Dados do Mandado

Número do mandado:	2026.263438
Número do processo:	0004272-22.2015.8.07.0008
ID Doc. PJE:	274983589
Data da distribuição:	08/05/2026
Destinatário:	RAUL ANTONIO RODRIGUES

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 19/05/2026 às 08:15, dirigi-me à(ao) CONDOMÍNIO MINI CHÁCARAS DO LAGO SUL-QUADRA 8 CONJUNTO 3 - QUADRAS 04 A 11 FRAÇÃO COND 15 SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO BRASÍLIA-DF CEP 71680-621, onde PROCEDI À AVALIAÇÃO conforme auto abaixo. DEIXEI DE INTIMAR RAUL ANTONIO RODRIGUES em razão de não constar no mandado seu atual endereço ou telefone para contato. O terreno avaliado não está ocupado.

AUTO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado em Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul, fração condominial 15, Quadra 8 Conjunto 3, Setor Habitacional Jardim Botânico, BRASÍLIA - DF - CEP: 71680-621.

Terreno com área de 600 m², in natura, sem benfeitorias, com vegetação nativa do cerrado, sem muros, sem acesso pavimentado, sem rua aberta consolidada, localizado no Condomínio Mini Chácaras do Lago Sul, Setor Habitacional Jardim Botânico (Lago Sul- DF).

Características físicas constatadas:

a)Terreno sem edificações;

b)Ausência de muros ou divisas construídas;

c)Vegetação arbustiva/árvores nativas;

d)Acesso precário ao terreno (não há rua asfaltada, nem capeamento, nem rua oficialmente aberta);

d)Apenas uma (01) casa construída na mesma rua/loteamento;

e)Faz divisa com área em litígio do próprio condomínio, no caso, com a Chácara Jerusalém.

2. FINALIDADE E METODOLOGIA

Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/10/2026 14:44:55
Número do processo: 0004272-22.2015.8.07.0008
Número do documento: 26052109382400000000250818206 | Tipo de documento: Diligência
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109382400000000250818206
Assinado eletronicamente por: "FRANCISCO ROGERIO MADEIRA PINTO - 21/05/2026 09:34:25
Perfil:

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores de homogeneização, considerando:

a)Valor de referência para terreno padrão na região (R$ 380.000,00 / 600 m²);

b) Ajustes negativos por infraestrutura deficiente e risco jurídico;

c)Depreciação por liquidez reduzida (condições precárias).

3. PESQUISA DE PREÇOS _ PARÂMETROS DE MERCADO

Foram consultados anúncios públicos na região. Diante disso, adotou-se o valor médio de R$ 380.000,00 para terreno de 600 m² com infraestrutura mínima (rua, lotes em condomínio regularizado).

Pesquisas de preços site: a)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-cond.-mini-chacaras-do-lago-sul-850-m-3012477621.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12;

b)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-mini-chacaras-do-lago-sul-poente-qd-07-3006289368.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14;

c)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-mini-chacaras-do-lago-sul-poente-qd-07-3006289368.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14.

4. CÁLCULO DO VALOR ESTIMADO

4.1. Valor base de mercado (terreno padrão)

Terreno de 600 m² = R$ 380.000,00

Valor por m² = R$ 380.000,00 ÷ 600 = 380.000,00÷600= R$ 633,33/m².

4.2. Fatores de desvalorização (condições precárias)

Fator Impacto Justificativa

a) Ausência de rua aberta -15% Acesso precário, sem urbanização

b)Sem asfalto/pavimento -10% Inviabiliza financiamento e reduz liquidez

c)Ausência de muros -5% Segurança zero, necessidade de obra

d)Litígio com Chácara Jerusalém -10% Risco jurídico sobre domínio e limites

e) Ocupação esparsa (1 casa) -5% Baixa demanda, serviços públicos inexistentes

Total de ajustes (somatório linear)-45%

Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/10/2026 14:44:55
Número do processo: 0004272-22.2015.8.07.0008
Número do documento: 26052109382400000000250818206 | Tipo de documento: Diligência
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109382400000000250818206
Assinado eletronicamente por: "FRANCISCO ROGERIO MADEIRA PINTO - 21/05/2026 09:34:25
Perfil:

Contudo, para não superestimar os redutores, adota-se o redutor único e fundamentado de 30% sobre o valor base, o que já contempla o conjunto de fatores negativos, conforme prática pericial conservadora.

4.3. Valor após ajustes:

R$ 380.000,00×(1-0,30)= R$266.000,00

5. VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

R$ 266.000,00 (duzentos e sessenta e seis mil reais)

Distrito Federal, 21 de maio de 2026.

FRANCISCO ROGERIO MADEIRA PINTO
Oficial(a) de Justiça - mat. 312161

Este documento foi gerado pelo usuário 264.***.***-53 em 28/10/2026 14:44:55
Número do processo: 0004272-22.2015.8.07.0008
Número do documento: 26052109382400000000250818206 | Tipo de documento: Diligência
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26052109382400000000250818206
Assinado eletronicamente por: "FRANCISCO ROGERIO MADEIRA PINTO - 21/05/2026 09:34:25
Perfil:



