



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS – TJDFT

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ORGÃO JULGADOR: 4ª Vara Cível de Taguatinga

PROCESSO: 0711529-89.2017.8.07.0007

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: JAQUELINE GONCALVES TEIXEIRA

EXECUTADO: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

JOSE ADÃO FELICIO

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

MATRICULA: 319532

Brazlândia – DF

2024

FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Data da vistoria: 08/11/2026

Horário: 12:00

ORGÃO JULGADOR: 4ª Vara Cível de Taguatinga

PROCESSO: 0711529-89.2017.8.07.0007

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: JAQUELINE GONCALVES TEIXEIRA

EXECUTADO: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

Localização do imóvel vistoriado: imóvel situado no Gleba 01, Reserva J, chácara 09, as margens da rodovia DF 001, km 99, Projeto Integrado de Colonização Alexandre de Gusmão (PICAG), área rural de Brazlândia – DF. Obs.: o local é denominado Haras Jacarandá.

Área total do terreno: 5,93 hectares.

Situação do terreno: o terreno é praticamente plano.

Zoneamento: o imóvel está situado no Núcleo Rural Alexandre Gusmão, setor tipicamente voltado a atividades agrícolas.

Infraestrutura/benfeitorias: No terreno existe casa de moradia e baias para equinos, além de pista de adestramento de animais.

Obs.: a vistoria foi apenas externa, sem adentrar ao imóvel, atendendo determinação da parte credora e também porque o imóvel já fora vistoriado quando da avaliação anterior.

Brazlândia – DF, 09 de maio de 2024

JOSE ADÃO FELICIO

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula: 319532

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ORGÃO JULGADOR: 4ª Vara Cível de Taguatinga

PROCESSO: 0711529-89.2017.8.07.0007

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: JAQUELINE GONCALVES TEIXEIRA

EXECUTADO: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

Aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade de Brazlândia, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Taguatinga, extraído dos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, tendo como EXEQUENTE: JAQUELINE GONCALVES TEIXEIRA e EXECUTADO: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel ali existente, conforme segue:

1º) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O objeto do presente Laudo de Avaliação refere-se área total de 5,93 há (cinco hectares e noventa e três ares) do imóvel situado em zona rural, sito a Gleba 01, Reserva J, chácara 09, as margens da rodovia DF 001, km 99, Projeto Integrado de Colonização Alexandre de Gusmão (PICAG), área rural de Brazlândia – DF.

2º) ZONA E LOGRADOURO:

O imóvel está situado em zona rural e está inserida num setor de chácaras destinadas originalmente à atividades agrícolas.

3º) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA:

O local está bem servido por vias de acesso, até a Brazlândia e a todo Distrito Federal ou para o Estado de Goiás.

4º) PERSPECTIVAS DE MERCADO

As perspectivas futuras de mercado para este tipo de imóvel, no futuro, são boas.

5º) DATA DA VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 08/11/2024.

6º) REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL VISTORIADO:

Fonte: Oficial de Justiça Avaliador









7º) MODELO AVALIATÓRIO E CALCULOS:

O valor do imóvel foi determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, por ser o mais indicado para o tipo de imóvel em avaliação, seguindo, portanto, o que orienta a NBR 14653-3, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das orientações contidas nas obras e legislação relatadas nas referências bibliográficas relatadas no anexo. Para tanto, realizou-se uma pesquisa para levantamento dos **preços de oferta de imóveis** que compuseram os dados amostrais abaixo, os quais estão situações mais ou menos equivalentes e tem características similares ao imóvel avaliando, estando localizados área rural de Brazlândia, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram a formação do valor, conforme apresentação dos dados abaixo.

Nesse sentido, informamos que a avaliação foi realizada por pesquisa comparativa de dados de mercado (ou Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado, prevista pela ABNT) em sites da internet dedicados à venda de imóveis usados. As fontes consultadas foram os sites seguintes (entre outros): www.olx.com.br , www.wimoveis.com.br, www.zapimoveis.com.br.

Obs: embora na vistoria este oficial tenha percebido a existência de casa de moradia e construções menores, optou-se por não fazer avaliação individualizada desses bens. O referido procedimento está amparado nas orientações do livro “Oficial de Justiça – Elementos para Capacitação Profissional”, o qual à pag. 326, que orienta, em relação a avaliação de

imóveis rurais, não fazer ajuste em relação a benfeitorias simples como as observadas no presente caso.

