



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

2ª VARA FEDERAL DE MARABÁ

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 17 da Quadra nº 90, descrito na **Matrícula nº 7.405 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO**, onde há a descrição detalhada dos limites e confrontações do bem, isto é, **um terreno de 300,00m²**, onde há uma estrutura de uma piscina (o imóvel inteiro é o quintal da residência da Sra. Rosa Betânia Capurro Soares).

2. Benfeitorias – Além dos muros visualizados nas divisas do terreno, há uma piscina desativada, aparentemente, há muito tempo.

3. Ocupação/características – o terreno consiste no quintal da residência da Sra. Rosa Betânia Capurro Soares, ex-cônjuge do executado; há, contudo, uma característica digna de menção: o terreno não tem saída para nenhum logradouro público, digo, é literalmente o quintal da casa da Sra. Rosa Betânia. Assim, apesar da localização privilegiada (entre as Ruas 13 de Maio e Tocantins), haverá considerável dificuldade de alienação deste imóvel caso o eventual adquirente não opte em comprar também a casa da Sra. Rosa Betânia; por tal razão, o valor comercial do imóvel será consideravelmente reduzido, digo, por não ter saída para qualquer rua trata-se de um terreno que, isoladamente considerado, não possui o mesmo valor de mercado daqueles que lhe são adjacentes.

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



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

2ª VARA FEDERAL DE MARABÁ

Processo nº 7328-02.2009.4.01.4300

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 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/qd-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 M ²
	R\$ 1.231,00
	R\$ 1.214,00
	R\$ 1.600,00
TOTAL	R\$ 4.045,00
÷ 3 = Média	R\$ 1.348,35

ÁREA	300,00m²
Valor do m²	R\$ 1.348,35
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 404.505,00

5. 1. Ajuste do valor em razão das características referidas no item 3 – como já mencionado, o terreno não tem saída para nenhum logradouro público, logo, não possui o mesmo valor de mercado daqueles que lhe são adjacentes; na verdade, a alienação do imóvel isoladamente considerado é praticamente impossível; não obstante, ante a necessidade de atribuição de valor ao imóvel penhorado, faço um **ajuste**



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

2ª VARA FEDERAL DE MARABÁ

Processo nº 7328-02.2009.4.01.4300

de 33% (trinta e três por cento) no valor do bem penhorado; assim temos:

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor original do imóvel	R\$ 404.505,00
Regateio de 33%	R\$ 133.486,65
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 271.018,35

INTERVALO DE CONFIANÇA (10%) - Tendo por base o expendido acima é provável que o imóvel objeto da penhora seja comercializado, isoladamente, dentro do intervalo de confiança de 10% para mais ou para menos, isto é, entre R\$298.120,18 (duzentos e noventa e oito mil e cento e vinte reais e dezoito centavos) e R\$243.916,52 (duzentos e quarenta e três mil e novecentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos); assim, arredondo a avaliação para R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).

AVALIAÇÃO: Tendo por base as observações expendidas no tópico anterior **AVALIO** o imóvel de Matrícula nº 7.405 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO em **R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**

Araguaína/TO, 29 de setembro 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 MARABÁ

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 – o quintal da casa da Sra. Rosa Betânia

