividade de leste para oeste como a topografia da região, não estando sujeito a inundações. Terreno com forma geométrica retangular, conforme a seguir descrito.

Térreo:

* Lado Norte:	86,00 m + 21,55 m de Esplanada
* Lado Sul:	86,00 m + 21,55 m de Esplanada
* Lado Leste:	56,38 m + 56,38 m de Esplanada
* Lado Oeste:	56,38 m + 56,38 m de Esplanada

Subsolo:

* Lado Norte:	41,40 m + 17,20 m + 35,30 m
* Lado Sul:	41,40 m + 11,10 m + 41,40 m
* Lado Leste:	83,87 m
* Lado Oeste:	15,50 m + 57,80 m + 10,30 m

Áreas:

Térreo:	4.848,6800 m ²
Esplanada:	1.214,9890 m ²
Subsolo:	6.887,6480 m ²

b) Edificação

O imóvel avaliado tem como principais características:

Nome: Edifício Sede I

Endereço: SBS Quadra 04 – Bloco “A” – antigo Lote 31 do Setor Bancário Sul (SBS)

Finalidade: Comercial

Confrontações: O edifício tem frente voltada para o Eixo Rodoviário Sul, os fundos limita-se com vias secundárias de circulação interna leste do SBS, lateral direita (norte) em direção ao Edifício

Sede III do Banco do Brasil e o prédio da Superintendência da Caixa em Brasília e a lateral esquerda (sul), Edifício Sede II do Banco do Brasil e edifício Casa de São Paulo.

Descrição do Empreendimento: Prédio comercial composto de 27 pavimentos denominados de 3º subsolo, 2º subsolo, 1º subsolo, Térreo (loja), Sobreloja, 2º a 21º pavimentos tipo, 22º pavimento e 23º pavimento (cobertura), todos utilizados exclusivamente pelo Banco do Brasil.

Especificações Básicas: Fachadas principais (frente e fundo) em esquadrias de alumínio com vidros na cor verde, transparentes e opacos), fachadas laterais em mármore e esquadrias, conforme descrição acima. Hall de entrada e áreas externas cobertas (marquise e pérgolas) com pavimentação em granito. Escadarias internas em mármore e escadas externas de emergência (escadas de incêndio) em cimento desempenado e 11 (onze) elevadores da marca Atlas, modernizados, dotados de sensores de leitura para deficientes visuais e com capacidade para 10(dez) pessoas cada um).

Instalações de condicionamento de ar: constituídas de centrífugas; PCX; chillers; torres de arrefecimento; bombas de água gelada; bombas de água condensada; fan-coil e self-contained.

Instalações elétricas: composta de subestações interna; transformadores; banco de capacitores; grupo gerador de emergência; estabilizadores de tensão; regulador de tensão e painéis gerais de controle de baixa tensão.

Sistema de prevenção e combate a incêndio: hidrantes; sprinklers; CO2; detecção e alarme; painel automático de detecção e alarme contra incêndio.

Sistema de telefonia: O sistema de telefonia atende aos 03 Edifícios Sedes e algumas unidades de ponta da marca AT&T, modelo G3R com capacidade para 6000 portas digitais e analógicas.

Descrição e Identificação dos Pavimentos

3º Subsolo: Área de serviço revestida em cerâmica/granitina, com banheiros, casa de máquinas, salas de quadros de comandos, grupos geradores, vestiários, salas de equipamentos, etc.

2º Subsolo: Salas para trabalhos, área de escritórios carpetada, hall de entrada e circulação com piso em granitina e forro metálico, acesso a Tesouraria com forro em gesso, piso em granitina e paredes com revestimentos cerâmicos. Áreas utilizadas como depósitos, laboratórios, prestadores de serviços, todas servidas por ar condicionado, piso vinílico/granitina, forro em gesso/alumínio, paredes com pintura pva e banheiros com pisos em cerâmicas e paredes revestidas em azulejos.

