

**TJDFT**

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DE MANDADOS E GUARDA DE BENS JUDICIAIS
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO DE MANDADOS

Dados do Mandado

Número do mandado:	2020.383429
Número do processo:	0702241-64.2019.8.07.0002
ID Doc. PJE:	78122323
Data da distribuição:	01/12/2020
Destinatário:	PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 08/06/2021 às 22:00, PROCEDI À AVALIAÇÃO, conforme laudo em anexo(a). autor: MARLEIDE OLIVEIRA DE ALMEIDA. Réu: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA.

Distrito Federal, 09 de junho de 2021.

JOSE ADAO FELICIO

Oficial(a) de Justiça - mat. 319532





TJDFT

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS – TJDFT

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0702241-64.2019.8.07.0002

CLASSE JUDICIAL: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO

AUTOR: MARLEIDE OLIVEIRA DE ALMEIDA

REU: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

JOSÉ ADÃO FELICIO

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

MATRICULA: 319532

Brazlândia – DF

2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo: 0702241-64.2019.8.07.0002

CLASSE JUDICIAL: LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO

AUTOR: MARLEIDE OLIVEIRA DE OLIVEIRA

REU: PAULO SOUZA DE OLIVEIRA

Aos quatro dias do mês de junho de dois mil e vinte e um, nesta cidade de Brazlândia, Distrito Federal, em cumprimento as atribuições a mim conferidas por lei, Eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo da 2ª Vara Civil, de Família e de Órfãos e Sucessões de Brazlândia, extraído dos autos da ação de Liquidação por Arbitramento, tendo como autor MARLEIDE OLIVEIRA DE ALMEIDA e Réu PAULO DE SOUZA DE OLIVEIRA, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, conforme segue:

1º) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

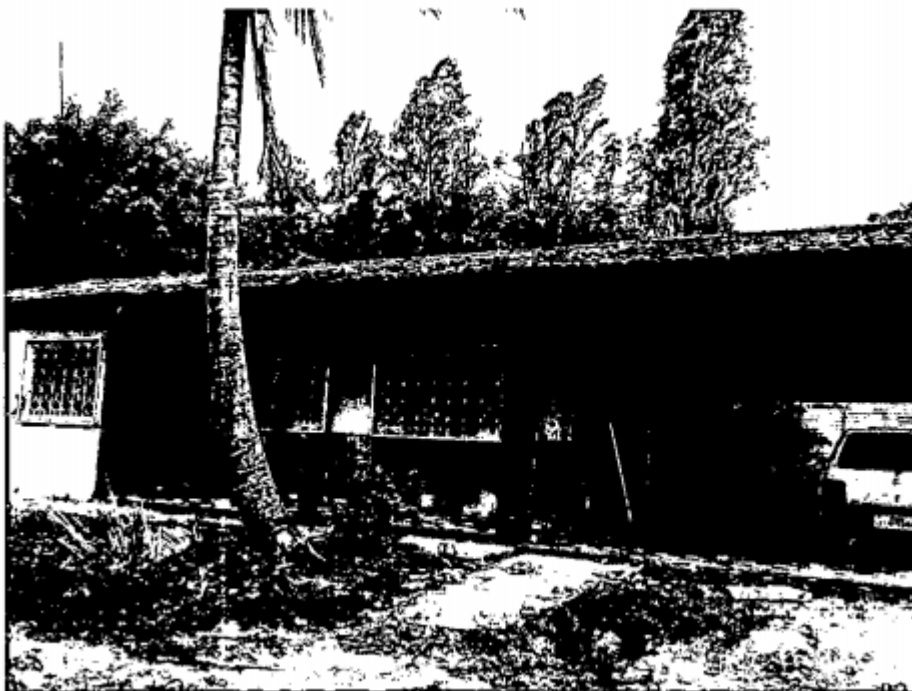
O objeto do presente Laudo de Avaliação refere-se a um imóvel rural, situado no Núcleo Rural Alexandre Gusmão, Gleba 01, Reserva J, sendo as chácaras 8 e 9, área rural de Brazlândia - DF, conforme consta na Ficha de Vistoria, anexa ao presente Laudo. Todas essas benfeitorias existentes são instalações rústicas, comuns às demais propriedades rurais, de forma que não serão analisadas em separado, mas conjuntamente com a terra nua e sem referência específica.

2º) ZONA E LOGRADOURO:

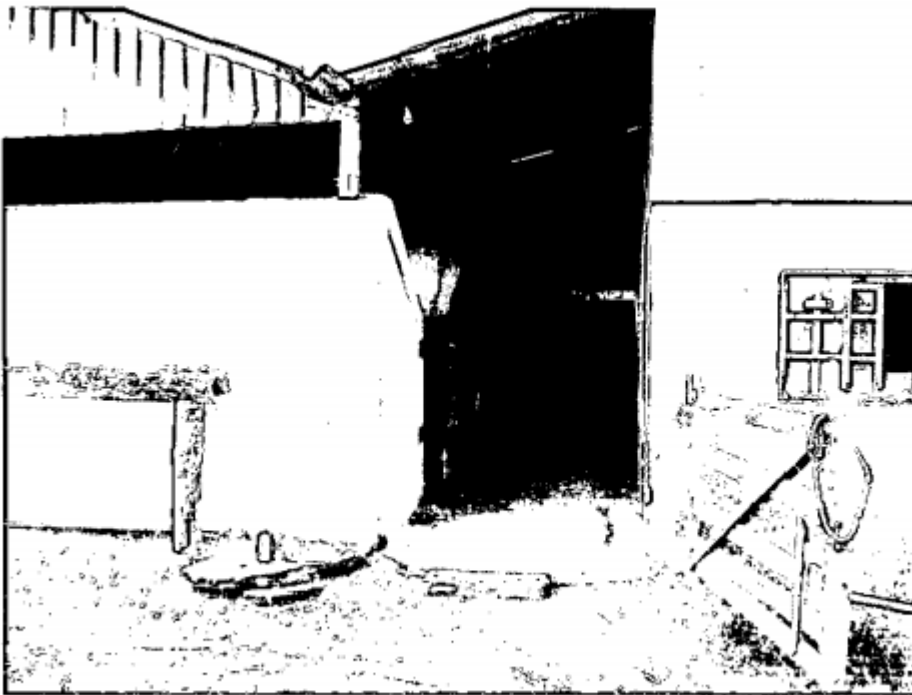
Os imóveis estão situados em zona rural, tipicamente agropecuária, sendo que os aspectos a serem realçados e que impactam na avaliação, valorizando-o, é a sua localização próxima a Brazlândia, a circunstância de ter cerca de 100% da área é aproveitável, além de que possui acesso a mina d'água e poço artesiano, sendo que tais aspectos estão contemplados na avaliação, embora implicitamente, tendo em vista que os imóveis paradigmas também tem essas mesmas características.

3º) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA:





Handwritten signature or mark.



③

Anúncio Ou Imovel comercializado	Imóvel em Brazil - DF/ Área útil de cerca de 100% 99981-8855 (Aroldo Satake)	Imovel em Brazil c/100% de área aproveitável e c/córrego passando na propriedade Fone:99663-2106 	IMÓVEL em Brazil - DF, área útil de cerca de 100%. https://df.olx.com.br/di-estricto-federal-e-regiao/terrenos/chacara-a-alexandre-de-gusmao-margem-da-br-080-brazlandia-816706074#
Endereço	Incra 06, Gleba 02, Chácara 247, Nucleo Rural Alex. Gusmão, Brazil - DF	Incra 07, Chácara próximo à ch. 166, BRAZLANDIA -DF	NRAG - GLEBA 2, Incra 07, CHACARA 197 BRAZLANDIA -DF
Area do Terreno	10HECTARES	10 HECTARES	7,57 HECTARES
Valor	5.300.000,00	1.800.000,00	2.650.000,00
Ajuste da Amostra			
Valor Ajustado			
Valor por Hectare	530.000,00	180.000,00	350.066,00

9) OBSERVAÇÕES:

Não foi possível localizar imóveis à venda que estivessem localizados mais próximo dos imóveis em avaliação.

Deve ser considerado, entretanto, que todos os imóveis paradigmas estão localizados na área rural de Brazlândia (no caso, Glebas 2, do Núcleo Rural Alexandre Gusmão), em distâncias que estão, no máximo, de 5 a 10 km (se tanto) do imóvel em avaliação, todos voltadas para atividades agropecuárias e com disponibilidades de inúmeras vias de acesso a Brazlândia e a todo o DF, de forma, que pode-se dizer que são equivalentes a suas condições.

Verifica-se grande amplitude de preços, o que espera-se seja corrigido, pelo menos em parte, pela média.

O Réu (Paulo Souza de Oliveira, o qual declarou ser corretor de imóveis) relatou em conversa telefônica, em 28/02/2021, que os terrenos no referido local estão variando de cerca de R\$ 50.000,00 a R\$ 100.000,00, a depender das benfeitorias existentes. Também em 22/02/2021 conversei por telefone com Ronilton (RPA imóveis) o qual me falou que um terreno de boa qualidade para plantio (para outras atividades varia) estaria sendo comercializado entre R\$ 150.000,00 e R\$



Total: $530.000,00 + 180.000,00 + 350.066,00 = 1.060.066,00 / 3 = 353.355,00$

Temos, portanto, a Média de: 353.355,00 por hectare

Calculo para obtenção do valor dos imóveis avaliados:

- segundo documentos a que tive acesso, o imóvel situado na Chacara 08, Gleba 01, Reserva J tem 5,64 hectares e o imóvel situado na Chácara 9, Gleba 01, Reserva J tem 5,93 há, portanto:

1) **AVALIO** o imóvel constante na Chacara 08, Gleba 01, Reserva J, PICAJ, área rural de Brazlândia -DF conforme segue: $5,64 \times 353.355,00 = 1.992.922,20$ (hum milhão, novecentos e noventa e dois mil, novecentos e vinte e dois reais e vinte centavos);

2) **AVALIO** o imóvel constante na Chácara 9, Gleba 01, Reserva J, PICAJ, área rural de Brazlândia-DF conforme segue: $5,93 \times 353.355,00 = 2.095.395,15$ (dois milhões, noventa e cinco mil e trezentos e noventa e cinco reais e quinze centavos)

Brazlândia – DF, 04 de junho de 2021.



JOSE ADÃO FELICIO

Oficial de Justiça Avaliador

Matricula 319532