



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO<sup>1</sup> DE IMÓVEL RURAL

Processo Nº : 0702332-52.2022.8.07.0002

Aos vinte (20) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte e três (2023), nesta cidade de Brazlândia/DF, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu Oficiala de Justiça Avaliadora infra-assinado, a fim de dar cumprimento no Mandado acima especificado e extraído dos autos da ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, por Autor: AGNALDO SOARES DE OLIVEIRA e RÉUS OROZITA DE FÁTIMA SILVA SOUZA E OUTROS, procedi a AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO das benfeitorias existentes no imóvel sito na Fazenda Currealino, em Padre Bernardo/GO, em setor conhecido como Pedra Preta, sito a 8km do km 29 da BR 080, conforme segue:

### 1. Descrição do Imóvel<sup>2</sup>:

O objeto do presente Laudo de Avaliação consoante Escritura Pública de Inventário e Partilha de bens anexo ao mandado situa-se no Município de Padre Bernardo e sua Escritura Pública de Compra e Venda com data de 11.06.1993 foi lavrada às fls. 59/60 do livro 67 do 1º Ofício de Notas de Padre Bernardo/GO. Registro sob o n. R1-9.483, do livro 2 de Registro Geral do Cartório do Registro Geral de Imóveis de Padre Bernardo-GO. Com área de 17,7 ha. (dezessete virgula sete hectares), classificada como Pequena e Produtiva.

Visto as seguintes benfeitorias:

- curral em madeiramento e telhas com aproximadamente 200m (trezentos metros quadrados);
- casa com três quartos, cozinha, sala, banheiro e area externa com aproximadamente 150 (cento e cinquenta metros quadrados);
- um galpão com aproximadamente 60m (sessenta metros quadrados)

---

<sup>1</sup> Laudo de Avaliação elaborado de acordo com o Art. 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

<sup>2</sup> Art. 872, I do CPC

## **2. Zona e Logradouro:<sup>3</sup>**

Imóvel que dista cerca de 22 km (vinte e dois quilômetros) do centro da cidade de Brazlândia, distando ao total 07 km da BR 080 e desta BR, 15km até Brazlândia. Considerou-se a localização do imóvel, aspectos da infraestrutura, mobilidade urbana e valorização imobiliária, fatores importantes para a formação do valor de mercado.

## **3. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos**

A região não é atendida por rede de água encanada, malgrado o seja por energia elétrica, apesar de inexistir iluminação pública. A via de acesso a BR 080 não é pavimentada (desprovida de guias, sarjetas, calçadas, bem acidentada). Inexiste coleta de lixo e a escola pública mais próxima situa-se no Curralinho que dista cerca de 10km (dez quilômetros) dali.

## **4. Perspectivas de Mercado<sup>4</sup> :**

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se instável, havendo desequilíbrio entre a oferta e a procura (com leve tendência de baixas nos preços), em razão da Pandemia que estabilizou o mercado, tanto que o referido imóvel encontra-se anunciado em site de venda desde 16.04.23, sem êxito, conforme se vê do item 6.7.

## **5. Data da Vistória <sup>5</sup>:**

A diligência para verificação do imóvel ocorreu aos 11.10.2023 às 09:00h na companhia do Autor Senhor Agnaldo Soares de Oliveira eis que inexistente endereço no mandado. A entrada no imóvel foi franqueada pelo caseiro, Jessé Pereira Fiuza eis que os proprietários não foram encontrados. Com este funcionário deixei contato telefônico a fim de esclarecer as circunstâncias de visita ao imóvel. E no mesmo dia às 10:30h fui contatada por Igor Ferreira Silveira que disse ser genro da Senhora Orozita a fim de obter informações.

