

**MAMCK CONSULTORIA E REPRESENTAÇÃO LTDA.**  
**RODOVIA DF 001, KM 0, CONJUNTO 01, PARQUE RODOVIÁRIO, CASA 10, SOBRADINHO-DF.**  
**61 9 9666-1117**  
**MILITÃO DA SILVA BASTOS JÚNIOR - CREA 488/D-DF**



**OS nº: 6288/2025**

**SOLICITANTE: BANCO DE BRASÍLIA S/A**

**PROPONENTE: LIDER COMERC DE AUTOMOVEIS LTDA (CNPJ: 33.662.683/0001-00)**

**FINALIDADE: GARANTIA DE OPERAÇÕES**

**ENDEREÇO: CONJUNTO C, LOTE Nº 06, VIVENDAS RURAL ALVORADA, SETOR HABITACIONAL CONTAGEM 3, SOBRADINHO, BRASÍLIA/DF.**

**VALOR DE MERCADO: R\$ 1.455.000,00 (UM MILHÃO QUATROCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS).**

**VALOR DE MERCADO: R\$ 1.236.750,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E TRINTA E SEIS MIL SETECENTOS E CINQUENTA REAIS).**

**Brasília-DF, 16 de dezembro de 2025.**

**Responsável Técnico: Militão da Silva Bastos Júnior**  
**Crea/Cau nº: 488/D-DF**

**MILITÃO DA SILVA**  
**BASTOS**  
**JUNIOR:002242941**  
**72**

Assinado digitalmente por MILITÃO DA SILVA BASTOS  
JUNIOR:00224294172  
ND, C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM  
BRANCO), OU=23611907000192, OU=  
videoconferencia, CN=MILITÃO DA SILVA BASTOS  
JUNIOR:00224294172  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2025.12.16 14:09:44-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2



15.663170674815774S 47.8425251506269W  
Brasília

Fachada

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

OS n°: 6288/2025

Solicitante: BRB-BANCO DE BRASÍLIA S/A

## 1 - IDENTIFICAÇÃO

Proponente LIDER COMERC DE AUTOMOVEIS LTDA		CNPJ/CPF 33.662.683/0001-00	
Proprietário JULIANA COELHO CARDOSO		CNPJ/CPF 845.028.351-53	
Proprietário JOSÉ VITOR SIQUEIRA BAZUCHI		CNPJ/CPF 499.174.397-49	
Finalidade GARANTIA DE OPERAÇÕES			
Endereço do Imóvel CONJUNTO C, LOTE Nº 06, VIVENDAS RURAL ALVORADA, SETOR HABITACIONAL CONTAGEM 3			
R.A. SOBRADINHO	Cidade BRASÍLIA	UF DF	CEP

## 2 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização	Infraestrutura	Padrão da Região	Serviços Públicos e Comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Outros	<input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Águas Pluviais <input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo
			<input type="checkbox"/> Metrô <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária <input checked="" type="checkbox"/> Comércio Local
			<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Hospital

## 3 - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Topografia				Formato	
<input checked="" type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Aclive	<input type="checkbox"/> Declive	<input type="checkbox"/> Desnível Pronunciado	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Irregular
Área 522,28	Fronte 14,63	Fundos 14,93	Lado Direito 35,32	Lado Esquerdo 35,33	Fração Ideal 1

## 4 - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo						
<input checked="" type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Sala	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Vaga de garagem	<input type="checkbox"/> Outros
Número de Pavimentos 1		Posição Junto a uma das laterais		Idade Aparente 10		
Padrão de Acabamento				Estado de Conservação		
<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ótimo	<input type="checkbox"/> Bom
<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim					
Área Real Averbada		Área não Averbada	Área de vagas	Número de Vagas	Somatório das Áreas	
Privativa	Comum	Total	0,00	320,00	cobertas	descobertas
						320,00
Caracterização do Imóvel						
Divisão interna - pav. térreo		Piso		Revestimento		Esquadrias
n°	cômodos		Paredes	Teto	Portas	Janelas
1	GARAGEM	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	-	-
1	VARANDA	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	-	ALUMÍNIO
1	SALA	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
3	QUARTO	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
1	BANHEIRO PRIVATIVO	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
1	COZINHA	PORCELANATO	PORCELANATO	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
1	VARANDA GOURMET	PORCELANATO	PINTURA	LAJE		
Caracterização do Imóvel						
Divisão interna - pav. superior		Piso		Revestimento		Esquadrias
n°	cômodos		Paredes	Teto	Portas	Janelas
1	SALA	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
2	QUARTO	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
1	BANHEIRO PRIVATIVO	PORCELANATO	PINTURA	LAJE	MADEIRA	ALUMÍNIO
Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (em branco para unidades isoladas)						
Número de pavimentos tipo		Unidades por andar	Total de unidades	Número de elevadores	Descrição dos pavimentos	
Padrão de Acabamento				Estado de Conservação		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Médio Alto	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Ótimo	<input type="checkbox"/> Bom
					<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim

Infra estrutura do imóvel			
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Gerador
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Garagem coberta
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Vigilância eletrônica	<input type="checkbox"/> Lojas de conveniência
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Sistema de telefonia	<input type="checkbox"/>

**5 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Cópia da matrícula nº 22497 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

