



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi

AVENIDA RIO GRANDE DO NORTE, 0000, ENTRE RUAS 3 E 4 - Bairro: SETOR CENTRAL - CEP: 77410-080 - Fone: (63)3311-28-50 - tjto.jus.br - Email: civel1gurupi@tjto.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0009401-80.2020.8.27.2722/TO

AUTOR: LUIZ CARLOS PINHEIRO SANTANA

RÉU: MARILDA RIBEIRO BOTELHO MORENO

RÉU: ARIIVALDO MORENO JÚNIOR

MANDADO Nº 14838783

Destinatário: ARIIVALDO MORENO JÚNIOR (354.815.601-00)

Endereço: Avenida Rio Branco, SN, lote n.12, da quadra 21, Setor Novo Horizonte - Gurupi/TO 77413230 (Residencial)

Contatos: 63-98510-0465

CHAVE DO PROCESSO: 294863448120

O Excelentíssimo Senhor Doutor **ADRIANO MORELLI**, Juiz de Direito, da 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi-TO, no uso de suas atribuições legais,

MANDA o senhor Oficial de Justiça a quem este for distribuído e, em cumprimento ao presente, extraído dos autos acima indentificados em que LUIZ CARLOS PINHEIRO SANTANA, move em desfavor de ARIIVALDO MORENO JÚNIOR, tendo como valor da causa 82.250,00, EFETUE A AVALIAÇÃO do bem indicado pelo executado abaixo descrito.

Parte Devedora: ARIIVALDO MORENO JÚNIOR

Bem a ser avaliado: imóvel - lote n.12, da quadra 21, situado na Av. Território do Rio Branco, Setor Novo Horizonte, de acordo com a Matrícula de n. 13.666.

OBSERVAÇÕES: De acordo com a Instrução Normativa nº 1, de 01 de março de 2016 do TJTO é desnecessário o encaminhamento de cópia impressa da petição inicial para cumprimento de mandado/carta de citação e intimação. A resposta deverá ser apresentada por meio eletrônico, através de advogado, devidamente cadastrado no sistema eProc (art. 2º da Lei 11419/2006 e Instrução Normativa n. 05/2011 do TJTO). Caso não tenha condições de arcar com as despesas do processo, procurar a Defensoria Pública do Estado do Tocantins. Em caso de substabelecimento, deverá ser providenciado pelo próprio profissional habilitado em sua página de acesso ao sistema e-Proc.

Para ter acesso ao inteiro teor do processo, basta acessar a Consulta Pública no site do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, através do link: https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/, mediante autenticação na plataforma **Gov.Br**. Após fazer o login, será redirecionado para a página

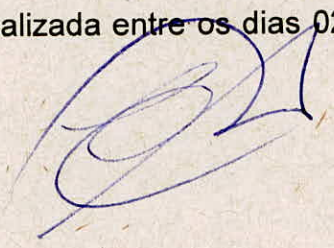
PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GURUPI

AUTO DE AVALIAÇÃO

CÁCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA, Oficial de Justiça/Avaliador em cumprimento ao respeitável mandado do MM. Juiz de Direito desta Comarca de Gurupi -TO, extraído dos Autos nº 0009401-80.2020.827.2722 em que figuram como Requerente **Luiz Carlos Pinheiro Santana** e como Requerido **Ariovaldo Moreno Junior e outra**,, após a vistoria e os procedimentos necessários, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

Considerações iniciais

Para a execução do trabalho foram utilizados os dados e informações fornecidas no mandado e/ou retiradas da cópia da certidão de registro de propriedade constante dos Autos, bem como, pela vistoria "in loco" do referido imóvel, e ainda, aqueles obtidos com terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados 'a priori' corretos, sendo portanto considerados idôneos e de boa fé. As medidas são as constantes da certidão, não tendo sido realizadas aferições de conferência, apenas, medições aproximadas. Pesquisa realizada entre os dias 02 a 16 de julho de 2025.



