



Número: **0000725-67.2004.4.01.3400**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **19ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJDF**

Última distribuição : **10/02/2004**

Valor da causa: **R\$ 16.956,97**

Processo referência: **0000725-67.2004.4.01.3400**

Assuntos: **IRPJ/Imposto de Renda de Pessoa Jurídica**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) (EXEQUENTE)	
MATER ENGENHARIA LTDA (EXECUTADO)	
MARCELO FARIAS DUTRA (EXECUTADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10339 83756	19/04/2022 15:21	LAUDO DE REAVLIAÇÃO MATER ENGENHARIA ASSINADO	Auto de avaliação/reavaliação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL
URBANO

Processo nº 0000725-67.2004.4.01.3400

19ª Vara Federal

Exequente: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

Executados: MATER ENGENHARIA LTDA e MARCELO FARIAS DUTRA

Janete Silva Mota
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula: DF1400199

Brasília, 19 de abril de 2022

19 VF/DF 0000725-67.2004.4.01.3400

1/11





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

FICHA DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE AVALIAÇÃO

Processo nº 0000725-67.2004.4.01.3400	
Exequente: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)	
Executados: MATER ENGENHARIA LTDA e MARCELO FARIAS DUTRA	
Área total do imóvel: 67,80 m ²	Área privativa: 58,43 m ² Área comum: 9,37 m ²
Endereço: SCLRN 708/709, BLOCO F, SOBRELOJA	CEP: 70741660
Bairro: ASA NORTE	Cidade: BRASÍLIA – DF
Zona do Cartório de Registro de Imóveis: 2º ofício RIDF	Nº da Matrícula: 11.256
Data da Vistoria: 04/04/2022 (apenas vistoria externa – loja desocupada e fechada)	

Infraestrutura			
Rede de água	X	Esgoto	X
Energia	X	Iluminação Pública	X
Coleta de lixo	X	Transporte Coletivo	X
Pavimentação	X	Telefone	X

Zoneamento				
Densidade: Alta				Zona: RA I
Comercial		Residencial		Misto X

Vizinhança			
Padrão Construção	NORMAL	Escolas	SIM
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	SIM
Atividades Incômodas	NÃO	Estacionamento	PÚBLICO
Arborização/A. verde	SIM	Trânsito	NORMAL

Observações da Vistoriadora quanto ao Terreno

Sala no. 01, situada no Pavimento Sobreloja do Bloco F, Tipo EC-4, da Quadra 708/709, do Setor Comercial Residencial Norte, com área privativa de 58,43 m², área comum de 9,37 m² e área total de 67,80 m² (informações da Matrícula de número 11.256 do Cartório do 2º. Ofício). Todo a prumada se encontra desocupada. Na fachada há placa do último comércio existente ali (Academia AD Corpus). A porta de acesso está trancada com corrente e cadeado. Há alguns vidros quebrados. Não tive acesso ao interior, no entanto, trata-se prédio com boa visibilidade naquele comércio.

Observação

O imóvel Tipo EC-4, está discriminado no Decreto 596, de 08.03.67:

I — Lotes do tipo EC — 4 e EC — 4B:

a) destinam-se à construção de edifícios para lojas e escritórios e o gabarito é o dos desenhos de Siglas SCR-N CE 3/1 e 4/1, respectivamente;

b) é optativo o uso do subsolo.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

LAUDO DE REAVALIAÇÃO[1] DE IMÓVEL URBANO

Processo nº 0000725-67.2004.4.01.3400

19ª Vara Federal

Exequente: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

Executados: MATER ENGENHARIA LTDA e MARCELO FARIAS DUTRA

Aos dezanove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, em cumprimento às atribuições a mim conferidas por lei, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, expedido nos autos da ação supracitada, procedi à **REAVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1 Descrição do imóvel:

O objeto do presente Laudo de Avaliação é a Sala no 01, situada no Pavimento Sobreloja, do Bloco F, da Quadra SCLRN 708/709, com área privativa de 58,43, área comum de 9,37 m², ou seja, área total de 67,80 m² e respectiva fração ideal de 0,081% dos Lotes de terreno nos 11 e 13, conforme descrição na Matrícula de no. 11.256 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, de propriedade de MATER ENGENHARIA LTDA.

2. Zona e Logradouro[3]

Trata-se de imóvel situado na Região Administrativa da Asa Norte - RA I. A área é nobre.

