



Tribunal Regional do Trabalho - 1 Grau

Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0001534-74.2016.5.10.0111 em 07/05/2026 11:45:49 - 5679fb9 e assinado eletronicamente por:

- PEDRO MARTINS FRANCO JUNIOR



Consulte este documento em:

<https://pje.trt10.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **26050711452215200000053151134**



ATOrd 0001534-74.2016.5.10.0011

RECLAMANTE: RAIANE COSTA DOS SANTOS E OUTROS

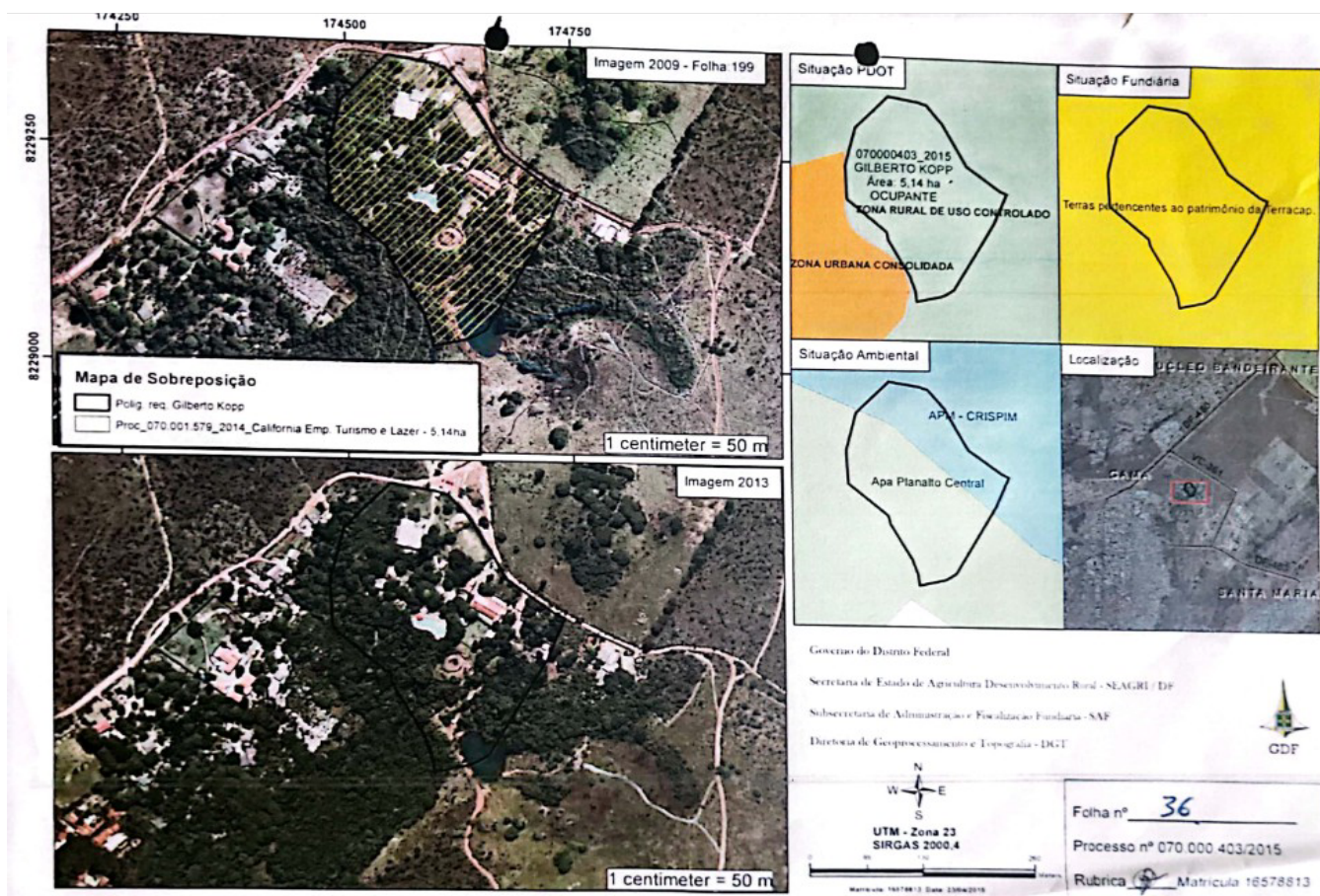
DEPRECADO: CHALES CALIFORNIA E LAZER -ME E OUTROS

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Sobre a avaliação do direito de posse do imóvel rural público que possui 5,14 hectares.

Assim como os imóveis urbanos, os imóveis rurais são avaliados preferencialmente pelo método comparativo, buscando-se paradigmas para a formação de uma amostra homogênea para comparação.

