

**Dados do Mandado**

Número do mandado:	2023.511696
Número do processo:	0003613-49.2006.8.07.0001
ID Doc. PJE:	171235716
Data da distribuição:	12/09/2023
Destinatário:	WAGNER ANTONIO MARQUES

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 13/09/2023 às 10:45h, dirigi-me ao SHCES QUADRA 609 BLOCO C APTO 301 CRUZEIRO NOVO BRASÍLIA-DF CEP 70655-693, e após vistoria no imóvel, PROCEDI SUA AVALIAÇÃO, conforme laudo em anexo.

Distrito Federal, 23 de setembro de 2023.

**MARIZE TEIXEIRA MARTINS MESQUITA**

Oficial(a) de Justiça - mat. 308498



Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/927520e6-8469-4857-9f3f-556c96401dd6>





**Processo 0003613-49.2006.8.07.0001 – 2ª Vara da Fazenda Pública do DF**

No dia 13 de setembro de 2023, nesta Cidade de BRASÍLIA/DF, Capital da República Federativa do Brasil, Eu Oficiala de Justiça abaixo assinado, em cumprimento ao mandado anexo, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília, extraído dos autos da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156), que tem como Requerente(s): MINISTERIO PUBLICO DO DISTRITO FEDERAL E TERRITORIOS, e Requerido(a)(s): MARCIA PATRICIO DE OLIVEIRA e outros, e após cumpridas as formalidades legais, PROCEDEU à avaliação do bem abaixo descrito:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO NA FORMA ABAIXO:**

**DO IMÓVEL**

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 65.743 FICHA 01

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES	ANOTAÇÕES
<p>MATRÍCULA Nº 65743.</p> <p>IMÓVEL: Apartamento nº301, do Bloco "C", da Quadra 609, do SHCE/SUL, desta Capital, composto de sala, três quartos, circulação, banheiro social, cozinha integrada com área de serviço, contendo tanque e lixeira individual, com a área privativa de 62,61m2 e a respectiva fração ideal de 1/24 avos do terreno constituído pela Projeção nº02 e das coisas comuns. <u>Proprietária: UNIÃO FEDERAL.</u> - Registro Anterior: Transcrição nº18.900, Av.01, fls.51, do antigo livro 3-V, deste Cartório. - Dou fê. - Brasília, 20 de dezembro de 1988. - <i>Marcia Patrício de Oliveira</i> Marcia Patrício de Oliveira Técnic(a) Judiciária</p>	

609-C-201

**DA LOCALIZAÇÃO**

O Imóvel está localizado numa excelente área de BRASÍLIA/DF, de fácil acesso, próximo a hospital, clínicas, farmácias, supermercados, padarias, postos de combustíveis, postos de saúde, shoppings, escolas, igrejas, creches, Delegacia de Polícia (3ª DP/PCDF), DPE/PCDF, Parque da Cidade, entre outros.

**METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a realização da presente avaliação utilizou-se o método comparativo, compesquisa do valor de mercado em anúncios de internet e em imobiliárias especializadas no Bairro.



## DA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL

O apartamento está em bom estado de conservação, localizado no terceiro andar do edifício, tem piso em taco na sala, circulação e quartos; cerâmica e azulejo na cozinha, área de serviço e banheiro. Pintura interna está razoável. Portas e janelas estão em estado razoável de conservação.

O edifício está em estado ruim de conservação na sua parte externa, com pintura bege desbotada e reboco sem conservação. Na parte interna comum, o edifício foi reformado e está em bom estado de conservação, com piso em mármore e pintura boa. Não possui elevador e nem garagem. Possui grade de metal protetora em volta do prédio, interfone funcionando, grama, plantas e jardim entre a grade e o piso do andar térreo.

