

Em cumprimento à determinação desse Juízo, venho me manifestar sobre a impugnação feita à minha avaliação nos seguintes termos.

Primeiramente, vale ressaltar que a avaliação questionada foi realizada dentro dos padrões legais, obedecendo critérios mercadológicos, nos quais foram observados imóveis com padrões semelhantes ao imóvel avaliado, no que concerne à metragem, conservação e padrão de construção.

Com relação à metragem do imóvel (200m²), foi uma informação dada pelo próprio Sr. Gunnar, quando eu realizei uma outra avaliação desse mesmo imóvel em 14/06/21, processo nº 0734878-71.2019.8.07.0001. Não citei outras características do interior do imóvel, pois não tive acesso à parte de dentro, mas tomei como base a descrição do imóvel feita na avaliação de 2021, qual seja: imóvel de dois (02) quartos (sem suítes), 1 banheiro social pequeno, lavabo, cozinha e sala para dois ambientes. Ressalto ainda, que a avaliação feita à época também foi impugnada, basicamente, nos mesmos moldes da atual, porém, não foi exitosa.

Os anúncios juntados à avaliação não foram anúncios aleatórios, mas de casas semelhantes em tamanho e padrão, dos quais, se obtive uma média, que gerou o valor da avaliação. Um anúncio, inclusive, é de uma casa próxima à casa avaliada.

Já os anúncios colacionados pelo impugnante, fazem referência à casas de um PADRÃO SUPERIOR ao imóvel avaliado, maiores (excetuando-se uma) e com área de lazer (piscina e churrasqueira). Senão vejamos:

- 1) Anúncio de id 238252728: Apesar de ser menor (170m²) a casa possui piscina aquecida, casa de fundos e uma suíte.
- 2) Anúncio de id 238252729: Casa com 200m², três quartos, suíte, área gourmet. Pela foto juntada pelo impugnante,

percebe-se que se trata de uma casa com melhor acabamento e mais bonita que a casa do requerido.

- 3) Anúncio id 238252730: Casa com 270m², lote medindo 1170m², três quartos, sendo um suíte.
- 4) Anúncio id 238252731: casa com 307m², três quartos, cinco banheiros e piscina.
- 5) Anúncio id 238252732: Casa com 350m², três quartos, 1 suíte. A foto demonstra uma casa com padrão de acabamento muito superior à casa avaliada.
- 6) Anúncio id 238252733: Casa com 300m², três quartos, três banheiros e uma suíte. Área de lazer com piscina. Também superior à casa avaliada.

Tais anúncios não servem como referência para elevar o valor da avaliação ao preço pretendido pelo impugnante (R\$1.050.000,00), pois são imóveis melhores que a casa avaliada.

Quanto ao preço dos lotes, eles variam, porém, no momento de venda eles são negociados por valores que giram em torno de R\$360.000,00 a R\$380.000,00, segundo informou-me o Sr. Rafael Yani, construtor e corretor de imóveis que atua na região (Yani Imóveis - (61)99501-9669.

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-ouro-vermelho-i-790658> (R\$380.000,00).

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-ouro-vermelho-i-1092283> (R\$385.000,00 - 1144m²)

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-botanico-brasilia-df-condominio-ouro-vermelho-i-238872> (R\$ 392.000,00 - aceita proposta).

Por fim, não é razoável, para não se dizer, ilógico, o valor pretendido pelo impugnante para o metro quadrado de área construída (R\$3.000,00). Por esse valor, são construídas casas de alto padrão, bem superiores à casa avaliada.

O valor do metro quadrado para construção de uma casa semelhante à avaliada, gira em torno de R\$1.800,00, segundo informações colhidas com construtores, mormente, o Sr. Emílio, (61)98243-9242.

$1.800 \times 200\text{m}^2 = 360.000,00 + 380.000,00 \text{ (lote)} = \text{R}\$740.000,00$

O método por mim utilizado para referida avaliação, foi o comparativo, onde fiz uma média de valores de casas semelhantes ao imóvel avaliado para obter o valor de R\$738.000,00. Pelo valor do metro quadrado, houve um pequeno acréscimo de R\$2.000,00, elevando o valor do imóvel para R\$740.000,00 (aumento insignificante em relação ao valor do imóvel).

Assim, sem mais para justificar, remeto minha manifestação para apreciação desse Juízo.

Brasília, 25 de junho de 2025.

João Paulo Rodrigues

Oficial de Justiça Avaliador

Mat. 312538