1º Subsolo: Salas de cursos, salas para trabalho, pequeno auditório, Tesouraria, área de escritório com piso em taco de madeira, forro de alumínio com luminárias embutidas, revestimento em fórmica e alvenaria com pintura pva. Hall dos elevadores com piso em granito e paredes revestidas em mármore do tipo bege bahia, 02(dois) banheiros com piso em cerâmica e revestimento em azulejo e 01(uma) copa com piso e paredes revestidos em cerâmica.

Pavimento Térreo: Hall de entrada principal com piso em granito; paredes e pilares com revestimento em aço escovado, granito e mármore, painel decorativo do artista Athos Bulcão; esquadrias metálicas; forro de alumínio; hall dos elevadores com piso em granito; paredes em mármore do tipo bege bahia e painel decorativo.

Copa com parede externa de tijolo de vidro e internas revestidas em mármore, forro de alumínio, banheiros revestidos em cerâmica e fórmica.

Tesouraria com piso interno em granitina, externo em formipiso e paredes em fórmica.

Área da Agência com piso em granito em toda área de circulação e carpetado nas áreas de suporte e plataformas elevadas, paredes revestidas em mármore do tipo bege bahia, laminado melamínico, aço escovado, tijolo de vidro, pilares e vigas de concreto revestidas em aço escovado, forro de alumínio com luminárias embutidas. 02(duas) escadas rolantes para acesso à

sobreloja, bateria de caixas com balcão em granito e aço escovado com plataforma em piso elevado com revestimento vinílico, portão de segurança em estrutura metálica e painéis decorativos dos artistas plásticos Burle Marx e Bruno Giorgi.

Sobreloja: Piso da circulação em mármore e paredes revestidas em mármore do tipo bege bahia, guarda corpo em metalon e alumínio preto. Nas áreas destinadas a escritórios, o piso é revestido em carpete e os fechamentos são de divisórias especiais em madeira freijó e vidros jateados. Na área destinada à gerência geral, o piso é revestido em carpete com divisórias especiais em tecido. Os banheiros possuem piso cerâmico e paredes revestidas em azulejos.

Pavimentos Tipo – 2º ao 21º: Circulação e hall de elevadores com piso em granito e paredes revestidas em mármore tipo bege bahia, esquadrias de alumínio. É constituído por 01(uma) copa, 02(duas) salas para máquinas, banheiro e lixeira. Área de escritório com piso carpetado e paredes revestidas em fórmica, servida por 01(um) elevador privativo, banheiro privativo, sala, depósito e banheiro. Forro em alumínio com luminárias embutidas, banheiros com piso cerâmico e paredes revestidas em azulejo. Andares servidos por 10(dez) elevadores sociais e 01(um) privativo.

22º Pavimento: Área de escritório e auditório com piso em madeira e carpete, paredes com revestimento em madeira, forro tipo pacote, banheiros e copa com piso cerâmico e paredes revestidas de azulejos. Área de circulação com piso em granitina e paredes com revestimento cerâmico, sacada com piso vinílico, esquadrias e guarda corpo em alumínio com paredes revestidas em pastilhas. Pavimento servido por 01(um) elevador.

23º Pavimento: Casas de máquinas dos elevadores, do ar condicionado, dos exaustores, da circulação, da caixa d'água e do depósito. A cobertura é servida apenas por escadas e possui impermeabilização revestida em placas de concreto rejuntadas.

Vagas de Estacionamento: Segundo informações obtidas junto à área de segurança e administração do Banco, o Edifício Sede I possui 393 (trezentos e noventa e três) vagas de estacionamento cobertas, todas ao nível do 2º Subsolo sob controle e uso exclusivo da Instituição, identificadas e situadas nos seguintes locais:

I / A - localizadas entre o Ed. Sede I e III no total de 130 vagas;

I / B - nos fundos, embaixo da marquise no total de 211 vagas;

I / C - na frente, com portão e controle automático de acesso, no total de 16 vagas e

I / E - na frente, em baixo da marquise, no total de 36 vagas.