**6 - METODOLOGIA**

Comparativo Direto de Dados de Mercado

**7 - OBSERVAÇÕES/DESCRIÇÃO SUMÁRIA/ENFOQUE MERCADOLÓGICO**

**Sobre a região:** "Região serrana, Sobradinho foi fundada no dia 13 de maio de 1960, mas só chegou a ser oficializada mais tarde, pelo Decreto nº 571, de 1967. Atualmente, de acordo com a CODEPLAN, são 68.500 habitantes. Desse total, 49% estão na faixa etária de 25 a 59 anos. As crianças de zero a 14 anos representam 18% e os idosos 18%. Os que possuem nível superior completo e incompleto representam 18% e 10%, respectivamente. As atividades são predominantemente no Comércio, 34%, Administração Pública, 24% e Serviços Gerais, 11%, cada categoria. A Construção Civil representa 4%." *Fonte: <https://www.sobradinho.df.gov.br/conheca-a-ra-v-2> em 12/12/2025.* **Sobre o imóvel:** Trata-se de imóvel residencial unifamiliar, sendo composto por: Pavimento térreo com garagem, sala, 03 quartos (sendo 01 com banheiro privativo e closet), cozinha, área de serviço, varanda gourmet e piscina. Pavimento superior com sala, 02 quartos (sendo 01 com banheiro privativo e 01 com banheiro privativo e closet). O Imóvel é novo e, no momento da vistoria, estava em fase final de obras. O imóvel estava sem placa de identificação do endereço, no momento da vistoria. **Sobre a vistoria:** A visita técnica foi realizada no dia 11/12/2025, às 15h40, pelo Engº Militão, acompanhado pelo Sr. Pedro (contato da demanda). **Sobre a avaliação:** Não consta averbado na matrícula do imóvel qualquer área edificada. Para efeito desta avaliação foi considerada uma área total edificada estimada em aproximadamente 320,00 m², conforme verificação "in loco" durante a vistoria. A área construída não averbada é passível de averbação, conforme consulta realizada ao GEOPORTAL (<https://www.ide.df.gov.br/geoportal/>), em 12/12/2025.

Absorção pelo  
mercado:

☐

Rápida (até 6 meses)

☐

Normal (6 a 12 meses)

☒

Lenta (mais que 12 meses)

**8 - MANIFESTAÇÕES SOBRE A HABITABILIDADE DO IMÓVEL**

Há condições de habitabilidade ?	<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
Em caso negativo, justificar.		

**9 - AVALIAÇÃO**

Área do Imóvel (m²)	Custo estimado m² (R\$/m²)	Valor do imóvel (R\$)	Área do terreno(m²)	Custo estimado m² (R\$/m²)	Valor do terreno (R\$)
320,00	4.548,27	1.455.446,40			0,00
<b>Valor da Avaliação</b>	<b>Valor da Avaliação por Extenso: (ARREDONDAMENTO MÁXIMO DE 1%)</b>				
<b>R\$ 1.455.000,00</b>	<b>um milhão quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais</b>				
Limites do valor da avaliação:	Máx: R\$	R\$ 1.547.000,00	Grau de fundamentação:	Grau de precisão:	
	Médio: R\$	R\$ 1.455.000,00			
	Min: R\$	R\$ 1.370.000,00			
		II	III		
<b>Valor de Liquidação Imediata</b>	<b>Valor da Avaliação por Extenso: (ARREDONDAMENTO MÁXIMO DE 1%)</b>				
<b>R\$ 1.236.750,00</b>	<b>um milhão duzentos e trinta e seis mil setecentos e cinquenta reais</b>				

**10 - DADOS DA EMPRESA E RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome da empresa	CNPJ	Nome do Representante Legal
Mamck Consultoria e Representação Ltda.	02.397.336/0001-6	Militão da Silva Bastos Júnior
Nome do Profissional	CREA / CAU	
Militão da Silva Bastos Júnior	488/D-DF	
Local e Data	Assinatura do Representante Legal	Assinatura do Responsável Técnico
Brasília-DF, 16 de dezembro de 2025.	MILITAO DA SILVA BASTOS JUNIOR:00224294172	MILITAO DA SILVA BASTOS JUNIOR:00224294172

**11 - Quadro Resumo (imposição legal da Resolução nº4.088 - BACEN, regulamentada pela circular nº 3747, de 27 de fevereiro de 2015)**

Data: 16/12/2025		Valor da avaliação: R\$ 1.455.000,00	
Tipo do imóvel:		<input checked="" type="checkbox"/> 1- Casa	<input type="checkbox"/> 2- Apartamento <input type="checkbox"/> 3- Outros
Tipo de implantação, classificado em:		<input checked="" type="checkbox"/> 1- condomínio <input type="checkbox"/> 2- isolado	
Estado de conservação, classificado em:		<input checked="" type="checkbox"/> 1 bom <input type="checkbox"/> 2 regular <input type="checkbox"/> 3 ruim <input type="checkbox"/> 4 em construção	
Padrão de acabamento, classificado em:		<input checked="" type="checkbox"/> 1 alto <input type="checkbox"/> 2 normal <input type="checkbox"/> 3 baixo <input type="checkbox"/> 4 mínimo	
Área total (m2):320,00		Área de uso privativo (m2): 320,00	
Quantidade de dormitórios:	5	Quantidade de vagas de garagem privativas:	
Estado de conservação do condomínio, caso existente, classificado em:		<input checked="" type="checkbox"/> 1 bom <input type="checkbox"/> 2 regular <input type="checkbox"/> 3 ruim <input type="checkbox"/> 4 em implantação	
Na hipótese de garantia constituída sobre imóvel classificado, quanto ao tipo de implantação, como isolado, deverá conter adicionalmente as seguintes informações relativas à topografia onde estiver localizado o imóvel:			
Área do terreno (m2): 522,28		Testada(s) (m): 14,63	

## 12- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro



Fachada



Quarto



Quarto



Quarto



Banheiro



Piscina



Entrada do condomínio



**Modelo:**

Sobradinho - Condomínios - casas

**Data de Referência:**

segunda-feira, 15 de dezembro de 2025

**Dados para a projeção de valores:**

- Área do terreno = 522,28
- Área construída = 320,00
- Padrão acabamento = 2
- Solar de Athenas = 0
- Setor Hab. Contagem-Vivendas F = 1
- Data = 312

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (5,90%) = 4.279,88
  - Médio = 4.548,27
  - Máximo (6,27%) = 4.833,50
- Valor Total
  - Mínimo = 1.369.561,73
  - Médio = 1.455.447,40
  - Máximo = 1.546.718,98
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 1.236.795,27
  - Máximo = 1.712.754,86
  - Mínimo (15,02%) = 3.864,99
  - Máximo (17,68%) = 5.352,36
  - 
  - Campo de Arbítrio
    - RL Mínimo = 3.866,03
    - RL Máximo = 5.230,51



**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Militão
Modelo:	Sobradinho - Condomínios - casas
Data do modelo:	segunda-feira, 15 de dezembro de 2025
Tipologia:	Casas

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	41

**3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área do terreno	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da área total do lote de cada elemento pesquisado, expressa em metros quadrados.	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da área edificada de cada elemento pesquisado, expressa em metros quadrados.	Sim
Padrão acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável representativa do padrão construtivo de cada elemento pesquisado. Convencionando-se: 1=normal/médio; 2=superior.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável representaiva do estado de conservação de cada elemento pesquisado. Convencionando-se: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom.	Não
Laje	Numérica	Dicotômica	Variável dicotômica indicativa de teto com forro em laje. Sendo: 0 = não possui; 1 = possui.	Não
Solar de Athenas	Numérica	Dicotômica	Variável dicotômica indicativa da localização de cada elemento pesquisado no contexto urbano da região. Sendo: 0 = não está nesta localidade; 1 = está nesta localidade;	Sim
Império dos Nobres	Numérica	Dicotômica	Variável dicotômica indicativa da localização de cada elemento pesquisado no contexto	Não

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

			urbando da região. Sendo: 0 = não está nesta localidade; 1 = está nesta localidade;	
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	Numérica	Dicotômica	Variável dicotômica indicativa da localização de cada elemento pesquisado no contexto urbano da região. Sendo: 0 = não está nesta localidade; 1 = está nesta localidade;	Sim
Data	Numérica	Proxy	Variável representativa do mês em que cada elemento foi pesquisado. Convencionando-se: ...; 284=Agosto/2023; ...; 289=Janeiro/2024; 305=Maio/2025;...; 312=Dez/2025;	Sim
Data completa	Numérica	Quantitativa	Dia de realização da coleta do elemento de mercado.	Não
Evento	Numérica	Proxy	1=venda efetivada; 2=oferta;	Não
Valor total	Numérica	Quantitativa	Valor total do imóvel em reais (R\$);	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor do metro quadrado do imóvel, expresso em reais por metro quadrado.	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno	392,29	1.060,00	667,71	668,86
Área construída	150,00	680,00	530,00	366,27
Padrão acabamento	1,00	2,00	1,00	1,39
Solar de Athenas	0,00	1,00	1,00	0,29
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	0,00	1,00	1,00	0,49
Data	266,00	312,00	46,00	284,10
Valor unitário	1.125,00	7.878,78	6.753,78	3.130,62

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9647809 / 0,9537465
Coeficiente de determinação:	0,9308023
Fisher - Snedecor:	76,22
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

**7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,44%

**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6,105	6	1,017	76,224
Não Explicada	0,454	34	0,013	
Total	6,559	40		

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

In (Valor unitário) = +4,721650607 -96,54226019 / Área do terreno +236,4553823 / Área construída +0,3706017793 \* Padrão acabamento -0,1611033287 \* Solar de Athenas -0,5451946829 \* Setor Hab. Contagem-Vivendas F +3,044991685E-05 \* Data<sup>2</sup>

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +110,8637489 \* e<sup>( -96,54226019 / Área do terreno )</sup> \* e<sup>( +236,4553823 / Área construída )</sup> \* e<sup>( +0,3706017793 \* Padrão acabamento )</sup> \* e<sup>( -0,1611033287 \* Solar de Athenas )</sup> \* e<sup>( -0,5451946829 \* Setor Hab. Contagem-Vivendas F )</sup> \* e<sup>( +3,044991685E-05 \* Data<sup>2</sup> )</sup>

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +112,3535512 \* e<sup>( -96,54226019 / Área do terreno )</sup> \* e<sup>( +236,4553823 / Área construída )</sup> \* e<sup>( +0,3706017793 \* Padrão acabamento )</sup> \* e<sup>( -0,1611033287 \* Solar de Athenas )</sup> \* e<sup>( -0,5451946829 \* Setor Hab. Contagem-Vivendas F )</sup> \* e<sup>( +3,044991685E-05 \* Data<sup>2</sup> )</sup>

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +113,1059433 \* e<sup>( -96,54226019 / Área do terreno )</sup> \* e<sup>( +236,4553823 / Área construída )</sup> \* e<sup>( +0,3706017793 \* Padrão acabamento )</sup> \* e<sup>( -0,1611033287 \* Solar de Athenas )</sup> \* e<sup>( -0,5451946829 \* Setor Hab. Contagem-Vivendas F )</sup> \* e<sup>( +3,044991685E-05 \* Data<sup>2</sup> )</sup>

**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno	1/x	-1,55	13,07
Área construída	1/x	12,17	0,00
Padrão acabamento	x	8,33	0,00
Solar de Athenas	x	-1,75	8,94
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	x	-9,99	0,00
Data	x <sup>2</sup>	16,54	0,00
Valor unitário	ln(y)	22,25	0,00

