

**TJDFT****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS****JUÍZO:** 9ª VARA CÍVEL DE BRASÍLIA**PROCESSO:** 0736922-97.2018.8.07.0001**CLASSE JUDICIAL:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**EXEQUENTE:** CONDOMINIO RURAL SOLAR DA SERRA**EXECUTADO:** ANA KARINA LEITE BORGES, SANDRA PATRICIA SILVA BORGES, MARCELO LEITE BORGES, ANA FABRICIA LEITE BORGES, PATRICIA MOREIRA BORGES, ANAEL BORGES MARIANO, AMANITA BORGES MARIANO, MARU YA FERREIRA JORGE, MACAUA FERREIRA BORGES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 01 [primeiro] de maio de 2026, às 08h11m, eu, Pedro Augusto Santos de Souza, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL, mat. 321.434, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, dirigi-me ao endereço CONDOMÍNIO RURAL SOLAR DA SERRA, QUADRA 01, LOTE 19, SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF, CEP 71.680-350, ocasião em que constatei se tratar de imóvel desocupado, sem edificações e coberto por vegetação rasteira. Por fim, o lote está localizado em condomínio situado no Setor Habitacional Jardim Botânico e não no Setor Lago Sul, conforme fora informado no mandado.

I - Características do imóvel

Trata-se de um imóvel com características rurais localizado dentro de um condomínio rural não regularizado, com divisão que corresponde, segundo apontado nos autos, à QUADRA 01, LOTE 19, CONDOMÍNIO RURAL SOLAR DA SERRA, JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF.

No que diz respeito às características do imóvel sob avaliação (dimensões e confrontações), **registra-se que não consta nos autos a matrícula do imóvel e, dada a natureza aparentemente irregular do condomínio, a fração ideal relativa ao lote 19 não possui inscrição imobiliária individualizada no Registro de Imóveis**, razão pela qual, ao

**TJDFT****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

menos para este Oficial de Justiça, as dimensões e confrontações do imóvel são desconhecidas.

Em consulta aos autos, verifiquei que no documento juntado pela exequente de ID. 266365349 [Cadastro de Moradores] **não consta sequer a área do lote**, apenas seu endereço.

Ademais, este Oficial de Justiça não dispõe de instrumentos próprios para a medição do lote, **razão pela qual suas dimensões são aqui apontadas a partir do documento juntado pelo executado no ID. 264615216 [Cessão de direitos hereditários sobre o imóvel], ocasião em que sua área total é apontada como sendo de 2.951,32m², com inscrição junto à Secretaria da Fazenda do Distrito Federal sob o n. 48865567.** *[Dados apontados pelo executado e não estão oficialmente confirmados por documento oficial, o que pode afetar a credibilidade da avaliação].*

O imóvel correspondente ao endereço informado não possui edificações ou benfeitorias, além de não ser externamente identificado, eis que se trata de imóvel não ocupado, coberto por vegetação rasteira e por algumas árvores, fruto da ausência de ocupação antrópica ou alguma destinação social ou econômica. E por conta do excesso de vegetação, não consegui acessar os fundos do lote, seja pela frente, seja por suas laterais.

O imóvel não possui divisões laterais [muros, certas, tapumes etc.] e não é cercado pela frente, além de não contar com calçada, embora esteja localizado em uma rua asfaltada no interior do condomínio.

Outrossim, o imóvel possui o solo irregular, vale dizer, não se trata de solo plano/nivelado, mas sim com acentuado declive lateral e para os fundos. Está localizado já no final da quadra 01 em uma rua sem saída, fazendo divisa, pelo lado direito, com o lote 21 e pelo lado esquerdo com o lote 17 [lado ímpar].

A área do Condomínio Rural Solar da Serra é predominantemente residencial, integrado a uma região com forte presença de condomínios rurais ao seu redor, além de não contar, em suas proximidades, com unidades de saúde, escolas, supermercados, farmácias e afins. Todavia, é atendido pelos serviços públicos de água e energia, além de acesso à internet e coleta de lixo.

Por fim, o Condomínio Rural Solar da Serra conta com portaria 24h, cancelas automáticas e segurança própria com rondas motorizadas.

Vide imagens anexadas a seguir:



TJDFT

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



Indicação do imóvel – Google Maps





TJDFT

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS





TJDFT

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS



**TJDFT****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

II – Condições do mercado

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data da elaboração do laudo.

Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado.

III- Método de Avaliação

O valor do imóvel sob avaliação foi alcançado a partir do emprego do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, na forma do item 8.1.1 da NBR 14653-2 e item 7.2.1 da NBR 14653-1, considerando ser esse o método que, dentro do caso concreto, melhor exprime o valor de mercado do imóvel avaliado.

De acordo com o que determina o item 7.1 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.

Vale dizer, o indicado método determina a realização de levantamento de imóveis com características similares as do imóvel avaliando, em situações de equivalência urbana, ou seja, integração de setores, constatação da mesma malha urbana, infraestrutura e condições de urbanização da área.

