



Governo do Distrito Federal
Companhia Imobiliária de Brasília
Diretoria de Comercialização
Gerência de Pesquisa e Avaliação

Despacho – TERRACAP/PRESI/DICOM/GEPEA

Brasília, 24 de junho de 2025.

À Gerência de Venda Direta (GEVED),

Assunto: Solicitação de informações

Em atenção à solicitação constante no despacho GEVED 174103388, temos a informar o que segue:

A Terracap adota para todas as avaliações para fins de regularização fundiária por meio da venda direta as recomendações estabelecidas na 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 supracitada norma, as avaliações para determinar o valor de mercado são realizadas pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este método consiste em realizar pesquisa de dados de mercado, gerando uma amostra comparativa consistente, cujas diferenças dos dados amostrais são homogeneizadas por meio de técnica de estatística inferencial. Cabe também ressaltar que o modelo inferencial utiliza dados de mercado de vendas efetivadas ou de ofertas na região, buscando uma abrangência de amostragem visando trazer maior consistência na busca do provável valor de mercado do imóvel avaliando.

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.

Parágrafo único. As avaliações referidas no caput deste artigo são realizadas pela Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap (Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal), nos termos da Norma Técnica de Avaliação de Bens - NBR 14653, que fixa as diretrizes para as avaliações.

Para a determinação da valorização ocorrida na área pela implantação da infraestrutura e benfeitorias realizadas, foi utilizado a metodologia involutiva. 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.

Para levantamento dos custos da infraestrutura implantada pelos particulares, são realizadas levantamento de campo pela equipe de engenheiros da Terracap, onde são quantificadas e avaliadas todas as infraestruturas existentes por meio de orçamentos com base na tabela PINI.

Assim, conforme legislações vigentes referentes à regularização fundiária, após determinado o valor de mercado são descontados a valorização e a infraestrutura implantada pelos particulares, chegando no valor final de venda direta, considerando tão somente o valor da terra nua.



Documento assinado eletronicamente por **MICHELLE GONÇALVES PEDROSA - Matr.0002195-4, Gerente de Pesquisa e Avaliação**, em 24/06/2025, às 17:15, 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=0
verificador= **174222776** código CRC= **7D38C4E7**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SAM BL F ED SEDE TERRACAP S N - BRASILIA/DF - Bairro ASA NORTE - CEP 70620000 - DF
Telefone(s): 061 33421797
Sítio - www.terracap.df.gov.br