**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área do terreno	x1	0,00	0,48	-0,17	-0,81	0,35	0,14	0,16
Área construída	x2	0,48	0,00	-0,41	-0,54	0,44	0,17	0,41
Padrão acabamento	x3	-0,17	-0,41	0,00	0,25	0,02	-0,18	-0,02
Solar de Athenas	x4	-0,81	-0,54	0,25	0,00	-0,63	-0,19	-0,07
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	x5	0,35	0,44	0,02	-0,63	0,00	0,18	-0,14
Data	x6	0,14	0,17	-0,18	-0,19	0,18	0,00	0,71
Valor unitário	y	0,16	0,41	-0,02	-0,07	-0,14	0,71	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área do terreno	x1	0,00	0,32	0,34	0,81	0,42	0,25	0,26
Área construída	x2	0,32	0,00	0,84	0,27	0,85	0,85	0,90
Padrão acabamento	x3	0,34	0,84	0,00	0,40	0,82	0,80	0,82
Solar de Athenas	x4	0,81	0,27	0,40	0,00	0,55	0,27	0,29
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	x5	0,42	0,85	0,82	0,55	0,00	0,83	0,86
Data	x6	0,25	0,85	0,80	0,27	0,83	0,00	0,94
Valor unitário	y	0,26	0,90	0,82	0,29	0,86	0,94	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,64	7,53	0,11	1,4346%	0,948986	0,02542000
2	7,65	7,69	-0,04	-0,5767%	-0,381806	0,00400800
3	7,58	7,75	-0,17	-2,2379%	-1,469003	0,04411700
4	7,66	7,60	0,06	0,8041%	0,532930	0,00814900
5	7,74	7,74	0,00	-0,0487%	-0,032634	0,00003300
6	7,71	7,79	-0,08	-0,9949%	-0,663975	0,00929000
7	7,94	7,84	0,10	1,2033%	0,826648	0,01977700

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

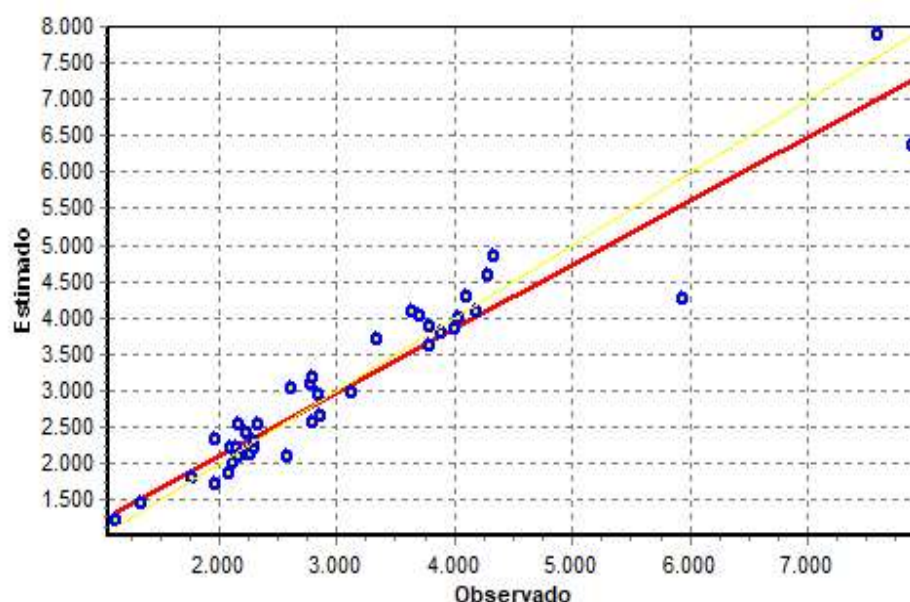
8	8,05	7,99	0,05	0,6614%	0,460643	0,01062600
9	7,73	7,66	0,06	0,8191%	0,547764	0,00943400
10	7,71	7,65	0,06	0,7564%	0,504950	0,00812200
11	7,74	7,70	0,04	0,5324%	0,356682	0,00357100
12	7,94	8,06	-0,13	-1,5878%	-1,090810	0,11341800
13	7,20	7,28	-0,08	-1,0602%	-0,661020	0,01188000
14	7,67	7,70	-0,03	-0,3473%	-0,230710	0,00492400
15	7,48	7,50	-0,02	-0,2546%	-0,164856	0,00064500
16	7,68	7,65	0,04	0,4573%	0,303991	0,00245300
17	7,03	7,10	-0,08	-1,0764%	-0,654513	0,01839700
18	7,58	7,45	0,13	1,7734%	1,163581	0,03388400
19	8,24	8,19	0,05	0,5661%	0,403612	0,00356900
20	7,93	8,04	-0,11	-1,3507%	-0,926975	0,01677600
21	7,85	7,64	0,21	2,7343%	1,858516	0,11378500
22	8,29	8,25	0,04	0,5032%	0,361221	0,00312000
23	7,87	8,01	-0,15	-1,8588%	-1,265810	0,03154700
24	7,96	7,88	0,08	1,0164%	0,700331	0,01250600
25	8,24	8,26	-0,02	-0,2785%	-0,198542	0,00090400
26	7,96	7,88	0,08	1,0164%	0,700331	0,01250600
27	8,27	8,24	0,03	0,3299%	0,236008	0,00149000
28	8,93	8,97	-0,04	-0,4292%	-0,331920	0,00973000
29	8,20	8,31	-0,11	-1,3781%	-0,977961	0,02393000
30	8,22	8,30	-0,08	-1,0110%	-0,718854	0,01290300
31	8,36	8,43	-0,06	-0,7561%	-0,547277	0,00724900
32	7,76	7,84	-0,08	-1,0375%	-0,696527	0,01349300
33	8,11	8,21	-0,10	-1,2142%	-0,852834	0,02347100
34	8,34	8,31	0,03	0,3062%	0,220985	0,00519600
35	8,32	8,37	-0,05	-0,5681%	-0,409070	0,00450300
36	7,95	7,99	-0,04	-0,4729%	-0,325477	0,01034800
37	8,37	8,49	-0,11	-1,3530%	-0,980632	0,03933600
38	8,69	8,36	0,33	3,7980%	2,856013	0,27428000
39	7,68	7,84	-0,15	-1,9769%	-1,314834	0,08820800
40	8,30	8,29	0,01	0,1135%	0,081558	0,00047700
41	8,97	8,76	0,21	2,3583%	1,831294	0,17947600

**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

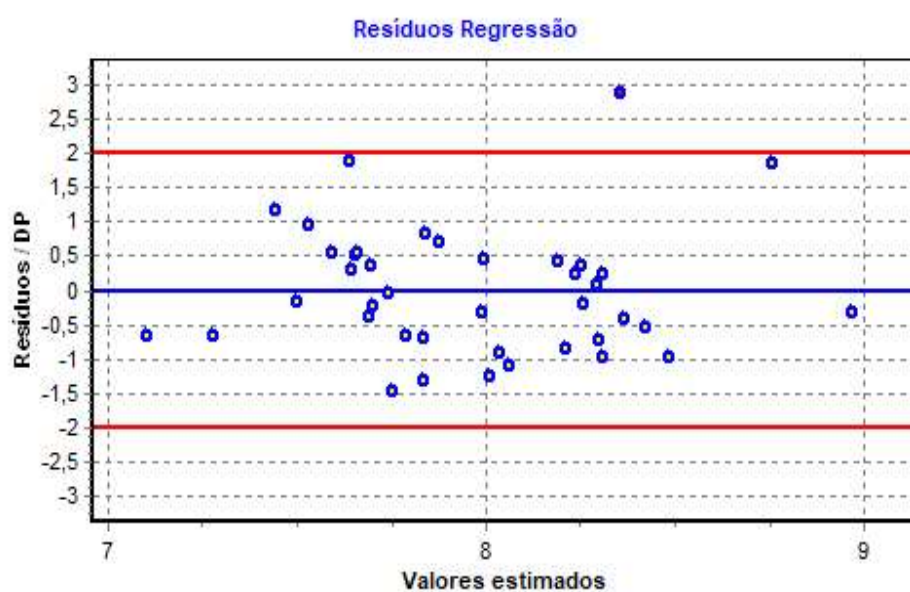
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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	
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	
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

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

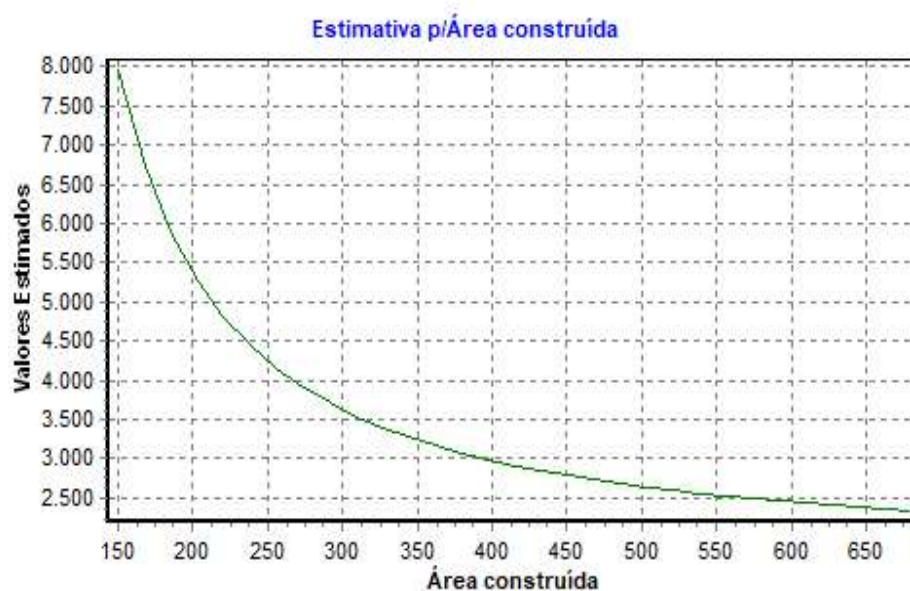
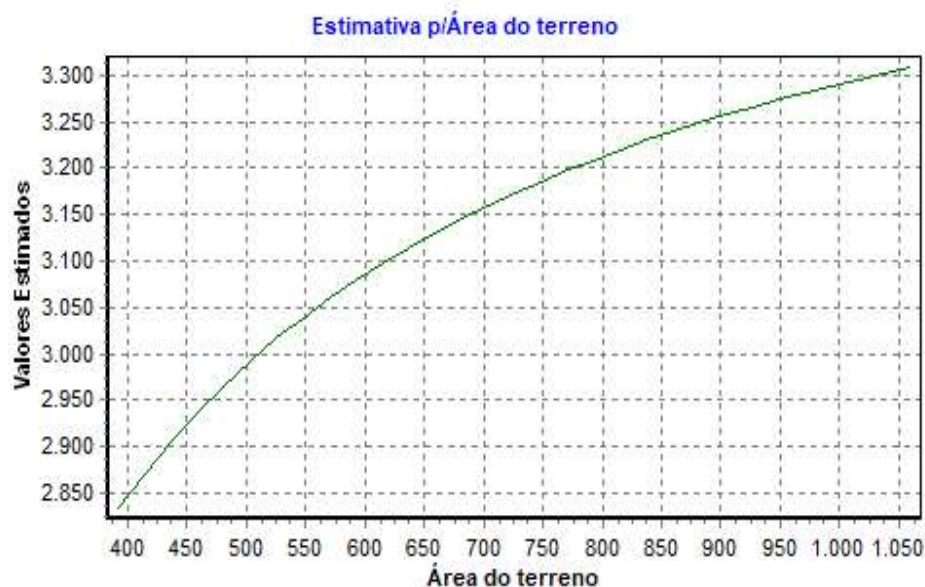


