Dados do Mandado

Número do mandado:	2026.356407
Número do processo:	0717080-98.2023.8.07.0020
ID Doc. PJE:	280132762
Data da distribuição:	19/06/2026
Destinatário:	ROMILDO VICTOR PERES RUAS

CERTIDÃO

Preliminarmente, cabe esclarecer que há inconsistência no endereço a ser diligenciado/ realizada a avaliação:

No mandado consta o seguinte endereço: Rodovia DF-240, Km 86 - Rodovia Taguatinga/Brazlândia CHÁCARA 45, 15B, NÚCLEO RURAL CANA DO REINO, BRASÍLIA/DF, CEP 72127-991 - Não há sequer chácara 45 no Núcleo Rural Cana do Reino.

No mandado principal (vinculado) consta que a avaliação deve ser realizada no imóvel situado na Rodovia DF-240, Km 86, Rodovia Taguatinga/Brazlândia, Chácara 45 CPC 26 de Setembro (31 D), Unidade 15 B, CEP: 72127-991, Brasília/DF. O endereço também está equivocado.

Sanando a dúvida a advogada da parte interessada, Dra. Jéssica Paz - OAB/DF 50.503, encaminhou a geolocalização do imóvel como sendo Avenida Principal, Chácara 31-D (Residencial Vivendas do Cerrado), Unidade 15B, Colônia Agrícola 26 de Setembro, Brasília/ DF. Também forneceu o contato da Presidente da Associação dos moradores do referido condomínio para possibilitar o meu acesso.

No dia 02/07/2026 às 15:50, dirigi-me ao Residencial Vivendas do Cerrado, onde verifiquei que os lotes não possuem numeração. Sendo assim, a Presidente da Associação me indicou o imóvel que, segundo ela, pertence a ROMILDO VICTOR PERES RUAS. No imóvel fui recebido pela inquilina, ERLANE FERREIRA DOS SANTOS OLIVEIRA, a qual me apresentou o contrato de locação o qual indicava que se tratava do lote 13B e não 15B. Na ocasião me informou que a negociação se realizou com VICTOR, mas não soube dizer que se tratava do sobrenome. No contrato constava como locador VIVIANE DA SILVA BASCO.

Como a devida observação acima, PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, conforme laudo anexo.

Por fim, NÃO PROCEDI À INTIMAÇÃO de ROMILDO VICTOR PERES RUAS por não residir no imóvel/condomínio. Também não consegui contato nos números indicados no mandado.

Este documento foi gerado pelo usuário 204.***.***-04 em 02/10/2026 11:18:23
Número do processo: 0717080-98.2023.8.07.0020
Número do documento: 26070910202600000000256109262 | Tipo de documento: Diligência
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070910202600000000256109262
Assinado eletronicamente por: "GILBERTO DE FREITAS OLIVEIRA TERCEIRO - 09/07/2026 10:19:44
Perfil:

Distrito Federal, 09 de julho de 2026.

GILBERTO DE FREITAS OLIVEIRA TERCEIRO
Oficial(a) de Justiça - mat. 320590

Chave de acesso: https://ceman.tjdft.jus.br/certidoes/c1fa8964-8b8c-4ce9-8fdd-f7a2eb46ca6f

Este documento foi gerado pelo usuário 204.***.***-04 em 02/10/2026 11:18:23
Número do processo: 0717080-98.2023.8.07.0020
Número do documento: 26070910202600000000256109262 | Tipo de documento: Diligência
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070910202600000000256109262
Assinado eletronicamente por: "GILBERTO DE FREITAS OLIVEIRA TERCEIRO - 09/07/2026 10:19:44
Perfil:





Scanned with CamScanner


Alarme





Este documento foi gerado pelo usuário 204.***.***-04 em 02/10/2026 11:18:23
Número do processo: 0717080-98.2023.8.07.0020
Número do documento: 26070910202800000000256109263 | Tipo de documento: Anexo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070910202800000000256109263
Assinado eletronicamente por: "GILBERTO DE FREITAS OLIVEIRA TERCEIRO - 09/07/2026 10:19:46
Perfil:





Processo: 0717080-98.2023.8.07.0020

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Bem avaliado

Imóvel localizado na Avenida Principal, Chácara 31-D (Residencial Vivendas do Cerrado), Unidade 15B (ou 13B), Colônia Agrícola 26 de Setembro, Brasília/DF

Trata-se de um lote residencial, com três quartos, sendo uma suíte, um banheiro social, uma sala, uma cozinha e área de serviço/lazer. Trata-se de um imóvel aparentemente recém construído em alvenaria convencional, com laje e pé-direito alto. Piso de porcelanato de bom tamanho. Garagem coberta. Casa aparentemente com estrutura íntegra, sem sinais evidentes de trincas relevantes. (fotos anexas)

No mandado não consta a metragem do terreno, não sendo possível realizar a avaliação tendo por base na comparação do valor da metragem. Sendo assim, buscou-se pesquisa de imóveis na região de padrões semelhantes em sites especializados, tais como Imovelweb, WImóveis e DFImóveis. Assim foi possível utilizar o método de avaliação por comparação. Ademais obtive informação de lote vendido recentemente no referido condomínio (terra nua) no montante de R$120.000,00.

Ante o exposto, avalio o preço médio de venda para o referido imóvel edificado em **R$ 300.000,00** (Trezentos mil reais)

GILBERTO TERCEIRO
Oficial de Justiça-Avaliador Federal
Mat. 230590 TJDFT

Este documento foi gerado pelo usuário 204.***.***-04 em 02/10/2026 11:18:23
Número do processo: 0717080-98.2023.8.07.0020
Número do documento: 26070910202900000000256109264 | Tipo de documento: Anexo
https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070910202900000000256109264
Assinado eletronicamente por: "GILBERTO DE FREITAS OLIVEIRA TERCEIRO - 09/07/2026 10:19:48
Perfil: