



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

LAUDO DE AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA
SEM VISTORIA

PROCESSO : 0043119-74.2013.4.01.3400

Classe: EXECUÇÃO FISCAL

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

EXECUTADO: CARLOS ANTONIO DE SOUSA ALMEIDA

VALOR DO DÉBITO : R\$ 5.402.587,93 (cinco milhões, quatrocentos e dois mil, quinhentos e oitenta e sete reais e noventa e três centavos), valores referentes ao mês de junho de 2013, sujeito a atualização até a data do efetivo pagamento.

- 1. APRESENTAÇÃO:** Coube a mim localizar, vistoriar e avaliar IMÓVEL RURAL, na fração de 1/5 de um lote de 2 hectares, sito em local conhecido como "Glória", na região da Fazenda Taboquinha, derivado de uma gleba de 96 hectares, fragmentada em 48 (quarenta e oito) quinhões, cada qual de 2 hectares. Contudo, aponta-se, desde já, que todos os quinhões se encontram, ainda, vinculado à matrícula originária (mat.: nº 2655, da ficha 1, do livro 2, do cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF). Portanto, por carecer de desmembramento e regularização fundiária junto 2º RGI, constata-se ocorrer propriedade em comum. Ademais, destaca-se que o quinhão de 2 hectares adquirido pelo executado **CARLOS ANTONIO DE SOUSA ALMEIDA** também se deu em condomínio, compartilhando os direitos de propriedade com mais outras 4 (pessoas), a saber: LUIZ CARLOS ABREU MENDES, CPF: 044.563.513-49; JUSSARA MENDES BERLIE, CPF 857.485.281-34; LEOPOLDO ARAÚJO RODRIGUES, CPF: 610.902.471-68 E ALCINO MARÇAL ALMEIDA, CPF: 023.456.331-15 (vide R22/2655).
- 2. . DISTRIBUIÇÃO:** a elaboração deste Laudo de avaliação decorre de solicitação, no bojo processo em epígrafe, e foi por mim recebido, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lotado na CEMAN da Subseção Judiciária do Distrito Federal, assinatura infra, e cujo trabalho cumpriu diligenciar.
- 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Apurar o valor do imóvel rural nas proximidades da fazenda Taboquinha, São Sebastião/Altiplano



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

Leste- DF, **matrícula nº 2655**, registrado no cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis, com o fito de estabelecer valor mínimo para arrematação em caso de alienação via leilão judicial.

4. DATA DA PRESENTE VISTORIA: 07 de maio de 2022, chegando ao local por volta das 15h30min, acompanhado do Srº **Nilson Leonel Barboza**, de aproximadamente 80 anos de idade, proprietário da fazenda Taboquinha (gleba vizinha), e representante legal da sociedade empresária INTERLAGOS - AGRO INDUSTRIAL INCORPORADORA LTDA. O Srº Nilson, vale apontar, é pioneiro no local, sendo, portanto, o mesmo quem houvera transmitido a propriedade da gleba (96 hectares) em 15/09/1976 ao Srº **Orêmio Roque de Mello** (este já falecido), vide R1/2655 da matrícula do imóvel

5. LOCALIZAÇÃO: Consoante anexo fotográfico, trata-se de imóvel rural, de uma parte de terras com 96 hectares e 80 ares, desmembrada do quinhão nº 2, no lugar denominada Glória, na Fazenda Taboquinha, nos fundos do Condomínio Ouro Vermelho II, nas proximidades do bairro São Sebastião, em zona intermediária junto ao ALTIPLANO LESTE, com limites e confrontações bem destacada na página 1 da matrícula 2655 do 2º RGI-DF, margeando o Rio São Bartolomeu.

5.1: MATRÍCULA: nº **2655**, registrado no cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.

5.2: Proprietário: CARLOS ANTONIO DE SOUSA ALMEIDA (não desmembrado da matrícula originária), em condomínio, compartilhando os direitos de propriedade com mais outras 4 (quatro) pessoas, a saber: LUIZ CARLOS ABREU MENDES, CPF: 044.563.513-49; JUSSARA MENDES BERLIE, CPF 857.485.281-34; LEOPOLDO ARAÚJO RODRIGUES, CPF: 610.902.471-68 E ALCINO MARÇAL ALMEIDA, CPF: 023.456.331-15 (vide R22/2655).

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Por ter sido inviável a vistoria e a individualização pormenorizada do quinhão penhorado,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

faz-se análise pelas características gerais da fração maior (gleba de 96 hectares).

Cuida-se de fração de terra em localização rural, com vegetação típica do cerrado, com rios e outras fontes de água nas proximidades, distando cerca de 18 km da ponte JK e à 24 km do congresso nacional. A região é desprovida de comércio e igualmente desprovida de transporte público.

