



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

PROCESSO: 1000308-17.2021.4.01.4301

EXEQUENTE: FUNDO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO DA EDUCAÇÃO

EXECUTADO: EUSTAQUIO ANTONIO DE OLIVEIRA FILHO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

No dia 3 de março de 2023, por volta das 11hs, compareci ao Lote 24, da Quadra 08, Rua 08, Loteamento Patrocínio, neste município, sendo que avaliei o seguinte imóvel:

REGISTRO IMOBILIÁRIO:

Matrícula: **Mat. n.º 22.463**, do CRI de Araguaína/TO

DESCRIÇÃO OFICIAL (conforme Certidão de Inteiro Teor juntada aos Autos):

IMÓVEL: LOTE N.º 24, da Quadra n.º 08, situado à Rua 08, integrante do Loteamento “RESIDENCIAL PATROCÍNIO”, nesta cidade, com a área de 264,00m² [...] (*vide Certidão de Inteiro Teor juntada*).

LOCALIZAÇÃO

O imóvel fica em um bairro com localização relativamente boa. A rua é asfaltada e o imóvel é atendido por coleta de lixo público, bem como pelas concessionárias de água e energia. Possui iluminação pública.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL (BENFEITORIAS):

Trata-se de uma residência familiar. Possui aproximadamente 5 banheiros. 2 salas. Garagem para veículo. 3 quartos. Cozinha. Sala de jantar. Piso todo na cerâmica. Toda murada. Toda rebocada. Cobertura com telhas tipo plan. O forro é predominantemente em gesso, mas a gar-



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

gem é do tipo PVC. Portas de madeira. Portão de aço. De um modo geral, a residência se encontra em um regular estado de conservação.

OCUPAÇÃO:

Sim

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO – VALOR DO IMÓVEL*

MÉTODO COMPARATIVO

	IMÓVEL I	IMÓVEL II
ANÚNCIO	Imóvel residencial em um setor nas proximidades, com características similares ao imóvel sob avaliação. Anunciado por < https://to.olx.com.br/tocantins/imoveis/casa-em-araguaina-to-1143440916?lis=listing_1001 >, com acesso às 16h10 do dia 03.03.2023	Imóvel residencial em um setor nas proximidades, com características similares ao imóvel sob avaliação. Anunciado por: < https://to.olx.com.br/tocantins/imoveis/casa-a-venda-setor-ana-maria-1148092816?lis=listing_1001 >, com acesso às 16hs do dia 03.03.2023
ENDEREÇO	Bairro São João	Setor Ana Maria
TELEFONE	Ver site	Ver site
ÁREA DO TERRENO	270,00m ²	360,00m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 250.000,00	R\$ 380.000,00
**VALOR POR M²	R\$ 930,00	R\$ 1.060,00

*A apuração observou o preço global médio dos imóveis, ou seja, a terra nua e construções existentes. **arredondamento usual



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS*

	VALOR DO IMÓVEL
	R\$ 930,00
	R\$ 1.060,00
TOTAL	R\$ 1.990,00
÷2 = Média	R\$ 1.000,00*

**arredondamento usual*

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área do imóvel	264,00m²
Valor médio do metro quadrado	R\$ 1.000,00
Valor do imóvel	R\$ 264.000,00

AVALIAÇÃO:

Diante das características acima especificadas, após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Araguaína/TO, em especial dois imóveis que foram localizados em setores das proximidades, e, ainda, aplicando o método comparativo do preço global dos imóveis por metro quadrado, avalio o bem em **R\$ 264.000,00**, conforme exposto acima e demonstrativos anexos.

Para a obtenção desse valor foi considerada a quantia de R\$ 1.000,00 para o metro quadrado multiplicado pela área do imóvel de 264,00, totalizando R\$ 264.000,00.

Portanto, avalio o bem em R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais reais).



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA**

Araguaína/TO, 3 de março de 2023.

Walério Sudario Moreira

Oficial de Justiça Avaliador Federal

TO 48233



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

VISTA AÉREA

Programa Google Earth





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

IMAGENS





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE 1ª INSTÂNCIA
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

