



Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

Secretaria de Administração de Mandados e Guarda de Bens Judiciais
Coordenadoria de Administração de Mandados

Número do Processo: 0703220-63.2018.8.07.0001
Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)
Assunto: Despesas Condominiais (10467)
Autor: CONDOMINIO RURAL SOLAR DA SERRA
Réu: DALVA RIBEIRO VIANNA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte e sete dias do mês de novembro de 2024, Eu, Oficial de Justiça-Avaliador abaixo assinado, em cumprimento ao r. mandado expedido pelo Juízo da 21ª Vara Cível de Brasília, nos autos do Processo em epígrafe, passo a avaliar o "Os direitos possessórios do bem imóvel de ID 64089364 (Condomínio Rural Solar da Serra, Quadra E, Lote 02 C, Área Comercial, Lago Sul, Brasília/DF, CEP 71.680-350)."

DESCRIÇÃO DO BEM

Conforme mapa cedido pela Administração do Condomínio Rural Solar da Serra, o lote apresenta área de 300,00 m² (20,00 m x 15,00 m). Foi esclarecido na Administração que o lote no referido mapa está identificado por "E 02" e que a letra "C", constante na descrição do mandado após "Lote 02", apenas indica tratar-se de uma área comercial, conforme imagem abaixo.

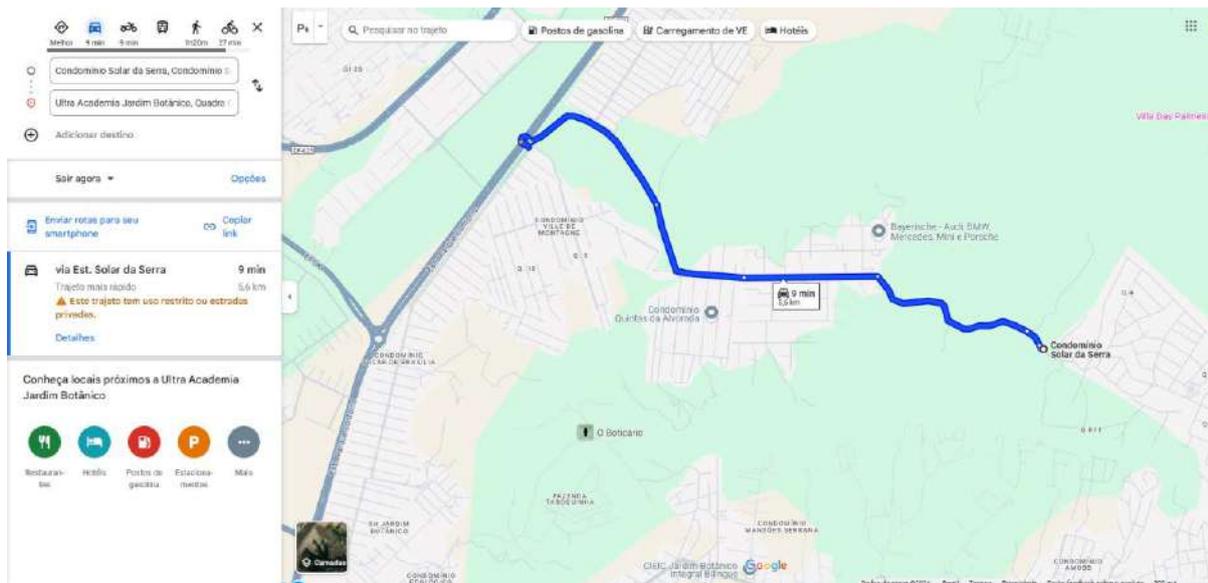


Os lotes em vermelho compõem integralmente a área comercial do condomínio, sendo 23 (vinte e três) no total, enquanto a área residencial é composta por 906 (novecentos e seis) lotes, conforme informações da Administração. Em virtude de haver vários lotes na área do lote avaliado sem edificação ou sinalização, para realização da vistoria efetuada no dia 21/11/2024, fui auxiliado por um funcionário do condomínio. Na ocasião, verifiquei que o lote não apresentava cerca e havia uma espécie de barraco de madeira no local, não havendo benfeitorias em alvenaria, conforme fotos abaixo.



A via de acesso ao lote não era pavimentada. No condomínio como um todo, parte das vias apresentam pavimentação e outras não.

O acesso ao Condomínio Rural Solar da Serra se dá a partir da DF 001, situando-se a uma distância em torno de 5,6 km desta e a via que sai da DF 001 para o condomínio é a mesma pela qual se acessa antes o Condomínio Quintas da Alvorada e o Condomínio Residencial Mansões Itaipú, conforme imagem abaixo.



Conforme informações, o Condomínio Rural Solar da Serra encontra-se em área particular e está buscando a sua regularização perante à Administração Pública.

VALOR DA AVALIAÇÃO

Avalio “Os direitos possessórios do bem imóvel de ID 64089364 (Condomínio Rural Solar da Serra, Quadra E, Lote 02 C, Área Comercial, Lago Sul, Brasília/DF, CEP 71.680-350).” em **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais).

METODOLOGIA

Utilizei o método comparativo, realizando pesquisa na internet de anúncios de lotes à venda no Condomínio Rural Solar da Serra.

Em relação a anúncios de lotes comerciais naquele condomínio, encontrei apenas dois anúncios. O ANÚNCIO 1 refere-se a lote comercial de 300 m² ofertado por R\$ 180.000,00 (R\$ 600,00 o m²) e o ANÚNCIO 2 a lote comercial também de 300 m², ofertado por R\$ R\$ 210.000,00 (R\$ 700,00 o m²). Deduz-se que a pequena amostragem encontrada de anúncios de lotes comerciais naquele condomínio, resulta da pequena quantidade total destes lotes, apenas 23 (vinte e três), frente a um total de 906 lotes residenciais. Também se deduz que referida limitação de lotes comerciais se traduz em fator de valorização destes lotes, tendo em vista que o valor médio do m² dos lotes residenciais em uma amostragem de 28 (vinte e oito) anúncios foi de R\$ 244,17 para o m². Um dos fatores que afetam o valor do m² de cada lote seria a área edificável, conquanto alguns lotes em virtude da existência de áreas verdes ou grotas a serem

preservadas, possuem um percentual de área edificável menor. Pelas informações obtidas na Administração, o lote comercial em questão possui área 100% edificável e conforme informações constantes nos 2 (dois) anúncios dos lotes comerciais, o gabarito atual permite a construção de subsolo, pavimento térreo e um pavimento superior.

Em relação ao lote em avaliação, considerando que a via do lote não é pavimentada e a taxa de ocupação do condomínio ainda está em crescimento, este Oficial atribuiu o valor de R\$ 600,00 para o m², por entender ser este um valor mais plausível, resultando no valor total de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Brasília, 27 de novembro de 2024.

Roberto Corrêa de Souza
Oficial de Justiça-Avaliador
Matrícula 312457

ANEXO 1

DESCRIÇÃO: MAPA DO CONDOMÍNIO RURAL
SOLAR DA SERRA



Projeto de Regularização Fundiária - Solar da Serra
Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias

ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	2.562.982,80	100,00%
ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO (APPs E FAIXAS DE PROTEÇÃO)	876.505,24	34,20%
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	1.686.477,56	65,80%

PARCELAMENTO			
ITEM	Nº LOTES	ÁREA (m²)	%
1. USO RESIDENCIAL	872	1.232.551,91	73,08%
2. USO COMERCIAL	23	6.587,61	0,39%
3. USO INSTITUCIONAL	4	10.227,89	0,61%
4. EQUIPAMENTOS URBANOS	3	14.147,99	0,84%
5. ÁREAS PARA COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA	10	23.182,63	1,37%
TOTAL ÁREA LOTES	912	1.286.698,03	76,29%
6. SISTEMA VIÁRIO		261.747,90	15,52%
7. ÁREAS VERDES		137.981,63	8,18%
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS (LEI 6.766/79) (4+6+7)		422.912,16	25,08%
TOTAL ÁREAS PÚBLICAS (DIUR) (4+7)		175.312,25	10,40%
TOTAL GERAL		1.686.427,56	100,00%

- LEGENDA**
- CONDICIONANTES AMBIENTAIS**
- FAIXAS DE PROTEÇÃO
 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
 - DECLIVIDADE ACIMA DE 30%
- USOS**
- USO RESIDENCIAL
 - USO COMERCIAL
 - USO INSTITUCIONAL
 - ÁREAS VERDES
 - ÁREAS VERDES - PERMUTA
 - EQUIPAMENTOS URBANOS - EU
 - ÁREAS DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA
 - LOTES DO CONDOMÍNIO

Geo Lógica Consultoria Ambiental Ltda RT: ADRIANO BUENO MACHADO
CAU 444059-0

MAPA 01 – ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO URB V.060

EPU **JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII**
CONDOMÍNIO RURAL SOLAR DA SERRA

PLANTA GERAL FOLHA: 01/01 ESCALA: VARIÁVEL DATA: DEZEMBRO/2020 Ver CADERNO

PROJETO: GEOLOGICA CÁLCULO: GEOLOGICA APROVO: Assessor – DIPAR APROVO: Diretor – DIPAR DE ACORDO:

Coordenador – COURB

ANEXO 2

DESCRIÇÃO: ANÚNCIOS 1 e 2

anúncio 1: lote comercial de 300,00 m² no Condomínio Rural Solar da Serra por R\$ 180.000,00.

anúncio 2: lote comercial de 300,00 m² no Condomínio Rural Solar da Serra por R\$ 210.000,00.



Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante	Nova Era Imob	Creci	23018
Fone	(61) 99611-8184		
Cód. Imóvel	NETCSSV1	Atualização	26/11/2024
Tipo	Lote/Terreno/Área		
Endereço	Condomínio Solar da Serra		
Bairro	JARDIM BOTANICO		
Cidade	BRASILIA		
Quartos	0	Suite	0
Garagem	0	DCE	0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 180.000	Área Privativa	300,00 m ²
Valor do m²	R\$ 600		
Área Total	300,00 m ²		



Sua percepção do Imóvel, preencha.

Data da Visita: ____/____/____

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contra Proposta

R\$ _____

Avalie

Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Avaliação Final

Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Adicionais do imóvel:

Descrição do Imóvel:

-Você não pode perder esta chance exclusiva de investimento! - Localização privilegiada! - Apenas 22 terrenos comerciais no projeto urbanístico! - Possibilidade de construção de subsolo, térreo e 1° andar! - Imagine seu negócio prosperando em um ambiente exclusivo, rodeado pela natureza e tranquilidade do Condomínio Solar da Serra. Este é o local perfeito para o crescimento do seu empreendimento. - Não perca tempo! Temos mais duas opções de terrenos disponíveis na mesma área. - O Condomínio Solar da Serra está localizado em uma área particular e encontra-se em processo de regularização. - Conte com a nossa equipe de corretores profissionais, todos residentes no condomínio e com um conhecimento profundo do Solar da Serra. Estamos prontos para tornar seu sonho de investimento uma realidade! - Entre em contato agora mesmo para obter mais informações e agendar uma visita. Esta oportunidade é limitada e pode desaparecer a qualquer momento! - Invista no seu futuro. Invista no Condomínio Solar da Serra. Seu sucesso começa aqui! ?????? www.novaeraimob.com.br @novaera_imob MARQUE UMA VISITA: RICARDO 99611-8184 Creci 10116 DF IMPORTANTE: Nossos corretores irão ao seu encontro e atenderão com hora marcada no imóvel ofertado. Preço sujeito a alteração sem prévio aviso; A metragem informada é aproximada e deve ser verificada antes pelo pretendo comprador; Os valores das taxas de condomínio e IPTU estão sujeitos a variações, uma vez que são estabelecidos pela administração do condomínio e pela Secretaria de Fazenda do GDF; Fotos meramente ilustrativas".



**AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.**



Folder do Imóvel

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!



Anunciante Nova Era Imob **Creci** 23018

Fone (61) 99611-8184

Cód. Imóvel NESSVLT4 **Atualização** 26/11/2024

Tipo Lote/Terreno/Área

Endereço Condomínio Solar da Serra

Bairro JARDIM BOTANICO

Cidade BRASILIA



Quartos 0 **Suite** 0 **Garagem** 0 **DCE** 0

Valor do Imóvel Venda	R\$ 210.000		
Valor do m²	R\$ 700	Área Privativa	300,00 m ²
Área Total	300,00 m ²		

Adicionais do imóvel:

Descrição do Imóvel:

EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA AQUISIÇÃO DE UM TERRENO COMERCIAL NO CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA! NO PROJETO URBANÍSTICO DO CONDOMÍNIO SÃO SOMENTE 22 TERRENOS COMERCIAIS. NO GABARITO ATUAL PODE SER CONSTRUÍDO SUBSOLO, TÉRREO E 1º ANDAR. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO. TENHO MAIS DUAS OPÇÕES DE TERRENO NESTA ÁREA. CONDOMÍNIO SOLAR DA SERRA, EM ÁREA PARTICULAR, EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO. TEMOS UMA EQUIPE DE CORRETORES PROFISSIONAIS RESIDENTES NO CONDOMÍNIO E CONHECEDORES A FUNDO DO SOLAR DE SERRA. www.novaeraimob.com.br @novaera_imob MARQUE UMA VISITA: FABIANA 99103 -3382 Creci DF 16.977 RICARDO 99611-8184 Creci 10116 DF MALENA 99656-8184 Creci 8526 DF IMPORTANTE: Nossos corretores irão ao seu encontro e atenderão com hora marcada no imóvel ofertado. Preço sujeito a alteração sem prévio aviso; A metragem informada é aproximada e deve ser verificada antes pelo pretendo comprador; Os valores das taxas de condomínio e IPTU estão sujeitos a variações, uma vez que são estabelecidos pela administração do condomínio e pela Secretaria de Fazenda do GDF; Fotos meramente ilustrativas*.



Sua percepção do Imóvel, preencha.

Data da Visita: ___/___/___

Observar: Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comercio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

Enumere Pontos Positivos

Enumere Pontos Negativos

Contra Proposta

R\$ _____

Avalie

Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

Avaliação Final

Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

**AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.**