No entanto, no caso, como se observa por meio da imagem abaixo, retirada do processo n. 070000403/2015 (Terracap) vê-se que a região que circunda a área do Chalé California (5,14 hectares) é composto por terras públicas, pendentes de regularização, área de invasão, área de proteção ambiental e área urbana consolidada. Assim, a formação da amostra é o grande desafio para avaliação do imóvel rural.





Para fins de quantificação de cada tipo de área existente na propriedade, dirigi-me até a ETR (Empresa de Terras Rurais), em 28/04/2026, e, lá, fui informado pelo Funcionário João Pedro, que o processo de regularização está no início e que não houve análise técnica do órgão responsável para determinar a extensão da Área de Reserva Legal e da Área de Proteção Permanente, fatores que também influenciam na avaliação da propriedade.

Em prosseguimento, destaca-se que é necessário proceder à avaliação da área rural tendo por base duas vertentes: terra nua e benfeitorias, sendo que a metodologia evolutiva nos serve para a avaliação do imóvel rural.

A avaliação evolutiva de imóveis rurais pressupõe apurar o preço da terra nua, ou seja, sem culturas, benfeitorias ou elementos valorizadores excepcionais e aplicar a média obtida à área sobre a avaliação. O método comparativo é o ideal para obtermos o preço médio unitário da terra nua, seja por comparação de anúncios ou pela utilização de tabelas de preços meios publicados para cada região do Brasil.

Calculado o valor da terra nua, as benfeitorias serão avaliadas separadamente, depreciadas quando necessário e, ao se somarem ao valor da terra nua, nos darão o valor final do imóvel.

Destaca-se que este Oficial de Justiça, após pesquisas em sites de imobiliárias do DF, não encontrou imóvel à venda na região do bem a ser vendido, motivo pelo qual lanço-me mão da primeira avaliação de ID n. 12aa0f9, corrigida pelo IGPM para o período, a fim de compor o primeiro parâmetro objetivo na busca da avaliação do imóvel.

Conforme a avaliação realizada no ID n. 12aa0f9, verificou-se que o imóvel paradigma apresentou o valor de hectare em R\$ 112.830,00; e, considerando o IGPM para o período o valor final seria de R\$ 122.928,00 o hectare da terra nua.

Ademais, também verificou-se na primeira avaliação as seguintes circunstâncias:

- Acesso - Imóvel próximo à rodovia
- Asfalto próximo à propriedade
- Abastecimento de água
- Propriedade sem registro
- Área de especulação – relativamente próxima ao centro urbano
- Relevo

Apenas para registro nesta avaliação, conforme informação do funcionário da ETR, a lei n. 5.803/17, Institui a Política de regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - Terracap e dá outras providências. A lei prevê avaliação do hectare da terra rural com precificação muito aquém da realidade do mercado (em razão da função social), fator que desconsidero para compor valor final desta reavaliação de imóvel.

Ainda, em pesquisa em imobiliárias da região do Gama, conversei com o corretor imobiliário, Sr.º Eudes Antônio dos Santos, Creci 4.131, o qual informou ter experiência em venda de imóveis rurais, bem como que conhece a região da propriedade em questão. Desta forma, informou que o hectare na região, tendo em vista ser área de especulação, próxima ao centro urbano, tem o valor de R\$ 300.000,00, sem considerar ARL e APP e registro legal de propriedade.

Na problemática de se reavaliar de forma fidedigna o imóvel, surgiram as seguintes questões: a) não se tem o conhecimento da extensão das áreas de proteção permanente e de reserva legal; b) foi verificado que diversas construções no local estão em estágio de deterioração, que são fatores de depreciação no valor geral da propriedade; c) imóvel rural público (posse).



Tendo em vista esse cenário, e diante da necessidade da avaliação, opto pela utilização da média entre o valor do hectare da terra nua verificado na primeira avaliação, corrigido pelo IGPM, e o valor de mercado pesquisa em imobiliária local.

Assim teremos:

Valor do Hectare conforme R\$ 122.928,00
primeira avaliação, com
correção

Valor da pesquisa no R\$ 300.000,00
mercado imobiliário

Média encontrada para o R\$ 211.000,00
hectare:

Valor da Avaliação, sem R\$ 1.086,924,00
depreciação

Valor final da avaliação com R\$ 923.000,00
depreciação de 15%, em
decorrência das benfeitoras
em estágio de deterioração e
de o imóvel ser público, bem
como da existência de áreas
de reserva legal e de
proteção permanente.

Assim, diante de todo esse cenário, e diante da necessidade da reavaliação, reavalio a posse rural pública da propriedade Chalé Califórnia, que contém 5,14 hectares, em R\$ 923.000,00.

PEDRO MARTINS FRANCO JUNIOR
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL