

EXCELENTÍSSIMO(A) SR(A) DR(A). JUIZ (A) DE DIREITO DA VARCIVPLA - VARA CIVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE PLANALTINA-DF -TJDFT

PROCESSO Nº 0701530-84.2018.8.07.0005

CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

ASSUNTOS; CORREÇÃO MONETÁRIA

EXEQUENTE: TIMÓTEO DOS SANTOS LEMOS

EXECUTADO: GUILHERME DE SOUZA FAYAD ANDRE

**LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO
AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA**

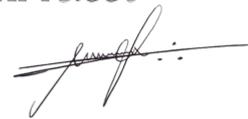
01 – DA QUALIFICAÇÃO

Didier Cardoso de Oliveira, perito contador, economista e imobiliário , pós graduado em contabilidade, perícia e auditoria, registro nos conselhos: CRC/DF 055086-O, CORECON/RS 4440 e CRECI/DF 20.352, também no CNPC/CFC 3797 e CNAI/COFECI 13.886, cadastrado como perito contador, economista e imobiliário no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios-TJDFT, no Tribunal Regional do Trabalho-10ª Região – TRT10 e no Tribunal Regional Federal 1ª Região- TRF1. Habilitado nos termos do art. 156 do Código de Processo Civil, conforme Certidão do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal e Certidão do Conselho Federal de Contabilidade, bem como Certidão do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 8ª Região/DF- CRECI/8ª Região, DF.

02)- OBJETO DA PERÍCIA

Elaborar Laudo Pericial Imobiliário – (Avaliação Mercadológica Imobiliária) do Imóvel: “Gleba de terras partes da Fazenda Rajadinha”, Núcleo Rural de Planaltina, DF , área total de 2,01.26 há e de perímetro de 734,2 m. Esta Gleba localiza-se na cidade de Planaltina, Núcleo Rural Rajadinha - DF 250, Chácara 09, Rural Leste, PLANALTINA, BRASÍLIA - DF - CEP: 73370-992, em cumprimento a Decisão de ID 43486127 e ID 41535535.

03 – DAS PARTES (AUTOR E RÈU)



03.01 – DA PETIÇÃO INICIAL – TIMOTEO DOS SANTOS LEMOS

O EXECUTANTE(AUTOR) requer “(.....) O Exequente ajuizou ação monitória em desfavor do Executado em que foi julgada parcialmente procedente para o efetivo pagamento do valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), acrescidos de juros referentes a taxa Selic em dobro. (.....)Contudo, mesmo diante do trânsito em julgado a ação – certidão em anexo – a parte requerida não realizou o pagamento voluntário do valor devido, motivo pelo qual deve ser inaugurada a fase de cumprimento de sentença. Assim, requer a Vossa Excelência a intimação do Executado para, querendo, realizado o devido pagamento de forma voluntária da quantia de R\$ 202.258,13 (duzentos e dois mil, duzentos e cinquenta e oito reais e treze centavos), no prazo legal, sob pena da incidência de multa de 10%, mais honorários advocatícios em igual porcentagem sobre o valor da condenação, conforme prevê o artigo 523, § 1º, do Código de Processo Civil. Havendo o depósito do valor da ação ou realizada penhora on-line, requer a expedição de alvará em favor do Exequente. Termos em que, Pede e aguarda deferimento. Brasília-DF, 16 de março de 2018”. Enfim, solicita que seja pago pelo **EXECUTADO (RÉU)** os valores devidos: “(.....) TIMÓTEO DOS SANTOS LEMOS, já devidamente qualificado nos autos do presente processo, por seu representante bastante procurador que a esta subscreve, vem, muito respeitosamente perante Vossa Excelência, em observância ao Despacho datado de 15.08.2018, informar e requerer o que se segue. Em contato com o adquirente do imóvel–objeto do contrato de compra e venda –foi constatado que houve a desistência deste da compra do bem por ocasião do presente processo. Desta forma, requer a continuidade do feito, com a efetiva penhora do imóvel. De outro lado, requer a Vossa Excelência a pesquisa nos sistemas do RENAJUD, INFOJUD e o ERIDF.”

03.02 – DA CONTESTAÇÃO – EXECUTADO GUILHERME DE SOUZA FAYAD ANDRE EMBARGOS –ID

O EXECUTADO, ao solicitar

04 – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL :Gleba de terras partes da Fazenda Rajadinha”, Núcleo Rural de Planaltina, DF , área total de 2,01.26 há e de perímetro de 734,2 m

04.01 – DAS FOTOS DO IMÓVEL

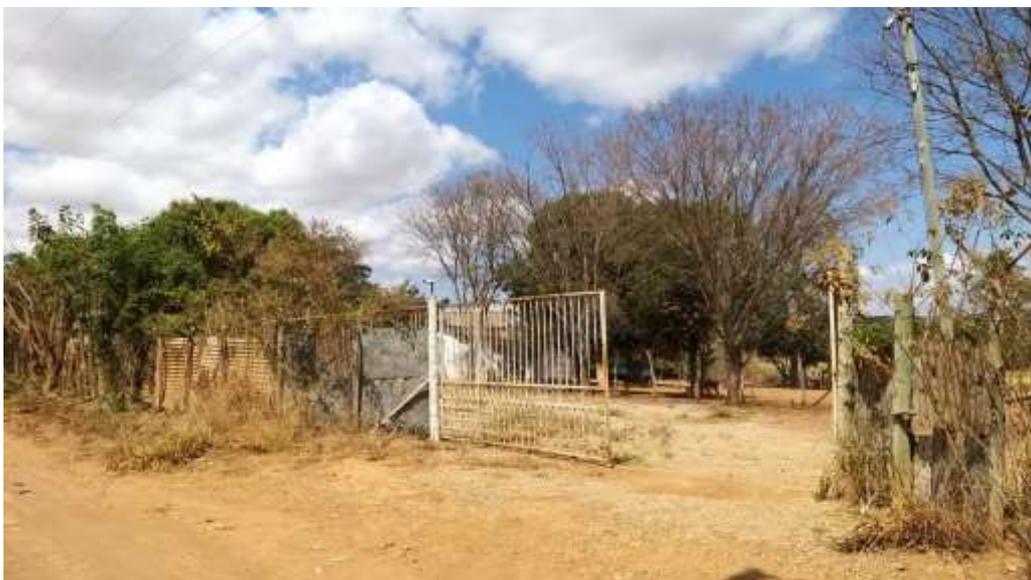


Foto 01(Foto original do imóvel)



Foto 02(Foto original do imóvel)

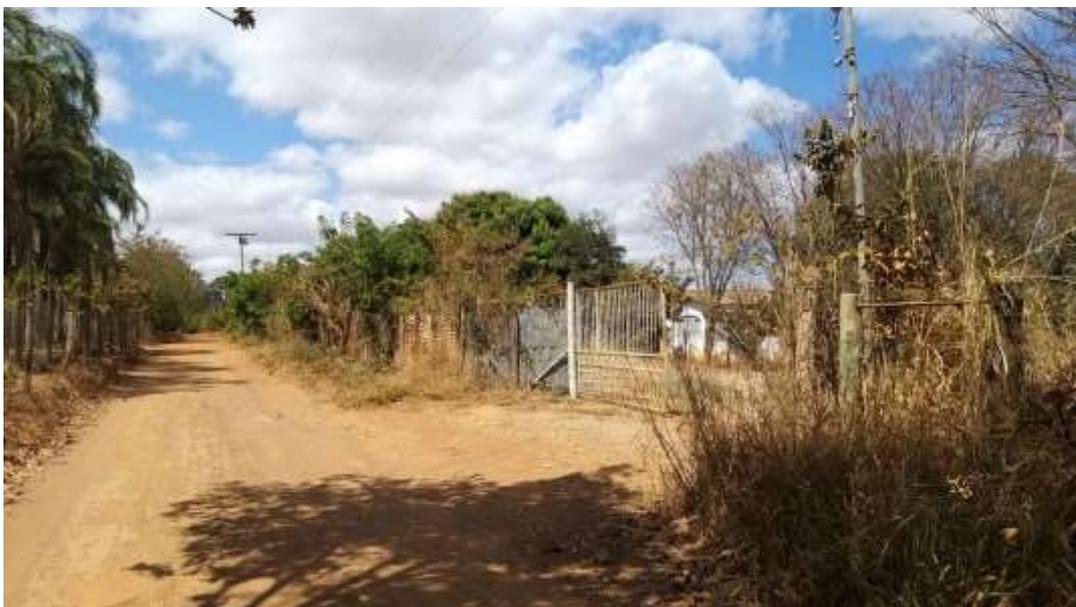
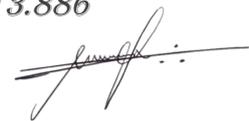


Foto 03 (Foto original do imóvel)



Foto 04 (Foto original do imóvel)



Foto 05(Foto original do imóvel)



Foto 06 (Foto original do imóvel)



Foto 07(Foto arquivos Site OLX – autos)

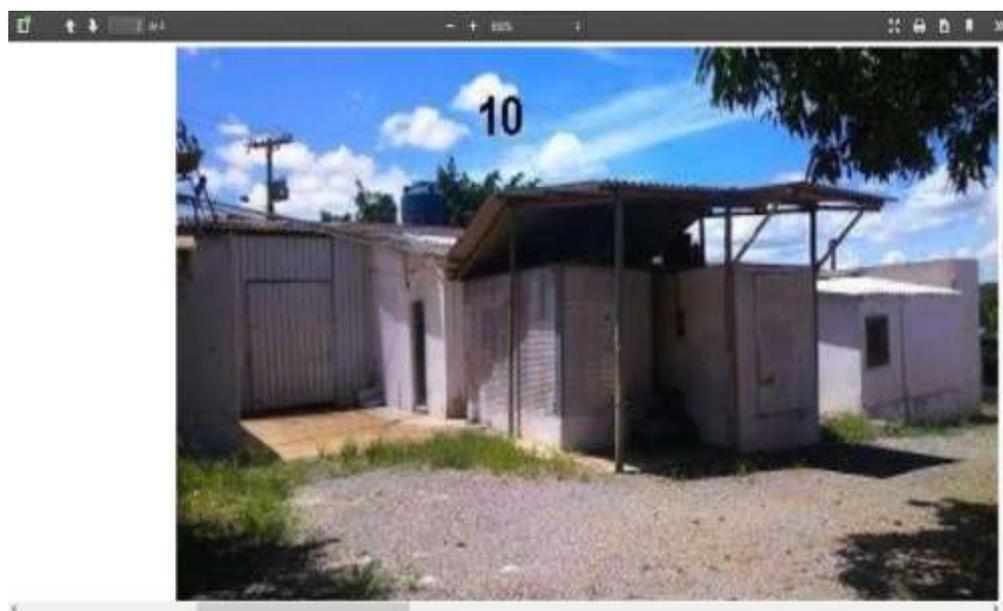


Foto 08(Foto arquivos Site OLX – autos)



Foto 09(Foto arquivos Site OLX – autos) (



Foto 10(Foto arquivos Site OLX – autos)

04.01.01 – DO MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL RURAL

DESCRIÇÃO DE CONFRONTAÇÃO

“ O presente memorial descritivo inicia-se no marco M01, cravado na margem da estrada vicinal, com coordenadas plano-retangulares (UTM) 825669,5814 (N) e 217104,6749 (E), Datum Horizontal SAD 69. "Dai segue confrontando no limite com terras da mesma fazenda, segue por uma cerca de arame, com os seguintes azimutes e distâncias (verdadeiro): 52° 53' 18" e 295,59m, até o marco M02; daí, defletindo à esquerda margeado córrego do Lobo com a seguinte distância (verdadeiro): 67,35m, até o marco M03; deflete a esquerda com os seguintes azimutes e distâncias (verdadeiro): 234° 20' 22" e 279,48m, até o marco M04; daí segue margeando a estrada vicinal com os seguintes azimutes e distâncias (verdadeiro): 147° 10' 17" e 73,78m até retomar onde originou-se esta medição.

BRASILIA - DF, 15 de agosto de 2012.

Responsável Técnico: 20122_ ,

TIMOTEO DOS SANTOS LEMOS

CREA 42771T D-DF”

04.01.02 – DAS AMOSTRAS, PESQUISA, ANÁLISE E DEFINIÇÃO DO PREÇO

PROCESSO 0701530-84.2018.8.07.0005		
DIDIER CARDOSO DE OLIVEIRA PERITO CONTADOR E IMOBILIÁRIO CRC/DF 055086-0 – CNPC/CFC 3797 CRECI/DF 20.352 – CNAI 13.886	DATA: 07/12/2019	IMÓVEL: - Chácara 09, Rodovia DF 250-Núcleo Rural Rajadinha- Planaltina- DF
	ESTIMATIVA: 27/2019	

DESCRIÇÃO: Imóvel, com benfeitorias, localizado a chácara 09, Rodovia DF, 250, Núcleo Rural Rajadinha, Planaltina, DF. memorial descritivo inicia-se no marco M01, cravado na margem da estrada vicinal, com coordenadas plano-retangulares (E), Datum Horizontal SAD 69. "Dai segue confrontando no limite com terras da mesma fazenda, segue por uma azimutes e distâncias (verdadeiro): 52° 53' 18" e 295,59m, até o marco M02; daí, defletindo à esquerda margeando a distância (verdadeiro): 67,35m, até o marco M03; deflete a esquerda com os seguintes azimutes e distâncias (verdadeiro) marco M04; daí segue margeando a estrada vicinal com os seguintes zimutes e distâncias (verdadeiro): 147° 10' 11" esta medição. BRASILIA - DF, 15 de agosto de 2012. Responsável Técnico: 20122_ TIMOTEO DOS SANTOS LEMOS CR

OS IMÓVEIS PESQUISADOS PERTENCEM AO SETOR RURAL DE PLANALTINA, DF.

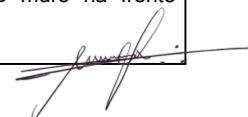
AMOS TRA	Endereço do imóvel pesquisado	Valor total R\$	Área /M2	Valor m ² R\$	Observação
A-1	CHÁCARA - PLANALTINA - ÁREA RURAL - DF	490.000,00	20.000	24,50	Chácara com acesso de asfalto, 07 minutos do centro de Planaltina, local, Quintas do vale verde, Manjolo. Perto de grande supermercados, 2,5 KM do posto da PRF. CASEIRO COM DOIS QUARTOS, ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES, HORTA, POMAR DIVERSIFICADO, PLANEJADO, ALINHADO, COM DEZENAS E DEZENAS DE VARIEDADES DE FRUTAS. TODA A PROPRIEDADE É CERCADA POR ÁRVORES ALTAS, PRÓPRIAS PARA ESTE FIM (A MAIS DE 10 ANOS), CERCAMENTO NATURAL ADULTO, PRIVACIDADE, ALÉM DE CERCA DE 6 FIOS DE ARAME FARPADO E TELA (IMPEDE A SAÍDA OU ENTRADA DE ANIMAIS OU PESSOAS), FRENTE DA PROPRIEDADE TOTALMENTE MURADA PRIVACIDADE, ALÉM DE CERCA DE 6 FIOS DE ARAME FARPADO, PARQUINHO EM MADEIRA, CASINHA DE CRIANÇA, ÁREA DE LAZER COMPLETA, PISCINA COM AQUECIMENTO SOLAR (RESIDÊNCIA FRESCA E AREJADA, 2 QUARTOS, SALA, COZINHA, BANHEIRO AMPLO. GAZEBO EM MADEIRA. A PROPRIEDADE POSSUI LINDO BAMBUZAL, ÁREA DE HORTA ADUBADA E TRATADA, PASTAGEM PARA UM OU DOIS ANIMAIS (CAVALOS). PARADEIRO DE AVES SILVESTRES,
A-2	CHÁCARA NA ZONA RURAL DE PLANALTINA, DF	370.000,00	35.000	10,57	CHÁCARA COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NÚCLEO RURAL VALE VERDE PLANALTINA DF. Área com diversas árvores frutíferas, 2 córregos perenes, toda cercada, 3 edificações, sendo casa sede com 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro social, salão, churrasqueira, piscina. Casa de caseiro, orta, arvores frutíferas..
A-3	CHÁCARA ZONA RURAL PLANALTINA A 10 MINUTOS				Linda Chácara com 20.000m ² Escriturada com CAR Ótima Topografia Excelente



	DO PARANOÁ, 600 METROS DO ASFALDO	350.000,00	20.000	17,50	Localização, à 600 m do asfalto e a 10 minutos do Paranoá. Ela assim se descreve: - Casa sede com 2 quartos (1 suíte) - Casa caseiro com 2 quartos - Gramada - Canil - Poço Artesiano - Caixa D'água.
A-4	CHÁCARA ENTRE O PARANOÁ E PLANALTINA A 500 METROS DO ASFALTO, DF	630.000,00	20.000	31,50	DF 130 - entre o Paranoá e Planaltina. 38km de Brasília e a 500m do asfalto. 20.000m2. Chácara, sítio, Mini Haras, composta de: Casa principal - sobrado com 3 quartos, sendo 2 suítes e armários embutidos, DCE, churrasqueira, sauna, piscina, com casa de máquina completa, banheiro. Em torno de 200m2. Salão de Festas com churrasqueira, cozinha, banheiros, quarto para visitas, lindo espelho d'água.....
A-5	CHÁCARA RODOVIA 250 ENTRE PLANALTINA E PARANOÁ, DF	650.000,00	10.000	65,00	5 quartos, sendo 3 suítes, 3 WC, 3 salas de estar, Cozinha com armários, Varanda, Area de Lazer, Piscina, Pomar, Forro PVC Piso na cerâmica, 02 vagas para garagem coberta .LOCALIZAÇÃO:O imóvel encontra-se em localização de fácil acesso. Está na DF-250, Km 12Próximo ao Paranoá.
A-6	CHÁCARA COM 20.000 M2. ESCRITURADA. ÓTIMA TOPOGRAFIA. EXCELENTE LOCALIZAÇÃO: 600 m DO ASFALTO E A 10 MINUTOS DO PARANOÁ	350.000,00	20.000	17,50	Casa sede com 2 quartos (1 suíte). - Casa caseiro com 2 quartos - Gramada- Canil- Poço Artesiano- Caixa D'água.
A-7	NÚCLEO RURAL JARDIM MORUMBÍ, SETOR RESIDENCIAL MESTRE DARMAS, PLANALTINA.	410.000,00	20.000	20,50	Com 07 quartos, sendo 03 suítes, cozinha ampla, sala de jantar e estar, salão de festas, banheiro masculino e feminino, churrasqueira, casa do caseiro com sala, banheiro, 02 quartos, lavanderia, campo de futebol escriturada.

A-8	NÚCLEO RURAL QUINTAS DO MARANHÃO, GLEBA B, CHÁCARA, ZONA RURAL, PLANALTINA, DF	450.000,00	20.000	22,50	Chácara de 20.000 m², constituído de 4 quartos (sendo 03 com suíte), piscina, banheira de hidromassagem, cômodos amplos e bem distribuídos com excelente ventilação, área do imóvel grande e com possibilidade ampliação; hortas, pomar e outros. .
A-9	SÃO 2 HECTARES DE ÁREA ESCRITURADA E REGISTRADA, LOCALIZADA NO MORUMBI PLANALTINA,				Composta por casa , piscinas , tanque pra

	DF.	450.000,00	20.000	22,50	Peixes, vários pés de limão e outras frutíferas , próxima a Escola Osório Bachin.
A-10	CHÁCARA DE 4.24 HÁ, RAJADINHA 1, DF, KM 16, PLANALTINA, DF.	350.000,00	42.400	8,25	Chácara 4.24 hectares na Rajadinha1 DF 455 KM 16 Planaltina DF.
A-11	CHÁCARA EM PLANALTINA DF, RAJADINHA, DF!	350.000,00	44.000	7,95	Em Rajadinha com 4,4 hectares,toda plana com muita água,com tanque de peixe, nascentes, com excelente casa com 4 quartos,sala, cozinha,copa,banheiros,suítes, garagem4 carros,
A-12	CHACARÁ, NÚCLEO RURAL PIPIRIPAU 2, PLANALTINA, DF.	300.000,00	20.000	15,00	Chácara com 1 Casa , Energia com transformador próprio , Poço, Cercada com arame liso
A-13	CHACARÁ NO NÚCLEO RURAL RAJADINHA 2.	450.000,00	20.000	22,50	Ótima localização a beira do rio Bartolomeu água do rio e da CAESB muro na frente energia.



Ao efetuar os devidos cálculos para encontrar o valor médio da Avaliação Imobiliária Mercadológica para o imóvel avaliando, chegou-se a conclusão a saber:

01 – Valor médio dos imóveis da amostragem efetuada: **R\$ 430.769,23**(quatrocentos e trinta mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte três centavos);

02 – Área (m2) média dos imóveis da amostragem efetuada: A metragem média dos imóveis da amostragem é de **23.953,85 m2**;

03 – O valor médio do m2 dos imóveis da amostragem é de **R\$ 17,98** (dezessete reais e noventa e oito centavos).

04.02 – DA LOCALIZAÇÃO, MERCADO E ECONOMIA

A região está em fase de desenvolvimento com projetos do GDF, envolvendo a **EMATER** e proprietários rurais, um dos exemplos é o Circuito Rajadinha em Planaltina, bem como outros que geram uma demanda de produtos e serviços criando perspectivas no setor de agronegócios. No caso específico do “Circuito Rajadinha” desenvolvido pela Emater, projeto tem dez propriedades rurais participantes oferecendo serviços e produtos produzidos na região e proporcionando o incremento do turismo.



05 – DO PARECER TÉCNICO(AVALIAÇÃO)- AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA MERCADOLÓGICA do imóvel localizado a chácara 09, rodovia DF 250 – Nucleo Rural Rajadinha, Planaltina, DF .

Constitui-se de “ **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA** “ para **determinar valor de venda** em moeda nacional do imóvel rural localizado a DF 250, chácara 09, Núcleo Rural Rajadinha, Planaltina, DF .

Foram pesquisadas as seguintes fontes para elaborar a amostragem de imóveis semelhantes: 01- Wimóveis, 02- DFimóveis, 03-OLX e 04-VivaReal e respectivas imobiliárias e profissionais (corretores) cadastrados.

Considerando todos os fatores relacionados anteriormente, somados as características da Região, do tipo de imóvel, que anteriormente foi utilizado para um frigorífico, hoje mesmo, tendo sido descaracterizado para esse fim, uma vez que vários equipamentos e estruturas foram removidas ou estão depreciadas.

Considerando o valor médio do m² da área onde localiza-se o imóvel, de acordo com a metodologia utilizada por amostragem de 13 imóveis semelhantes da mesma região, e, obedecendo aos critérios de Avaliação Imobiliária Mercadológica, parâmetros COFECI/CREDI-DF e normas ABNT para esta metodologia, concluí se que o valor do imóvel rural localizado à Chácara 09, Rodovia DF 250, Núcleo rural Rajadinha, Planaltina, DF é de:

R\$ 359.600,00(Trezentos e cinquenta e nove mil e seiscentos reais).

Resultado do valor médio do m² R\$ 17,98(dezessete reais e noventa e oito centavos) pela área do imóvel avaliando que é de 20.000 m² ou 2,00 ha.

Também, foram analisados e utilizados como subsídio à Avaliação Mercadológica Imobiliária os documentos dos autos:

- a)– Memorial descritivo;
- b)– Contrato de Compra e Venda.

Outrossim, foram utilizadas as fotos disponíveis no site OLX na época, bem como fotos atuais.

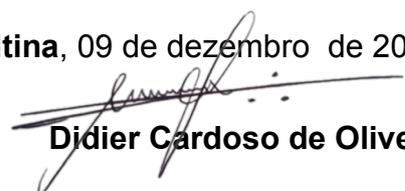
05.01 – DO ENCERRAMENTO

Nada mais a considerar, este perito da por **finalizado o LAUDO PERICIAL IMOBILIÁRIO- Avaliação Mercadológica Imobiliária, atendendo a determinação de Vossa Excelência-ID 43486127 no processo de número 0701530-84.2018.8.07.0005**, Vara Cível de Planaltina, Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. **Outrossim, com todo respeito, solicita que seja liberado alvará correspondente ao saldo dos honorários periciais.** Sendo assim, encerra honrosamente seus trabalhos periciais neste processo da Vara Cível de Planaltina, TJDFT.

Anexo, 13 amostras de imóveis semelhantes a venda na região.

Na oportunidade, Vossa Excelência, apresenta votos de elevada estima e distinta consideração.

Planaltina, 09 de dezembro de 2019.



Didier Cardoso de Oliveira

Perito Contador e Imobiliário

CRCDF- RS055086/0 - CFC/CNPC 3797

CRECI/DF 20.352 - CNAI/COFECI 13.886