## **6. Método Avaliatório Utilizado<sup>6</sup>:**

---

<sup>3</sup> NBR 14653-1, item 10.1

<sup>4</sup> NBR 14653-1, item 7.7.2

<sup>5</sup> NBR 14653-1, item 7.3.1

<sup>6</sup> NBR 14653-1, item 7.5

O valor do imóvel foi determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, seguindo o que preconiza a NBR 14653-1 da ABNT, para tanto tendo sido realizada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e características idênticas do imóvel avaliando, no mesmo bairro e em bairros vizinhos e similares, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitaram, ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

**6.1 <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/rural-4-quartos-venda-zona-rural-brazlandia-df-rodovia-br-080-km-18-chacara-47---vale-do-curralinho-774352> ( R\$ 10,00 dez reais o metro quadrado)**

Termos do anúncio: Venda de Rural Fazenda Código: **72738990** IPTU R\$: **2.000** Aceita Permuta: **Sim** Área Total: **240.000,00 m<sup>2</sup>** Área Terreno: **240.000,00 m<sup>2</sup>** Posição do Sol: **Nascente** Posição do Imóvel: **Frente** Última Atualização: **18/10/2023**. R\$ 2.400.000 Área Útil: 24,00 ha Valor R\$ /m<sup>2</sup>: 10 BEIRA DA RODOVIA-acesso asfaltado VENDA - Fazenda 24 hectares #Brazlandia #DF #fazenda #df #sitio #chacara #venda #brasil #rural Vendo fazenda de 24 hectares no núcleo Rural Curralinho em Brazlandia. 66 quilômetros de distância da rodoviária do plano piloto (centro de Brasília) Terreno bastante fértil. Grande disponibilidade de água por mina que brota dentro da propriedade. Na beira do asfalto, facilitando o escoamento da produção agrícola/agropecuária. Uma casa sede com piscina, galpão e pequenas estruturas que precisam de reforma. REGISTRADA junto ao INCRA. Posse consolidada há mais de 25 anos. Aguardando emissão de escritura definitiva. NÃO PASSIVEL DE financiamento ainda. PREÇO: R\$ 2.4 MILHAO.

**6.2 <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/rural-4-quartos-venda-zona-rural-brazlandia-df-rodovia-br-080-km-18-chacara-47---vale-do-curralinho-831259> ( R\$ 13,85 treze reais e oitenta e cinco centavos o metro quadrado)**

Termos do anúncio: A SAMPAIO IMÓVEIS vende COM EXCLUSIVIDADE uma Chácara diferenciada, com uma excelente área, próxima de Brasília, ideal para quem deseja adquirir uma pequena propriedade com cara de fazendinha, com a comodidade de estar próximo da capital. O imóvel possui diversas árvores frutíferas, instalações para criação de animais, Caixa D'Água de 30.000 litros, além de outros diferenciais conforme abaixo descrito. A Chácara possui as seguintes descrições: CASA DA SEDE: 1)Um quarto suíte e o outro quarto normal.

---

2)Um banheiro social. 3)Sala de estar grande. 4)Cozinha grande com três armários embutidos. 5)Área grande para almoçar e jantar. 6)Área de serviço grande. 7)Varanda na frente da casa. Vou mandar para você cada casa individualmente. GARAGEM: 1)Espaço para 4 carros. 2)Uma sala grande com sinuca. 3)Um banheiro. 4)Um quarto para guardar churrasqueira, freezer, e demais utensílios. 5)Dois quartos para utilizar como desejar. 6)Canil ao lado com quatro divisões. DEPÓSITO 1)Um quarto para guardar as ferramentas e um triturador para ração do gado que é utilizado pelo caseiro. 2)Dois quartos que utilizo para guardar vários tipos de material e o outro equipamentos diversos. 3)Tem uma varanda. CASEIRO 1)Cozinha grande com fogão a lenha e área de serviço. 2)Quatro quartos. 3)Um banheiro. 4)Com varanda na frente e do lado. 5)Sala de estar. OBS: Todas as instalações acima descritas possuem energia elétrica, água e internet. O imóvel conta também com poço artesiano de 60 metros de profundidade e uma boa fossa. enda de Rural Chácara-Sítio Código: **831259** Aceita Financiamento: **Sim** Área Total: **70.000,00 m<sup>2</sup>** Área Terreno: **70.000,00 m<sup>2</sup>** Posição do Sol: **Nascente** Posição do Imóvel: **Frente** Última Atualização: **18/10/2023** VALOR **960.000.** R\$ **960.000** Área Útil: **7,00 há.** Valor R\$ /m<sup>2</sup>: **13. 6 quartos 1 suíte 4 vagas** Cidade: **BRAZLÂNDIA - ZONA RURAL ÓTIMA CHÁCARA COM NASCENTE E LOCALIZADA A APENAS 60 KM DE BRASÍLIA !**