## DOS IMÓVEIS PARADIGMAS

No sítio eletrônico da Imobiliária DFIMOVEIS ([www.dfimoveis.com.br](http://www.dfimoveis.com.br)) constam imóveis na mesma quadra/ou proximidades, e com as mesmas características do imóvel a ser avaliado:

### 1- <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-novo-cruzeiro-df-shces-quadra-203-820224>

R\$ 400.000 Área Útil: 62,00 m<sup>2</sup> Valor R\$ /m<sup>2</sup>: 6.451

23/09/23, 15:43 Impressão do Imóvel ID: 905407 - DFimoveis.com

**Folder do Imóvel**

Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Oportun. Bons Negócios!

**DFimoveis**

**Anunciante:** Pires Imóveis

**Fone:** (011) 99134-6189 (011) 3522-6466 **Cred:** 11229

**Cod. Imóvel:** 988034 **Atualização:** 23/09/2023

**Imóvel:** Apartamento

**Endereço:** SHCES Quadra 203

**Bairro:** NOVO

**Cidade:** CRUZEIRO

**Quartos:** 3 **Suite:** 0 **Garagem:** 0 **DCE:** 0

**Valor do Imóvel Venda:** R\$ 400.000

**Valor do m<sup>2</sup>:** R\$ 6.451 **Área Privativa:** 62,00 m<sup>2</sup>

**Condomínio:** R\$ 510 **Área Total:** 62,00 m<sup>2</sup>

**Adicionais do Imóvel:**

**Descrição do Imóvel:**  
Shces Quadra 203 - 4º andar (sem elevador), reservecil MÓVEL. Apartamento original de 3 quartos, sala, cozinha com área de serviço equipadas e banheiro social. Localização privilegiada: próximo do shopping, ponto de saída, colégio, padaria, drogaria e outros. Os preços e informações podem sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.

**Sua percepção do Imóvel, preencha.**

**Data de Visita:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Observar:** Estado de conservação do imóvel, posição do sol, iluminação, somemto local, presença de ruídos, trânsito, transporte, distância de seu trabalho.

**Enumere Pontos Positivos**

**Enumere Pontos Negativos**

**Contra Proposta**

**R\$** \_\_\_\_\_

**Avalia**

Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + valor final do imóvel (valor já negociado)

**Avaliação Final**

Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outros

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.  
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.

23/09/2023 15:43:52

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/impressao/820224>



2- <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-novo-cruzeiro-df-shces-quadra-407-486009>

R\$ **460.000** Área Útil: **62,00 m<sup>2</sup>** Valor R\$/m<sup>2</sup>: **7.419**

23/09/23, 15:48 Impressão do Imóvel Id: 503924 - DFimoveis.com

**Folder do Imóvel**  
Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

**Anunciante** Rogerres Imóveis **Creci** 11957  
**Fone** (61) 3251-6600 (61) 99981-7066

**Cód. Imóvel** 904908 **Atualização** 23/09/2023

**Tipo** Apartamento

**Endereço** SHCES Quadra 407

**Bairro** NOVO

**Cidade** CRUZEIRO

**Quartos** 3 **Suite** 0 **Garagem** 2 **DCE** 0

**QR Code**

<b>Valor do Imóvel Venda</b>	R\$ 460.000
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	R\$ 7.419
<b>Condomínio</b>	R\$ 300
<b>Área Privativa</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	62,00 m <sup>2</sup>

**Adicionais do Imóvel:**  
Interfone

**Descrição do Imóvel:**  
CRUZEIRO NOVO APTO REFORMADO, NASCENTE, VIZINHO E VISTA LINDA!  
Excelente apartamento reformado, com área útil de 62,01 m<sup>2</sup>. Nascente, vazio, vista livre. Sala com piso em porcelanato, acabamento em gesso, 03 quartos, sendo 01 aconchegado em sala, com armário nos quartos, banheiro com bancada, armário e box, cozinha americana com bancado em granito, armário e área de serviço com armário, tanque e espaço para máquina de lavar! Possui 02 vagas disponíveis pelo condomínio, 2º andar! Água e luz individuais, gás botijão. (Os preços e informações poderão sofrer mudanças sem aviso prévio. Por este motivo, solicitamos a confirmação com nossos consultores.)