Objeto

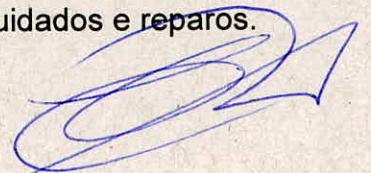
O objeto do presente estudo é a determinação para o fim específico de conhecimento do valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Rio Branco, Quadra 21, Lote 12, do Setor Novo Horizonte, Gurupi/TO. Registrado sob a matrícula R-13.666 - no Livro do Registro Geral no Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi/TO.

Localização e Descrição do Imóvel:

O imóvel localizado no perímetro urbano da cidade, situado na Avenida Rio Branco, Quadra 21, Lote 12, Setor Novo Horizonte, Gurupi/TO. Com área de 360,00m², medindo 15,00m de frente para a Avenida Rio Branco; 15,00m de fundo confrontando com o lote 10; 24,00m do lado direito confrontando com o lote 13; e, 24,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 11.

O referido imóvel está situado em uma quadra residencial, localizado em setor provido com energia elétrica e água encanada. Acesso pela malha viária local asfaltada, ligando o local aos demais setores e bairros da cidade. Imóvel situado, distâncias aproximadas, a 3 km do Hospital Regional de Gurupi, a 4 km da Universidade de Gurupi-UNIRG/Saúde, e a 4 km da Prefeitura Municipal da Cidade.

O terreno com ligeiro declive para a frente do lote, e declive mais acentuado para o lado esquerdo. Terreno murado com tijolos de alvenaria, rebocado; com acesso por portão metálico. Sendo no imóvel construído uma área de lazer, com uma edificação na frente destinada aos banheiros, construção em alvenaria, rebocada, sem pintura, cobertura em madeira e telha de barro, tipo plan, contra piso, obra inacabada. Aos fundos, uma edícula de aproximadamente 60m², sendo 15m x 4m. Paredes nas dividas dos muros, e a frente em colunas de concreto, cobertura em madeira e telha de barro tipo, plan, piso cerâmico. Obra sujeitando reparos necessários. E ainda uma piscina em vinil, necessitando reparos, medindo aproximadamente 8mx4mx1,5m. Paisagismos necessitando cuidados e reparos.



Avaliação

Trata-se de um lote residencial, onde foi edificado uma área de lazer de regular padrão de construção com destinação atual específica para tal finalidade.

Construção demanda reformas uteis e necessárias.

Não sendo comprovados projetos arquitetônicos e habite-se.

Avaliação é a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda em um prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou ainda, o preço que o comprador poderia pagar, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

Pode-se assim deduzir como valor de mercado o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta a venda, considerando um tempo razoável para se encontrar o comprador que o adquira com o conhecimento de sua destinação.

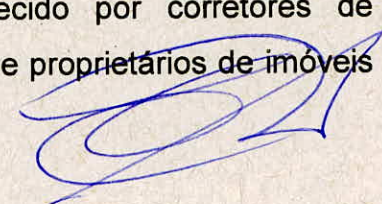
Metodologia aplicada

A metodologia de avaliação aplicada foi escolhida em razão da natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação, bem como a disponibilidade de dados do mercado imobiliário local, onde o imóvel encontra-se imerso.

Assim, foi utilizado o **Método Comparativo Direto**, o qual define o valor do imóvel por meio da comparação com dados do mercado de imóveis assemelhados e com a Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Valor do Imóvel

Considerando o atual preço de mercado fornecido por corretores de Imobiliárias que atuam nesta Cidade, anúncios de jornais e proprietários de imóveis



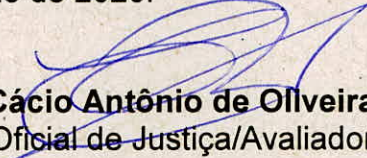
de padrão assemelhado, avalio o lote com as edificações em R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais).

Totalizando assim, a avaliação do imóvel conforme determinado no mandado em **R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais)**.

Ressalta-se que o valor atribuído poderá ter oscilação de 10%(dez por cento) para mais ou para menos a depender das condições de mercado.

O presente laudo segue digitado em 04(quatro) laudas, assinado por mim Oficial de Justiça Avaliador.

Gurupi – TO, 18 de julho de 2025.


Cácio Antônio de Oliveira
Oficial de Justiça/Avaliador