



Número: **0000901-49.2010.4.01.4301**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

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

Última distribuição : **03/11/2023**

Valor da causa: **R\$ 3.246,30**

Processo referência: **0000901-49.2010.4.01.4301**

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)	
TULIO NEVES DA COSTA (EXECUTADO)	JULIANNA POLI ANTUNES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
FERNANDA LIMA MASCARENHAS (LEILOEIRO)	

Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
214666130 8	04/09/2024 16:21	Auto de Penhora - Tulio Neves da Costa	Documento Comprobatório	Interno



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

PROCESSO: 0000901-49.2010.4.01.4301
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)
EXECUTADO: TULIO NEVES DA COSTA

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

1 – OBJETIVOS DO LAUDO. IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO. ZONA E LOGRADOURO

a) Objeto do laudo

O presente laudo destina-se a estabelecer o valor de mercado do imóvel indicado nos autos do processo retro.

b) Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O imóvel, objeto do presente laudo de avaliação trata-se daquele constante da **matrícula nº 33.393** do cartório de registro de imóveis de Araguaína – TO.

O bem é denominado de Lote N° 02, da Quadra n° 01, situado à Rua Decolores, integrante do Desmembramento da "Chácara N° 19", nesta cidade, com área de 617,28m²

O imóvel **não possui edificações** e conta com as seguintes delimitações: pela Rua Decolores, 15,00 metros de frente; pela linha do fundo 16,39 metros + 6,12 metros, confrontando com o lote n.º (09); pela lateral direita 45,00 metros, confrontando com o lote n.º (03); e, pela lateral esquerda 32,00 metros, confrontando com o lote n.º (01).

2 – PERSPECTIVA DE MERCADO

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura com certa tendência de alta de preços.

3 – DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada nos dias 10/08/2024

4 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado em localização privilegiada, central e de fácil acesso, no centro da cidade, próximo a farmácias, supermercados, bancos,





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

restaurantes e outros. O bairro encontra-se plenamente configurado e estabelecido.

O imóvel, ainda, é servido pelos seguintes equipamentos comunitários e melhoramentos típicos:

- Ruas recentemente asfaltadas;
- Iluminação pública / Luz domiciliar;
- Redes de água;
- Coleta de lixo.

5 – MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O valor do imóvel será determinado mediante o emprego do método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizado pela NBR 14653-1 da ABNT. Para essa finalidade, realizou-se uma pesquisa minuciosa de imóveis em situações equivalentes e com características semelhantes ao objeto avaliado, situados no mesmo bairro ou em áreas vizinhas e similares. Tal abordagem permite uma comparação fundamentada, levando em consideração a homogeneização dos atributos para a formação de preços. Nesta avaliação, foi buscado o cumprimento das diretrizes estabelecidas na Resolução COFECI 1.066/2007.

6 – AVALIAÇÃO DA NUA PROPRIEDADE PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

TABELA AMOSTRAL

Número da Amostra	Endereço	Localização geográfica	Área total do imóvel	Valor pedido para a venda	Valor do M ²
1	Rua dos Maçons, nº 613, centro	7°11'34.9"S 48°12'42.4"W	450M ²	R\$ 650.000,00	R\$ 1.536,64
2	Rua Ademar Vicente Ferreira, nº 1973, centro	7°11'44.4"S 51°12'40.3"W	736,40m ²	R\$ 1.200.000,00	R\$1.629,54





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

3	Rua Rui Barbosa, n° 194, Jardim Filadelfia.	7°12'12.5"S 48°12'51.4"W	1025 M ²	R\$ 650.000,00	R\$ 634,14
Preço médio do metro quadrado			R\$ 1.266,77		

Número da amostra	Fonte de consulta dos imóveis de amostra
1	Proprietário do imóvel (63 99279-2828)
2	Corretora (63 99268-2323)
3	OLX (99273-0521)

**CÁLCULO DO VALOR GLOBAL DO IMÓVEL
AVALIADO**

Tamanho do imóvel avaliando	617,28m ²
Valor do imóvel arredondado	R\$ 780.000,00

7- AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL

Diante do acima exposto, já considerada a margem de arredondamento, **avalio o imóvel em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais)**. Sendo que é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança, ou seja, entre R\$ 702.000,00 e R\$ 858.000,00.

8 – ENCERRAMENTO

Em seguida, lavrei este laudo, que é assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador Federal. O referido é verdade e de tudo dou fé.

Araguaína-TO, 17 de agosto de 2024.

Leonardo Cardoso Coelho Silva
Oficial de Justiça Avaliador Federal
TO48220





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

Fotos do imóvel avaliado





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE TOCANTINS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE ARAGUAÍNA

