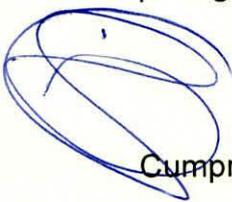


AUTO DE PENHORA, DEPÓSITO E AVALIAÇÃO

Aos 17 (dezesete) dias do mês de março de 2023, em cumprimento ao Mandado de Penhora e Avaliação expedido nos autos nº. 0008355-56.2020.8.27.2722, extraído da Ação de Execução, que figura como requerente LEBLON ATACADOS DE ALIMENTOS EIRELI e requerido SEBASTIÃO ADAUTO DE BRITO FILHO, que tramita na 1ª Vara de 1ª. Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi, após realizar as diligências de praxe, procedi com a Penhora e Avaliação do imóvel, a saber:

- Imóvel Matrícula 29.526, inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi, constituído pelo Lote n. 05, da Quadra 35, Situado na Rua 26, do Loteamento Vila São José, Gurupi, com área de 178,33m², nos limites e confrontações descritos na Certidão de Inteiro Teor que faz parte integrante deste, contendo uma casa edificada, com uma sala, uma cozinha com revestimento de cerâmica, dois quartos, um banheiro pequeno com revestimento de cerâmica nas paredes, uma pequena garagem com piso de cimento, paredes internas da casa com uma camada de tinta branca, forro de PVC, piso de cerâmica, telhado com madeira serrada e telhas plan, muros de tijolos com altura média de três metros e chapiscados, portão de ferro na frente, um quintal, um tanque na área externa.

O imóvel está localizado em um setor que se originou por invasão, em um bairro que apresenta certa periculosidade em Gurupi, o que influencia substancialmente no fator de venda do bem, sendo um bairro tipicamente residencial, com esparsos comércios, servido por água encanada e energia elétrica, ruas asfaltadas.

Cumprido consignar que foi realizada pesquisa mercadológica por esta Oficial de Justiça no período de 14/02/2023 à 17/02/2023, sendo feitos levantamentos junto aos corretores e comerciantes de Gurupi, a fim de se obter o valor real do bem, salientando que esta avaliação foi realizada em consonância com a conjuntura sócio-econômica brasileira, posto que há afetação direta no mercado imobiliário, resultando em valores de acordo com esta



realidade, posto que o comportamento mercadológico interfere decisivamente na valoração dos bens.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem penhorado e avaliado, com a finalidade da avaliação conforme os dados do mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado. Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 14/02/2023 à 17/02/2023. Foram realizados cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o bem objeto desta penhora e avaliação. O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis e móveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis e móveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e comerciantes atuantes na região. Os procedimentos técnicos empregados no presente Auto de Avaliação estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

DO DEPOSITÁRIO



Após a penhora, o bem imóvel foi depositado em mãos do Sr. **SEBASTIÃO ADAUTO DE BRITO FILHO**, qualificado nos autos, o qual se comprometeu aos encargos decorrentes desta função, ficando ciente de que deve conservar o bem e dele não dispor sem prévia autorização judicial, sob as penas da Lei.



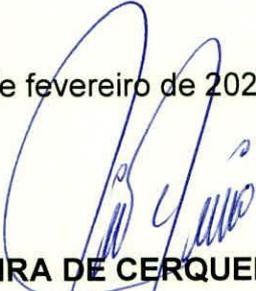


PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GURUPI

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

◆- Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, conclui-se que o valor do imóvel vistoriado é de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), sendo que pode oscilar em 10% (dez por cento) a mais ou a menos, conforme o comportamento mercadológico. Nada mais havendo, lavro o presente auto.

Gurupi-TO, 17 de fevereiro de 2023.


TRAJANO PEREIRA DE CERQUEIRA

Oficial de Justiça Avaliador


SEBASTIÃO ADAUTO DE BRITO FILHO

DEPOSITÁRIO FIEL