

## AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

José Rafael Vieira Furtado  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula: 321530

Processo número 0704626-26.2022.8.07.0019  
Vara Cível do Recanto das Emas  
Data da Vistoria: 03/09/2024, 16h:35

### 1 – INTRODUÇÃO

#### 1.1 - Objetivo

O presente auto foi elaborado por determinação do Juízo da Vara Cível do Recanto das Emas, por meio de ordem expedida nos autos do processo acima identificado, e se destina a avaliar o valor de mercado de imóvel indicado na referida ordem judicial.

#### 1.2 – Descrição do bem a ser avaliado

Trata-se de imóvel rural, denominado “Chácara da Vovó Neusa”, localizado na Rodovia BR 060, KM 22, lado esquerdo, sentido Brasília, Recanto das Emas/DF, com área de 19,4 ha. Consigno que não foi apresentada a documentação do imóvel, a qual informe a matrícula do imóvel no Cartório de Registro Imobiliário do Distrito Federal, bem como suas delimitações territoriais. Consigno que esse fato prejudicou o trabalho do avaliador.

Em vistoria no local, constatei que na Chácara da Vovó Neusa existem apenas duas benfeitorias, a saber:

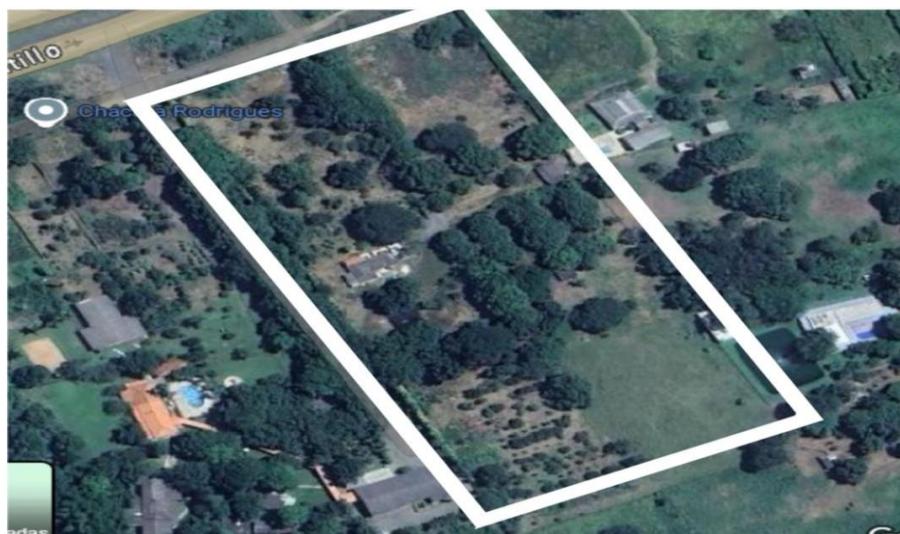
A) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada pelo caseiro. A casa possui tamanho aproximado de 25 m<sup>2</sup>.

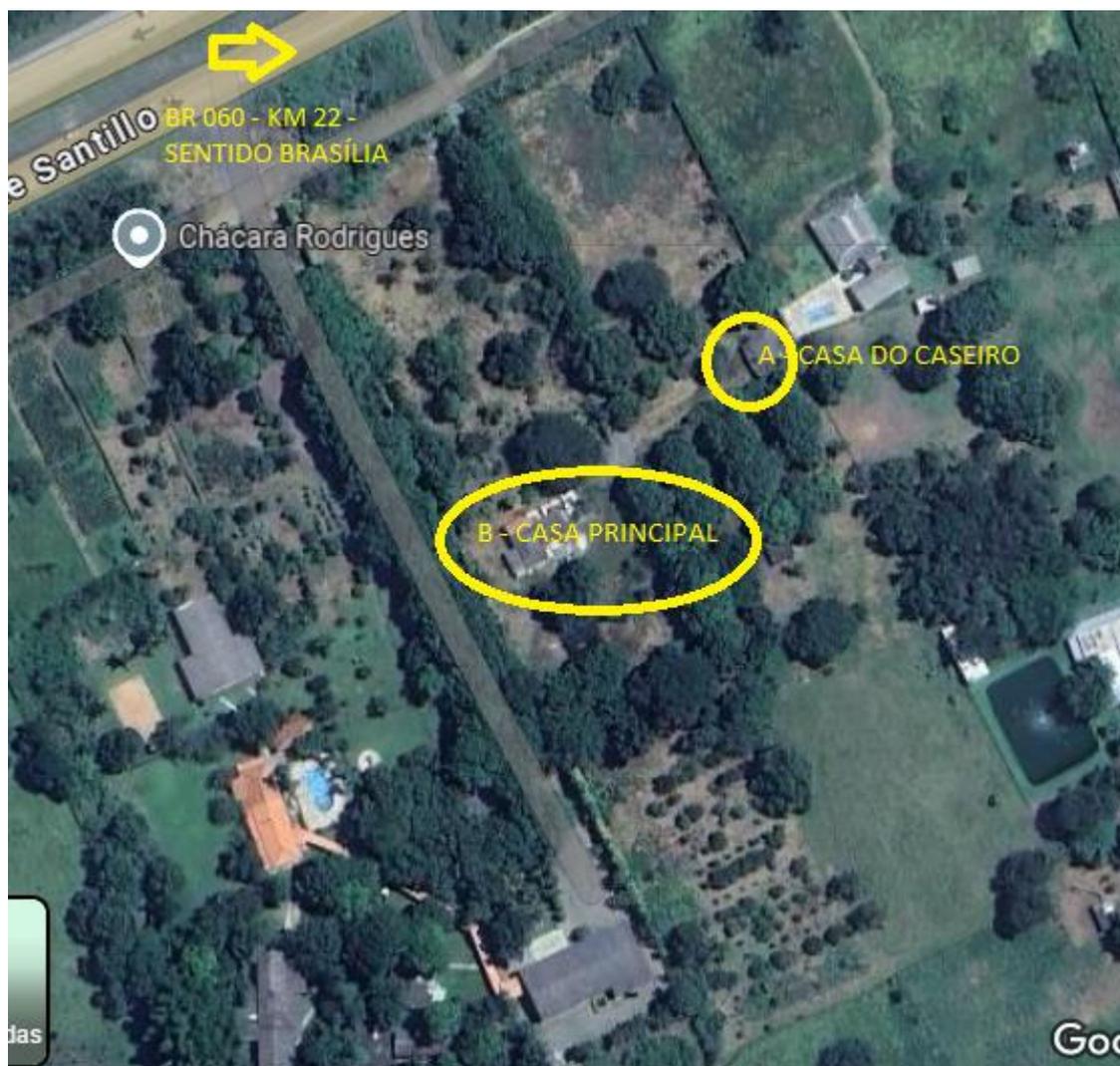
B) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social e um canil. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada principal da chácara. A casa possui tamanho aproximado de 35 m<sup>2</sup>.

C) No local, constatei que a chácara trata-se de imóvel rural sem destinação específica. Não há plantações, nem criação de animais.



**Abaixo, imagem de satélite onde são indicados os elementos acima listados**





### 1.3 – Caracterização da região onde está localizado o imóvel:

Trata-se de imóvel localizado na zona rural do Recanto das Emas/DF. O imóvel fica há aproximadamente 30 metros da rodovia BR-060, KM 22, sentido Brasília-DF.

### 1.4 – Classificação do imóvel quanto a sua dimensão

Conforme consulta ao site do Incra, o módulo fiscal para o município de Brasília – DF é de 5ha, ou seja, 5.000m<sup>2</sup>. Assim sendo, e sabendo que a propriedade possui 19,4 ha, ou 194.000,000 m<sup>2</sup>, temos que ela possui 19,4 módulos fiscais, e desta forma é uma propriedade de grande porte.

### 1.5 - Documentação utilizada para a avaliação

Apenas dados contidos no mandado judicial informando que o tamanho da propriedade rural é de 19,4 hectares.

### 1.6 - Classificação do imóvel quanto ao uso

Durante a vistoria, verificamos que o imóvel, atualmente, não é utilizado para a produção agrícola e nem para a criação de animais. Desse modo, trata-se de imóvel rural destinado a não exploração. Podendo – eventualmente – ser utilizado para o lazer.

### 1.7 - Condições de acesso ao imóvel avaliando, conforme Escala Mendes Sobrinho

**ÓTIMA** - Imóvel servido por rodovia de primeira classe, pavimentada, importância limitada nas distâncias.

### 1.8 - Condições de recursos hídricos do imóvel

**NORMAL** – Imóvel servido de recurso artificial – poço artesiano.

### 1.9 - Grupo, classe e subclasse de uso da terra de acordo com suas limitações (Escala de Norton) Grupo A –

**CLASSE I** - Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.

## 2 - Perspectivas de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços.

## 3 - Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em 03/09/2024, 16h:35.

## 4 - Registro fotográfico do imóvel, separado por benfeitorias

B) Uma casa composta de uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social e um canil, feita de pré-moldado e utilizada como morada principal da chácara. A casa possui tamanho aproximado de 35 m<sup>2</sup>.





**A** - Uma casa composta de uma sala, uma cozinha, dois quartos e um banheiro social, feita de pré-moldado e utilizada como morada pelo caseiro. A casa possui tamanho aproximado de 25 m<sup>2</sup>.



## 5 - Metodologia empregada e definição do valor de mercado

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, a “metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.”.

Diante dessa normativa, inicialmente tentamos realizar amostragem a fim de encontrar imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, anunciados à venda ou vendidos recentemente, todavia a pesquisa restou infrutífera.

Desta forma, devido à falta de imóveis semelhantes para a composição da amostra e consequente aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, utilizaremos o método evolutivo, que, segundo a mesma norma, item 7.2.3, “identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado.



No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial". Assim sendo, o valor da terra, nua propriedade, será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT.

Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

A presente avaliação pautou-se pelos princípios da proporcionalidade, da finalidade e da transparência e nele buscamos também atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007 no que aplicável.

Quanto ao valor de mercado da construção ali existente, será calculado tomando por base o CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo Siduscon-DF em <https://sinduscondf.org.br/indicadores>, chegando-se através desses dados ao custo de reprodução.

Obtido o valor do custo de reprodução, aplicaremos a depreciação segundo o método de Ross-Heidecke, chegando-se assim ao custo de reedição.

Então, para finalmente chegar ao valor de mercado da edificação aplicar-lhe-emos o índice de vantagem da coisa feita.

Percorrido esse caminho técnico, o valor de mercado do bem será definido pela somatória simples entre o valor de mercado atribuído à nua propriedade e o valor de mercado da construção, conforme preconiza o método evolutivo, considerando-se a margem de arredondamento permitida pela ABNT7

---

1 NBR 14653-1, item 3.1.25: **homogeneização**: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

2 NBR 14653-1, item 3.1.11.5 **custo de reprodução**: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

3 NBR 14653-1, item 3.1.14 **depreciação**: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4 3.1.14.

decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

3.12.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.

3.12.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

3.12.4 obsolescência: Superação tecnológica ou funcional

4 NBR 14653-1, item 3.1.11.3 **custo de reedição**: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra

5 NBR 14653-1, item 3.1.47 **valor de mercado**: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

6 NBR 14653-1, item 3.1.56 **vantagem da coisa feita**: Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva

7 A NBR 14653-1, de acordo com seu item 6.8.1, permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado

Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos à avaliação da composição da amostra, sintetizada nos dados que seguem abaixo.

**6 - Avaliação da nua propriedade**

**Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.**

Número da amostra	Descrição dos imóveis amostras	Valor de venda	Valor do m <sup>2</sup>
1.	<p>Chácara nº 10, 20.000,00m<sup>2</sup>, afastado da Rodovia BR 060 mais ou menos 350metros.</p> <p><a href="https://df.mgfimoveis.com.br/chacaraem-brasilia-df-rodovia-br-060-venda-df-brasilia-252373205">https://df.mgfimoveis.com.br/chacaraem-brasilia-df-rodovia-br-060-venda-df-brasilia-252373205</a></p> <p><b>ÁREA CONSTRUÍDA = 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 215.000,00	R\$ 10,75
2.	<p><b>BARATO!!! OPORTUNIDADE!! URGENTE!!!</b></p> <p>Excelente terreno na BR 060 - Sentido Brasília-Goiânia, na altura do KM 27, próximo ao Engenho das Lajes, à beira da rodovia.</p> <p>Ótimo para implantação de indústrias, comércio de um modo geral ou turismo.</p> <p>40.000 mil metros quadrados</p> <p><a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-barato-br-060-na-beira-da-rodovia-sentido-2958198879.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-barato-br-060-na-beira-da-rodovia-sentido-2958198879.html</a></p> <p><b>Área construída = 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 400.000,00	R\$ 10,00



3.	<p>Vendo Chácara na BR 060, km 13</p> <p>Vendo terreno com 30 mil metros num condomínio de chácaras a 3 km da BR 060, Km 13. Fica a 10 minutos de Samambaia, nos fundos do condomínio residencial Asa Branca. O condomínio possui acesso único, com portão eletrônico, iluminação nas áreas comuns e com todas as ruas fresadas. O terreno faz divisa com a fazenda da Embrapa, está cercado com estacas de eucalipto tratado, energia na porteira, e possui um poço semi-artesiano de 40 metros. Terreno todo plano, pronto para construção e com uma excelente vista da cidade de Brasília.</p> <p><a href="https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-chacara-na-br-060-km-13-1294593542">https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-chacara-na-br-060-km-13-1294593542</a></p> <p><b>Área construída = 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 320.000,00	R\$ 10,66
4.	<p>Excelente área plana com 102.000 m2 no DF Região administrativa do Gama ). Localizado ao lado do posto de apoio a concessionária da BR 060 no km 23. Possibilidade do construir fábrica de distribuição de água. Já foi feito análise em laboratório e ficou comprovado que água é mineral, posto de gasolina, galpão para fábrica, etc...</p> <p><a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-rodovia-br-060-733873">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-rodovia-br-060-733873</a></p> <p><b>ÁREA CONSTRUÍDA 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024.</p>	R\$ 1.500.000,00	R\$ 14,70

**Fatores de homogeneização/ponderações analisadas por características discrepantes dos imóveis:**

Fator de redução/majoração	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04
1.1 Fator de oferta/regateio <sup>1</sup>	-5%	-5%	-5%	-5%
1.2. Múltiplas frentes	0%	0%	0%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-5%	-5%	-5%	-5%



VALOR ORIGINAL (R\$)	R\$ 10,75	R\$ 10,00	R\$ 10,66	R\$ 14,70
VALOR DO M <sup>2</sup> HOMOGENEIZADO (R\$)	R\$ 10,21	R\$9,50	R\$ 10,12	R\$ 13,96

<sup>1</sup>: Esse fator refere-se ao provável desconto que se obteria na negociação do imóvel. Isso, com base no que a própria NBR diz, e no conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário, onde é notório que quase sempre se coloca um preço (pedida) no valor do imóvel acima do realmente desejado, para se obter margem de negociação.

**Cálculos para obtenção da média de valor homogeneizado por metro quadrado:**

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m <sup>2</sup> )
Imóvel 1	R\$ 10,21 m <sup>2</sup>
Imóvel 2	R\$9,50 m <sup>2</sup>
Imóvel 3	R\$10,12 m <sup>2</sup>
Imóvel 4	R\$ 13,96 m <sup>2</sup>

Total = R\$ 43,79

**Média (R\$/m<sup>2</sup>) = 43,79/4 => R\$ 10,94**

**Exclusão dos elementos discrepantes (Ajuste nas Amostras):**

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 10% do valor da média encontrada dentre os demais paradigmas, para cima e para baixo. Feito isso, para se encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo da variação de 10% (para mais ou para menos) da média inicial encontrada:

Valor médio inicial: **R\$ 10,94**

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 10,94 + 10%) = **R\$ 12,03**

Aplicação para baixa do valor da média (R\$ 10,94 - 10%) = **R\$9,84**



Como se pode observar, houve discrepâncias entre as amostras, razão pela qual serão eliminadas as amostras 2 e 4 para o cálculo da média de valor.