Resíduos da Regressão Linear

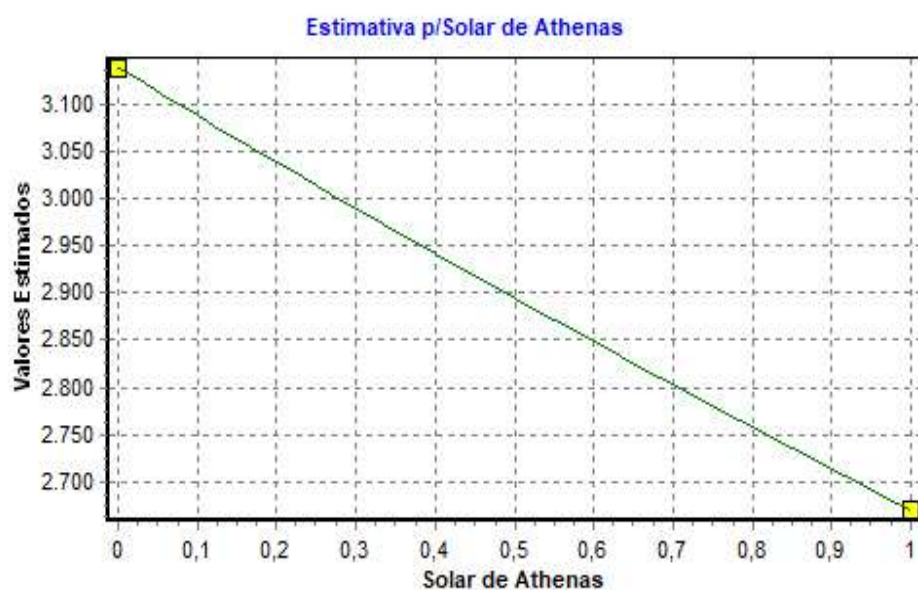


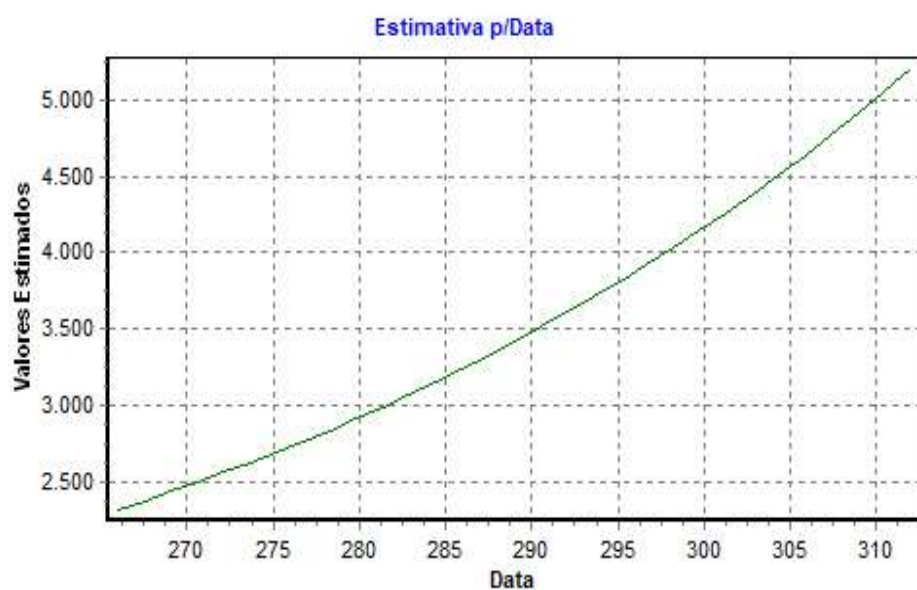
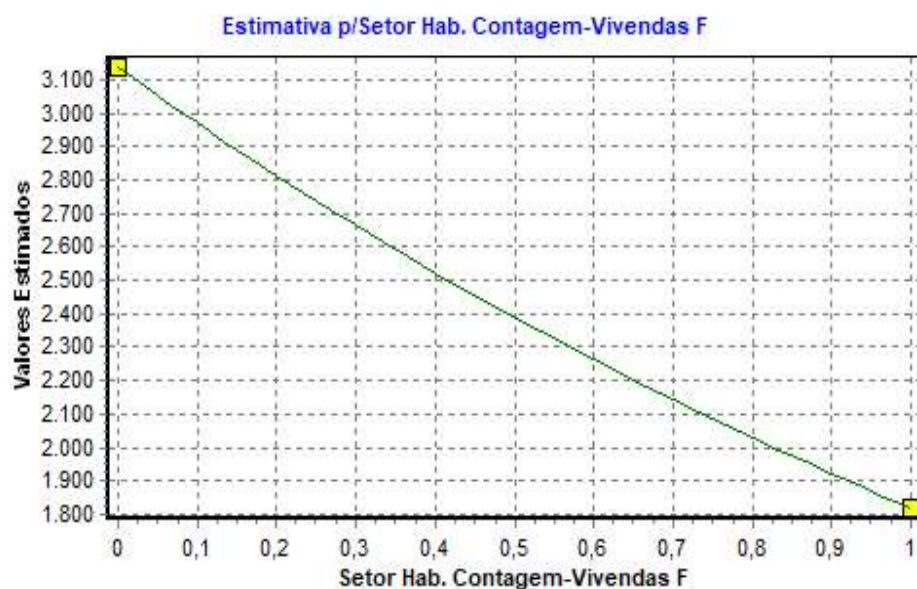