Os dados relativos aos imóveis paradigmas foram coletados a partir de consulta em sites especializados na oferta de imóveis, **incluindo lotes localizados no Condomínio Solar da Serra**, conforme determinam os itens 6.4, 6.4.1 e 6.4.2 da NBR 14653-1.

As amostras correspondem a imóveis localizados no interior do próprio Condomínio Solar da Serra, com dimensões de áreas total e útil equivalentes, na medida do possível, àquelas do imóvel sob avaliação, de maneira que os atributos de homogeneização

**TJDF****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

das amostras melhor coincidem com o imóvel sob avaliação [mesma região, mesmo condomínio, dimensões similares, desocupação, cobertura de vegetação e possibilidade de edificações futuras].

Não se aplicou o ajuste de regateio, uma vez que se trata de imóvel penhorado para futuro leilão e não de eventual venda direta para terceiros que envolveria margem de negociação.

Portanto, a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou, ponderados os atributos por homogeneização, a **atribuição da média** e formação do valor de mercado, nos termos da tabela abaixo:

	LOTES/TERRENOS	
AMOSTRA	ANÚNCIO	VALOR
1ª AMOSTRA	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-solar-da-serra-1091417?gclid=CjwKCAiA4KfLBhB0EiwAUY7GATpwPFCqilM7-cs5Agtmac536ZPRE1vsRFRWse7b_n1t0HCHDZzcdghoCfxsQAvD_BwE COND. SOLAR DA SERRA – Área total 2.360,99m²	RS 550.000,00
2ª AMOSTRA	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-solar-da-serra-1292835?gclid=CjwKCAiA4KfLBhB0EiwAUY7GATpwPFCqilM7-cs5Agtmac536ZPRE1vsRFRWse7b_n1t0HCHDZzcdghoCfxsQAvD_BwE COND. SOLAR DA SERRA – Área total 2.140,00m² -	RS 540.000,00
3ª AMOSTRA	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-solar-da-serra-1200717?gclid=CjwKCAiA4KfLBhB0EiwAUY7GATpwPFCqilM7-cs5Agtmac536ZPRE1vsRFRWse7b_n1t0HCHDZzcdghoCfxsQAvD_BwE COND. SOLAR DA SERRA – Área total 1.800,00m² -	RS 515.000,00
4ª AMOSTRA	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-solar-da-serra-995120?gclid=CjwKCAiA4KfLBhB0EiwAUY7GATpwPFCqilM7-cs5Agtmac536ZPRE1vsRFRWse7b_n1t0HCHDZzcdghoCfxsQAvD_BwE COND. SOLAR DA SERRA – Área total 2.196,00m² -	RS 520.000,00
5ª AMOSTRA	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/lote-2895m-solar-da-serra-esquina-vista-livre-para-o-2995269501.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15 COND. SOLAR DA SERRA – Área total 2.895,00m²	RS 550.000,00

**TJDFT****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

Acerca das amostras coletadas aplica-se 20% do valor da média encontrada entre os demais paradigmas, sendo 20% para cima e 20% para baixo. Para encontrar a média definitiva, deve-se excluir as amostras cujo valor esteja acima ou abaixo de 20% da média inicial encontrada, conforme segue abaixo:

- 1 – Média do Valor (média aritmética do valor das amostras): R\$ 535.000,00
- 2 –Aplicação do percentual de 20% para menos sobre a média: R\$ 428.000,00
- 3–Aplicação do percentual de 20% para mais sobre a média: R\$ 642.000,00

Nenhuma das amostras apresentou considerável discrepância para mais e para menos, respectivamente, do valor inicial encontrado como média, qual seja: **R\$ 535.000,00**. Por essa razão, todas as amostras são mantidas na composição da média do valor final.

Por fim, alcança-se a conclusão de que o valor médio do m² do imóvel sob avaliação é de R\$ 181,27 [cento e oitenta em um reais e vinte e sete centavos].

$$\text{Valor do m}^2 = \frac{\text{Área total em m}^2}{\text{Preço total}}$$

Calculadora de valor do metro quadrado

Área do imóvel ⓘ

– 2.951,32 +

Valor do imóvel

R\$ 535.000,00

O valor do metro quadrado é

R\$ 181,27 /m²

IV - Conclusão

Inicialmente, este avaliador não possui, no presente momento ou no futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação, além de não ter qualquer inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo ou às partes.

**TJDFT****PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**

Com essas considerações, tendo por valor do m² R\$ 181,27 [cento e oitenta em um reais e vinte e sete centavos], **PROCEDO À AVALIAÇÃO** do imóvel situado na QUADRA 01, LOTE 19, CONDOMÍNIO RURAL SOLAR DA SERRA, SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, BRASÍLIA/DF, **em R\$ 535.000,00 [quinhentos e trinta e cinco mil reais].**

Brasília-DF, 05 de maio de 2026.

Pedro Augusto Santos de Souza

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Mat.: 321.434