**Sua percepção do Imóvel, preencha.**  
**Data da Visita:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Observar:** Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

**Enumere Pontos Positivos**

**Enumere Pontos Negativos**

**Contra Proposta**  
R\$ \_\_\_\_\_

**Avalie**  
Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

**Avaliação Final**  
Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.  
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.

23/09/2023 15:48:37

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/impressao/486009>

1/1

3- <https://www.dfimoveis.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-venda-novo-cruzeiro-df-shces-quadra-403-bloco-b-709699>

R\$ **510.000** Área Útil: **62,00 m<sup>2</sup>** Valor R\$/m<sup>2</sup>: **8.225**

23/09/23, 15:54 Impressão do Imóvel Id: 745518 - DFimoveis.com

**Folder do Imóvel**  
Imprima este Folder, anote as principais características do imóvel e compare com o Folder das outras Ofertas. Bons Negócios!

**Anunciante** Imobitelty **Creci** 21453  
**Fone** (61) 99320-4500 (61) 99258-6133

**Cód. Imóvel** 709099 **Atualização** 23/09/2023

**Tipo** Apartamento

**Endereço** SHCES Quadra 403 Bloco B

**Bairro** NOVO

**Cidade** CRUZEIRO

**Quartos** 3 **Suite** 0 **Garagem** 0 **DCE** 0

**QR Code**

<b>Valor do Imóvel Venda</b>	R\$ 510.000
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	R\$ 8.225
<b>Condomínio</b>	R\$ 400
<b>Área Privativa</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	62,00 m <sup>2</sup>

**Adicionais do Imóvel:**

**Descrição do Imóvel:**  
Excelente 3 quartos 2º andar 60m<sup>2</sup> Próximo a Padaria Farmácia Shopping Supermercado Fácil Super. Bloco B

**Sua percepção do Imóvel, preencha.**  
**Data da Visita:** \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**Observar:** Estado de conservação do imóvel, posição do sol, vizinhança, comércio local, presença de escolas, hospitais, transporte, distância de seu trabalho.

**Enumere Pontos Positivos**

**Enumere Pontos Negativos**

**Contra Proposta**  
R\$ \_\_\_\_\_

**Avalie**  
Sua disponibilidade financeira + sua percepção do imóvel + Valor final do imóvel (valor já negociado)

**Avaliação Final**  
Assinale de 0 a 10 sua disposição de comprar este imóvel e compare com outras

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AS INFORMAÇÕES SÃO DE RESPONSABILIDADE E ATUALIZADAS PELO ANUNCIANTE.  
OS PREÇOS PODERÃO SER ALTERADOS A QUALQUER MOMENTO SEM PRÉVIA COMUNICAÇÃO.

23/09/2023 15:54:09

<https://www.dfimoveis.com.br/imovel/impressao/709699>

1/1



Este documento foi gerado pelo usuário 689.\*\*\*.\*\*\*-87 em 01/03/2024 11:13:47

Número do documento: 23092316223196800000158687661

<https://pje.tjdf.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092316223196800000158687661>

Assinado eletronicamente por: MARIZE TEIXEIRA MARTINS MESQUITA - 23/09/2023 16:20:44

Num. 172982580 - Pág. 3

## DO CALCULO

Considerando o preço médio dos imóveis localizados nas proximidades, anunciados no mercado, imobiliárias que atuam no setor, e com as mesmas características do imóvel a ser avaliado, o valor de R\$ 456.660,00:

**Avalio o imóvel em questão em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).**

  
**MARIZE TEIXEIRA MARTINS MESQUITA**  
Oficiala de Justiça-Avaliadora  
nº 73Mat. 308498

