



Número: **0708109-34.2026.8.07.0016**

Classe: **INSOLVÊNCIA REQUERIDA PELO DEVEDOR OU PELO ESPÓLIO**

Órgão julgador: **Vara de Falências, Recuperações Judiciais, Insolvência Civil e Litígios Empresariais do DF**

Endereço: **SMAS Trecho, 3 Lotes 04/06, -, Fórum José Júlio Leal Fagundes, Setores Complementares, BRASÍLIA - DF, CEP: 70610-906**

Última distribuição : **29/01/2026**

Valor da causa: **R\$ 271.136,11**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (EXEQUENTE ESPÓLIO DE)	
	IVAN LORENA VITALE JUNIOR (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (EXECUTADO MASSA INSOLVENTE DE)	
	IVAN LORENA VITALE JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO DF E DOS TERRITORIOS (FISCAL DA LEI)	
VTL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	
	IVAN LORENA VITALE JUNIOR (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (INTERESSADO ESPÓLIO DE)	
	VALTER KAZUO TAKAHASHI (ADVOGADO)
PROCURADORIA GERAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
263649012	29/01/2026 16:35	Petição Inicial	Petição Inicial
263649014	29/01/2026 16:35	1. Termo	Documento de Comprovação
263649016	29/01/2026 16:35	2. Primeiras Declarações	Documento de Comprovação
263649018	29/01/2026 16:35	3. AVALIAÇÃO IMÓVEL	Documento de Comprovação



AO JUÍZO DA VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES JUDICIAIS, INSOLVÊNCIA CIVIL E
LITÍGIOS DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA/DF.

ESPÓLIO DE MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA, que era brasileiro, divorciado, funcionário público, portador da C.I RG nº 588.428 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 266.407.401-68, residente na SMPW – Quadra 07 – Conjunto 01 – Loja 05 – Casa 02 – PORDOSOL PQ WAY/DF, CEP: 71.740-701, falecido em 20 de abril de 2010, conforme certidão de óbito registrada pelo 1º Ofício de Notas, Registro Civil e Protesto sob a matrícula nº 021220 01 55 2010 4 00017 148 0005435 12 em inventário que tramita na Segunda Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília/DF sob o nº 0011719-13.2010.8.07.0016, representado pelo **Inventariante Dativo, VALTER KAZUO TAKAHASHI**, brasileiro, casado, advogado, regularmente inscrito na OAB/DF sob o nº 3.739, inscrito no CPF sob o nº 149.799.341-53, com escritório profissional sito na QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF, CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com, vem, respeitosamente perante este Juízo, propor a presente **AÇÃO DE INSOLVÊNCIA CIVIL**, nos termos do artigo 1.052 do Código de Processo Civil, pelos motivos de fato e direito que passa a expor:

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com





I. DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA.

Inicialmente, a natureza jurídica da presente demanda, por si só, demonstra que o Espólio ora Requerente é hipossuficiente de recursos financeiros, acumulando um montante de dívidas que extrapola, em muito, o seu patrimônio, e, assim, impossibilitado de arcar com as custas e despesas processuais.

Neste sentido, o que pode ser aplicado por analogia à pretensão autoral, este E. Tribunal de Justiça entende que:

[...] A responsabilidade pelo pagamento das custas do inventário é do espólio, de sorte que a concessão da gratuidade de justiça depende da análise da capacidade do acervo hereditário e não das condições pessoais dos herdeiros. [...] (Acórdão 1375204, 07265179720218070000, Relatora: SIMONE LUCINDO, Primeira Turma Cível, data de julgamento: 29/9/2021, publicado no DJE: 13/10/2021).

Ademais, o **Inventariante Dativo** não tem o dever legal de suportar as despesas processuais, tendo em vista que Dativo é aquele inventariante que, **não tendo interesse próprio na sucessão**, segundo a ordem estabelecida no artigo 617 do Código de Processo Civil, é nomeado pelo juiz para cumprir estas funções em colaboração com o juízo.

Conforme citado, este é uma pessoa estranha ao espólio, não beneficiário dele, e que goza da confiança do magistrado, tratando-se de verdadeiro serventuário da Justiça, assumindo um múnus público de representar o espólio e impulsionar o procedimento.

Isso geralmente ocorre pela ausência de pessoas capazes, na linha de preferência estabelecida pelo Código de Processo Civil, ou em razão da excessiva litigiosidade dos herdeiros. Por causa dessa especial situação, o Inventariante Dativo não pode arcar com o ônus em questão.

Inclusive, neste âmbito, a jurisprudência entende que a condição financeira do inventariante não possui relevância para apreciação do pedido, mas sim a do próprio espólio. Veja-se:

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com





VALTER TAKAHASHI

ADVOCACIA

[...] Constituindo-se o recorrente pela massa de bens deixados pelo autor da herança, cabe a comprovação da alegada hipossuficiência pela demonstração de seus ativos e passivos, de sorte que a capacidade financeira não fosse suficiente para arcar com as despesas processuais.

3- No caso, o agravante é o espólio e não seu representante legal, que sequer é parte na ação. Desta forma, a condição financeira do inventariante não tem relevância para a apreciação do pedido de gratuidade de justiça, mas sim a do próprio espólio. 4- AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. ([Acórdão 1391294](#), 07216558320218070000, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 1/12/2021, publicado no DJE: 21/1/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Logo, tendo em vista os documentos anexados, os quais comprovam que o passivo do espólio supera o ativo, fazendo jus ao benefício da gratuidade de justiça pleiteado, nos termos dos artigos 98 e seguintes do Código de Processo Civil.

II. DOS FATOS.

Em um breve resumo dos fatos, porém suficientes, o caso em tela se trata de insolvência civil do **ESPÓLIO DE MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**, que através simples cálculo aritmético, é possível concluir que as dívidas do Espólio superam seu patrimônio, bem como, não há fontes financeiras que possam quitar tais débitos.

O *de cujus*, **MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**, deixou sete filhos como herdeiros:

- **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da C.I RG nº 12.222.411 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 058.822.426-06, residente e domiciliado na SHCES 102 - Bloco D - Apartamento 605 - Asa Sul - Brasília/DF.
- **WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da C.I RG nº 08177848-10 SSP/BA, inscrito no

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630390000000239105022 | Tipo de documento: Petição Inicial

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630390000000239105022>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:41

Perfil: Advogado





VALTER TAKAHASHI

ADVOCACIA

CPF sob o nº 003.890.325-30, residente e domiciliado na Avenida Natal nº 28 – Centro – CE: 75.680-000 – Uruçuca – Bahia;

- **WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, solteiro, portador da C.I RG nº 3303334 SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 946.143.185-68, residente e domiciliado na Rua do Campinho nº 28 – Aribiri – Vila Velha – ES.

E deixou uma Companheira:

- **FLÁVIA PEIXOTO DA SILVA**, brasileira, vivia em união estável com o *de cujus*, portadora da C.I RG nº 1.723.524 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 012.311.356-38, residente e domiciliada na SHCGN 710 – Bloco F – Casa 13 – Asa Norte – Brasília/DF – CEP: 70.750-036.

No inventário de nº 0011719-13.2010.8.07.0016, que tramita na Segunda Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília/DF, foram descritos os seguintes bens, conforme primeiras declarações:

- Imóvel representado pelo lote nº 90, do Loteamento Mansões Park Brasília, localizado na DF-135 KM 09 (antiga fazenda santa bárbara), conforme instrumento particular de promessa de compra e venda.
- Um automóvel Ford/Fiesta EDGE, placa JGE 9638 DF, ano 2002.
- Uma caminhoneta aberta, FIAT STRADA ADVENT FLEX, placa JGU 1596 DF, ano 2005.
- Uma motocicleta Suzuki DL 650, placa JJT 5238 DF, ano 2009.
- Um título de sócio proprietário, n. 150/SP, do Brasília Country Clube.
- Um seguro DPVAT relativos ao veículo motocicleta, placa JJT 5238 DF, ano 2009.

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630390000000239105022 | Tipo de documento: Petição Inicial

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630390000000239105022>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:41

Perfil: Advogado





VALTER TAKAHASHI
ADVOCACIA

- E ainda, valores depositados na Caixa Econômica Federal, agência 1386, conta corrente 001.001.224930.

No curso do processo, devido o desinteresse em exercer a inventariança, não restou outra alternativa senão a nomeação de **VALTER KAZUO TAKAHASHI** para o cargo de Inventariante Dativo, conforme termo em anexo.

Ademais, foi pretendido, também, a habilitação de crédito, apresentando dívidas perante seus credores que totalizam a quantia de **R\$ 271.136,11 (duzentos e setenta um mil, cento e trinta seis reais e onze centavos)**, sem as devidas atualizações, conforme documentos em anexo e detalhado em tópico próprio nesta inicial.

Em contrapartida, os bens que compõe o Espólio Requerente estão avaliados em, aproximadamente, **R\$ 247.535,00 (duzentos e quarenta e sete mil, quinhentos e trinta e cinco reais)**, o que será detalhado, ainda, na presente exordial.

Nesse sentido, a Excelentíssima Dra. JORGINA DE OLIVEIRA CARNEIRO E SILVA ROSA, Juíza da Segunda Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília/DF, determinou que o Inventariante Dativo requeresse a declaração de insolvência perante o juízo competente (documentos em anexo).

Ademais, este inventariante requereu que fosse deferida a realização de algumas diligências, porém o ilustríssimo juízo informou que tais providências competem exclusivamente ao trâmite da ação de insolvência civil.

Portanto, consubstanciado nos documentos acostados, referente ao processo de inventário supracitado, constatando-se que as dívidas em nome do *inventariado* ultrapassam o valor dos bens, não resta alternativa ao Requerente senão o pedido de insolvência civil do espólio.

III. DO DIREITO.

Preliminarmente, cumpre registrar que a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, o tópico atinente ao procedimento de execução contra devedor insolvente, em razão da revogação expressa do Código anterior, ainda está pendente de

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630390000000239105022 | Tipo de documento: Petição Inicial

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630390000000239105022>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:41

Perfil: Advogado





VALTER TAKAHASHI
ADVOCACIA

regulamentação específica, motivo pela qual as normas do Código de Processo Civil de 1973 relacionadas a *actio* terão aplicabilidade imediata.

Dessa forma, aplica-se para o caso em apreço a disposição do artigo 1.052 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Artigo 1052. Até a edição de lei específica, as execuções contra devedor insolvente, em curso ou que venham a ser propostas, permanecem reguladas pelo Livro II, Título IV, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.”

O pressuposto para declaração de insolvência civil consiste no estado patrimonial do devedor cujas dívidas superam os bens disponíveis ou penhoráveis, consoante prevê o artigo 748 do Código de Processo Civil de 1973, *in verbis*:

“Art. 748. Dá-se a insolvência toda vez que as dívidas excederem à importância dos bens do devedor.”

Ademais, estabelece o artigo 753, inciso III, do Código de Processo Civil de 1973 que a declaração de insolvência civil poderá ser requerida pelo Inventariante do espólio do devedor, *in verbis*:

“Artigo 753. A declaração de insolvência pode ser requerida:
I – por qualquer credor quirografário;
II – pelo devedor;
III – pelo inventariante do espólio do devedor.”

Sendo assim, de acordo com o quadro fático e o acervo documental acostado aos autos, resta forçoso requerer a declaração de insolvência do ESPÓLIO DE MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA, com base nos artigos 759 e 769 e s/s do CPC/73, vide:

“Art. 759. É lícito ao devedor ou ao seu espólio, a todo tempo, requerer a declaração de insolvência.

Art. 760. A petição, dirigida ao juiz da comarca em que o devedor tem o seu domicílio, conterá:

I - a relação nominal de todos os credores, com a indicação do domicílio de

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com





VALTER TAKAHASHI

ADVOCACIA

cada um, bem como da importância e da natureza dos respectivos créditos;

II - a individualização de todos os bens, com a estimativa do valor de cada um;

III - o relatório do estado patrimonial, com a exposição das causas que determinaram a insolvência.”

Como se vê, o mestre Humberto Theodoro Júnior, na obra *A Insolvência Civil*, Ed. Forense, 4ª Edição, 1997, pg. 45, orienta:

“Como exemplo de situações típicas em que a insolvência civil pode se declarar, mesmo sem a existência de títulos vencidos, podem-se citar: a) a auto-insolvência, porquanto o art. 759 do CPC declara ser lícito ao devedor ou ao seu espólio requerê-la a todo tempo. O “a todo tempo” revela sem dúvida, estar exonerado o devedor da necessidade de aguardar o vencimento do título. Poderá, destarte, “antes mesmo de estar em mora, pretender a declaração da sua própria insolvência”.

Para asseverar a matéria em apreço, citamos o seguinte pronunciamento Pretoriano:

“A inexistência de bens penhoráveis não pode impedir o ajuizamento nem da autoinsolvência, nem da insolvência requerida pelos credores, sob pena de privar a parte de relevantes efeitos jurídicos, tanto no plano processual, como no material, situação essa que evidencia a configuração de interesse justificador do exercício do direito de ação.” (TJSP, AP n° 219303-1/9, Rel. Des. J. Roberto Berdran, ac. de 07.02.1995, in Ver. Dos Tribs., Vol 715, p. 131).

Bem assim, resta evidente a necessidade do processamento da presente ação de auto insolvência civil, para que ao final sejam extintas as dívidas do espólio do *de cujus*.

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630390000000239105022 | Tipo de documento: Petição Inicial

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630390000000239105022>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:41

Perfil: Advogado





IV. DA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS BENS COM A SUA RESPECTIVA ESTIMATIVA DE VALOR.

Nos autos do processo de inventário, foi localizado apenas dois veículos e duas contas judiciais:

- Imóvel representado pelo lote nº 90, do Loteamento Mansões Park Brasília, localizado na DF-135 KM 09 (antiga fazenda santa bárbara), conforme instrumento particular de promessa de compra e venda, no valor de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).
 - Um automóvel Ford/Fiesta EDGE, placa JGE 9638 DF, ano 2002, no valor de R\$ 10.000,00;
 - Uma caminhoneta aberta, FIAT STRADA ADVENT FLEX, placa JGU 1596 DF, ano 2005, no valor de R\$ 15.000,00;
 - Uma motocicleta Suzuki DL 650, placa JJT 5238 DF, ano 2009, no valor de R\$ 20.000,00,
 - Um título de sócio proprietário, n. 150/SP, do Brasília Country Clube, no valor de R\$ 4.500,00 e
 - Um seguro DPVAT relativos ao veículo motocicleta, placa JJT 5238 DF, ano 2009.
 - E ainda, valores depositados na Caixa Econômica Federal, agência 1386, conta corrente 001.001.224930, no valor de R\$ 10.035,00 (dez mil, trinta e cinco reais), em 22.04.2010.
- **Valor aproximado dos bens: R\$ 247.535,00 (duzentos e quarenta e sete mil, quinhentos e trinta e cinco reais).**

No entanto, cumpre salientar que os valores das avaliações foram obtidos através dos documentos anexos e deverão ser atualizados no decorrer do processo devido o lapso temporal desde as avaliações realizadas.

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com





V. DA DISCRIMINAÇÃO DOS DÉBITOS.

- Débitos perante a o Banco Safra no valor de R\$ 150.617,44 (cento e cinquenta mil reais, seiscentos e dezessete reais e quarenta e quatro centavos), em julho de 2014;
- Débitos perante o CONDOMÍNIO MANSÕES PARK BRASÍLIA, no valor de R\$ 113.735,48 (cento e treze mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos), em 20/03/2024.
- Débitos perante a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal no valor de **R\$ 6.783,19 (seis mil, setecentos e treze reais e dezenove centavos)**, em 25/11/2024.
- **VALOR TOTAL DAS DÍVIDAS: R\$ 271.136,11 (duzentos e setenta um mil, cento e trinta seis reais e onze centavos). (Documentos anexos).**

Obs.: O condomínio levantou a questão que o débito perante o banco safra estaria prescrito, porém o juízo do inventário exarou a seguinte determinação: “*Quanto ao pedido de declaração de prescrição de outras dívidas do espólio, esse deve ser formulado junto ao juízo que reconheceu o crédito, ou determinou a penhora nos autos, uma vez que tal demanda é estranha a este Juízo de Sucessões.*”

VI. DOS PEDIDOS:

Diante do exposto, **REQUER:**

a). Que sejam conhecidos os benefícios da Justiça Gratuita, em razão da hipossuficiência do **ESPÓLIO DE MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**, nos termos do art. 98 e seguintes do Código de Processo Civil;

b). A intimação dos herdeiros **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA, WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA, e WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA** e da companheira **FLÁVIA PEIXOTO DA SILVA**, nos termos do artigo 75, §1º do Código de Processo Civil, para tomarem as respectivas providências na presente demanda, para que no futuro não seja alegado qualquer vício, citando-os/intimando-os na forma da Lei.

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com





VALTER TAKAHASHI

ADVOCACIA

c). Seja intimado o digno representante do Órgão do Ministério Público para que querendo se manifeste acerca da presente ação;

d). Sejam os presentes pedidos julgados procedentes para que seja declarada a insolvência do **ESPÓLIO DE MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**, tendo em vista o disposto no Art. 748 do Código de Processo Civil de 1973;

e). Sejam os credores citados por meio de edital, para que, no prazo do Art. 761, II, do CPC/73, apresentem as declarações de seus créditos;

Protesta provar o alegado por todos os meios de provas admitidos em direito.

Dá-se à causa o valor de R\$ 271.136,11 (duzentos e setenta um mil, cento e trinta seis reais e onze centavos).

Termos em que pede deferimento.

Brasília/DF, 29 de janeiro de 2026.

(assinado eletronicamente)

Valter Kazuo Takahashi

OAB/DF nº 3.739

QS. 01, Rua 210, Lotes 34 e 36, Torre 3, Sala 907, Ed. LED - Life Essential Design, Águas Claras/DF,
CEP: 71950-770, Tel. 3201.0488 / Cel. 999840621. E-mail: takahashiepereira@gmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630390000000239105022 | Tipo de documento: Petição Inicial

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630390000000239105022>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:41

Perfil: Advogado





Número: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Classe: **INVENTÁRIO**

Órgão julgador: **2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, Bloco B - sala 406, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **10/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 89.500,00**

Processo referência: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Assuntos: **Inventário e Partilha**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA (REQUERENTE)	
WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
FLAVIA PEIXOTO DA SILVA (REQUERENTE)	
	LUIZ FERRUCIO DUARTE SAMPAIO JUNIOR (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (INVENTARIADO(A))	

Outros participantes	
CONDOMINIO MANSOES PARK BRASILIA (INTERESSADO)	
	ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL (ADVOGADO)
BANCO SAFRA S A (INTERESSADO)	
	FABIO OLIVEIRA DUTRA (ADVOGADO)
DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
VALTER KAZUO TAKAHASHI (INVENTARIANTE)	
	VALTER KAZUO TAKAHASHI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
227250058	25/02/2025 15:58	Termo de Inventariante - Marcelo	Outros Documentos



**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília

Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa, Bloco B, 4º Andar, Ala A, sala 404, Praça Municipal Brasília/DF, CEP: 70094-900

Telefone: (61) 3103-7560/ 3103-6807 e-mail: 2vosucessoes.brasilia@tjdft.jus.br

Horário de atendimento: 12h00 às 19h00

Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016

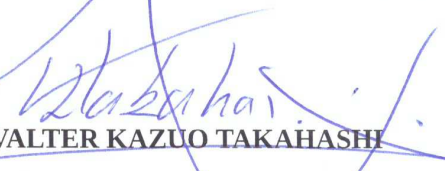
Classe judicial: INVENTÁRIO (39)

REQUERENTE: BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA, FLAVIA PEIXOTO DA SILVA
HERDEIRO: WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA, WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA

INVENTARIADO(A): MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA

TERMO DE INVENTARIANTE

Nos termos do artigo 617, do Código de Processo Civil, e da r. **DECISÃO de ID 223802677**, proferida pela MM Juíza de Direito, **Dra. JORGINA DE OLIVEIRA CARNEIRO E SILVA ROSA**, fica nomeado(a) inventariante dativo o Dr. **VALTER KAZUO TAKAHASHI**, OAB/DF 3739-A, CPF 149.799.341-53, em razão do óbito de **MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (CPF: 266.407.401-68)**, aceitando o compromisso legal e prometendo cumprir o seu encargo, sem dolo nem malícia, sob as penas da lei. Saliente-se que o(a) inventariante tem poderes para **SOLICITAÇÃO DIRETA** de declaração de imposto de renda e extratos bancários vinculados à pessoa inventariada (art. 618, inciso I do CPC). **RESSALVA: os poderes de representação do espólio NÃO abrangem a alienação de bens de qualquer espécie, transação, pagamento de dívidas extraordinárias ou realização de despesas para melhoramento dos bens do espólio, razão pela qual tais medidas necessitam de autorização judicial (art. 619 do CPC).** O(A) inventariante fica ciente de que APÓS O TERMO DE COMPROMISSO SER ASSINADO ELETRONICAMENTE, O(A) ADVOGADO(A) DA PARTE DEVERÁ ACOSTAR AOS AUTOS, NO PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS, UMA VIA DO TERMO DEVIDAMENTE DATADO E SUBSCRITO PELO(A) COMPROMISSADO(A). Tudo em conformidade com os autos da ação de **Inventário**, processo n. **0011719-13.2010.8.07.0016**, ajuizada por **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA e outros**. Termo encaminhado eletronicamente para assinatura digital da MM. Juíza de Direito desta serventia, Dra. Jorgina de Oliveira Carneiro e Silva Rosa. Brasília/DF, 10 de fevereiro de 2025.


VALTER KAZUO TAKAHASHI
Inventariante Dativo

25/02/2025

JORGINA DE OLIVEIRA CARNEIRO E SILVA ROSA

Juíza de Direito



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 25/02/2025 14:07:47



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 15:49:49

Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016

Número do documento: 2502251558500000000206841208 | Tipo de documento: Outros Documentos

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2502251558500000000206841208>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 25/02/2025 15:58:51

Perfil: Advogado

Num. 227250058 - Pág. 1

Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07

Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016

Número do documento: 2601291630420000000239105024 | Tipo de documento: Documento de Comprovação

<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630420000000239105024>

Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:43

Perfil: Advogado

Num. 263649014 - Pág. 2



Número: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Classe: **INVENTÁRIO**

Órgão julgador: **2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, Bloco B - sala 406, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **10/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 89.500,00**

Processo referência: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Assuntos: **Inventário e Partilha**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA (REQUERENTE)	
WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
FLAVIA PEIXOTO DA SILVA (REQUERENTE)	
	LUIZ FERRUCIO DUARTE SAMPAIO JUNIOR (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (INVENTARIADO(A))	

Outros participantes	
CONDOMINIO MANSOES PARK BRASILIA (INTERESSADO)	
	ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL (ADVOGADO)
BANCO SAFRA S A (INTERESSADO)	
	FABIO OLIVEIRA DUTRA (ADVOGADO)
DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
VALTER KAZUO TAKAHASHI (INVENTARIANTE)	
	VALTER KAZUO TAKAHASHI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
117966308	10/03/2022 18:10	2_Peticao	PETIÇÃO



Pleubom

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA DE ORFÃOS E SUCESSÕES DE BRASÍLIA, DISTRITO
FEDERAL.**

01
2ª V. Orfãos S.



22/01/2026
022643

BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da cédula de identificação n. 12.222.411 SSP/MG e do CPF n. 058.822.426-06, residente e domiciliado na SQS 102, bloco D, apto. 605, nesta capital, por seus advogados (**doc. 01**), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 1031 e seguintes da Lei Adjetiva Civil, para requerer

ABERTURA DE INVENTÁRIO

dos bens deixados com o falecimento de seu pai, **MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**, ocorrido no dia 20 de abril de 2010, conforme prova a certidão de óbito inclusa (**doc. 02**)

Por ser maior e capaz, o Requerente **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA** requer seja **nomeado inventariante** e intimado para assinar o respectivo Termo.

SCN – Quadra 01 – Bloco E – Edifício Central Park – Sala 703
Fone: (61) 3327-3867 – CEP: 70711-903 – Brasília/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 14:26:16
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2203101807380000000109473549 | Tipo de documento: PETIÇÃO
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2203101807380000000109473549>
Assinado eletronicamente por: BENNY FIGUEREDO CORREA - 10/03/2022 18:07:38
Perfil: Servidor Digitalizacao

Num. 117966308 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630440000000239105026 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630440000000239105026>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:47
Perfil: Advogado

Num. 263649016 - Pág. 2

RICARDO MUSSI
ADVOGADO**DAS PRIMEIRAS DECLARAÇÕES****01. OS HERDEIROS NECESSÁRIOS são os seguintes filhos:**

a. **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA**, brasileiro, solteiro, servidor público, portador da cédula de identificação n. 12.222.411 SSP/MG e do CPF n. 058.822.426-06, residente e domiciliado na SQS 102 – Bloco D – Apto. 605 – Asa Sul – Brasília/DF;

b. **WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identificação n. 08177848-10 SSP/BA e do CPF n. 003.890.325-30, residente e domiciliado na Avenida Natal nº 28 – Centro – CEP 45680-000 – Uruçuca – Bahia;

c. **WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identificação n. 3303334 SSP/ES e do CPF n. 946.143.185-68, residente e domiciliado na Rua do Campinho nº 28 – Aribiri – Vila Velha – ES.

02. A MEEIRA/HERDEIRA

Ao que se sabe o **de cujus** deixou como companheira a Sra. **FLÁVIA PEIXOTO DA SILVA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identificação n. 1.723.524 SSP/DF e do CPF n. 012.311.356-68, residente na quadra 07, conjunto 1, lote 05, casa D, Park Way, nesta capital, , sendo portanto, meeira/herdeira e que firma o presente por meio do seu advogado, AMARO CARLOS DA ROCHA SENNA. 38

SCN – Quadra 01 – Bloco E – Edifício Central Park – Sala 703
Fone: (61) 3327-3867 – CEP: 70711-903 – Brasília/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 14:26:16
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2203101807380000000109473549 | Tipo de documento: PETIÇÃO
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2203101807380000000109473549>
Assinado eletronicamente por: BENNY FIGUEREDO CORREA - 10/03/2022 18:07:38
Perfil: Servidor Digitalizacao

Num. 117966308 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630440000000239105026 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630440000000239105026>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:47
Perfil: Advogado

Num. 263649016 - Pág. 3

03. DOS BENS

O de cujus deixou os seguintes bens:

- a) Imóvel representado pelo lote no. 90 (noventa), do Loteamento Mansões Park Brasília, localizado na DF-135 KM9 (Antiga Fazenda Santa Bárbara), com área de 20.000m², conforme o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda (**doc. 03**), no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
- b) Um automóvel Ford/Fiesta EDGE, placa JGE 9638DF, ano 2002, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), (**doc. 04**);
- c) Uma caminhoneta, aberta, FIA/STRADA ADVENT FLEX, placa JGU 1596 DF, ano 2005, no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (**doc. 05**);
- d) Uma motocicleta, Suzuki DL 650, placa JJT 5238/DF, ano 2009, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), (**doc. 06**);
- e) Um título de Sócio Proprietário, n. 150/SP, do Brasília Country Clube, no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais). (**doc. 07**);
- f) Seguro DPVAT relativos ao veículo motocicleta, placa JJT 5238/DF, ano 2009, a ser recebido e partilhado entre os herdeiros.

VALOR TOTAL DOS BENS.....R\$ 89.500,00

SCN – Quadra 01 – Bloco E – Edifício Central Park – Sala 703
 Fone: (61) 3327-3867 – CEP: 70711-903 – Brasília/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 14:26:16
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2203101807380000000109473549 | Tipo de documento: PETIÇÃO
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2203101807380000000109473549>
 Assinado eletronicamente por: BENNY FIGUEREDO CORREA - 10/03/2022 18:07:38
 Perfil: Servidor Digitalizacao

Num. 117966308 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630440000000239105026 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630440000000239105026>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:47
 Perfil: Advogado

Num. 263649016 - Pág. 4

03. DAS DÍVIDAS DO ESPÓLIO

O *de cujus* não deixou dívidas conhecidas, cuja comprovação se faz mediante as inclusas certidões expedidas pelos órgãos oficiais. (Doc. 08)

04. DO ESBOÇO DE PARTILHA

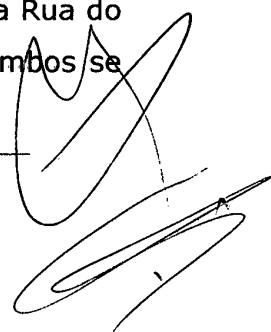
Reserva-se o Inventariante a apresentar o Esboço de Partilha, após a manifestação dos herdeiros **WESLEY E WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**.

DO PEDIDO

Em face do exposto requer:

- 1) A abertura do inventário e partilha dos bens, nos termos dos dispositivos supramencionados;
- 2) seja o requerente **BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA** nomeado Inventariante do espólio, devendo assinar o Termo de Compromisso na forma da lei;
- 3) seja expedido mandado de citação dos demais herdeiros legítimos, filhos do *de cujus*, **WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, acima qualificado, residente e domiciliado na Avenida Natal nº 28 – Centro – CEP 45680-000 – Uruçuca – Bahia; e, **WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA**, acima qualificado, residente e domiciliado na Rua do Campinho nº 28 – Aribiri – Vila Velha – ES, para que ambos se

SCN – Quadra 01 – Bloco E – Edifício Central Park – Sala 703
Fone: (61) 3327-3867 – CEP: 70711-903 – Brasília/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 14:26:16
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2203101807380000000109473549 | Tipo de documento: PETIÇÃO
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2203101807380000000109473549>
Assinado eletronicamente por: BENNY FIGUEREDO CORREA - 10/03/2022 18:07:38
Perfil: Servidor Digitalizacao

Num. 117966308 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630440000000239105026 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630440000000239105026>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:47
Perfil: Advogado

Num. 263649016 - Pág. 5

RICARDO MUSSI
ADVOGADO

manifestem acerca da presente demanda mediante carta precatória.

4) **ALVARÁ**

Que Vossa Excelência determine a expedição de ALVARÁ para levantamento da importância em nome do de cujus, existente na Caixa Econômica Federal S/A, agência 1386, C/C 001.001.224930, Brasília/DF;

5- VALOR da CAUSA R\$ 89.500,00=

Termos em que,
Pede Deferimento.

Brasília DF, 20 de maio de 2010.

BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA
Herdeiro/Inventariante

RICARDO MUSSI
OAB/DF 1.195/A

AMARO SENNA
OAB/DF 4.007

CHAUKIEL HAULI
OAB/DF 13.865

SCN – Quadra 01 – Bloco E – Edifício Central Park – Sala 703
Fone: (61) 3327-3867 – CEP: 70711-903 – Brasília/DF



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 14:26:16
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2203101807380000000109473549 | Tipo de documento: PETIÇÃO
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2203101807380000000109473549>
Assinado eletronicamente por: BENNY FIGUEREDO CORREA - 10/03/2022 18:07:38
Perfil: Servidor Digitalizacao



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630440000000239105026 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630440000000239105026>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:47
Perfil: Advogado



Número: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Classe: **INVENTÁRIO**

Órgão julgador: **2ª Vara de Órfãos e Sucessões de Brasília**

Endereço: **Praça Municipal Lote 1 Bloco B, -, Bloco B - sala 406, Zona Cívico-Administrativa, BRASÍLIA - DF, CEP: 70094-900**

Última distribuição : **10/03/2022**

Valor da causa: **R\$ 89.500,00**

Processo referência: **0011719-13.2010.8.07.0016**

Assuntos: **Inventário e Partilha**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
BRUNO UTSCH VALLE MESQUITA (REQUERENTE)	
WESLEY MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (HERDEIRO)	
FLAVIA PEIXOTO DA SILVA (REQUERENTE)	
	LUIZ FERRUCIO DUARTE SAMPAIO JUNIOR (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (INVENTARIADO(A))	

Outros participantes	
CONDOMINIO MANSOES PARK BRASILIA (INTERESSADO)	
	ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL (ADVOGADO)
BANCO SAFRA S A (INTERESSADO)	
	FABIO OLIVEIRA DUTRA (ADVOGADO)
DISTRITO FEDERAL (INTERESSADO)	
VALTER KAZUO TAKAHASHI (INVENTARIANTE)	
	VALTER KAZUO TAKAHASHI (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
190693481	20/03/2024 17:52	Doc. 01 Avaliacao Imovel	Documento de Comprovação





Número: **0043352-53.2011.8.07.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **13ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **12/06/2019**

Valor da causa: **R\$ 101.838,93**

Processo referência: **0043352-53.2011.8.07.0001**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Objeto do processo: **SISTJ**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO MANSOES PARK BRASILIA (EXEQUENTE)	ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL (ADVOGADO) BERNARDO MOTA MENDES SILVA (ADVOGADO)
MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA (EXECUTADO ESPÓLIO DE)	WELLINGTON MOREIRA DE FIGUEIREDO MESQUITA (REPRESENTANTE LEGAL) LUIZ FERRUCIO DUARTE SAMPAIO JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
DOMINIO ENGENHARIA S/A (INTERESSADO)	
ALEX DIAS BRITO (PERITO)	
JANILTO LIMA COSTA (INTERESSADO)	FELIPE TEIXEIRA VIEIRA (ADVOGADO)
MARIA APARECIDA COELHO ARAUJO (INTERESSADO)	FELIPE TEIXEIRA VIEIRA (ADVOGADO)
RAPHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA - ME (INTERESSADO)	FELIPE TEIXEIRA VIEIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
54849899	30/01/2020 10:03	parecer_juizo	Laudo



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Fazenda Santa Bárbara/DF
135, km 09, Lote 095 - São
Sebastião/DF

Finalidade do Parecer: Compra e Venda

Autos do Processo: 0043352-53.2011.8.07.0001

Requerente: CONDOMINIO MANSOES
PARK BRASILIA

Requerido: ESPOLIO DE MARCELO
GOMES DE FIGUEIREDO
MESQUITA

Página 1 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 3

Índice

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	3
FINALIDADE.....	3
IMÓVEL AVALIANDO.....	3
VISTORIA.....	3
CONTEXTO RURAL- URBANO.....	4
ANÁLISE MERCADOLÓGICA.....	6
METODOLOGIA UTILIZADA.....	8
PESQUISA DE MERCADO.....	9
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
Valor de mercado do imóvel avaliando.....	11
GRÁFICO MERCADOLÓGICO.....	12
CONCLUSÃO.....	12
Anexo 1.....	14
DESCRIZAÇÃO DETALHADA.....	14
E.....	14
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	14
DO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
Anexo 2.....	17
DESCRIZAÇÃO DETALHADA.....	17
DOS IMÓVEIS COMPARANDOS.....	17
(AMOSTRAS).....	17
QUESITOS.....	18



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 4

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO
JUDICIÁRIA DE BRASÍLIA-DF**

Alex Dias Brito, já identificado nos autos do processo, vem apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) 957/2006, e 1.066/2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de posse do Sr. MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA, está localizado à Fazenda Santa Bárbara/DF 135, km 09, Lote 095 - São Sebastião/DF.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03 de outubro de 2019, às 8h00.

Trata-se de um terreno de área total de 20.000 m².

Página 3 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 3



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 5

O terreno cujo imóvel avaliando está localizado fica em uma área rural e com as seguintes características condominiais: possui uma associação, portaria central, postes de iluminação, energia elétrica, água canalizada, câmeras de segurança e serviços de segurança e limpeza.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de energia elétrica e estar localizado em área majoritariamente rural.

A vistoria do imóvel revelou que embora esteja localizado em uma zona rural.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO RURAL- URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em região com melhoramento público (energia elétrica e água canalizada), área avaliada predominantemente rural.

O condomínio rural é uma forma de propriedade conjunta ou solidária, em que os condôminos exercem ao mesmo tempo frações ideais sobre o todo da propriedade indivisa, ou seja, a divisão é idealizada em cotas.

A classificação é definida pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e leva em conta o módulo fiscal (e não apenas a metragem), que varia de acordo com cada município.

Segundo dados obtidos junto ao INCRA, o módulo fiscal de Brasília é de 5 ha.

Tal informação é necessária para definição do tamanho da propriedade que se classifica em: Pequena Propriedade - o imóvel de área compreendida até 4 (quatro) módulos fiscais; Média Propriedade - o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais; Grande Propriedade - o imóvel rural de área superior a 15 (quinze) módulos fiscais.

Nos termos da Lei Complementar nº 803/2009, a área deve ser de no mínimo 2 hectares.

O PDOT abrange a totalidade do território do DFe atende ao disposto na Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 e aos princípios da política urbana e rural con.dos no Título VII da Lei Orgânica do DF. Enquanto elemento norteador do uso e ocupação do solo, o PDOT, criado pela Lei Complementar nº 803 de 2009 e atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 2012, estabeleceu, para a

Página 4 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 4



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

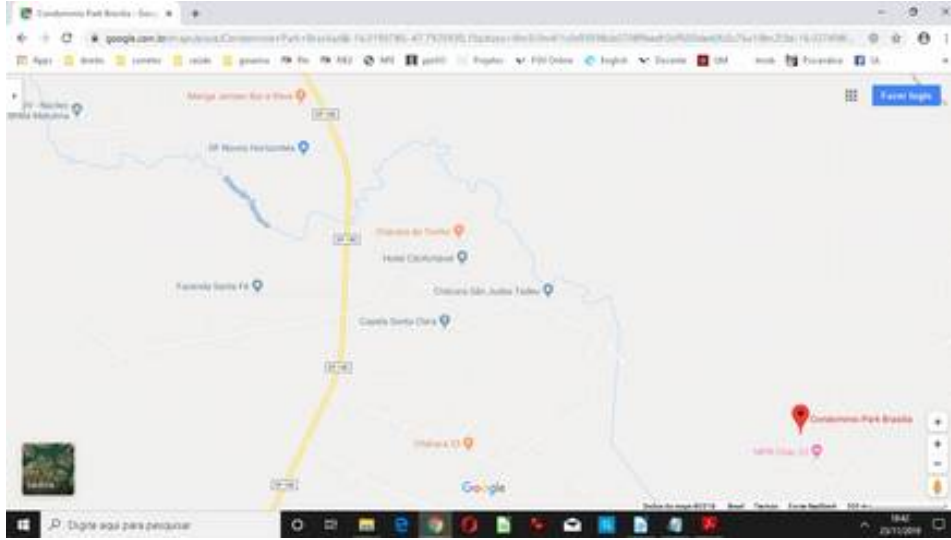
Num. 190693481 - Pág. 5



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 6

Macrozona Rural, a proibição do parcelamento de solo que resulte em lotes inferiores a 2 (dois) hectares (ou 20.000 m²) e inferiores às dimensões dos lotes determinados por zoneamento ambiental ou plano de manejo das unidades de conservação em que estiver inserido, conforme o art. 83.



Fonte: googlemaps



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 5



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 6



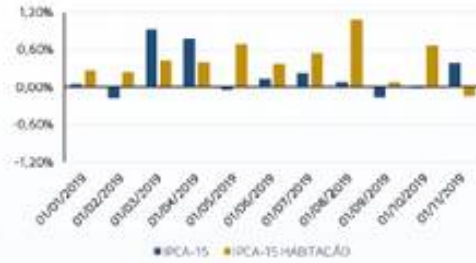
Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 7

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na região administrativa há uma busca moderada por terreno semelhantes ao imóvel avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em médio espaço de tempo.

Gráfico 3: IPCA-15 Brasília



Fonte: Idecon-DF / Elaboração: Econsult.

Nesse mês, o IPCA-15 apresentou uma variação de 0,38% na taxa de inflação regional. Já para o setor de habitação houve uma variação de 0,15% em relação ao mês anterior. Apesar de serem variações positivas, não são preocupantes para o consumidor, pois o valor acumulado no ano ainda é inferior em ambos os casos em comparação ao ano anterior e encontra-se abaixo da meta estipulada pelo IDECON-DF.

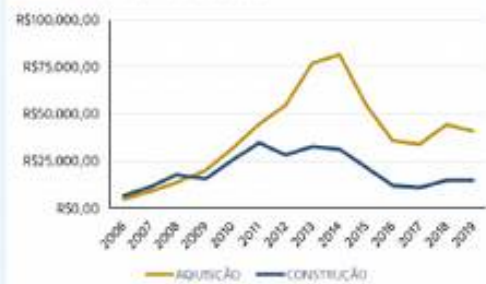
Análise Setorial

A Análise Setorial tem como objetivo identificar o comportamento dos principais índices do setor em estudo, tanto em âmbito nacional como em regional. As principais variantes identificadas são: Financiamentos Imobiliários, Índice Nacional de Custos da Construção do Mercado (INCC-M), Índice de Rentabilidade e Índice Secovi.

Financiamentos Imobiliários

No Brasil, há uma cultura de uso de financiamento para a aquisição de bens patrimoniais. No caso do setor imobiliário, os financiamentos são destinados tanto para a construção como aquisição de imóveis. Nesse sentido, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), fornece dados acerca dos financiamentos tomados para adquirir e construir imóveis no país.

Gráfico 4: Total de Financiamentos



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
 Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
 Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
 Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
 Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
 Perfil: Advogado

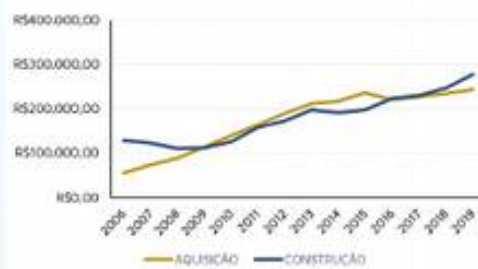
Gráfico 5: Quantidade de Financiamentos



Fonte: ABCEP / Elaboração: Econsoft.

