

Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ao Gabinete (Gabin),

Assunto: Informações para regularização do Condomínio Rural Residencial RK.

Em atenção à solicitação constante do Requerimento e-Protocolo 00038355/2025 (181864431), referente ao Ofício nº 012/2025 - CRRRK (181864514), retornamos os autos com os esclarecimentos abaixo, para que seja enviado resposta à parte requerente na forma das informações prestadas:

## 1. VALORES

1.1. A Terracap adota para todas as avaliações para fins de regularização fundiária por meio da venda direta as recomendações estabelecidas a NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e nas legislações vigentes (Decreto nº 38.179 de 05 de maio de 2017, publicado no DODF; Decreto nº 38.333 de 17 de julho de 2017, publicado no DODF e Lei Distrital nº 4.996 de 19 de dezembro de 2012).

Com base nas recomendações da norma, as avaliações para determinar o valor de mercado são realizadas pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este indicado na mencionada norma como o método mais completo e preciso atualmente disponível e que deve ser, preferencialmente, quando possível, utilizado, tendo em vista que se baseia em dados reais de mercado, proporcionando uma avaliação fundamentada.

1.2. Este método consiste primeiramente em coleta de dados de mercado, onde são reunidas informações sobre vendas ou ofertas recentes de imóveis similares na região a ser avaliada. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente. Uma das variáveis utilizadas é a área base do terreno, resultando assim em uma avaliação individualizada por terreno, tendo em vista as diferenças de áreas, não sendo possível existir um valor fixo de metro quadrado para todos os terrenos.

1.3. Após a coleta de dados será realizada uma análise comparativa com os dados coletados ajustando as diferenças específicas por meio da técnica de estatística inferencial, por meio de regressão linear, buscando uma abrangência de amostragem visando trazer maior consistência na busca do valor de mercado do imóvel avaliando.

1.4. No caso específico do condomínio RK, tendo em vista a quantidade de dados ofertados no mercado, foi realizado um modelo estatístico utilizando-se como fatores a área do terreno, índice data (constando imóveis ofertados nos anos de 2023, 2024 e 2025) e valores de lotes de condomínios próximos com as mesmas características do avaliando, onde obteve-se o montante de R\$ 476.000,00 (quatrocentos e setenta e seis mil reais) para um lote de área de 500,00 m².

1.5. Importante ressaltar que esse valor foi calculado em fevereiro de 2025, sendo que no momento de nova avaliação os valores podem variar de acordo com o mercado imobiliário.

1.6. Para exemplificação, segue abaixo alguns imóveis anunciados que foram utilizados no modelo estatístico elaborado:

Condomínio RK- Região dos Lagos - UP Soluções Imobiliárias - 98268-1050 -  
área: 500,00 m² valor total: R\$ 580.000,00

Condomínio RK - Márcio Azevedo - 99987-8415 - área: 500,00 m² valor total: R\$  
599.000,00

Condomínio RK - GM IMOVEIS - Unidade RK- 3256-8255 - área: 504,00 m²  
valor total: R\$ 610.000,00

Condomínio RK - GM IMOVEIS - Unidade RK- 3256-8255 - área: 701,00 m²  
valor total: R\$ 650.000,00

Condomínio RK - Escritório Imobiliário Val - 99857-3473 - área: 500,00 m² valor  
total: R\$ 575.000,00

Condomínio Solar de Athenas - GM Imoveis - 3595-1212 - área: 939,72 m² valor  
total: R\$ 750.000,00

DF 425 Cond. V. Serrana (Sobradinho) - Rocha Cons. Imob - 98229-0018 - área:  
600,00 m² valor total: R\$ 490.000,00

Lote de Chácara (residencial) no Condomínio RK - JM IMÓVEIS - 3546-7275 -  
área: 1.390,00 m² valor total: R\$ 580.000,00

1.7. Após realizada a avaliação de mercado, são realizadas as avaliações para proceder com os descontos legais, que são a dedução da valorização e da infraestrutura, conforme Decreto 38.179/2017:

*Art. 3º Os imóveis referidos no art. 2º devem ser avaliados pelo valor de mercado de cada unidade imobiliária e devem ser descontadas as benfeitorias realizadas, bem como a valorização decorrente da infraestrutura implantada pelo particular.*

1.8. Para a determinação da valorização ocorrida na área pela implantação da infraestrutura e benfeitorias realizadas será utilizado a metodologia Involutiva estática, de equações clássicas de literaturas técnicas consagradas por autores renomados no ramo da engenharia de avaliação de imóveis.

1.9. O Método Involutivo identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

1.10. Para levantamento dos custos da infraestrutura implantada pelos particulares, serão realizadas levantamento de campo pela equipe de engenheiros da Terracap, onde serão quantificadas e avaliadas todas as infraestruturas existentes. Já para o cálculo do valor do terreno, será considerado o valor do metro quadrado de terreno encontrado pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme descrito acima. Assim encontra-se o valor do terreno sem as infraestruturas e a valorização decorrida desta implantação.

1.11. Ademais, conforme legislação supracitada serão descontados para cada terreno o valor total rateado por lote referente à infraestrutura implantada, permanecendo o mesmo para todos os moradores da região que está sendo regularizada, independente da área do terreno.

1.12. Assim, o valor final para venda direta será:

**VALOR FINAL = VALOR DE MERCADO ( - ) INFRAESTRUTURA ( - )  
VALORIZAÇÃO**

1.13. No caso do condomínio RK, ainda não foi realizado o levantamento e precificação da infraestrutura implantada pelo particular, não sendo possível realizar a avaliação precisa para cálculo do percentual de valorização, bem como o valor do desconto de infraestrutura a ser aplicado.

1.14. No entanto, o valor médio de desconto de infraestrutura por lote em condomínios com nível de infraestrutura semelhante à existente no RK, bem como o desconto equivalente à valorização que esta infraestrutura agregou ao imóvel, apontam para um valor de venda de aproximadamente R\$ 180.000,00 para pagamento a prazo. Caso haja opção pelo pagamento a vista, será aplicado o desconto de 25% e o valor final ficará em torno de R\$ 135.000,00.

1.15. Estes valores são fruto de estimativas e comparações com parcelamentos semelhantes, e serão confirmados após qualificação detalhada da infraestrutura existente no parcelamento.

## **2. ÁREAS COMUNS**

2.1. No que tange às Áreas Comuns - praças, parques e outros, essas poderão ser consideradas para compor as áreas destinadas a Equipamentos Públicos e os Espaços Livres de Uso Público - ELUP, de maneira a cumprir os índices urbanísticos necessários à aprovação dos projetos.

### **3. POLÍTICA SOCIAL**

3.1. Nos casos em que o imóvel e o perfil do ocupante se enquadrem nas condições estabelecidas para a regularização por REURB-S, a Terracap encaminhará o processo à Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal – CODHAB, para fins de regularização mediante doação. Nessa hipótese, o atendimento cumulativo dos seguintes requisitos será condição para a destinação à CODHAB:

- I – o imóvel deverá possuir uso exclusivo residencial;
- II – o imóvel ocupado deverá possuir área de até 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III – o ocupante deverá possuir renda familiar igual ou inferior a 05 (cinco) salários-mínimos;
- IV – o imóvel deverá possuir padrão construtivo com características de REURB-S;
- V – o ocupante não poderá ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal, observado o disposto na legislação vigente;
- VI – o ocupante não poderá ser, nem ter sido, proprietário de imóvel urbano com uso residencial ou rural no Distrito Federal;
- VII – o ocupante não poderá ser, nem ter sido, beneficiário contemplado por Legitimação Fundiária ou Legitimação de Posse no Distrito Federal;

### **4. FINANCIAMENTO**

4.1. A Terracap promoverá a regularização fundiária norteadas pelas diretrizes estabelecidas na Lei 13.465/2023, na Lei Complementar 986/2021, Decreto Federal nº 9.310/2018, Decreto nº 38.247/2017, Decreto nº 46.741/ 2025 e na Resolução 269/2022.

4.2. A regularização dos imóveis pela Terracap se dará com as seguintes formas de pagamento:

- A prazo, com ou sem entrada, por financiamento junto à Terracap, com parcelamento para pessoa física em até 360 meses. Destaca-se que pessoas de até 60 anos, poderão financiar o imóvel com o prazo total. Pessoas com idade acima de 60 anos, deverão obedecer ao prazo máximo de financiamento do imóvel, de modo que o prazo de parcelamento somado à idade do adquirente não ultrapasse 1080 (mil e oitenta) meses. Há a possibilidade de inserção de cocomprador nos processos de venda direta, nesse caso, a análise de idade leva em conta o adquirente mais novo;
- À vista, com 25% de desconto em caso de adesão ao primeiro edital de chamamento e ter efetuado o cadastro do imóvel.

4.3. Fará jus ao desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o saldo devedor, o adquirente que, no prazo de até 1 (um) ano contado da data da publicação da homologação da proposta de compra, optar pela quitação antecipada do imóvel, desde que tenha realizado o cadastramento prévio do imóvel e tenha aderido ao primeiro edital de chamamento.

- Financiado por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro - como por exemplo: BRB, Poupex e Daycoval, que possuem linhas de crédito específicas para imóveis objeto de regularização fundiária, com 25% de desconto em caso de adesão ao primeiro edital de chamamento.

### **5. CRITÉRIOS DE LEGITIMAÇÃO**

5.1. Quanto aos documentos que servirão como comprovação do direito de fato sobre o imóvel, serão:

5.2. Documento comprobatório da aquisição dos alegados direitos do imóvel de terceiro (contrato de compra e venda, cessão de direitos, dentre outros);

5.3. Comprovante atual de residência (conta de água, energia ou telefone, ou outros comprovantes, desde que devidamente justificado) com endereço do imóvel, demonstrando que ocupa o imóvel objeto de compra. Na ausência de comprovante de residência, será realizada vistoria no imóvel objeto de venda direta ou concessão, a fim de caracterização do ocupante.



Documento assinado eletronicamente por **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS - Matr.0002619-1, Diretor(a) de Comercialização**, em 26/09/2025, às 16:57, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0verificador=181968034](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=181968034) código CRC= 9CE1B276.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"  
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF  
Telefone(s): 061 33422002  
Sítio - [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br)