8º) QUADRO COMPARATIVO

Segue abaixo o Quadro Comparativo com o valor dos imóveis da amostra pesquisada, os quais estão localizados nas proximidades do imóvel avaliando e com a mesma utilização e vocação do imóvel avaliando, ou seja, residencial e também atividades agrícolas, disponibilizados para venda:

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Anuncio	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/chacara-no-rodeador-brazlandia-1344783770?lis=listing_1100	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/vendo-chacara-brazlandia-radiobras-cinco-hectares-2964982959.html	Opinião do corretor de imóveis de Brazlandia Hallan Loures (Hallan imobiliária)
Endereço e descrição.	Chácara no Rodeador, Brazlândia Venda de Chácara Condomínio Morada dos Pássaros ? Localização: Rodeador, Fazenda Paraíso ? Área Total: 2,5 hectares (25.000 m²) ? Características do Imóvel: - Casa com 4 suítes, sala, cozinha, banheiro social, ideal para famílias ou para quem busca espaço e conforto. - Ampla varanda, perfeita para desfrutar da natureza e do ar livre	Vendo chácara brazlândia radiobras cinco hectares na região da radiobras plana Muito bem servida de água com 1 poço artesiano, 3 cisternas. A margem da rodovia, a qual deverá ser asfaltada em breve. CASA SEDE 3 quartos, 1 suite, sala, sala de estar, cozinha. Todos cômodos bastante amplos. Toda avarandada. CASA CASEIRO Sala, cozinha e 2 quartos.	Chacaras no referido local, ou seja, Gleba 01, Reserva J, as margens da DF 001
Area do terreno	2,5 hectares	5,00 hectares	5,93 hectare

Valor anunciado	R\$ 549.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 889.500,00
Ajuste na amostra	não	não	não
Valor por Hectare	R\$ 219.600,00	R\$ 170.000,00	R\$ 150.000,00

9ª) OBSERVAÇÕES, CÁLCULOS FINAIS E AVALIAÇÃO:

Obs.1: primeiramente, conforme descrito no item modelo avaliatório, esclareço que as avaliações são, quase que na sua totalidade, baseados em **preços de oferta de imóveis** publicados em sites especializados ou outros anúncios apanhados nos locais dos imóveis, nas datas das avaliações. Isso ocorre porque é muito raro que terceiros (e oficiais de justiça) tenham conhecimento de negócios realmente efetivados e, em virtude disso, ter ciência do preço real dos imóveis de uma determinada localidade. Portanto, é preciso considerar que os preços podem apresentar sim alguma discrepância;

Obs2: No caso presente, levando em conta que é uma reavaliação (ou seja, que este oficial já fez uma avaliação anterior do mesmo imóvel, sendo emitido novo mandado para reavaliação), houve consulta ao corretor Hallan Loures da Hallan Imobiliária, o qual declarou que no local o preço efetivo do hectare da **terra nua** varia de 80.000,00 até 150.000,00. Ou seja, haveria que avaliar as benfeitorias também. Ressaltou, entretanto, que as pessoas no local pedem mais de R\$ 1.000.000,00 por 6 hectares (ou seja, por imóvel como o do presente mandado). Em virtude disso, considere a opinião dele em conjunto com outros imóveis paradigmas (sites especializados), nos quais as benfeitorias existentes já estão inseridas no preço do imóvel (vide obs do item 7). Prefiro também lançar o maior valor ditado pelo corretor (R\$ 150.000,00) porque praticamente nos **preços de ofertas de imóveis nos sites especializados** não existem imóveis com valores de R\$ 150.000,00 por hectares na região ou próxima dela, sendo todos acima deste valor.

Calculo para obtenção da média de valor por hectare e calculo final:

Imóvel 1: $549.000,00 / 2,5 \text{ há} = 219.600,00$

Imóvel 2= $850.000,00 / 5,00 \text{ ha} = 170.000,00$

Imóvel 3= $889.500,00/5,93= 150.000,00$

Total: $219.600,00 + 170.000,00 + 150.000,00 = 539.600,00/3 = 179.866,67$

Temos, portanto, a Média de: 179.866,67 por hectare dos preços dos imóveis amostra anunciados para venda, além da opinião do corretor de imóveis.

Calculo para obtenção do valor do imóvel avaliado:

- conforme o mandado de avaliação, o referido imóvel tem a área total de 5,93 hectares,

- $179.866,67 \times 5,93 \text{ ha} = 1.066.609,35$

Desse modo, **AVALIO** o imóvel situado na Gleba 01, Reserva J, chácara 09, as margens da rodovia DF 001, km 99, Projeto Integrado de Colonização Alexandre de Gusmão (PICAG), área rural de Brazlândia em **R\$ 1.066.609,35 (Um milhão, sessenta e seis mil, seiscentos e nove reais e trinta e cinco centavos).**

Brazlândia – DF, 12 de novembro de 2024.

JOSE ADÃO FELICIO

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 319532

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Jesus-Silva, Luis Cláudio de, Oficial de Justiça: Competência, Atribuições e Responsabilidades. Teoria e Prática à Luz do Novo CPC./Luis Cláudio de Jesus-Silva, Asma AbduAllah Hendawy/ 1ª Edição. Curitiba, PR. Ed. Juruá, 2018.
- Freitas, Marcelo Araujo de, Oficial de Justiça: Elementos para Capacitação Profissional/Marcelo Araújo de Freitas e José Carlos Batista Junior. 3ª ed. rev. Ampl. – São Paulo: Trinfal Grafica e Editora, 2018.
- Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-3: Avaliação de Bens, Parte 3: Imóveis Rurais. 2004.
- BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF. 2015