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**









**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		RES. VIVENDAS FRIBURGO	RES. VIVENDAS FRIBURGO	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	61 Imóveis Netimóveis
2		RES. VIVENDAS FRIBURGO	RES. VIVENDAS FRIBURGO	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	FABIO LIMA - CORRETOR DE IMOVEIS
3		SOLAR DE ATHENAS	SOLAR DE ATHENAS	GRANDE COLORADO	IMOBILIÁRIA MARGARETE CORRÊA
4		SOLAR DE ATHENAS	SOLAR DE ATHENAS	GRANDE COLORADO	GM IMOVEIS
5		SOLAR DE ATHENAS	SOLAR DE ATHENAS	GRANDE COLORADO	TAVARES IMÓVEIS
6		SOLAR DE ATHENAS	SOLAR DE ATHENAS	GRANDE COLORADO	IMOBILIÁRIA MARGARETE CORRÊA
7		QUADRA 02 CONJUNTO A	IMPERIO DOS NOBRES	SOBRADINHO	ROCHA CORRETOR DE IMÓVEL
8		QUADRA 01, CONJUNTO G	IMPERIO DOS NOBRES	SOBRADINHO	ROCHA CORRETOR DE IMÓVEL
9		IMPERIO DOS NOBRES	IMPERIO DOS NOBRES	SOBRADINHO	IMOBILIARIA MARGARETE CORREA
10		QUADRA 01, CONJUNTO F	IMPERIO DOS NOBRES	SOBRADINHO	ROCHA CORRETOR DE IMÓVEL
11		DF 150	VIVENDAS PARAISO	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
12		DF 150	VIVENDAS ALVORADA II	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
13		DF 150	VIVENDAS CAMPESTRE	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
14		DF 150	COND. JARDIM IPANEMA	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
15		DF 150	VIVENDAS ALVORADA	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
16		DF 150	COND. JARDIM AMERICA	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	IMOBILIÁRIA MARGARETE CORRÊA
17		DF 150	VIVENDAS ALVORADA	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	UILTON BENTO CORRETOR DE IMÓVEIS
18		DF 150	COND. SOL NASCENTE	SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM IMOVEIS
19		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	Margarete Correa
20		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	AJ Mendes Imobiliária e
21		Condomínio Solar de	Condomínio Solar de	GRANDE COLORADO	Margarete Correa

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Athenas	Athenas		
22		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	Margarete Correa
23		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	MW ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
24		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	GM Imóveis
25		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	Bordalo PRIME Imobiliária
26		Condomínio Solar de Athenas	Condomínio Solar de Athenas	GRANDE COLORADO	GM Imóveis
27		Quadra 4 Conjunto H	Cond. Império dos Nobres	SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	61 Imóveis
28		Quadra 4 Conjunto A	Cond. Império dos Nobres	SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	Bethel Imóveis
29		Quadra 4 Conjunto H	Cond. Império dos Nobres	SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	JM IMÓVEIS
30		MC 1	Cond. Império dos Nobres	SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	Walter Consultoria imobiliária
31		Quadra 4 Conjunto D	Cond. Império dos Nobres	SETOR HABITACIONAL BOA VISTA	Madel Imobiliária
32		SETOR HABITACIONAL CONTAGEM		SETOR HABITACIONAL CONTAGEM	GM Imóveis
33		VIVENDAS FRIBURGO		VIVENDAS FRIBURGO	GM Imóveis
34		VIVENDAS FRIBURGO		VIVENDAS FRIBURGO	Luxuryhouse investimentos imobiliários
35		VIVENDAS FRIBURGO		VIVENDAS FRIBURGO	GM Imóveis
36		VIVENDAS FRIBURGO		VIVENDAS FRIBURGO	UP Soluções Imobiliárias
37		VIVENDAS FRIBURGO		VIVENDAS FRIBURGO	Rocha Consultoria Imobiliária
38		RODOVIA DF 150		VIVENDAS ALVORADA II	Eduardo Nery
39		RODOVIA DF 150		VIVENDAS ALVORADA II	Margarete Correa
40		RODOVIA DF 150		COND. BEIJA FLOR	Margarete Correa
41		RODOVIA DF 150		ST. HAB. CONTAGEM	Luxuryhouse

ID	Desabilitado	Telefone
1		61 3443-6101
2		(61) 98380-1770
3		61981150505
4		6199997-2987
5		061985507212

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6		61981150505
7		6135910107 / 61999812420
8		6135910107 / 61999812420
9		61981141381 / 61981150505
10		6135910107 / 61999812420
11		6199997-2987
12		6199997-2987
13		6199997-2987
14		6199997-2987
15		6199997-2987
16		61981150505
17		6133407050
18		6199997-2987
19		(61) 98114 - 1381
20		(61) 3710 - 2475
21		(61) 98114 - 1381
22		(61) 98114 - 1381
23		(61) 99104 - 8525
24		(61) 3595 - 1212
25		(61) 3344 - 1515
26		(61) 3595 - 1212
27		(61) 3686 - 2419
28		(61) 99299 - 7579
29		(61) 3546 - 7275
30		(61) 98449 - 5787
31		(61) 3591 - 1010
32		(61) 3595 - 1212
33		(61) 3595 - 1212
34		(61) 99850 - 2613
35		(61) 3595 - 1212
36		(61) 98268 - 1050
37		(61) 98229 - 0018
38		(61) 98281- 5073
39		(61) 99869- 0505
40		(61) 99869- 0505
41		(61) 99850- 2613

### Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área do terreno	Área construída	Padrão acabamento	Estado de conservação	Laje	Solar de Athenas	Império dos Nobres
----	------------------	--------------------	--------------------	----------------------	--------------------------	------	---------------------	-----------------------

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1		450,00	350,00	2	3	1	0	0
2		508,00	200,00	1	3	1	0	0
3		1.000,00	600,00	2	3	1	1	0
4		1.000,00	390,00	1	3	1	1	0
5		1.000,00	313,00	1	3	1	1	0
6		1.060,00	560,00	2	3	1	1	0
7		500,00	300,00	1	3	1	0	1
8		450,00	400,00	2	3	1	0	1
9		450,00	375,00	1	2	1	0	1
10		450,00	380,00	1	3	1	0	1
11		600,00	300,00	2	3	1	0	0
12		450,00	150,00	1	3	1	0	0
13		600,00	320,00	1	3	1	0	0
14		879,51	320,00	2	3	1	0	0
15		500,00	380,00	2	3	1	0	0
16		450,00	300,00	2	3	1	0	0
17		504,00	400,00	1	3	1	0	0
18		480,00	250,00	1	3	1	0	0
19		1.039,00	450,00	2	3	1	1	0
20		1.000,00	630,00	2	3	1	1	0
21		1.000,00	680,00	1	3	1	1	0
22		1.000,00	400,00	2	3	1	1	0
23		1.000,00	670,00	2	3	1	1	0
24		1.000,00	471,00	1	3	1	1	0
25		873,00	450,00	2	3	1	1	0
26		1.000,00	471,00	1	3	1	1	0
27		450,00	360,00	1	3	1	0	1
28		450,00	170,00	1	3	1	0	1
29		480,00	330,00	1	3	1	0	1
30		450,00	330,00	1	3	1	0	1
31		450,00	280,00	1	3	1	0	1
32		590,00	381,00	1	3	1	0	0
33		449,22	358,58	2	3	1	0	0
34		1.024,00	234,64	1	2	1	0	0
35		450,00	200,00	1	2	1	0	0
36		1.024,00	345,00	1	2	1	0	0
37		430,00	180,00	1	2	1	0	0
38		504,00	354,00	2	3	1	0	0
39		511,05	459,90	1	2	1	0	0
40		392,29	359,00	2	3	1	0	0
41		525,00	165,00	1	3	1	0	0

