



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
185847316 3	11/10/2023 14:14	7328-02.2009 - Auto de Penhora e Avaliação imóvel Mat. 5.695	Auto de Penhora	Interno



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: JOAQUIM DE LIMA QUINTA e OUTROS

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

DATA, LOCAL E OBJETO DA AVALIAÇÃO: Aos vinte e dois do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três (22/09/2023), em cumprimento à ordem expedida nos autos em epígrafe, compareci à Rua Araguari, Setor Jardim Filadélfia, nesta cidade e, após localizar e vistoriar o bem, **procedi à penhora e avaliação** do Lote nº 05 da Quadra nº 41, descrito na **Matrícula nº 5.695 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO**, onde há a descrição detalhada dos limites e confrontações do bem, isto é, **um terreno de 360,00m²**, sem benfeitorias.

Benfeitorias – Apenas os muros visualizados nas divisas do terreno.

Ocupação/características – não há ocupação no terreno; quanto à característica digna de menção está a localização privilegiada, digo, trata-se de imóvel próximo à Via Lago, uma das principais vias de lazer e turismo da cidade.

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.

Determinação do valor - Os valores para o imóvel, como dito no item anterior foram obtidos por meio de pesquisa junto a corretores e imobiliárias atuantes nesta cidade; ao analisar imóveis com características semelhantes e localização próxima ao imóvel objeto da avaliação concluí que o valor de R\$510,00/m² é o mais condizente com o atual momento do mercado para os que estão localizados nas imediações do ora avaliado, senão vejamos:





**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

AMOSTRA/ DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.remaxedificacao.com.br/imovel/excelente-oportunidade-para-aquisicao-de-terreno-com-4353-m-em-frente-ao-unitpac-araguaina-to/TE0022-RE84?from=sale	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/oportunidade-de-aquisicao-de-terreno-no-jardim-filadelfia-com-360m-proximo-a-nova-sede-73764119?lis=listing_1100	https://www.tocantinsimoveis.com.br/imovel/terreno-jardim-das-palmeiras-araguaina-code-2101
VALOR ANUNCIADO	R\$ 2.395.000,00	R\$ 220.000,00	R\$ 150.000,00
VALOR DO M²	R\$ 550,00	R\$ 610,00	R\$ 370,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 550,00
	R\$ 610,00
	R\$ 370,00
TOTAL	R\$ 1.530,00
÷ 3 = Média	R\$ 510,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	360,00m²
Valor do m²	R\$ 510,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 183.600,00

INTERVALO DE CONFIANÇA (10%) - Tendo por base a amostra acima tenho que 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\$201.960,00 (duzentos e um mil e novecentos e sessenta reais) e R\$165.240,00 (cento e sessenta e cinco mil e duzentos e quarenta reais); assim, arredondo a avaliação para R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).





**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

AVALIAÇÃO: Tendo por base as observações expendidas no tópico anterior **AVALIO** o imóvel de Matrícula nº 5.695 do Registro de Imóveis de Araguaína-TO em **R\$185.000,00 (cento e oitenta cinco mil reais).**

Imagem aérea atual (Fonte: Google Earth Pro)



Araguaína/TO, 25 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

FOTOS:

Imagem do imóvel a partir da esquina da Rua Araguari com a Rua Ademar Vicente Ferreira



Imagem dos fundos do terreno, pela Rua Ademar Vicente Ferreira

