



Número: **0007328-02.2009.4.01.4300**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **5ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJTO**

Última distribuição : **31/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 158.634,77**

Processo referência: **0007328-02.2009.4.01.4300**

Assuntos: **Multas e demais Sanções**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
UNIÃO FEDERAL (EXEQUENTE)				
JOAQUIM DE LIMA QUINTA (EXECUTADO)		VITOR ANTONIO TOCANTINS COSTA (ADVOGADO)		
RAIMUNDO WILSON ULISSES SAMPAIO (EXECUTADO)		ISABELA NAURYA REIS GOULART (ADVOGADO)		
MAXIMO DA COSTA SOARES registrado(a) civilmente como MAXIMO DA COSTA SOARES (EXECUTADO)		CLAUZI RIBEIRO (ADVOGADO)		
FERNANDA LIMA MASCARENHAS (LEILOEIRO)				
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
185847315 7	11/10/2023 14:14	7328-02.2009 - Auto de Penhora e Avaliação imóvel Mat. 1.828	Auto de Penhora	Interno



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

2ª VARA FEDERAL DE ARAGUAÍNA

Processo nº 7328-02.2009.4.01.4300

Exequente: UNIÃO

Executado: MAXIMO DA COSTA SOARES

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

1. DATA, LOCAL E OBJETO DA AVALIAÇÃO: Aos vinte e seis do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três (26/09/2023), em cumprimento à ordem expedida nos autos em epígrafe, compareci à Rua 13 de Maio, 1062, Setor Central, nesta cidade e, após localizar e vistoriar o bem, **procedi à penhora e avaliação** do Lote nº 05 da Quadra nº 90, descrito na **Matrícula nº 1.828 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO**, onde há a descrição detalhada dos limites e confrontações do bem, isto é, **um terreno de 600,00m²**, onde há uma residência de aproximadamente 190m² de área construída, de propriedade da Sra. Rosa Betânia Capurro Soares.

2. Benfeitorias – Além dos muros visualizados nas divisas do terreno, há a residência da Sra. Rosa Betânia Capurro Soares.

3. Ocupação/características – o terreno é ocupado pela residência da Sra. Rosa Betânia Capurro Soares, ex-cônjuge do executado; a característica digna de menção é a localização privilegiada, no Centro da cidade, na Rua 13 de Maio, um dos principais logradouros comerciais da cidade e região onde o valor comercial do metro quadrado é o mais caro da cidade.

4. Método de Avaliação – Foi utilizado um comparativo de preços de imóveis situados na região para se definir o valor que se considera adequado para o imóvel (Método comparativo direto - NBR 14653-1 da ABNT). A opção por este método se deu em razão de expressar melhor o comportamento do mercado a partir da análise de ofertas/anúncios de venda de imóveis paradigmas, utilizados nesta avaliação por comparação.

5. Determinação do valor - Como dito no item anterior, por meio de pesquisa junto a corretores e imobiliárias atuantes nesta cidade se analisei imóveis com localização próxima ao imóvel objeto da avaliação e concluí que o valor de R\$1.348,35/m² é o mais condizente com o atual momento do





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

2ª VARA FEDERAL DE ARAGUAÍNA

Processo nº 7328-02.2009.4.01.4300

mercado para os que estão localizados nas imediações do ora avaliado, conforme se vê em <https://www.remax.com.br/pt-br/imoveis/terreno/venda/araguaina/gd-04/720991006-10> (terreno no Setor São João, ofertado por R\$1.231,16/m²); <https://www.remaxedifica.com.br/imovel/oportunidade-para-aquisicao-de-terreno-no-centro-da-cidade/TE0052-RE84> (terreno na Rua 13 de maio, mesma rua do imóvel ora penhorado, ofertado por R\$1.214,00/m²); e, <https://www.remaxedifica.com.br/imovel/terreno-a-venda-343-m-por-550000-setor-central-araguaina-to/TE0032-RE84> (terreno no Setor Central, próximo ao imóvel penhorado, ofertado por R\$1.600,00/m²); portanto, com base nos dados coletados, calculamos o valor médio do metro quadrado; assim, temos:

	VALOR DO M²
	R\$ 1.231,00
	R\$ 1.214,00
	R\$ 1.600,00
TOTAL	R\$ 4.045,00
÷ 3 = Média	R\$ 1.348,35

ÁREA	600,00m²
Valor do m²	R\$ 1.348,35
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 809.010,00

INTERVALO DE CONFIANÇA (10%) - Tendo por base o expendido acima é provável que o imóvel objeto da penhora seja comercializado dentro do intervalo de confiança de 10% para mais ou para menos, isto é, entre R\$889.911,00 (oitocentos e oitenta e nove mil e novecentos e onze reais) e R\$728.109,00 (setecentos e vinte e oito mil e cento e nove reais); assim, arredondo a avaliação para R\$810.000,00 (oitocentos e dez mil reais).

AVALIAÇÃO: Tendo por base as observações expendidas no tópico anterior **AVALIO o imóvel de Matrícula nº 1.828 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO em R\$810.000,00 (oitocentos e dez mil reais).**

Araguaína/TO, 02 de outubro de 2023.

Roberto Nunes da Silva
Oficial de Justiça Avaliador Federal
TO-48239





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

2ª VARA FEDERAL DE ARAGUAÍNA

Processo nº 7328-02.2009.4.01.4300

IMAGENS:

Imagem aérea atual (Fonte: Google Earth Pro) – não há saída para nenhum logradouro público



Imagem frontal do imóvel – não foi possível fotografar o interior da casa da Sra. Rosa Betânia