Quadro Resumos das Áreas

Pavimento	ÁREA TOTAL m ²	ÁREA PRIVATIVA OU EQUIVALENTE (m ²)
3º Subsolo	1.274,88	637,44
2º Subsolo	6.887,64	3.443,82
1º Subsolo	3.615,75	1.807,87
Térreo	4.848,68	3.985,00
Sobreloja	3.074,03	2.738,11
Pav.Tipo:2a21 (x20)	1.214,98	909,28
22º Pavimento	1.214,98	318,00
23º Pavimento	919,44	-----
TOTAL	46.135,00 *	28.015,84 **

* Áreas extraídas da matrícula N^o 11790, Averbação 2 e Cartas de Habite-se datadas de 19/06/67 e 25/02/69.

** As áreas privativas dos pavimentos foram estimadas em planta (lay-out) a partir da área do andar, descontando-se às áreas referente às circulações verticais: elevadores, escadas e hall de circulações dos mesmos.

A idade real da edificação é de cerca de 42 anos, conforme “Cartas de Habite-se”, destarte o estado de conservação do edifício possa ser considerado como “BOM”, em decorrência das várias reformas e a boa manutenção predial, razão pela qual estimamos sua idade aparente em 30 (trinta) anos e sua Vida Útil remanescente, também, em 30 (trinta) anos.

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, locação e venda de prédio comercial na região central de Brasília, apresenta certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda, em que se destaca a rara disponibilidade de grandes áreas, como é o caso em análise.

A diminuição do número de ofertas na região central de Brasília, verificada nos últimos anos, tem acarretado notável valorização nos preços dos imóveis, tornando-os um bom investimento de longo prazo como bem gerador de renda, principalmente no segmento para locação.

Dessa forma, consideramos que o imóvel avaliando possuiria uma liquidez normal, tanto para venda quanto para locação.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelos de regressão múltipla.

09.1 Valor Venal

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 58 elementos, dos quais 56 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas espontâneas de mercado e vendas efetivadas de imóveis com características assemelhadas ao prédio em questão, localizados na região do Plano Piloto, nos últimos 5 anos (2005 a Julho de 2009).

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

(X1) Área (m²): variável independente quantitativa, representativa da área total de construção de cada elemento. Amplitude da amostra: 210,00m² a 43.484,47m².

(X2) Padrão/Conserv. (1 a 4): variável independente qualitativa utilizada para contemplar conjuntamente os diversos padrões construtivos e estados de conservação dos elementos, adotando-se a seguinte convenção (códigos alocados):

1 = Inferior, padrão baixo, conservação apenas regular e necessitando de reparos.

2 = Normal, situação predominante, padrão normal e com estado de conservação regular.

3 = Normal/Superior, padrão construtivo e estado de conservação superior à situação normal.

4 = Superior, “Top Market”, padrão alto e recém construído

(X3) Local (1, 2 e 3): variável independente qualitativa, utilizada para contemplar a influência da localização do imóvel na formação do valor, adotando-se a seguinte convenção (códigos alocados): 1 = localização inferior, englobando o SCS e SCRS e SCRNI; 2 = localização intermediária, englobando o SBS, SRTVS, SEPN, SCLN e SCLS; 3 = localização privilegiada, englobando o SCN e SHN.

(X4) Tipo (Oferta=2 Venda=1): variável dicotômica, do tipo “Dummy”, utilizada para distinguir o tipo de informação, convencionando-se: 1 = elementos de venda efetiva; 2 = elementos de oferta.

(X5) Ano (2005=1): Variável independente temporal, utilizada para contemplar o comportamento do mercado ao longo dos últimos 5 anos, convencionando-se: 1 = 2005, 2 = 2006, e assim sucessivamente, até 5 = 2009.

(Y) Unitário (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total do imóvel e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra: R\$ 825,24/m² a R\$ 5.200,00/m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado no Anexo I, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,916214.
- Coeficiente de Determinação: 0,839448.
- Significância do Modelo: 1%.
- Desvio Padrão: 0,24.
- Durbin Watson: 1,69 (não auto-regressão em relação à variável dependente, nível de 95%).
- Resíduos com distribuição homocedástica e praticamente normal: 69% entre $-1,00\sigma$ e $+1,00\sigma$; 89% entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$; 96% entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$.
- Significâncias dos regressores: todas inferiores a 10%.

