



TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS – TJDFT

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0707695-85.2020.8.07.0003

CLASSE JUDICIAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: SERVIÇOS HOSPITALARES YUGE S/A

EXECUTADO: ESPOLIO DE OSEAS BRAZ BITENCOURT,
KENNEDY PEREIRA BITENCOURT.

REPRESENTANTE LEGAL:MARCIA EDUARDO FERREIRA

JOSE ADÃO FELICIO

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

MATRICULA: 319532

Brazlândia – DF

2024

FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Data da vistoria: 11/03/2024

Horário: 11:30

Processo: 0707695-85.2020.8.07.0003

EXEQUENTE: SERVIÇOS HOSPITALARES YUGE S/A

EXECUTADO: ESPOLIO DE OSEAS BRAZ BITENCOURT, KENNEDY PEREIRA BITENCOURT

REPRESENTANTE LEGAL: MARCIA EDUARDO FERREIRA

Localização do imóvel vistoriado: Rodovia BR 080, Chacara 47, Casa 01, a qual está situada na área urbano do povoado de Currálinho, área rural de Brazlândia – DF (referência: depois do balão de entrada do Currálinho é a próxima entrada a direita).

Área total do terreno: 01 chácara totalizando 3.758,95 m² (três mil, setecentos e cinquenta e oito metros e noventa e cinco centímetros quadrados).

Situação do terreno: o terreno tem uma pequena declividade, mas não afeta em nada o seu uso.

Zoneamento: o imóvel está situado no perímetro urbano do povoado de Currálinho, o qual é área rural do município de Brazlândia – DF.

Infraestrutura/benfeitorias: No terreno existe 01 uma casa de moradia com área construída de cerca de 72 m² (setenta e dois metros quadrados), com 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, cerâmica, a qual está em bom estado de conservação. Quanto ao lote, nota-se que em volta da área construída há um amplo espaço no imóvel, o qual é ocupado por área livre e por plantas. Embora não tenha sido possível fazer a vistoria no interior do imóvel, eis que a sra Marcia não se encontrava no local, as informações de terceiros (e da própria Marcia) confirmam que o interior do imóvel está em bom estado conservação, tal qual dá para ser visualizado na sua parte externa.

Observações: uma questão que, na opinião desse oficial, desvaloriza um pouco o imóvel, e que ele fica no fundo de um corredor de cerca de uns 30 metros mais ou menos, mas que em nada impede a sua utilização. E, por outro lado, o amplo espaço livre do imóvel e o bom nível da construção da casa contribui na valorização do imóvel. Deve-se notar, também que o local é sede de uma povoação rural e, portanto, a valorização de imóveis no local não deve ser muito grande.

Brazlândia – DF, 11 de março de 2024.

JOSE ADÃO FELICIO

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula: 319532

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo: 0707695-85.2020.8.07.0003

CLASSE JUDICIAL: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: SERVIÇOS HOSPITALARES YUGE S/A

EXECUTADO: ESPOLIO DE OSEAS BRAZ BITENCOURT, KENNEDY PEREIRA BITENCOURT.

REPRESENTANTE LEGAL:MARCIA EDUARDO FERREIRA

Aos dezoito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, nesta cidade de Brazlândia, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Ceilândia, extraído dos autos da ação de Cumprimento de Sentença, tendo como EXEQUENTE: SERVIÇOS HOSPITALARES YUGE S/A e EXECUTADO: ESPOLIO DE OSEAS BRAZ BITENCOURT, KENNEDY PEREIRA BITENCOURT, REPRESENTANTE LEGAL:MARCIA EDUARDO FERREIRA, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel ali existente, conforme segue:

1º) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O objeto do presente Laudo de Avaliação refere-se a um imóvel situado às margens da Rodovia BR 080, Chácara 47, Casa 01, a qual está situada na área urbano do povoado de Curralinho, área rural de Brazlândia – DF, conforme consta na Ficha de Vistoria, anexa ao presente Laudo. O imóvel compõe-se de 01 lote com área total de 3.758,95 m² (Três mil, setecentos e cinquenta e oito metros e noventa e cinco centímetros quadrados) e uma casa de moradia com área construída de cerca de 72 m² (setenta e dois metros quadrados), com 2 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro, cerâmica, em bom estado de conservação.

2º) ZONA E LOGRADOURO:

O imóvel está situado na zona urbana de um povoado situado em zona rural, o povoado de Curralinho, área rural de Brazlândia – DF.

3º) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA:

O local está bem servido por vias de acesso, até a Brazlândia e a todo Distrito Federal ou para o Estado de Goiás, uma vez que está situado as margens da rodovia BR 080.

4º) PERSPECTIVAS DE MERCADO

Trata-se de um povoado rural muito pequeno, de forma que não notei, seja por placas, conversa com moradores, ou consulta a sites especializados, anúncios de oferta de imóveis (exceto uma única descrita pelo moradores, conforme adiante). De forma, que não dá para fazer comentários no sentido de perspectiva de mercado.

5º) DATA DA VISTORIA:

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 11/03/2024.

6º) REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS VISTORIADOS:

Fonte: Oficial de Justiça Avaliador











7º) MODELO AVALIATÓRIO E CALCULOS:

Nas avaliações em geral, o método utilizado é de MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO. Ocorre que no caso presente verificou-se uma escassez de ofertas de imóveis para venda. Desse modo, o referido método foi utilizado de forma parcial, eis que houve notícia de um único imóvel que já esteve a venda no local.

Em vista disso, optou-se por fazer a avaliação utilizando o preço de oferta desse imóvel (relatado por moradores locais) em relação à área total do terreno somado ao valor de construção de imóvel de cerca de 72 m² (setenta e dois metros quadrados).

A) AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NO LOCAL (CASA DE MORADIA):

Conforme apurou este oficial de justiça, a área construída no imóvel consta de uma casa de moradia com área construída de cerca de 72 m² (setenta e dois metros quadrados), com 2 (dois) quartos, sala, cozinha e banheiro, cerâmica, em bom estado de conservação.

Em consulta ao site da SINDUSCOM-DF, verifica-se que o CUB-DF/m² – Custo Unitário Básico para o metro quadrado no Distrito federal no mês de fevereiro de 2024, apresentou o valor de R\$ 2.031,47.

Então, temos que $72,00 \text{ m}^2 \times 2.031,47 = \text{R\$ } 146.265,72$ (cento e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

Verifico que o imóvel construído está em muito bom estado, portanto não será aplicado redutor em face do tempo de construção, o que seria obrigatório em caso contrário.

B) AVALIAÇÃO DO TERRENO (TERRA NUA SEM A CONSTRUÇÃO)

Avaliação do terreno: apesar de escassas as informações sobre preço dos imóveis no local, fui informado de um imóvel sem benfeitorias (terra nua) que está (ou esteve) à venda no local pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), o qual é mais ou menos semelhante ao imóvel em questão.

Em vista disso, avalio somente o terreno (ou seja, a terra nua do imóvel sem a construção) em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

C) AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL (TERRA NUA + CONSTRUÇÃO):

AVALIO, portanto, o imóvel em:

- Construção (casa de moradia): no valor de R\$ 146.265,72 (cento e quarenta e seis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos).

- Terreno (terra nua excluído o imóvel construído): no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

- Portanto, **AVALIO o imóvel na sua totalidade**, perfazendo o terreno (ou terra nua) mais a construção (ou casa de moradia) no valor total de **R\$ 186.265,72 (cento e oitenta e seis mil, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e dois centavos)**.

Brazlândia – DF, 18 de março de 2024.

JOSE ADÃO FELICIO

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 319532

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

- BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Brasília, DF. 2015.