ID	Desabilitado	Setor Hab. Contagem-Vivendas F	Data	Data completa	Evento	Valor total	Valor unitário
----	--------------	--------------------------------	------	---------------	--------	-------------	----------------

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1		1	266	0	2	730.000,00	2.085,71
2		1	266	0	2	420.000,00	2.100,00
3		0	266	0	2	1.180.000,00	1.966,66
4		0	266	0	2	825.000,00	2.115,38
5		0	266	0	2	720.000,00	2.300,31
6		0	266	0	2	1.250.000,00	2.232,14
7		0	266	0	2	840.000,00	2.800,00
8		0	266	0	2	1.250.000,00	3.125,00
9		0	266	0	2	850.000,00	2.266,66
10		0	266	0	2	850.000,00	2.236,84
11		1	266	0	2	690.000,00	2.300,00
12		1	266	0	2	420.000,00	2.800,00
13		1	266	0	2	430.000,00	1.343,75
14		1	266	0	2	689.000,00	2.153,12
15		1	266	0	2	675.000,00	1.776,31
16		1	266	0	2	650.000,00	2.166,66
17		1	266	0	2	450.000,00	1.125,00
18		1	266	0	2	490.000,00	1.960,00
19		0	284	11.082.023	2	1.700.000,00	3.777,77
20		0	284	11.082.023	2	1.750.000,00	2.777,77
21		0	284	11.082.023	2	1.750.000,00	2.573,52
22		0	284	11.082.023	2	1.600.000,00	4.000,00
23		0	284	11.082.023	2	1.750.000,00	2.611,94
24		0	289	23.012.024	2	1.350.000,00	2.866,24
25		0	289	23.012.024	2	1.700.000,00	3.777,77
26		0	289	23.012.024	2	1.350.000,00	2.866,24
27		0	298	10.102.024	2	1.400.000,00	3.888,88
28		0	298	10.102.024	2	1.290.000,00	7.588,23
29		0	298	10.102.024	2	1.200.000,00	3.636,36
30		0	298	10.102.024	2	1.220.000,00	3.696,96
31		0	298	10.102.024	2	1.200.000,00	4.285,71

32		1	305	28.052.025	2	890.000,00	2.335,95
33		1	306	6.062.025	2	1.199.000,00	3.343,74
34		1	306	6.062.025	2	980.000,00	4.176,61
35		1	306	6.062.025	2	820.000,00	4.100,00
36		1	306	6.062.025	2	980.000,00	2.840,57
37		1	306	6.062.025	2	780.000,00	4.333,33
38		1	312	15.122.025	2	2.100.000,00	5.932,20
39		1	312	15.122.025	2	1.000.000,00	2.174,38
40		1	312	15.122.025	2	1.450.000,00	4.038,99
41		1	312	15.122.025	2	1.300.000,00	7.878,78

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.279,88	4.337,39	4.366,44	5,90%	
Valor Médio	4.548,27	4.609,39	4.640,26	-	III
Valor Máximo	4.833,50	4.898,45	4.931,25	6,27%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone		-
Área do terreno	522,28	Não
Área construída	320,00	Não
Padrão acabamento	2,00	Não
Solar de Athenas	0,00	Não
Setor Hab. Contagem-Vivendas F	1,00	Não
Data	312,00	Não



**MAMCK CONSULTORIA E REPRESENTAÇÃO LTDA.**

**Militão da Silva Bastos Júnior**

**CREA 488/D - DF**



**(61) 9 9666-1117**



**MAMCKENG@GMAIL.COM**

**Determinação do Valor De Liquidação Imediata (VLI)**

ORDEM DE SERVIÇO: **6288/2025**

SOLICITANTE: **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A - CNPJ: 00.000.208/0001-00.**

PROPONENTE: **LIDER COMERC DE AUTOMOVEIS LTDA - CNPJ: 33.662.683/0001-00.**

FINALIDADE: **OPERAÇÕES DE CRÉDITO.**

ENDEREÇO: **CONJUNTO C, LOTE Nº 06, VIVENDAS RURAL ALVORADA, SETOR HABITACIONAL CONTAGEM 3, SOBRADINHO, BRASÍLIA/DF.**

**Informações Complementares:**

**Determinação do Valor de Liquidação Imediata (VLI).**

Os imóveis no mercado imobiliário na região do avaliando possuem liquidez superior a 12 meses. Em razão da demanda/oferta e a crise econômico-financeira que o país atravessa, para o cálculo do VLI, foi adotado um percentual de redução de aproximadamente 15% no valor de mercado atribuído ao imóvel avaliando.

**Brasília-DF, 16 de dezembro de 2025.**

Assinatura: **MILITAO DA SILVA  
BASTOS  
JUNIOR:002242941  
72**

Assinado digitalmente por MILITAO DA SILVA BASTOS  
JUNIOR:00224294172  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita  
Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A1, OU=(EM  
BRANCO), OU=23611907000192, OU=videoconferencia,  
CN=MILITAO DA SILVA BASTOS JUNIOR:00224294172  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2025.12.16 14:11:35-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.2

**Responsável Técnico: Militão Da Silva Bastos Júnior**

**CREA: DF 488/D**