6.1: **Infra Estrutura:**

- não há rede de esgoto;
- não há rede de iluminação pública;
- não há rede pública de abastecimento de água;
- não há estrutura de guias e sarjetas;
- não há pavimentação asfáltica;
- não há Serviços dos Correios,
- não há Serviço de limpeza pública.
- **Há** fonte de água potável,
- **Há** Rede de abastecimento de energia elétrica;
- **Há** escola (rural) nas proximidades

7 METODOLOGIA - COMPARATIVO-CONSULTIVO: Para avaliação do imóvel, realizei uma pesquisa de mercado baseada nos valores repassados pelo próprio Srº **Nilson Leonel Barboza**, corretor de imóveis do local, responsável pela regularização fundiária e venda de lotes no condomínio Belvedere Green. O Srº **Aziz Sallum** (61 981149680), engenheiro cartográfico, tendo realizado alguns georreferenciamentos no local também ofertou sua opinião de valor, o que me fez, por consequência, determinar o VALOR DE MERCADO por unidade de hectare de área privativa.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

8 DISCUSSÃO:

A avaliação foi realizada no mês de maio do ano de 2022 e as pesquisas de valores de mercado envolveram o Engenheiro Cartográfico com recentes trabalhos no local (**Srº Aziz Sallum - 61 981149680**), bem como o pioneiro na região da fazenda Taboquinha, o Srº **Nilson Leonel Barboza, que trabalha como corretor, vendendo lotes nos condomínios vizinhos.** Além, é claro, considerei a confrontação de critérios gerais e específicos, tais quais valores de oferta e procura, incluindo recentes negociações de lotes nas proximidades, variando conforme a natureza do bem e a sua adequada regularização fundiária.

A ausência de vistoria interna compromete o valor mais adequado do bem. Assim, considerei os valores de oferta e procura no segmento imobiliário local que, por sua vez, atendem determinada elasticidade.

Entretanto, insta consignar que **há queda brusca no preço quando o imóvel ainda carece de desmembramento e individualização junto ao RGI,** como ocorre no imóvel em comento.

Nesta esteira, em razão da aplicabilidade e da dificuldade do proveito econômico, os dados de pesquisa foram analisados e selecionados de modo a equacioná-los, submetendo os fatores que implicam em aumento e diminuição do valor do hectare. Como dito, também foi considerado os fatores como liquidez; desempenho de mercado; número de ofertas; número de penhoras sobre o bem, **absorção pelo mercado mediante venda forçada;** público-alvo para absorção do bem e facilitadores para sua negociação.

Como se pode verificar, os elementos necessários para elaboração deste laudo levaram em consideração diversos fatores e contaram com vistoria, apenas, **nas redondezas (gleba maior de 96 hectares - matrícula 2655)**

Aqui, **ressalta-se, mais uma vez, que o lote de propriedade em comum do executado não pôde ser vistoriado,** já que **nem mesmo o 2º ofício de registro de imóveis detinha elementos que nos levasse a correta localização do bem perscrutado.** Isso posto, **dada ausência dos marcos limítrofes,** dada, também, ausência de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

georreferenciamento, e, sobretudo, **por sequer haver registros de lotes confrontantes ao bem do executado, a presente avaliação se deu por ESTIMATIVA, já que a vistoria, por todo exposto, ficou prejudicada.**

Com efeito, após análise dos elementos coligidos, sopesando com a informações coletadas e as dificuldades fundiárias no local, mormente para os casos de alienação forçada, saliento **que o hectare**, em particular naquela gleba, **atualmente, equivale a R\$ 150.000,00.**

9 CONCLUSÃO/AVALIAÇÃO: Assim, considerando que o imóvel, já penhorado, possui quinhão de 2 (dois) hectares paulistas (20.000 M²); realizando as operações aritméticas, avalio a fração de 1/5 de 2 hectares em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Nada mais para constar, dou fé.

Brasília-DF, 19 de maio de 2022.

Jairo Moura da Silva

Oficial de Justiça Av. Federal

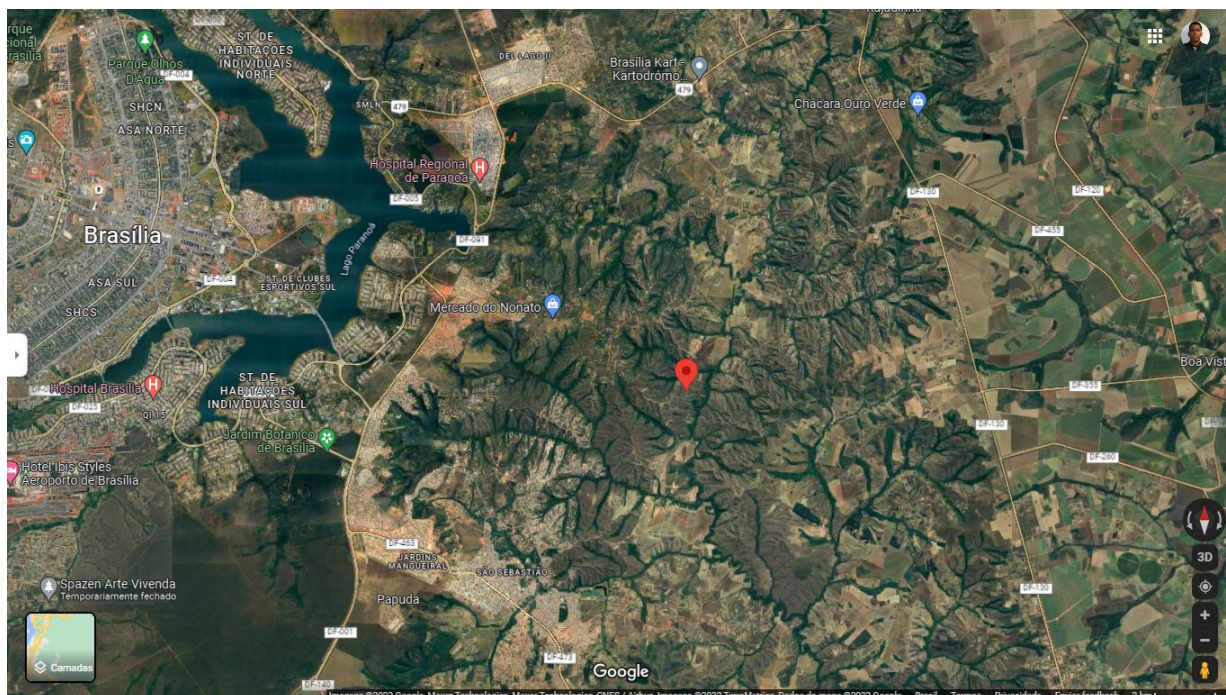
Matrícula: DF1400926



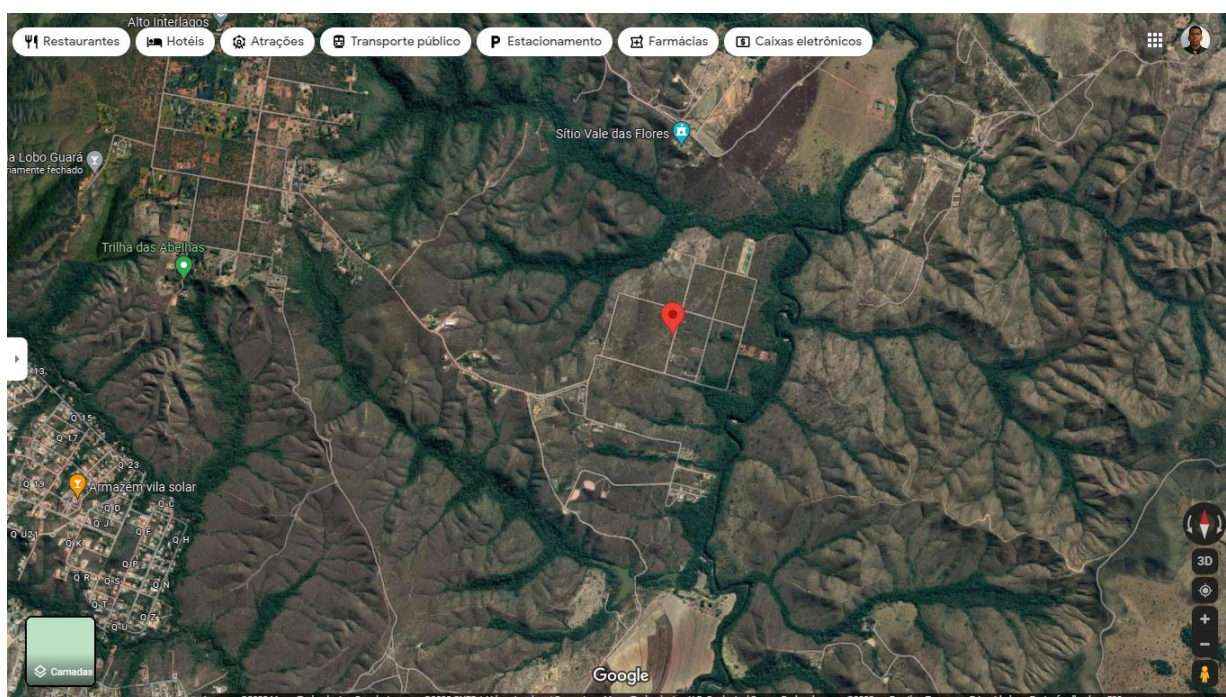
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL
CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

ANEXO I
ACERVO FOTOGRÁFICO COMPLEMENTAR

Coordenadas da área maior de 96 hectares -15°50'37.8"S 47°43'05.1"W
Vista superior – imóvel no ponto central – destaque vermelho



Vista superior aproximada





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

Ao fundo, nota-se as poucas casas construídas dentro dos limites do imóvel maior (96 hectares)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

Ponto de referência - imóvel vizinho - Enorme casa verde - antes de chegar
na área de terra de 96 hectares





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)





PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO DISTRITO FEDERAL

CENTRAL DE MANDADOS (CEMAN-DF)