3. Condições de Infraestrutura Urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com vias asfaltadas, cobertura de internet, rede de esgoto, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica bivolt, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escolas públicas e privadas nas proximidades, contando com rede bancária, supermercados, farmácias, hospitais, transporte coletivo e fácil acesso.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

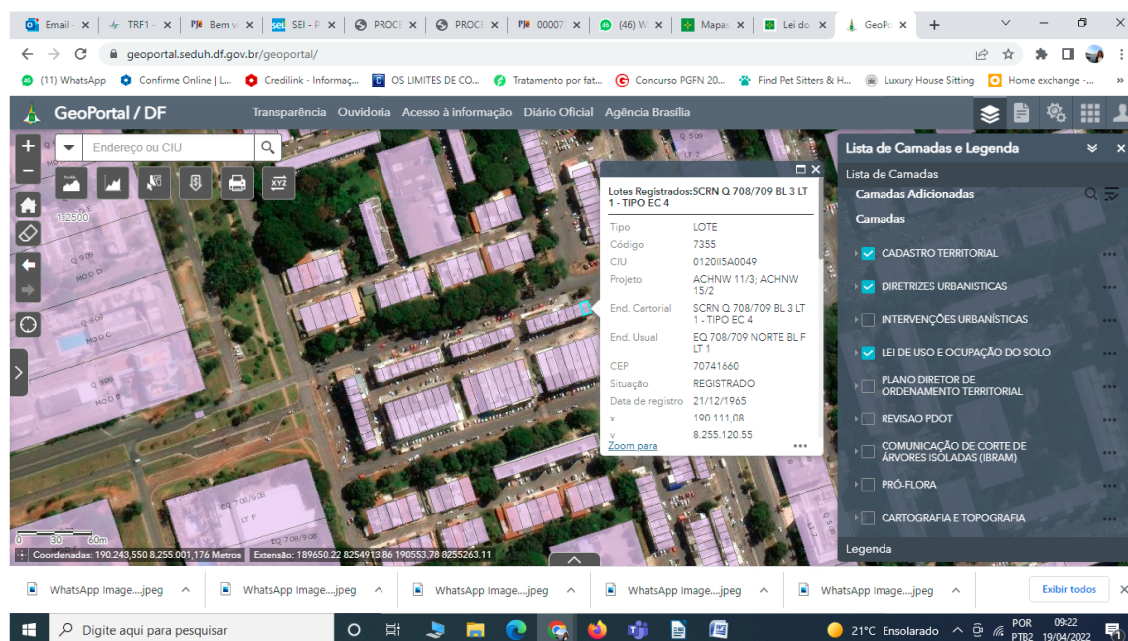
4. Data da Vistoria

A visita feita ao imóvel ocorreu no dia 04 de abril de 2022, ocasião em que foi fotografado o exterior do imóvel, pois o mesmo estava fechado com corrente e cadeado. A fachada conta, ainda, com placa do último comércio existente no local (Academia AD CORPUS).

4.1 Registro fotográfico do imóvel vistoriado

Fontes: Geoportal-DF, fotos do celular da Oficiala de Justiça.

Foto 01: Vista aérea do imóvel pelo GEOPORTAL DF





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Foto 2 – Fachada do Prédio



19 VF/DF 0000725-67.2004.4.01.3400

2/11





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Foto 3 – Parte detrás do Prédio



19 VF/DF 0000725-67.2004.4.01.3400

3/11





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Foto 4 – Entrada para Sobreloja fechada com cadeado



19 VF/DF 0000725-67.2004.4.01.3400

4/11





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

5. Método Avaliatório

O valor do imóvel foi determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para avaliação de imóveis urbanos, seguindo o que orientam as **NBR 14653-2, conforme o seu item 8.1.1 e NBR 14653-1 no item 8.2.1, ambas da ABNT**. Para tanto, foi feito o levantamento dos paradigmas por pesquisa de imóveis para venda na rede mundial de computadores, sendo encontrados apenas 2 imóveis de sobreloja anunciados e, estando ambos localizados na Asa Norte, contando com a mesma infraestrutura de melhorias urbanas e destinação, não foi realizada a homogeneização para cálculo da média do metro quadrado na aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