**6.3** <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/rural-0-quartos-venda-zona-rural-brazlandia-df-rural-673396> (R\$ 10,00 dez reais o metro quadrado)

Termos do anúncio: VENDA - Fazenda 24 hectares Fazenda de 24 hectares no núcleo Rural Currallinho em Brazlândia. Mina de água. Terreno bastante fértil; Grande disponibilidade de água por mina que brota dentro da propriedade; Na beira do asfalto, facilitando o escoamento da produção agrícola/agropecuária; Uma casa sede com piscina, galpão e pequenas estruturas; REGISTRADA junto ao INCRA. R\$ 2.400.000 Área Útil: 24,00 há Valor R\$ /m<sup>2</sup>: 10 Cidade: BRAZLÂNDIA - ZONA RURAL. Venda de Rural Fazenda Código: 673396 Área Total: 240.000,00 m<sup>2</sup> Última Atualização: 18/10/2023

**6.4** <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/rural-3-quartos-venda-zona-rural-brazlandia-df-rural-847650> (R\$7,86 sete reais e oitenta e seis centavos o metro quadrado)

Termos do anúncio: R\$ **1.100.000** Área Útil: **14,00 há** Valor R\$ /m<sup>2</sup>: **7 3 quartos 1 suíte 2 vagas** Cidade: **BRAZLÂNDIA - ZONA RURAL Excelente chácara a venda na região de Brazlandia, Sentido Padre Bernardo escriturada.** Venda de Rural Chácara-Sítio Código: **847650** Área Total: **140.000,00 m<sup>2</sup>** Área Terreno: **140.000,00 m<sup>2</sup>** Posição do Sol: **Nascente.** Posição do Imóvel: **Frente** Última Atualização: **18/10/2023** Descrição. **Excelente oportunidade na região de Brazlândia Chácara sitio com generosos 14 hectares Localização privilegiada, a apenas 5 km do asfalto Abastecida por água de**

qualidade, proveniente de córrego e por gravidade Conheço a propriedade Versátil e pronta para diversas finalidades: desfrute rural, lazer ou investimento em turismo rural como pousadas, chalés, restaurante rural, entre outros. Imóvel totalmente legalizado e escriturado para a sua tranquilidade. Parte da propriedade é ocupada por 6.000 pés de eucalipto, com 1.000 árvores prontas para ser comercialização. Esta é a oportunidade que você estava esperando para investir no campo.

**6.5 <https://df.mgmoveis.com.br/vendo-granja-em-brasilandia-65-hectares-fazenda-almecegas-venda-df-brasilia-300987489> (R\$10,00 dez reais o metro quadrado)**

**Termos do anúncio: Fazenda / Sítio à venda** Cód. 300987489 - Atualizado há 3 dias.650.000m<sup>2</sup> de Área.O imóvel "Vendo granja em brasilândia 65 hectares fazenda almécegas" possui Venda por R\$6.500.000, 650.000m<sup>2</sup> de área, varanda e está localizado em Área Rural de Brazlândia, Brasília.contrato com a JBS. 25 mil frangos Sendo com 1 pivô com 15 hectares com casa de quatro quartos com suítes, toda na varanda nova e fogão a lenha. Contém uma casa do granjeiro, Um tanque de peixes com 5 mil peixes, restante de pasto braqueado, Uma energia solar gerando 10 mil por mês. Distância 4 km da BR Sentido Padre Bernardo. ACEITO CARRO COMO ENTRADA E IMÓVEIS DE MENOR VALOR. NÃO FINANCIAMOS. Quitada escriturada e com GEO referenciamento.

**6.6 [https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-area-rural-de-brazilandia-bairros-brasilia-600000m2-venda-R\\$1600000-id-2649965139/](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-area-rural-de-brazilandia-bairros-brasilia-600000m2-venda-R$1600000-id-2649965139/) (R\$ 26,66 vinte e seis reais sessenta e seis centavos).**

**Fazenda/Sítio à Venda, 600000 m<sup>2</sup> por R\$ 1.600.000 COD. MILFAZ01\_2-2479334 Fazenda para Venda em Brasília, Área Rural de Brazlândia** Oportunidade Única: Fazenda de 60 hectares na Região de Almecegas Brazlândia.Localização Privilegiada: Situada na encantadora região de Almecegas Brazlândia, esta fazenda de 60 hectares oferece a combinação perfeita entre tranquilidade rural e acessibilidade urbana.Documentação Completa: Escrituração e registro em dia, garantindo uma transação segura e sem preocupações.Casa Sede: Uma casa principal espaçosa e aconchegante, perfeita para aproveitar momentos em família e receber convidados. Recursos Hídricos: A propriedade conta com a vantagem de um rio sereno, fornecendo um cenário pitoresco e a oportunidade para atividades aquáticas relaxantes.Tanque de Peixes: A diversidade aquática é um destaque com um tanque de peixes, ideal para quem deseja praticar a pesca esportiva. Estrutura de Curral: Um curral bem construído, pronto para acomodar o seu gado ou outros animais. Cercada e Segura: A fazenda está cercada, oferecendo segurança e privacidade para você, sua família e seus animais. Casa para Caseiro: Uma casa para o caseiro, proporcionando conforto e suporte para manter a propriedade em perfeitas condições. Infraestrutura Completa: A fazenda está equipada com energia elétrica e sistema de

água eficiente. Proximidade do Asfalto: Fácil acesso a partir da rodovia asfaltada, tornando as viagens para a cidade e outras áreas convenientes. Preço: R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais)Esta é uma oportunidade rara de adquirir uma fazenda completa e bem cuidada, com todos os recursos que você precisa para viver a vida no campo sem abrir mão de conforto e conveniência.

**6.7 <https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/fazendinha-para-venda-em-brazlandia-df-a-17-km-na-pedra-preta-1028889416> (R\$7,06 sete reais e seis centavos o metro quadrado).**

**Termos do anúncio: Fazendinha para Venda em Brazlândia - DF a 17 KM na Pedra Preta Código do anúncio: 984825402. Fazendinha em Brazlândia - DF a 17 KM na Pedra Preta Goiás Fazendinha com 17.7 hectares, propriedade escriturada e registrada, toda formada, terra toda de cultura, 2 hectares de cana plantada, pomar, casa colonial com 3 quartos, casa de caseiro, poço artesiano, confinamento pronto, curral com balança e embarcador, toda cercada em arame liso e aroeira. Aceitamos imóveis em Brazlândia e no DF.**

Publicado em 16/04 às 17:06-cód. 1028889416.R\$ 1.250.000

**Fazendinha para Venda em Brazlândia - DF a 17 KM na Pedra Preta** Código do anúncio: 984825402 Fazendinha em Brazlândia - DF a 17 KM na Pedra Preta Goiás Fazendinha com 17.7 hectares, propriedade escriturada e registrada, toda formada, terra toda de cultura, 2 hectares de cana plantada, pomar, casa colonial com 3 quartos, casa de caseiro, poço artesiano, confinamento pronto, curral com balança e embarcador, toda cercada em arame liso e aroeira. Aceitamos imóveis em Brazlândia e no DF.



**Foto 1- casa e curral ao fundo.**



**Foto 2- Casa vista frontal**



**Foto 3- Curral vista lateral**



Foto 4- Curral vista frontal



Foto 5- Galpão





**Foto 6- Condições do solo, vista casa ao fundo**



**Foto 7 – local para tratamento do gado**

• **7. Valor da terra nua e benfeitorias:**

Considerando-se os fatores de infraestrutura, proximidade do centro urbano, condições do solo (planície) e que a mesma não é beneficiada com abundância de recursos hídricos (inexistem nascentes ao redor). Imóvel que dista cerca de 7km da rodovia pavimentada BR 080. Evidencia-se alcançar no mercado imobiliário, consoante média estimativa entre os imóveis anunciados, o valor de R\$ 5,00 (cinco reais) o metro quadrado do imóvel (terra nua), haja vista ser o mesmo

escriturado, terreno regular, sem depressões , restando certo que guarda semelhança aos anúncios acima. Nestes termos procede-se ao cálculo:

Considerando que o imóvel em sua totalidade possui 177.000 metros quadrados e que há benfeitorias, estas alcançam os seguintes valores, segundo dados extraídos do site <https://sinduscondf.org.br/indicadores>, que para o mês de outubro prevê o seguinte:

“O CUB-DF/m<sup>2</sup> (R8-N) apresentou o valor de **R\$ 2.045,78** em setembro. O número representa uma variação negativa de **-1,18%** em relação ao mês de agosto, que registrou o valor de **R\$2.011,19** .

Os dados foram divulgados no dia 05 de outubro de 2023 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-DF). Vale ressaltar que, para se ter o valor real do metro quadrado de uma obra, além do CUB-DF/m<sup>2</sup>, deve-se considerar os demais custos adicionais, como, por exemplo: projetos, fundações, elevadores, instalações de ar-condicionado, impostos, taxas, entre outros. Para obter este resultado mensal, o CUB-DF/m<sup>2</sup> inclui a avaliação de um grupo de materiais com 25 itens, além de mão de obra de servente e pedreiro; despesas administrativas referentes ao salário mais encargos sociais pagos ao engenheiro; e equipamento, representado pelo aluguel de betoneira.”

Extrai-se que referido valor obtido é incompatível com aquele a ser utilizado para os imóveis constantes naquele avaliando eis que os mesmos aparentam construção há mais de vinte anos e ainda que em mal estado de conservação. Daí porque será utilizado como referência a tabela do ano de 2007 (que é a tabela de indicador mais antiga existente nesse site) e porque o tempo de construção dos imóveis ocorreu anterior a referido ano, para o cálculo se levará em conta o menor índice daquele ano: R\$ 608,35.

- Para o Imóvel de 150 metros quadrados →  $150 \times 608,35 \rightarrow$  R\$ 91.252,50 (noventa e um mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos);

- Para o galpão de 60 metros quadrados →  $60 \times 608,35 \rightarrow$  R\$ 36.501,48 ( trinta e seis mil, quinhentos e um reais, quarenta e oito centavos).

No que toca ao curral seu tempo de edificação se apresenta superior a vinte anos e no site da Emater/DF (<https://emater.df.gov.br/wp-content/uploads/2019/07/CUSTO-CURRAL-MODELO.pdf> ), encontra-se o orçamento para o ano de 2018 ao custo de R\$ 13.235,00 (treze mil, duzentos e trinta e cinco reais) para um curral de 22 metros quadrados. Considerando-se a dimensão daquele ora avaliado, tempo de construção e medida (cerca de 200 metros quadrados), o verifica-se que na atualidade, para sua construção em mesmo padrão e medida perfaz R\$ 601,59 o metro quadrado. Razão pela qual ao curral ora avaliando que possui 200m se empregará o valor de R\$ 300,00 o metro quadrado a fim de

adequação dos elementos tempo, desgaste do madeiramento (intempéries) e estado de conservação avalio em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Destarte, o valor total das benfeitorias é de - R\$ 91.252,50 + R\$ 36.501,48 + R\$ 60.000,00 → R\$ 187.753,98 (cento e oitenta e sete mil, setecentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos).

Logo, remanesce o valor da terra nua em R\$ 885.000,00 (oitocentos e oitenta e cinco mil reais) acrescentando-se o valor das benfeitorias R\$ 187.753,98 → R\$ 1.072.753,98 (um milhão, setenta e dois mil, setecentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos).

## 8. Identificação do Valor de Mercado:

Levando-se em consideração a metodologia utilizada e os resultados encontrados na sua aplicação, e que o imóvel encontra-se anunciado desde o mês de abril do ano corrente ao valor de R\$ 1.250.000,00 conforme se vê no item 6.7 (<https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/fazendinha-para-venda-em-brazlandia-df-a-17-km-na-pedra-preta-1028889416>), o valor ora apurado não distoa daquele de forma significativa.

Posto isso, **AVALIO O IMÓVEL** em R\$ 1.072.753,98 (um milhão, setenta e dois mil, setecentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos).

Brazlândia/DF, 20 de outubro de 2023.

Valéria Beatriz Rodrigues  
Oficiala de Justiça  
Avaliadora  
Matrícula 313.289