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m <sup>2</sup> )
Imóvel 1	R\$ 10,21 m <sup>2</sup>
Imóvel 2	R\$ 9,50 m <sup>2</sup>
Imóvel 3	R\$ 10,12 m <sup>2</sup>
Imóvel 4	R\$ 13,96, m <sup>2</sup>

Novo somatório total: R\$ 20,33

**Média (R\$/m<sup>2</sup>) = 20,33/2 => R\$ 10,16**

O valor final homogeneizado é R\$ 10,16

### 7 - Valor de mercado da nua propriedade

#### Definição do Valor de Mercado do Imóvel:

Cálculo do valor do imóvel
Área do terreno avaliado: 194.000,00 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> : R\$ 10,16
Valor do lote avaliado: R\$ 1.971.040,00
Arredondamento <sup>[1]</sup> : - R\$ 19.710,40
Valor final com arredondamento: : R\$ 1.970.000,00

[1] Conforme item 7.7.1. alínea “a” da NBR14653-1, o avaliador pode arredondar o valor final da avaliação em até 1% para mais ou para menos.



Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento de até 1%, **AVALIO A TERRA NÚ DO IMÓVEL RURAL EM R\$ R\$ 1.970.000,000 (um milhão e novecentos e setenta mil reais)**. Sendo que é provável que seja **comercializada dentro do intervalo de confiança<sup>1</sup>, ou seja, entre R\$ 1.773.000.000 e R\$ 2.167.000.000**

---

<sup>1</sup> Como o valor de mercado de um bem não é algo exato, imutável, quando da sua observação deve-se levar em conta que no momento da efetivação de uma transação comercial, o valor de sua comercialização pode discrepar do valor de mercado devido a fatores externos à avaliação e que podem atingi-lo sem que sejam previstos. Apenas a título de exemplificação, quando da comercialização de um imóvel, pode ser que o vendedor, por motivos de ordem pessoal, necessite dispor do bem com maior rapidez, portanto pode dar um “desconto” para acelerar a venda. Pode ocorrer, por outro lado, que uma pessoa se interesse muito pelo imóvel, também por motivos de ordem pessoal, oferecendo assim um valor maior do que aquele estabelecido pela avaliação. O intervalo de confiança retrata essas possíveis situações, estabelecendo limites superior e inferior para essa variação. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre o preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem.

## **8 - Para a avaliação das benfeitorias, foram utilizados os seguintes parâmetros técnicos:**

### **A) Para as edificações em alvenaria:**

1 – Utilizamos o Custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Siduscon-DF em julho de 2024, para residências de padrão baixo no padrão PIS no valor de R\$ 1.468,86 ( mil e quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

2 - Multiplicando-se o valor do CUB acima mencionado pelo tamanho de cada edificação, chegando ao seu custo de reprodução. Em seguida, foi feita a depreciação com base na idade estimada das edificações e seu estado de conservação, conforme o método de Ross-Heidecke;

3 - Por fim, acrescentamos aos valores, quando aplicável, o índice de vantagem da coisa feita, segundo a tabela de Medeiros Júnior (MEDEIROS JÚNIOR & PELLEGRINO, 1983), e assim chegamos ao custo de reedição de cada benfeitoria.

### Tabela 1: custo de reprodução das benfeitorias “A”

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução
A	CASA CASEIRO	25	R\$ 1.468,86	R\$ 36.721,50

Tabela 2: custo de reprodução das benfeitorias B

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução
B	CASA PRINCIPAL	35	R\$ 1.468,86	R\$ 51.410,10

Tabela 2: vida útil, idade aparente, estado de conservação e índice de depreciação das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Vida útil prevista	Idade Aparente	Idade em porcentagem de vida	Estado de Conservação	Índice de depreciação
A	CASA DO CASEIRO	60	35	58%	Razoável	80 %
B	CASA PRINCIPAL	60	35	58%	Entre reparos simples e importantes (F)	63,80%

Tabela 3: cálculo do custo de reedição das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução	Valor depreciado	Índice de vantagem da coisa feita	CUSTO DE REEDIÇÃO
A	CASA DO CASEIRO	25	R\$ 1.468,86	R\$ 36.721,50	R\$ 29.377,20	0,00%	R\$ 7.344,30
B	CASA PRINCIPAL	35	R\$ 1.468,86	R\$ 51.410,10	R\$ 32.799,64	0,00%	R\$ 18.610,46



<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 25.954,76</b>
--------------------	----------------------

– Valor total das benfeitorias encontradas no imóvel

Conforme os dados apresentados, o valor de mercado das benfeitorias encontradas no local é de **R\$ 25.954,76 ( vinte e cinco mil reais e novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e seis centavos).**

**9 – Valor de mercado total do imóvel ( nua propriedade mais benfeitorias e equipamentos)**

O valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo de avaliação será calculado pela soma do valor de valor de avaliação da nua propriedade como valor total das benfeitorias e dos equipamentos ali encontrados, conforme acima apurado. Desta forma, tem-se:

<b>CÁLCULO DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (NUA PROPRIEDADE E BENFEITORIAS)</b>	
Valor de avaliação da nua propriedade	R\$ 1.970.000,000
Valor total das benfeitorias	R\$ <b>25.954,76</b>
Valor do imóvel	R\$ 1.995.954,76
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 19.959,54

<b>Valor final arredondado do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 1.980.000,00</b>
Limite do intervalo de confiança para cima (+20%)	R\$ 2.376.000,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-20%)	R\$ 1.584.000,00

Assim sendo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais).** Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 2.376.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e seis mil reais) e R\$ 1.584.000,00 (um milhão, quinhentos e oitenta e quatro mil reais).



## 10 - Encerramento

Assim sendo, como exposto, efetuei a presente avaliação conforme os padrões técnicos vigentes. O referido é verdade, e de tudo dou fé.

Recanto das Emas-DF, 10/09/2024.

José Rafael Vieira Furtado

Oficial de Justiça Avaliador Federal

## 11 - Referências

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2007). NBR 12721:2005. *Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2011). *Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2019). *Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT. (2019). NBR 14653:1. *Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABUNAHMAN, S. A. (2008). *Curso básico de engenharia legal e de avaliações* (4ª Edição ed.). São Paulo: PINI.

Acórdão 1534/2019 TCU,  
<https://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A81881E6B484397016C28D6F01E01DA> (TCU 01 de 12 de 2019).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.209.081 - DF (2017/0297981-2), DF (2017/0297981-2) (Superior Tribunal de Justiça 18 de dezembro de 2017).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 367.388, SC (2013/0223035-3): (Superior Tribunal de Justiça 09 de março de 2015).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.688 -, PR (2016/0236757-5): (Superior Tribunal de Justiça 28 de outubro de 2016).

- AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.382.226, SP (2011/0013089-0) (Superior Tribunal de Justiça 29 de setembro de 2016).
- BALTAZAR, J. C. (2015). *Imóveis rurais: avaliações e perícias*. Viçosa: Editora UFV.
- CAIRES, H., & CAIRES, H. R. (1984). *Avaliação de glebas urbanizáveis*. São Paulo: PINI.
- Congresso Nacional. (01 de 05 de 1943). Decreto-Lei 5.452 de 1º de Maio de 1943. *Consolidação das Leis do Trabalho*. Rio de Janeiro, RJ, Brasil.
- Congresso Nacional. (1964). *Lei 4.591 de 16 e dezembro de 1964*. Brasília.
- Congresso Nacional. (24 de maio de 1968). Lei nº 5.442, de 24.5.1968. *Lei nº 5.442, de 24.5.1968*. Brasília, DF, Brasil.
- Congresso Nacional. (26 de junho de 1970). Lei nº 5.584, de 26.6.1970. *Lei nº 5.584, de 26.6.1970*. Brasília, DF, Brasil.
- Congresso Nacional. (01 de 11 de 1973). Código de Processo Civil de 1973. *Lei 5859 de 11 de janeiro de 1973*. Brasil, DF, Brasil.
- Congresso Nacional. (19 de Dezembro de 1979). Lei de Parcelamento do Solo Urbano. *Lei de Parcelamento do Solo Urbano*. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
- Congresso Nacional. (09 de 22 de 1980). Lei de Execução Fiscal. *lei 6.830 de 1980*. Brasília, DF, Brasil.
- Congresso Nacional. (05 de Outubro de 1988). Constituição Federal. Brasília, DF, Brasil.
- Congresso Nacional. (25 de Fevereiro de 1993). Lei 8.629. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
- Congresso Nacional. (2006). Lei nº 11.382, de 2006. Brasil.
- Congresso Nacional. (2015). Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
- Congresso Nacional. (16 de Março de 2015). Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. *Novo Código de Processo Civil*. Brasília, Distrito Federal, Brasil.
- CONJUR. (01 de 12 de 2019). *Processo eletrônico ampliou custos e tempo de tramitação de ações*. Fonte: CONJUR: <https://www.conjur.com.br/2019-jul-09/processo-eletronico-ampliou-custos-tempotramitacao-tcu>
- COSTA VAL, M. d. (1994). *Redação e Textualidade*. São Paulo: Martins Fontes.
- CRAIK, K. i.-L. (1977). *Thinking, Readings in Cognitive Science*. London: Cambridge University Press.
- DEI VEGNI-NERI, G. B. (1968). *Prática de avaliação de imóveis*. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira.
- Faga, D. P. (2017). *Avaliação de Imóveis*. Belém: Diário das Leis.
- Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). *Oficial de Justiça*. Curitiba.
- GATES, B. (1995). *A Estrada do Futuro*. . São Paulo: Companhia das Letras.
- IBAPE-SP. (2011). *Normas para avaliação de imóveis urbanos*. São Paulo: IBAPE.
- INCRA. (15 de 09 de 2018). Fonte: [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiarria/regularizacao-fundiarria/indices-cadastrais/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiarria/regularizacao-fundiarria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf)

- INCRA. (15 de 09 de 2018). *Tamanho das propriedades rurais*. Fonte: <http://www.incra.gov.br/tamanhopropriedades-rurais>
- INCRA. (19 de fevereiro de 2021). *Governo Federal*. Fonte: [www.gov.br:https://www.gov.br/incra/ptbr/assuntos/governanca-fundiaria/modulo-fiscal#:~:text=Em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20ao%20tamanho%20da,inferior%20a%201%20m%C3%B3dulo%20fiscal%3B&text=M%C3%A9dia%20Propriedade%3A%20im%C3%B3vel%20rural%20de,superior%20a%2015%20m%C3%B](http://www.gov.br/fiscal#:~:text=Em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20ao%20tamanho%20da,inferior%20a%201%20m%C3%B3dulo%20fiscal%3B&text=M%C3%A9dia%20Propriedade%3A%20im%C3%B3vel%20rural%20de,superior%20a%2015%20m%C3%B)
- Juliano, R. (01 de setembro de 2015). *Manual de Perícias*. Fonte: <https://www.manualdepericias.com.br/perito-por-area/profissoes-e-pericias/assuntos-deinteresse/a-importancia-da-vistoria-e-do-exame/>
- Koch, I. V., & Travaglia, L. C. (2003). *A coerência textual*. São Paulo: Contexto.
- LIMA, M. R. (2011). *Avaliação de propriedades rurais: manual básico; a engenharia de avaliações aplicadas às fazendas*. 3. ed. São Paulo: Leud.
- MARTINS, D. M. (2014). *Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais*. Viçosa: Aprenda Fácil Editora.
- MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). *Método do custo: o terceiro componente In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*. São Paulo: PINI.
- MEDEIROS JUNIOR, J., & PELEGRINO, J. (1983). *Método do custo: o terceiro componente*. Em J. D. MEDEIROS JUNIOR, & J. PELEGRINO, *Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*. São Paulo: PINI.
- Medeiros, J. B., & Tomasi, C. (2016). *Redação de artigos científicos: métodos de realização, seleção de periódicos, publicação*. São Paulo: Atlas.
- MOREIRA, A. L. (2001). *Princípios de engenharia de avaliações*. 5. ed. rev. e ampliada. São Paulo: PINI.
- OAB PR. (08 de 11 de 2019). Fonte: OAB PARANÁ: <https://www.oabpr.org.br/brasil-tem-mais-faculdades-de-direito-que-todos-os-paises/>
- Sperone, V. S. (12 de 01 de 2019). *Uma nova era para a execução judicial brasileira*. Fonte: Revista Execução Judicial: <https://revistaexecucaojudicial.com.br/uma-nova-era-para-a-execucao-judicialbrasileira-2/>
- THOFERN, R. (2008). *Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas*. São Paulo: PINI.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei n.13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil;
- NBR/ABNT 14653-1. Procedimentos Gerais.
- NBR/ABNT 14653-2. Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;
- Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). *Oficial de Justiça*. Curitiba;
- 
- IBAPE-SP. (2011). *Normas para avaliação de imóveis urbanos*. São Paulo: IBAPE

MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). Método do custo: o terceiro componente  
In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São  
Paulo: PINI.



**Dados do Mandado**

Número do mandado:	2024.462389
Número do processo:	0704626-26.2022.8.07.0019
ID Doc. PJE:	205734358
Data da distribuição:	23/08/2024
Destinatário:	NADIA DOS SANTOS OLIVEIRA

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 10/09/2024 às 12:41, dirigi-me à CHÁCARA DA VOVÓ NEUSA NA RODOVIA BR 060, KM 22, LADO ESQUERDO, SENTIDO BRASÍLIA, onde PROCEDI À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, conforme auto em anexo nesta certidão.

Distrito Federal, 10 de setembro de 2024.

**JOSE RAFAEL VIEIRA FURTADO**  
Oficial(a) de Justiça - mat. 321530



Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/5e0ffd70-a83e-4b1e-a24d-bf19ed425aa6>



# AUTO DE VISTORIA DE IMÓVEL - ARTIGO 872 do CPC

## 1 - Dados básicos do processo e do imóvel objeto da vistoria

Oficial de Justiça Avaliador:	JOSÉ RAFAEL VIEIRA FURTADO
Processo:	0704626-26.2022.8.07.0019
Requerente:	NOEMIA CHAVES
Requerido:	NEUSA DOS SANTOS OLIVEIRA FILHA
Endereço do Imóvel:	BR 060, KM 22, LADO ESQUERDO, SENTIDO BRASÍLIA, RECANTO DAS EMAS
Matrícula do Imóvel:	NÃO FORNECIDO
Cartório de Registro:	NÃO FORNECIDO
Prefeitura da situação:	NÃO FORNECIDO
Número cadastro municipal:	NÃO FORNECIDO

## 2 - Dados obtidos durante a vistoria e análise de documentos do imóvel

Vistoria acompanhada por:	JHONY ERICK VENÂNCIO CASTRO		
Data da Vistoria:	03/09/2024		
Hora de início da vistoria:	16h35min		

### 2.1 - Localização e tipo de uso do imóvel

#### Facilidade de acesso ao imóvel:

difícil  bom  
 razoável  ótimo

#### Uso predominante de lotes na região:

residencial multifamiliar  comercial  
 residencial unifamiliar  industrial  
 misto: residencia e comercial/industrial

#### Tipo de implantação:

condomínio/loteamento fechado  isolada

### 2.2 - Condições de infraestrutura urbana da localidade

rede água potável  rede elétrica  telecomunicações  iluminação pública (na via do lote)  
 rede de água pluvial  rede de esgoto  pavimentação  gás canalizado

### 2.3 - Serviços e equipamentos comunitários da localidade

comércio  rede bancária  saúde  lazer  
 transporte coletivo  segurança pública  coleta de lixo  escolas

