



Dados do Mandado

Número do mandado:	2024.457608
Número do processo:	0722338-15.2024.8.07.0001
ID Doc. PJE:	205522186
Data da distribuição:	05/08/2024
Destinatário:	(IV)-IMÓVEL:LOTE Nº 08

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado, em 21/08/2024 às 19:45, dirigi-me à(ao) QUADRA 403 CONJUNTO 15-A MATRÍCULA N 283962 DO 3 OFÍCIO DO REGISTRO LOTE 09 RECANTO DAS EMAS BRASÍLIA-DF CEP 72630-315, onde PROCEDI À AVALIAÇÃO, conforme laudo em anexo(a). A entrada ao imóvel foi franqueada pelo inquilino da única unidade habita, porém reservou-se a não se identificar.

Distrito Federal, 22 de agosto de 2024.

FRANCISCO ANTONIO DOS SANTOS NETTO

Oficial(a) de Justiça - mat. 317836



Chave de acesso: <https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/b6f3e6c3-bfa3-4192-ad38-dc8a39c5d99a>

22/08/2024 às 18:25:43

Assinado eletronicamente por FRANCISCO ANTONIO DOS SANTOS NETTO Mat. 317836

Página 1 de 1





Poder Judiciário da União
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE AUDITORIA
MILITAR E PRECATÓRIAS DO DISTRITO FEDERAL**

Autos n. 0722185-34.2024

REQUERENTE: ITAU UNIBANCO S.A.

REQUERIDO: ZEPIM SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA

Francisco Antonio dos Santos Netto, Oficial de Justiça
- Avaliador Federal, matrícula 317.836, nomeado nos autos da ação em epígrafe,
em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências
necessárias para cumprimento, vem apresentar:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 - OBJETIVO:

Avaliar o imóvel localizado na QD. 403, CONJUNTO 15, LOTE 8, RECANTO DAS
EMAS/DF.

Especificação: O mandado é acompanhado de Certidão de Ônus em que consta
a metragem Padrão de lote do Recanto das Emas DF – 10m x 15m, totalizando
150m², contudo omissa da área construída.

2 - MÉTODO EMPREGADO:

Quanto ao método para esta avaliação, utilizamos o método comparativo, entre o
preço de imóveis semelhantes e na falta destes por aproximação de
características da mesma região, pesquisando em sítio da internet especializado
em vendas de imóveis e imobiliárias da região.





Poder Judiciário da União
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

3 - VISTORIA:

Foi realizada vistoria *in loco* no imóvel, no dia 21/08/2024, às 19h45min.

4 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

O imóvel possui 6 unidades habitacionais, sendo 3 no térreo e 3 no piso superior. O exequente não forneceu meios para acesso ao imóvel. Segundo o morador de uma das unidades do piso superior, todas as outras 5 unidades encontram-se desocupadas. Não nos foi apresentado planta baixa de área construída nem IPTU.

O morador da única unidade ocupada nos informou que as demais unidades são semelhantes a sua residência e nos franqueou a entrada em sua residência que consta aproximadamente com 3 metros de largura, e 11 metros e 50 centímetros de comprimento e que se apresenta da seguinte forma: um cômodo que foi subdividido em sala e quarto, 1 cozinha e 1 banheiro com azulejos. Pintura em boa qualidade e piso de cimento queimado.

- A frente do terreno possui pequena garagem, sem cobertura.
- Terreno fechado por portão de ferro alto.

O referido lote é em área onde água e energia são fornecidos por CAESB e NEOENERGIA. O ponto de ônibus mais próximo localiza-se a distância inferior a 1000 metros.

5 - AVALIAÇÃO:

Por todos os itens expostos, bem como pesquisas levada a efeito na região do imóvel para tomada de preço, AVALIO o imóvel em R\$ 380.000,00.

Cumprimento mencionar que a presente avaliação não contém majoração de valor a maior para fins de margem de negociação de preço e taxas de





Poder Judiciário da União
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

corretagem, comuns nos anúncios de venda.

Quando o imóvel possui habite-se impacta na majoração do preço. Contudo, no imóvel em questão não nos foi apresentado habite-se, escritura e plantas.

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto de avaliação.

Recanto das Emas/DF, 22 de agosto de 2024.

FRANCISCO A. S. NETTO
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
Mat. 317836 TJDF.