Função Estimativa:

$$\text{Unitário (R\$/m}^2) = e^{(754,589395 - 0,000011 * \text{Área Total (m}^2) + 0,40358 * \text{Padrão} - 0,672474 / \text{Localização} + 0,216686 * \text{Tipo}(1\text{-Vd, } 2\text{-Of.)} + 0,023730 * \text{Ano}^2}$$

Fazendo-se a estimativa do valor venal do imóvel em análise com utilização do modelo inferencial estatístico adotado, acima identificado, obtivemos os seguintes resultados, adotando-se a **Moda** como medida central, intervalo de confiança de 80% e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:

Atributos de Entrada (Situação Paradigma)	
Área (m²)	46.135,00 *
Padrão	3
Localização	3
Tipo	1
Ano	5

(*) Por indisponibilidade de dados de áreas superiores, foi necessária a extrapolação da variável "Área (m²)", de 43.484,47m² para 33.864,94m², atendendo-se, contudo, as recomendações previstas na NBR 14653.

Resultados Obtidos				
			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual			2.148,26	99.109.975,00
Intervalo de Confiança	Mínimo	-19,33%	1.732,83	79.944.000,00
	Máximo	+23,97%	2.663,29	122.871.000,00
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbítrio	Mínimo	-15,00%	1.826,02	84.243.000,00
	Máximo	+15,00%	2.470,49	113.976.000,00
	Confiabilidade		Inferior a 80%	
Adotado				99.000.000,00
Intervalo de Valores Admissíveis			Mínimo	85.000.000,00
			Máximo	110.000.000,00

09.2 Valor Locativo

Para determinação do valor de locação mensal da área em análise, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelos de regressão múltipla.

Na pesquisa realizada, foi obtido 62 elementos todos efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas para locação e aluguéis efetivados de imóveis com características assemelhadas ao prédio em questão, localizados na região do Plano Piloto, nos últimos 9 anos (2001 a julho de 2009).

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

(X1) Área Total: variável independente quantitativa, representativa da área total de construção de cada elemento. Amplitude da amostra: 300,00m² a 35.398,00m².

(X2) Ano (1=2001): Variável independente temporal, utilizada para contemplar o comportamento do mercado ao longo dos últimos 9 anos, convencionando-se: 1 = 2001, 2 = 2002, e assim sucessivamente, até 9 = 2009.

(X3) 1=Efetivo 2=Oferta: variável dicotômica, do tipo “*Dummy*”, utilizada para distinguir o tipo de informação, convencionando-se: 1 = elementos de locação efetiva; 2 = elementos de oferta.

(X4) 1=Sem Ar Condiciona 2=Com Ar Condicionado: variável dicotômica, do tipo “*Dummy*”, utilizada para distinguir os imóveis com e sem Ar Condicionado Central, convencionando-se: 1 = prédios sem Central de Ar Condicionado; 2 = edifícios dotados de Central de Ar Condicionado.

(X5) 1=Padrão Médio: variável dicotômica, do tipo “*Dummy*”, utilizada para contemplar o padrão construtivo do edifício, convencionando-se: 1 = prédio com padrão médio de construção; 0 = prédio de padrão diferente.

(X6) 1=Padrão Superior: variável dicotômica, do tipo “*Dummy*”, utilizada para contemplar o padrão construtivo do edifício, convencionando-se: 1 = prédio com padrão superior de construção; 0 = prédio de padrão diferente.

(Y) Unit. (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de locação de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de aluguel total do imóvel e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 7,51/m² a R\$ 40,00/m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado no Anexo II, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,919574
- Coeficiente de Determinação: 0,845615.
- Significância do Modelo: 1%.
- Desvio Padrão: 0,17.
- Durbin Watson: 2,08 (não auto-regressão em relação à variável dependente, nível de 90%).
- Resíduos com distribuição homocedástica com tendências normal: 67% entre $-1,00\sigma$ e $+1,00\sigma$; 95% entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$; 98% entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$.
- Significâncias dos regressores: todas inferiores a 8%.

Função Estimativa:

$$\text{Unit. (R\$/m}^2\text{)} = 7,191531 * A \text{ Total Constr} \wedge (-0,050949) + e \wedge [0,011956 * \text{Ano}^2 + 0,104387 * \text{Ef/Of} + 0,334561 * \text{Ar Cond. Central} + 0,17046 * \text{Patr. Médio} + 0,367396 * \text{Patr. Superior}]$$

Fazendo-se a estimativa do valor de locação do imóvel em análise com utilização do modelo inferencial estatístico adotado, acima identificado, obtivemos os seguintes resultados, adotando-

se a **Moda** como medida central, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude próximo a 15% em relação à estimativa pontual:

Atributos de Entrada	
Área Total (Considerada)	46.135,00 (*)
Ano (1=2001)	9
1=Efetivo 2=Oferta	1
Ar Condicionado	2
Padrão Médio	0
Padrão Superior	1

(*) Por indisponibilidade de dados de áreas superiores, foi necessária a extrapolação dessa variável, de 35.398,00m² para 46.135,00m² atendendo-se, contudo, as recomendações previstas na NBR 14653.

Resultados Obtidos				
			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual			27,45	1.266.406,00
Intervalo de Confiança	Mínimo	-9,87%	24,74	1.141.380,00
	Máximo	+10,92%	30,45	1.404.811,00
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbítrio	Mínimo	-15,00%	23,33	1.076.445,00
	Máximo	+15,00%	31,56	1.456.367,00
	Confiabilidade		Superior a 90%	
Adotado				1.265.000,00
Intervalo de Valores Admissíveis			Mínimo	1.080.000,00
			Máximo	1.455.000,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento em anexo (Anexo III), a presente avaliação se enquadra na seguinte especificação:

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

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, constituído pelo prédio comercial, edificado sobre o **Lote 31 do Setor Bancário Sul**, denominado de **Edifício Sede I do Banco do Brasil**, os seguintes valores:

Valor Venal:

- **Valor Adotado:** R\$ 99.000.000,00 (NOVENTA E NOVE MILHÕES DE REAIS).
- **Valor Mínimo:** R\$ 85.000.000,00 (OITENTA E CINCO MILHÕES DE REAIS).
- **Valor Máximo:** R\$ 110.000.000,00 (CENTO E DEZ MILHÕES DE REAIS).

Valor Locativo:

- **Valor Adotado:** R\$ 1.265.000,00/mês (HUM MILHÃO E DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS, por mês).
- **Valor Mínimo:** R\$ 1.080.000,00/mês (HUM MILHÃO E OITENTA MIL REAIS, por mês).
- **Valor Máximo:** R\$ 1.265.000,00/mês (HUM MILHÃO E DUZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS, por mês).

12. ANEXOS

- Anexo I: Modelo para valor venal: Elementos amostrais, modelo de regressão, projeções, etc.
- Anexo II: Modelo para valor locativo: Elementos amostrais, modelo de regressão, projeções, etc.
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.
- Anexo IV: Registro Fotográfico.
- Anexo V: Documentação do Imóvel (Matrícula)
- Anexo VI: Anotação de Responsabilidade Técnica – A R T

Brasília/DF, 05 de agosto de 2009.

JAIR BIZERRA DE ARAÚJO

Eng.º Civil CREA 2.978/D-DF

CPF: 113.390.201-49

Responsável Técnico e Representante Legal da

PATRIMÔNIO ENGENHARIA S/C LTDA.

CNPJ 01.258.898/0001-65

CREA 4683/RF – DF

ANEXO I
MODELO PARA VALOR VENAL
ELEMENTOS AMOSTRAIS, MODELO DE REGRESSÃO, PROJEÇÕES, ETC.

ANEXO II
MODELO PARA VALOR LOCATIVO
ELEMENTOS AMOSTRAIS, MODELO DE REGRESSÃO, PROJEÇÕES, ETC.

ANEXO III
TABELA DE ESPECIFICAÇÃO

ANEXO IV
REGISTRO FOTOGRÁFICO

ANEXO V
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (MATRÍCULA)

ANEXO VI
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA
A R T