### 2.4 - Dados do lote

Área do Lote (m²):	19,4 há	Número de frentes:		Testada:	
Situação:	<input type="checkbox"/> esquina <input type="checkbox"/> meio de quadra <input type="checkbox"/> final de via sem saída				
Formato:	<input checked="" type="checkbox"/> regular <input type="checkbox"/> irregular				

Laudo de Vistoria de Imóvel - 1 de 3



#### 2.4 - Dados do lote (continuação)

Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> plano	<input type="checkbox"/> aclave >10%	<input type="checkbox"/> declive >10%
Formato:	<input checked="" type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> irregular	
Superfície:	<input checked="" type="checkbox"/> seco	<input type="checkbox"/> brejoso	<input type="checkbox"/> alagável <input type="checkbox"/> outra:
Fração Ideal:	<input checked="" type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não	
Cota do greide (via):	<input checked="" type="checkbox"/> abaixo	<input type="checkbox"/> mesmo nível	<input type="checkbox"/> acima

#### 2.5 - Localização e ocupação do imóvel

Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> ótima	<input type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> regular	<input type="checkbox"/> ruim
Ocupação:	<input checked="" type="checkbox"/> ocupado	<input type="checkbox"/> desocupado	<input type="checkbox"/> locado	<input type="checkbox"/> arrendado
	<input type="checkbox"/> cedido	<input type="checkbox"/> comodato	<input type="checkbox"/> invadido	

#### 2.6 - Condições sanitárias

Abastecimento de água:	<input type="checkbox"/> não possui	<input checked="" type="checkbox"/> poço	<input type="checkbox"/> rede de água potável
Solução sanitária:	<input type="checkbox"/> não possui	<input type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> fossa séptica e sumidouro

#### 2.7 - Equipamentos diversos

<input type="checkbox"/> muros	<input type="checkbox"/> alarmes	<input type="checkbox"/> cerca elétrica	<input type="checkbox"/> câmeras	<input type="checkbox"/> interfone
<input checked="" type="checkbox"/> portão manual	<input type="checkbox"/> portão eletrônico			

#### 2.8 - Áreas do imóvel - lote ou gleba

Averbadas		Não averbadas (passíveis de averbação)	
Privativa total:	<input type="text"/>	Privativa total:	<input type="text"/>
Comuns:	<input type="text"/>	ÁREA TOTAL DO LOTE/GLEBA:	<input type="text"/>
Total:	<input type="text"/>		

#### 2.10 - Informações relativas ao condomínio, se o caso

Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Em implantação
Serviços e equipamentos do condomínio	<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Portaria 24hs	<input type="checkbox"/> Quadra	<input type="checkbox"/> CFTV
	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Hidrômetro Individual
	<input type="checkbox"/> Portão eletrônico	<input type="checkbox"/> Poço artesiano	<input type="checkbox"/> Cerca elétrica	
	<input type="checkbox"/> outro:			

#### 2.10 - Valorizantes

<input type="checkbox"/> Nenhum	<input type="checkbox"/> Vista para o mar	<input type="checkbox"/> Vista para parques, áreas verdes, paisagens
<input type="checkbox"/> Vista permanente	<input type="checkbox"/> Metrô	
<input type="checkbox"/> Outros:		

#### 2.11 - DEPRECIANTES

<input type="checkbox"/> Nenhum	<input type="checkbox"/> Rede de alta tensão	<input type="checkbox"/> Feira livre	<input type="checkbox"/> Córrego	<input type="checkbox"/> Presídio
<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Outros:			

## 2.12 - INFORMAÇÕES ADICIONAIS / COMPLEMENTARES

- A) As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?  SIM  NÃO
- B) O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez?  SIM  NÃO
- C) O imóvel apresenta vícios de construção aparentes?  SIM  NÃO
- D) O imóvel aparenta condições de habitabilidade?  SIM  NÃO
- E) O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?  SIM  NÃO
- E) Informações adicionais relevantes:

NÃO HÁ COMO PRECISAR SE AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NA DOCUMENTAÇÃO CORRESPONDEM ÀS VERIFICADAS NA VISTORIA. A DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL NÃO FOI FORNECIDA. A ÚNICA INFORMAÇÃO DISPONÍVEL ÉNA A DO MARRÃO JUDICIAL, QUE DÁ O TAMBÉM A PROPRIEDADE em 1914 Rs.

Hora de término da vistoria: 17h00

Assinatura do Oficial de Justiça Avaliador:

JOSÉ RAFAEL VIEIRA FURTADO



## AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

José Rafael Vieira Furtado  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matrícula: 321530

Processo número 0704626-26.2022.8.07.0019  
Vara Cível do Recanto das Emas  
Data da Vistoria: 03/09/2024, 16h:35

### 1 – INTRODUÇÃO

#### 1.1 - Objetivo

O presente auto foi elaborado por determinação do Juízo da Vara Cível do Recanto das Emas, por meio de ordem expedida nos autos do processo acima identificado, e se destina a avaliar o valor de mercado de imóvel indicado na referida ordem judicial.

#### 1.2 – Descrição do bem a ser avaliado

Trata-se de imóvel rural, denominado “Chácara da Vovó Neusa”, localizado na Rodovia BR 060, KM 22, lado esquerdo, sentido Brasília, Recanto das Emas/DF, com área de 19,4 ha. Consigno que não foi apresentada a documentação do imóvel, a qual informe a matrícula do imóvel no Cartório de Registro Imobiliário do Distrito Federal, bem como suas delimitações territoriais. Consigno que esse fato prejudicou o trabalho do avaliador.

Em vistoria no local, constatei que na Chácara da Vovó Neusa existem apenas duas benfeitorias, a saber:

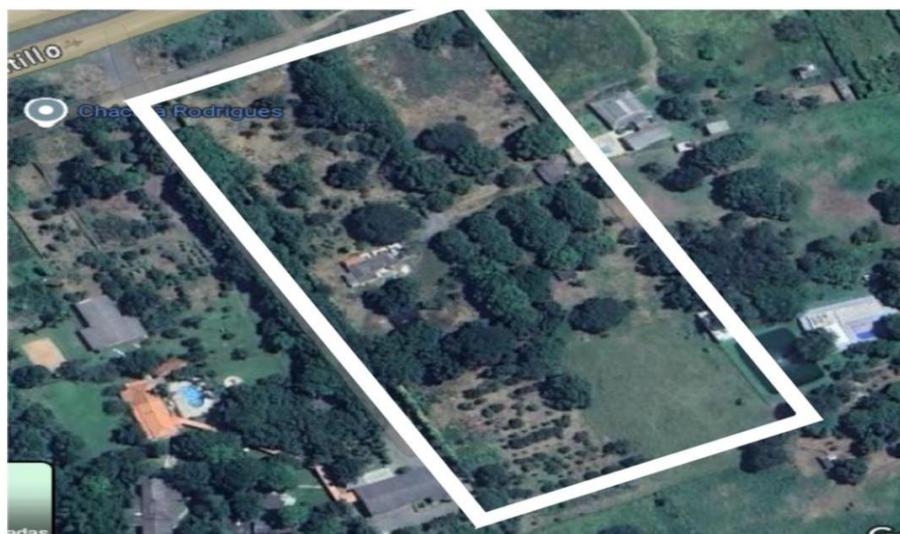
A) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada pelo caseiro. A casa possui tamanho aproximado de 25 m<sup>2</sup>.

B) Uma casa simples composta de: uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social e um canil. A casa é feita de pré-moldado e utilizada como morada principal da chácara. A casa possui tamanho aproximado de 35 m<sup>2</sup>.

C) No local, constatei que a chácara trata-se de imóvel rural sem destinação específica. Não há plantações, nem criação de animais.



**Abaixo, imagem de satélite onde são indicados os elementos acima listados**





### 1.3 – Caracterização da região onde está localizado o imóvel:

Trata-se de imóvel localizado na zona rural do Recanto das Emas/DF. O imóvel fica há aproximadamente 30 metros da rodovia BR-060, KM 22, sentido Brasília-DF.

### 1.4 – Classificação do imóvel quanto a sua dimensão

Conforme consulta ao site do Incra, o módulo fiscal para o município de Brasília – DF é de 5ha, ou seja, 5.000m<sup>2</sup>. Assim sendo, e sabendo que a propriedade possui 19,4 ha, ou 194.000,000 m<sup>2</sup>, temos que ela possui 19,4 módulos fiscais, e desta forma é uma propriedade de grande porte.

### 1.5 - Documentação utilizada para a avaliação

Apenas dados contidos no mandado judicial informando que o tamanho da propriedade rural é de 19,4 hectares.

### 1.6 - Classificação do imóvel quanto ao uso

Durante a vistoria, verificamos que o imóvel, atualmente, não é utilizado para a produção agrícola e nem para a criação de animais. Desse modo, trata-se de imóvel rural destinado a não exploração. Podendo – eventualmente – ser utilizado para o lazer.

**1.7 - Condições de acesso ao imóvel avaliando, conforme Escala Mendes Sobrinho**

**ÓTIMA** - Imóvel servido por rodovia de primeira classe, pavimentada, importância limitada nas distâncias.

**1.8 - Condições de recursos hídricos do imóvel**

**NORMAL** – Imóvel servido de recurso artificial – poço artesiano.

**1.9 - Grupo, classe e subclasse de uso da terra de acordo com suas limitações (Escala de Norton) Grupo A –**

**CLASSE I** - Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação.

**2 - Perspectivas de mercado**

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com leve tendência de baixa nos preços.

**3 - Data da vistoria**

A vistoria no local foi realizada em 03/09/2024, 16h:35.

**4 - Registro fotográfico do imóvel, separado por benfeitorias**

B) Uma casa composta de uma sala, uma cozinha, dois quartos, um banheiro social e um canil, feita de pré-moldado e utilizada como morada principal da chácara. A casa possui tamanho aproximado de 35 m<sup>2</sup>.





**A** - Uma casa composta de uma sala, uma cozinha, dois quartos e um banheiro social, feita de pré-moldado e utilizada como morada pelo caseiro. A casa possui tamanho aproximado de 25 m<sup>2</sup>.





## 5 - Metodologia empregada e definição do valor de mercado

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, a “metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.”.

Diante dessa normativa, inicialmente tentamos realizar amostragem a fim de encontrar imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, anunciados à venda ou vendidos recentemente, todavia a pesquisa restou infrutífera.

Desta forma, devido à falta de imóveis semelhantes para a composição da amostra e consequente aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, utilizaremos o método evolutivo, que, segundo a mesma norma, item 7.2.3, “identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado.



No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial". Assim sendo, o valor da terra, nua propriedade, será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o preconizado na NBR 14653-1 da ABNT.

Foi, para tanto, efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo bairro ou em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

A presente avaliação pautou-se pelos princípios da proporcionalidade, da finalidade e da transparência e nele buscamos também atender ao preconizado na resolução COFECI 1.066/2007 no que aplicável.

Quanto ao valor de mercado da construção ali existente, será calculado tomando por base o CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo Siduscon-DF em <https://sinduscondf.org.br/indicadores>, chegando-se através desses dados ao custo de reprodução.

Obtido o valor do custo de reprodução, aplicaremos a depreciação segundo o método de Ross-Heidecke, chegando-se assim ao custo de reedição.

Então, para finalmente chegar ao valor de mercado da edificação aplicar-lhe-emos o índice de vantagem da coisa feita.

Percorrido esse caminho técnico, o valor de mercado do bem será definido pela somatória simples entre o valor de mercado atribuído à nua propriedade e o valor de mercado da construção, conforme preconiza o método evolutivo, considerando-se a margem de arredondamento permitida pela ABNT7

- 
- 1 NBR 14653-1, item 3.1.25: **homogeneização**: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.
  - 2 NBR 14653-1, item 3.1.11.5 **custo de reprodução**: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.
  - 3 NBR 14653-1, item 3.1.14 **depreciação**: perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas pelo descrito em 3.1.14.1 a 3.1.14.4 3.1.14.  
decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.  
3.12.2 deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.  
3.12.3 mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.  
3.12.4 obsolescência: Superação tecnológica ou funcional
  - 4 NBR 14653-1, item 3.1.11.3 **custo de reedição**: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra
  - 5 NBR 14653-1, item 3.1.47 **valor de mercado**: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
  - 6 NBR 14653-1, item 3.1.56 **vantagem da coisa feita**: Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva
  - 7 A NBR 14653-1, de acordo com seu item 6.8.1, permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado



Feitos os necessários esclarecimentos quanto à metodologia a ser empregada, passamos à avaliação da composição da amostra, sintetizada nos dados que seguem abaixo.

**6 - Avaliação da nua propriedade**

**Quadro 1 – Valor dos imóveis da amostra pesquisada, circunvizinhos com a mesma utilização e vocação, disponibilizados para venda.**

Número da amostra	Descrição dos imóveis amostras	Valor de venda	Valor do m <sup>2</sup>
1.	<p>Chácara nº 10, 20.000,00m<sup>2</sup>, afastado da Rodovia BR 060 mais ou menos 350metros.</p> <p><a href="https://df.mgfimoveis.com.br/chacaraem-brasilia-df-rodovia-br-060-venda-df-brasilia-252373205">https://df.mgfimoveis.com.br/chacaraem-brasilia-df-rodovia-br-060-venda-df-brasilia-252373205</a></p> <p><b>ÁREA CONSTRUÍDA = 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 215.000,00	R\$ 10,75
2.	<p><b>BARATO!!! OPORTUNIDADE!! URGENTE!!!</b></p> <p>Excelente terreno na BR 060 - Sentido Brasília-Goiânia, na altura do KM 27, próximo ao Engenho das Lajes, à beira da rodovia.</p> <p>Ótimo para implantação de indústrias, comércio de um modo geral ou turismo.</p> <p>40.000 mil metros quadrados</p> <p><a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-barato-br-060-na-beira-da-rodovia-sentido-2958198879.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-barato-br-060-na-beira-da-rodovia-sentido-2958198879.html</a></p> <p><b>Área construída = 0,00 m<sup>2</sup></b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 400.000,00	R\$ 10,00



3.	<p>Vendo Chácara na BR 060, km 13</p> <p>Vendo terreno com 30 mil metros num condomínio de chácaras a 3 km da BR 060, Km 13. Fica a 10 minutos de Samambaia, nos fundos do condomínio residencial Asa Branca. O condomínio possui acesso único, com portão eletrônico, iluminação nas áreas comuns e com todas as ruas fresadas. O terreno faz divisa com a fazenda da Embrapa, está cercado com estacas de eucalipto tratado, energia na porteira, e possui um poço semi-artesiano de 40 metros. Terreno todo plano, pronto para construção e com uma excelente vista da cidade de Brasília.</p> <p><a href="https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-chacara-na-br-060-km-13-1294593542">https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-chacara-na-br-060-km-13-1294593542</a></p> <p><b>Área construída = 0,00 m²</b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024</p>	R\$ 320.000,00	R\$ 10,66
4.	<p>Excelente área plana com 102.000 m2 no DF Região administrativa do Gama ). Localizado ao lado do posto de apoio a concessionária da BR 060 no km 23. Possibilidade do construir fábrica de distribuição de água. Já foi feito análise em laboratório e ficou comprovado que água é mineral, posto de gasolina, galpão para fábrica, etc...</p> <p><a href="https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-rodovia-br-060-733873">https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-recanto-das-emas-recanto-das-emas-df-rodovia-br-060-733873</a></p> <p><b>ÁREA CONSTRUÍDA 0,00 m²</b></p> <p>&gt; Acessado em: 09/09/2024.</p>	R\$ 1.500.000,00	R\$ 14,70

**Fatores de homogeneização/ponderações analisadas por características discrepantes dos imóveis:**

Fator de redução/majoração	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03	Imóvel 04
1.1 Fator de oferta/regateio <sup>1</sup>	-5%	-5%	-5%	-5%
1.2. Múltiplas frentes	0%	0%	0%	0%
SOMATÓRIO DOS COEFICIENTES	-5%	-5%	-5%	-5%



VALOR ORIGINAL (R\$)	R\$ 10,75	R\$ 10,00	R\$ 10,66	R\$ 14,70
VALOR DO M <sup>2</sup> HOMOGENEIZADO (R\$)	R\$ 10,21	R\$9,50	R\$ 10,12	R\$ 13,96

<sup>1</sup>: Esse fator refere-se ao provável desconto que se obteria na negociação do imóvel. Isso, com base no que a própria NBR diz, e no conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário, onde é notório que quase sempre se coloca um preço (pedida) no valor do imóvel acima do realmente desejado, para se obter margem de negociação.

**Cálculos para obtenção da média de valor homogeneizado por metro quadrado:**

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m <sup>2</sup> )
Imóvel 1	R\$ 10,21 m <sup>2</sup>
Imóvel 2	R\$9,50 m <sup>2</sup>
Imóvel 3	R\$10,12 m <sup>2</sup>
Imóvel 4	R\$ 13,96 m <sup>2</sup>

Total = R\$ 43,79

**Média (R\$/m<sup>2</sup>) = 43,79/4 => R\$ 10,94**

**Exclusão dos elementos discrepantes (Ajuste nas Amostras):**

Para fins de verificação de discrepâncias nos valores obtidos da homogeneização entre as amostras coletadas, aplica-se 10% do valor da média encontrada dentre os demais paradigmas, para cima e para baixo. Feito isso, para se encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor estejam acima ou abaixo da variação de 10% (para mais ou para menos) da média inicial encontrada:

Valor médio inicial: **R\$ 10,94**

Aplicação para cima do valor da média (R\$ 10,94 + 10%) = **R\$ 12,03**

Aplicação para baixa do valor da média (R\$ 10,94 - 10%) = **R\$9,84**



Como se pode observar, houve discrepâncias entre as amostras, razão pela qual serão eliminadas as amostras 2 e 4 para o cálculo da média de valor.

Imóvel	Valor do imóvel(R\$) / área total (m <sup>2</sup> )
Imóvel 1	R\$ 10,21 m <sup>2</sup>
Imóvel 2	R\$ 9,50 m <sup>2</sup>
Imóvel 3	R\$ 10,12 m <sup>2</sup>
Imóvel 4	R\$ 13,96, m <sup>2</sup>

Novo somatório total: R\$ 20,33

**Média (R\$/m<sup>2</sup>) = 20,33/2 => R\$ 10,16**

O valor final homogeneizado é R\$ 10,16

### 7 - Valor de mercado da nua propriedade

#### Definição do Valor de Mercado do Imóvel:

Cálculo do valor do imóvel
Área do terreno avaliado: 194.000,00 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup> : R\$ 10,16
Valor do lote avaliado: R\$ 1.971.040,00
Arredondamento <sup>[1]</sup> : - R\$ 19.710,40
Valor final com arredondamento: : R\$ 1.970.000,00

[1] Conforme item 7.7.1. alínea “a” da NBR14653-1, o avaliador pode arredondar o valor final da avaliação em até 1% para mais ou para menos.



Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento de até 1%, **AVALIO A TERRA NÚ DO IMÓVEL RURAL EM R\$ R\$ 1.970.000,000 (um milhão e novecentos e setenta mil reais)**. Sendo que é provável que seja **comercializada dentro do intervalo de confiança<sup>1</sup>, ou seja, entre R\$ 1.773.000.000 e R\$ 2.167.000.000**

---

<sup>1</sup> Como o valor de mercado de um bem não é algo exato, imutável, quando da sua observação deve-se levar em conta que no momento da efetivação de uma transação comercial, o valor de sua comercialização pode discrepar do valor de mercado devido a fatores externos à avaliação e que podem atingi-lo sem que sejam previstos. Apenas a título de exemplificação, quando da comercialização de um imóvel, pode ser que o vendedor, por motivos de ordem pessoal, necessite dispor do bem com maior rapidez, portanto pode dar um “desconto” para acelerar a venda. Pode ocorrer, por outro lado, que uma pessoa se interesse muito pelo imóvel, também por motivos de ordem pessoal, oferecendo assim um valor maior do que aquele estabelecido pela avaliação. O intervalo de confiança retrata essas possíveis situações, estabelecendo limites superior e inferior para essa variação. A esse respeito, inclusive, a NBR 14653-1 faz diferenciação técnica entre o preço e o valor de mercado. Nesse âmbito, o valor estabelecido na avaliação refere-se ao valor de mercado, enquanto ao intervalo de confiança refere-se aos possíveis preços de negociação do bem.

**8 - Para a avaliação das benfeitorias, foram utilizados os seguintes parâmetros técnicos:**

**A) Para as edificações em alvenaria:**

1 – Utilizamos o Custo unitário básico (CUB) divulgado pelo Siduscon-DF em julho de 2024, para residências de padrão baixo no padrão PIS no valor de R\$ 1.468,86 ( mil e quatrocentos e sessenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

2 - Multiplicando-se o valor do CUB acima mencionado pelo tamanho de cada edificação, chegando ao seu custo de reprodução. Em seguida, foi feita a depreciação com base na idade estimada das edificações e seu estado de conservação, conforme o método de Ross-Heidecke;

3 - Por fim, acrescentamos aos valores, quando aplicável, o índice de vantagem da coisa feita, segundo a tabela de Medeiros Júnior (MEDEIROS JÚNIOR & PELLEGRINO, 1983), e assim chegamos ao custo de reedição de cada benfeitoria.

Tabela 1: custo de reprodução das benfeitorias “A”

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução
A	CASA CASEIRO	25	R\$ 1.468,86	R\$ 36.721,50

Tabela 2: custo de reprodução das benfeitorias B

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução
B	CASA PRINCIPAL	35	R\$ 1.468,86	R\$ 51.410,10

Tabela 2: vida útil, idade aparente, estado de conservação e índice de depreciação das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Vida útil prevista	Idade Aparente	Idade em porcentagem de vida	Estado de Conservação	Índice de depreciação
A	CASA DO CASEIRO	60	35	58%	Razoável	80 %
B	CASA PRINCIPAL	60	35	58%	Entre reparos simples e importantes (F)	63,80%

Tabela 3: cálculo do custo de reedição das benfeitorias

Item	Benfeitoria	Dimensão (m <sup>2</sup> )	CUB m <sup>2</sup> (R\$)	Custo de reprodução	Valor depreciado	Índice de vantagem da coisa feita	CUSTO DE REEDIÇÃO
A	CASA DO CASEIRO	25	R\$ 1.468,86	R\$ 36.721,50	R\$ 29.377,20	0,00%	R\$ 7.344,30
B	CASA PRINCIPAL	35	R\$ 1.468,86	R\$ 51.410,10	R\$ 32.799,64	0,00%	R\$ 18.610,46



<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 25.954,76</b>
--------------------	----------------------

– Valor total das benfeitorias encontradas no imóvel

Conforme os dados apresentados, o valor de mercado das benfeitorias encontradas no local é de **R\$ 25.954,76 ( vinte e cinco mil reais e novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e seis centavos)**.

**9 – Valor de mercado total do imóvel ( nua propriedade mais benfeitorias e equipamentos)**

O valor de mercado do imóvel objeto do presente laudo de avaliação será calculado pela soma do valor de valor de avaliação da nua propriedade como valor total das benfeitorias e dos equipamentos ali encontrados, conforme acima apurado. Desta forma, tem-se:

<b>CÁLCULO DO TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO (NUA PROPRIEDADE E BENFEITORIAS)</b>	
Valor de avaliação da nua propriedade	R\$ 1.970.000,000
Valor total das benfeitorias	R\$ <b>25.954,76</b>
Valor do imóvel	R\$ 1.995.954,76
Margem de arredondamento (1%)	R\$ 19.959,54

<b>Valor final arredondado do imóvel avaliando</b>	<b>R\$ 1.980.000,00</b>
Limite do intervalo de confiança para cima (+20%)	R\$ 2.376.000,00
Limite do intervalo de confiança para baixo (-20%)	R\$ 1.584.000,00

Assim sendo, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais)**. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 2.376.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e seis mil reais) e R\$ 1.584.000,00 (um milhão, quinhentos e oitenta e quatro mil reais).



## 10 - Encerramento

Assim sendo, como exposto, efetuei a presente avaliação conforme os padrões técnicos vigentes. O referido é verdade, e de tudo dou fé.

Recanto das Emas-DF, 10/09/2024.

José Rafael Vieira Furtado

Oficial de Justiça Avaliador Federal

## 11 - Referências

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2007). NBR 12721:2005. *Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2011). *Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. (2019). *Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABNT. (2019). NBR 14653:1. *Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais*. Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil.

ABUNAHMAN, S. A. (2008). *Curso básico de engenharia legal e de avaliações* (4ª Edição ed.). São Paulo: PINI.

Acórdão 1534/2019 TCU,  
<https://portal.tcu.gov.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A81881E6B484397016C28D6F01E01DA> (TCU 01 de 12 de 2019).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.209.081 - DF (2017/0297981-2), DF (2017/0297981-2) (Superior Tribunal de Justiça 18 de dezembro de 2017).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 367.388, SC (2013/0223035-3): (Superior Tribunal de Justiça 09 de março de 2015).

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 979.688 -, PR (2016/0236757-5): (Superior Tribunal de Justiça 28 de outubro de 2016).



AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.382.226, SP (2011/0013089-0) (Superior Tribunal de Justiça 29 de setembro de 2016).

BALTAZAR, J. C. (2015). *Imóveis rurais: avaliações e perícias*. Viçosa: Editora UFV.

CAIRES, H., & CAIRES, H. R. (1984). *Avaliação de glebas urbanizáveis*. São Paulo: PINI.

Congresso Nacional. (01 de 05 de 1943). Decreto-Lei 5.452 de 1º de Maio de 1943. *Consolidação das Leis do Trabalho*. Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Congresso Nacional. (1964). *Lei 4.591 de 16 e dezembro de 1964*. Brasília.

Congresso Nacional. (24 de maio de 1968). Lei nº 5.442, de 24.5.1968. *Lei nº 5.442, de 24.5.1968*. Brasília, DF, Brasil.

Congresso Nacional. (26 de junho de 1970). Lei nº 5.584, de 26.6.1970. *Lei nº 5.584, de 26.6.1970*. Brasília, DF, Brasil.

Congresso Nacional. (01 de 11 de 1973). Código de Processo Civil de 1973. *Lei 5859 de 11 de janeiro de 1973*. Brasil, DF, Brasil.

Congresso Nacional. (19 de Dezembro de 1979). Lei de Parcelamento do Solo Urbano. *Lei de Parcelamento do Solo Urbano*. Brasília, Distrito Federal, Brasil.

Congresso Nacional. (09 de 22 de 1980). Lei de Execução Fiscal. *lei 6.830 de 1980*. Brasília, DF, Brasil.

Congresso Nacional. (05 de Outubro de 1988). Constituição Federal. Brasília, DF, Brasil.

Congresso Nacional. (25 de Fevereiro de 1993). Lei 8.629. Brasília, Distrito Federal, Brasil.

Congresso Nacional. (2006). Lei nº 11.382, de 2006. Brasil.

Congresso Nacional. (2015). Lei 13.105 de 16 de março de 2015. Brasília, Distrito Federal, Brasil.

Congresso Nacional. (16 de Março de 2015). Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015. *Novo Código de Processo Civil*. Brasília, Distrito Federal, Brasil.

CONJUR. (01 de 12 de 2019). *Processo eletrônico ampliou custos e tempo de tramitação de ações*. Fonte: CONJUR: <https://www.conjur.com.br/2019-jul-09/processo-eletronico-ampliou-custos-tempotramitacao-tcu>

COSTA VAL, M. d. (1994). *Redação e Textualidade*. São Paulo: Martins Fontes.

CRAIK, K. i.-L. (1977). *Thinking, Readings in Cognitive Science*. London: Cambridge University Press.

DEI VEGNI-NERI, G. B. (1968). *Prática de avaliação de imóveis*. São Paulo: Edições Livraria Legislação Brasileira.

Faga, D. P. (2017). *Avaliação de Imóveis*. Belém: Diário das Leis.

Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). *Oficial de Justiça*. Curitiba.

GATES, B. (1995). *A Estrada do Futuro*. . São Paulo: Companhia das Letras.

IBAPE-SP. (2011). *Normas para avaliação de imóveis urbanos*. São Paulo: IBAPE.

INCRA. (15 de 09 de 2018). Fonte: [http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estruturafundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf)



- INCRA. (15 de 09 de 2018). *Tamanho das propriedades rurais*. Fonte: <http://www.incra.gov.br/tamanhopropriedades-rurais>
- INCRA. (19 de fevereiro de 2021). *Governo Federal*. Fonte: [www.gov.br:https://www.gov.br/incra/ptbr/assuntos/governanca-fundiaria/modulo-fiscal#:~:text=Em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20ao%20tamanho%20da,inferior%20a%201%20m%C3%B3dulo%20fiscal%3B&text=M%C3%A9dia%20Propriedade%3A%20im%C3%B3vel%20rural%20de,superior%20a%2015%20m%C3%B](http://www.gov.br/fiscal#:~:text=Em%20rela%C3%A7%C3%A3o%20ao%20tamanho%20da,inferior%20a%201%20m%C3%B3dulo%20fiscal%3B&text=M%C3%A9dia%20Propriedade%3A%20im%C3%B3vel%20rural%20de,superior%20a%2015%20m%C3%B)
- Juliano, R. (01 de setembro de 2015). *Manual de Perícias*. Fonte: <https://www.manualdepericias.com.br/perito-por-area/profissoes-e-pericias/assuntos-deinteresse/a-importancia-da-vistoria-e-do-exame/>
- Koch, I. V., & Travaglia, L. C. (2003). *A coerência textual*. São Paulo: Contexto.
- LIMA, M. R. (2011). *Avaliação de propriedades rurais: manual básico; a engenharia de avaliações aplicadas às fazendas*. 3. ed. São Paulo: Leud.
- MARTINS, D. M. (2014). *Imóveis rurais: como classificar e avaliar propriedades rurais*. Viçosa: Aprenda Fácil Editora.
- MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). *Método do custo: o terceiro componente In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*. São Paulo: PINI.
- MEDEIROS JUNIOR, J., & PELEGRINO, J. (1983). *Método do custo: o terceiro componente*. Em J. D. MEDEIROS JUNIOR, & J. PELEGRINO, *Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*. São Paulo: PINI.
- Medeiros, J. B., & Tomasi, C. (2016). *Redação de artigos científicos: métodos de realização, seleção de periódicos, publicação*. São Paulo: Atlas.
- MOREIRA, A. L. (2001). *Princípios de engenharia de avaliações*. 5. ed. rev. e ampliada. São Paulo: PINI.
- OAB PR. (08 de 11 de 2019). Fonte: OAB PARANÁ: <https://www.oabpr.org.br/brasil-tem-mais-faculdades-de-direito-que-todos-os-paises/>
- Sperone, V. S. (12 de 01 de 2019). *Uma nova era para a execução judicial brasileira*. Fonte: Revista Execução Judicial: <https://revistaexecucaojudicial.com.br/uma-nova-era-para-a-execucao-judicialbrasileira-2/>
- THOFERN, R. (2008). *Avaliação de terrenos urbanos: por fórmulas matemáticas*. São Paulo: PINI.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei n.13.105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil;
- NBR/ABNT 14653-1. Procedimentos Gerais.
- NBR/ABNT 14653-2. Avaliação de Bens Imóveis Urbanos;
- Freitas, M. A., & Batista Junior, J. (2018). *Oficial de Justiça*. Curitiba;
- 
- IBAPE-SP. (2011). *Normas para avaliação de imóveis urbanos*. São Paulo: IBAPE



MEDEIROS JÚNIOR, J. d., & PELLEGRINO, J. (1983). Método do custo: o terceiro componente  
In: Avaliações para garantias: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. São  
Paulo: PINI.