Com base na série histórica desse indicador, percebe-se que a captação de financiamentos foi crescente de 2006 a 2014, seguido de uma forte variação negativa nos anos que sucederam. Tal fato deve-se aos fatores macroeconômicos e políticos evidenciados em 2014, os quais diminuíram a confiança do consumidor e trouxeram insegurança aos investidores. Além disso, percebe-se que a principal redução da quantidade e do valor dos financiamentos destinados à construção ocorreu em 2015, um ano antes da redução ocorrida nos destinados à aquisição. Essa queda antecipada foi ocasionada, em parte, pela operação Lava Jato que, nesse ano, prendeu o presidente da principal empreiteira brasileira, Marcelo Odebrecht.

Gráfico 6: Ticket Médio dos Financiamentos



Fonte: ABCEP / Elaboração: Econsoft.

No que diz respeito ao ticket médio dos financiamentos imobiliários, tanto para construção quanto para aquisição de imóveis, é notório um aumento recorrente deste ao longo dos anos, mesmo com as reduções da quantidade e no valor total de financiamentos. Tal situação deve-se à tendência de crescimento natural da economia nacional.

Tendo como base a baixa sazonalidade desse indicador, a Taxa Selic e o Índice de Confiança da Construção, é possível estimar que a quantidade e o valor total de financiamentos para construção e aquisição de imóveis irão crescer nos meses de novembro e dezembro de 2019.



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
 Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdf.t.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
 Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.t.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
 Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
 Perfil: Advogado

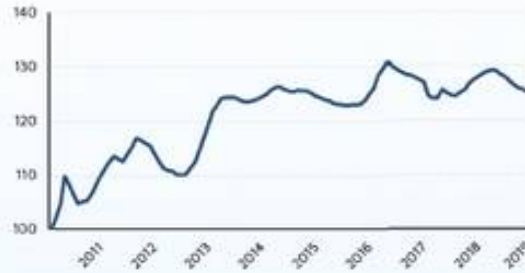


Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.t.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
 Perfil: Advogado

Índice Secovi

O Índice Secovi, calculado a partir das quantidades e preços médios dos imóveis, é um indicador que analisa a variação mediana dos preços de imóveis no mercado para a comercialização e locação. A variação no Índice Secovi de Locação foi de -1,24% enquanto que o Índice Secovi de Comercialização variou -0,45% no mês de novembro. Essas quedas foram influenciadas pela queda da Taxa Selic e pela melhora do cenário econômico nacional, trazendo benefícios ao consumidor final a partir da redução geral dos preços dos imóveis.

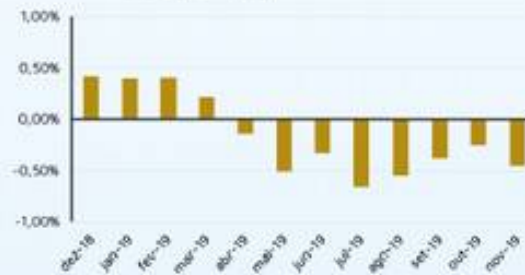
Gráfico 22: Índice Secovi de Comercialização - Série Histórica



Fonte e Elaboração: Econsult.

3.2. Comercialização (m²)

Gráfico 23: Índice Secovi de Comercialização - Variação (12 meses)



Fonte e Elaboração: Econsult.

Fonte: E-Consult e SECOVI -DF

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo de Dados**.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Página 8 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
 Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
 Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 8



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
 Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
 Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 9



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
 Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 10

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 8 (oito) imóveis com características equivalentes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Amostra	Área total	Valor	R\$/m ²
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 185.000,00	9,25
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 280.000,00	14,00
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 280.000,00	14,00
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 185.000,00	9,25

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Amostra	Área total	Valor	R\$/m ²	Fator Oferta
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 185.000,00	9,25	8,32
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 280.000,00	14,00	12,60
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 280.000,00	14,00	12,60
São Sebastião	20.000 m ²	R\$ 185.000,00	9,25	8,32

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores pesquisados

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 41,85}{4}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 10,46 / \text{m}^2$$

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 50% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 7,84. (média aritmética - 25%) e superiores à R\$ 13,07 (média aritmética + 25%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
 Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdf.t.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
 Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.t.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
 Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
 Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdf.t.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
 Perfil: Advogado

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do m2

Valor do imóvel avaliando = 20000 m² X R\$ 10,46 /m²

Valor do imóvel avaliando = R\$ 209,200,00

Considerando que as amostras se encontram no mesmo condomínio pendente de escritura para regularização, e, portanto, não sendo necessário depreciar em relação a imóveis regulares em função das necessidades de adaptação às normas legais, e tendo em vista que as amostras também não contemplam a área documentada junto a Secretaria de Fazenda do Distrito Federal.

Considerando, ainda, o cenário econômico.

Considerando, o percentual de adimplência dos condôminos em 87% (id.

E por fim, consignando, torna-se necessário desvalorizar o valor encontrado para que estas características não documentadas do imóvel avaliando sejam consideradas na presente avaliação em função da realidade de mercado.

Portanto:

Valor de mercado do imóvel avaliando

R\$ 188.280,00



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22



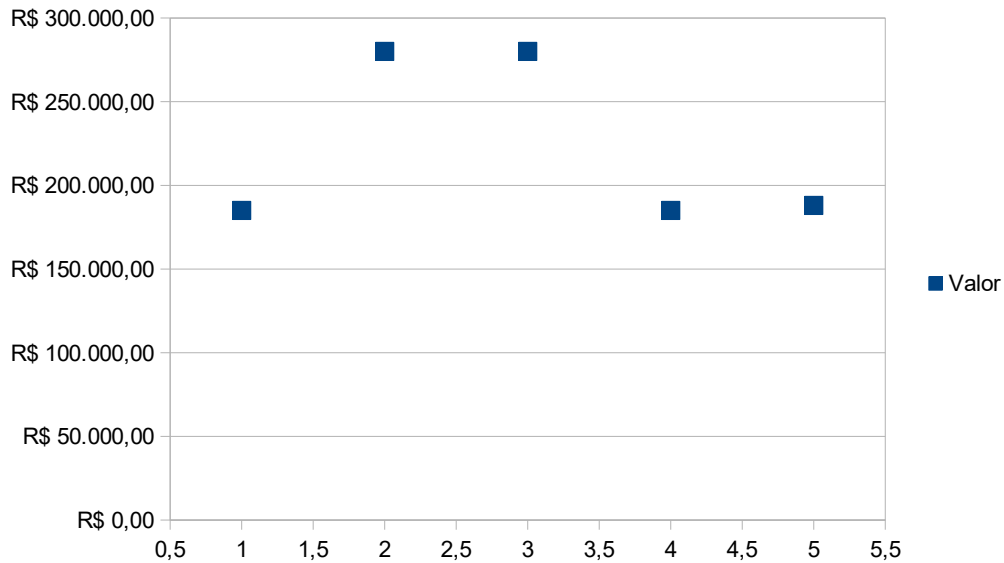
Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

GRÁFICO MERCADOLÓGICO

O poder de predição do modelo utilizado no presente parecer pode ser verificado no Gráfico Mercadológico abaixo, que evidencia a conformidade entre os preços observados nas diversas amostras e o valor calculado para o imóvel avaliando. O ponto maior, sobre a linha horizontal, indica o valor/m² calculado para o imóvel avaliando, e os pontos menores indicam os preços/m² de cada uma das amostras consideradas, excluídas as que foram eliminadas nos processos de ponderação e homogeneização.



CONCLUSÃO

Presumo que todas as informações solicitadas às fontes e as partes sejam verdadeiras e de boa fé. Informo, ainda, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de ônus ou gravames de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel avaliando, presumo que o mesmo esteja livre e desembaraçado, feitas estas considerações.

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de**

Página 12 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
 Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
 Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 12



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
 Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
 Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
 Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
 Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 13



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
 Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
 Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
 Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
 Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 14

Análise Mercadológica considerando ser prudente o arredondamento pelas práticas de mercado é de R\$ 188.000,00 admitindo se um redução de 10% restando o valor de R\$ 169.200,00 ou um acréscimo de 10% cujo valor resulta em R\$ 206.800,00.

Brasília/DF, 28 de janeiro de 2020.

ALEX DIAS BRITO
CRECI-DF: 16248 - 10ª Região (Brasil)
COFECI - CNAI: 08356

Página 13 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 13



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 14



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 15

Anexo 1

DESCRIÇÃO DETALHADA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Página 14 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 14



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 15



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 16

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando: Registro da Convenção do Condomínio Mansões Park Brasília registrada no Cartório do 1º Registro de Títulos e Documentos e unidade derivada das matrículas 69429 e 77733 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal

1.1 – Posse(id 36973336):

Nome: **MARCELO GOMES DE FIGUEIREDO MESQUITA**
Endereço: **Fazenda Santa Bárbara/DF 135, km 09, Lote 095**
Região Administrativa: **São Sebastião**
Cidade: **Brasília**
UF: **DF**

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: **Chacára**
- Endereço: **Fazenda Santa Bárbara/DF 135, km 09, Lote 095**
- Região Administrativa: **São Sebastião**
- Cidade: **Brasília**
- UF: **DF**

1.4 - Áreas:

- Área Total: 20.000 m²

2 - Infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de energia elétrica e água canalizada.**

3 - Características da edificação: **terreno rural**

4- Fotografias do imóvel avaliando:



Página 15 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 15



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 16



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 17

Vídeo

<https://vimeo.com/>
senha: 00433525320118070001

Página 16 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 16



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 17



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 18

Anexo 2

DESCRIÇÃO DETALHADA DOS IMÓVEIS COMPARANDOS (AMOSTRAS)

RA	Referência	Área m2	R\$ Valor
São Sebastião	Rodney Roberto Creci 16.065-DF (61) 9 81684428	20.0000	R\$ 185.000,00
São Sebastião	Cesar Correa CRECI: 1643	20.0000	R\$ 280.000,00
São Sebastião	Top line CRECI: CJ-6955 (61) 3328-5252 (61) 99304-1031	20.0000	R\$ 280.000,00
São Sebastião	Rodney Roberto Creci 16.065-DF (61) 9 81684428	20.0000	R\$ 185.000,00



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 17



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 18



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 19

QUESITOS

Requerente (id 43136154) transcrição *ipsis litteris* dos quesitos

Em que pese o documento ter sido apresentado, o teor do documento não é referente a quesitos, e sim a observações mencionadas pela Assistente Técnica sobre pontos que podem ser ponderados na avaliação, a seguir transcrito.

- 1. Tal avaliação não deve ser baseada apenas em pesquisas realizadas por meio sites “especializados”, os quais não podem servir de referência para uma negociação final (devido a barganha existente em uma negociação), pois os anúncios são realizados com valores superiores aos praticados no mercado, prevendo sempre barganhas pelas partes interessadas com o objetivo de alcançar o valor real praticado no mercado e não nos anunciados apresentados pelos sites.**
- 2. Deve ser analisado as condições e o histórico jurídico do bem penhorado, pois o mesmo não possui escritura (fator importante que dificulta a alienação do bem).**
- 3. Deve analisar os valores das dívidas condominiais e custas processuais que o bem possui (tais informações constam no processo), pois estão sendo arcados pelos moradores do condomínio (prejudicando e onerando os condôminos).**
- 4. Deve verificar que se trata de uma região rural, localizada no Distrito Federal, sem infraestrutura, com várias áreas preservação permanente-APP e áreas totalmente rurais, não possui infraestrutura comercial, lazer, vias sinalizadas e preparadas para circulação de transporte público, apresentando dificuldades de acessos para chegada ao local.**

Página 18 de 19



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 18



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 19



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 20

5. solicito para analisar as informações que consta no processo que houve duas tentativas infrutíferas de hasta pública (leilão judicial), o 1º leilão iniciou-se no dia 30 de janeiro de 2018, não havendo lances no primeiro leilão. 2º leilão iniciou-se no dia 02 de fevereiro de 2018, aberto para lances que não poderiam ser inferiores a 50% do valor da avaliação (PODENDO SER ARREMATADO POR R\$ 150.000,00). Sendo também infrutífera, sem interessados, mesmo com 50% a menos do valor de avaliação, portanto o leilão foi encerrado.
6. Várias tentativas foram efetuadas por iniciativa particular (venda judicial), sendo divulgada em sites especializados de grande circulação e placas postas próximo ao bem penhorado. Todas essas tentativas foram infrutíferas de alienação, mesmo com valor inferior a 50% da primeira avaliação. No entanto havendo apenas um interessado oferecendo uma proposta no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), disposto a negociar o bem em R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).



Este documento foi gerado pelo usuário 005.***.***-03 em 20/03/2024 17:15:48
Número do documento: 20013010032256600000052512575
<https://pje.tjdft.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20013010032256600000052512575>
Assinado eletronicamente por: ALEX DIAS BRITO - 30/01/2020 10:03:22

Num. 54849899 - Pág. 19



Este documento foi gerado pelo usuário 149.***.***-53 em 29/01/2026 13:03:46
Número do processo: 0011719-13.2010.8.07.0016
Número do documento: 2403201752280000000174430865 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2403201752280000000174430865>
Assinado eletronicamente por: ELBEM CESAR JUNIOR FERNANDES NOGUEIRA AMARAL - 20/03/2024 17:52:30
Perfil: Advogado

Num. 190693481 - Pág. 20



Este documento foi gerado pelo usuário 185.***.***-92 em 02/04/2026 13:37:07
Número do processo: 0708109-34.2026.8.07.0016
Número do documento: 2601291630480000000239105028 | Tipo de documento: Documento de Comprovação
<https://pje.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2601291630480000000239105028>
Assinado eletronicamente por: VALTER KAZUO TAKAHASHI - 29/01/2026 16:30:49
Perfil: Advogado

Num. 263649018 - Pág. 21