5.1. Paradigmas encontrados

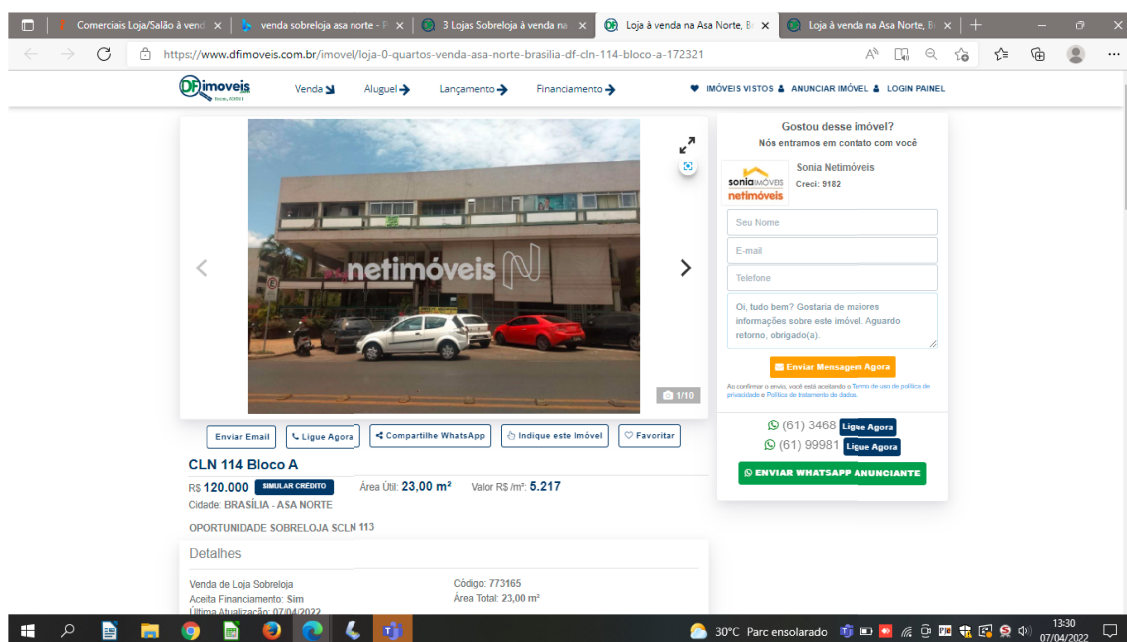
PARADIGMA 01





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

PARADIGMA 2



5.2 Cálculo da Média de Valores das amostras/paradigmas

PARADIGMAS ENDEREÇO	ÁREA ANUNCIADA	VALOR ANUNCIADO	VALOR ANUNCIADO
PARADIGMA 1 SCLN 116, BL G	31 M2	R\$ 180.000,00	R\$ 5.806,00
PARADIGMA 2 CLN 114, BL A	23 M2	R\$ 120.000,00	R\$ 5.217,00

6. Cálculo do Valor do Metro Quadrado

Cálculo da média das amostras, após soma de todas as amostras e divisão pelo número delas:

19 VF/DF 0000725-67.2004.4.01.3400

6/11





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Amostra 1	R\$ 5.806,00
Amostra 2	R\$ 5.217,00
Média do preço de mercado na região	$R\$ 5.806,00 + R\$ 5.217,00 = R\$ 11.023,00$, dividindo-se esse resultado pelo número de amostras (2), obtém-se a média do metro quadrado: $R\$ 11.023,00 / 2 = \mathbf{R\$ 5.511,50}$

7. Cálculo da Avaliação

Obtido a partir da média do metro quadrado dos valores anunciados para os 2 imóveis paradigmas, multiplicando-se pela área privativa do imóvel objeto da avaliação :

Imóvel Objeto da Avaliação

SALA no 1, na Sobreloja do Bloco F da SCRLN 708/709, Brasília – DF (matr. 11256 – 2º Ofício):

Imóvel Avaliando	Área m2
SALA no 1, na Sobreloja do Bloco F da SCRLN 708/709	58,43 M2

Valor do Imóvel penhorado	$58,43 \times R\$ 5.511,50 = \mathbf{R\$ 322.036,94}$
----------------------------------	---

7.1 Fator Fonte, também denominado fator oferta:

É normal que o vendedor atribua preço acima do valor que deseja, de fato, obter na venda, posto que a regra do mercado imobiliário é a existência da proposta e da contraproposta. A essa diferença entre o valor pedido e o valor de venda chama-se fator fonte. Geralmente, o fator fonte é aplicado à razão de 10% do valor, para menor. Levando em consideração que os imóveis utilizados no presente procedimento, como amostras, ainda esperam comprador, aplico o fator fonte, para ajustar o valor encontrado, conforme segue:

Cálculo para aplicação do fator fonte: $R\$ 322.036,94 - 10\% = \mathbf{R\$ 289.833,25}$

8. Resultado da Avaliação





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

Levando em consideração a metodologia utilizada e os resultados encontrados aplicando-se o disposto na NBR 14653-1, item 7.7.1, que permite arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, **AVALIO O IMÓVEL em R\$290.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).**

Valor do Imóvel	R\$290.000,00
------------------------	----------------------

Brasília, 19 de abril de 2022.

Janete Silva Mota
Oficiala de Justiça Avaliadora
Matrícula DF1400199

