



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

Processo: 0012328-72.2012.4.01.4301

EXECUÇÃO FISCAL (1116)

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)

EXECUTADO: C B A INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA, CELIO
BATISTA ALVES

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

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

a) Objeto do laudo

O presente auto tem por objetivo formalizar a penhora e realizar a avaliação do bem imóvel localizado na cidade de Araguaína/TO, conforme mandado judicial, com base na ABNT NBR 14.653-1 e diretrizes técnicas usualmente adotadas pelo Poder Judiciário.

b) Identificação e descrição do imóvel objeto da avaliação

O Imóvel urbano registrado sob a matrícula nº **26.928**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araguaína/TO, descrito como:

Lote nº 21, da Quadra nº 03, situado na **Avenida São José**, no Loteamento “**São Miguel**”, nesta cidade. Área total de **375,00m²**, com as seguintes medidas e confrontações:

- Frente: 15,00 metros (com a Avenida São José);
- Fundos: 15,00 metros;
- Lado direito: 25,00 metros;
- Lado esquerdo: 25,00 metros.

2 – LOCALIZAÇÃO E PERSPECTIVA DE MERCADO

O imóvel está localizado em zona urbana de padrão **residencial regular**, em área de ocupação progressiva, dotada de infraestrutura básica como energia elétrica, coleta de lixo e vias de acesso consolidadas. Embora situado em região levemente afastada do centro urbano, o setor apresenta **potencial de**



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

valorização, por estar inserido em zona de crescimento habitacional. Os imóveis no entorno possuem padrão construtivo médio a simples.

3 – DATA DA VISTORIA

A vistoria foi realizada nos dias 31/07/2025

4 – MÉTODO AVALIATÓRIO E DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A presente avaliação foi elaborada com fundamento na norma ABNT NBR 14.653-1, que determina a compatibilidade da metodologia com a natureza do bem, a finalidade judicial do ato e os dados de mercado disponíveis (item 7.5).

Adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com base em avaliação judicial recente (realizada em junho de 2025) de imóvel com características similares, localizado nas imediações, sem edificações, e com metragem equivalente. Tal avaliação foi conduzida pelo colega Oficial de Justiça Avaliador Federal Luiz Eduardo Cardoso Rosa, no âmbito do processo nº 0000132-36.2013.4.01.4301, cujos executados são os mesmos da presente ação.

Diante da semelhança entre os imóveis e proximidade física, adotou-se o valor de R\$ 400,00/m² como base para a presente avaliação.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

- Área total do terreno: 375,00m²
- Valor unitário adotado: R\$ 400,00/m²

Valor estimado do terreno:

$$375,00 \times R\$ 400,00 = R\$ 150.000,00 \text{ (cento e cinquenta mil reais)}$$

Será atribuído **acréscimo de R\$ 30.000,00** (trinta mil reais) em razão da existência de muro, o que agrega valor ao bem e reduz custos para eventual edificação futura.

6 – ENCERRAMENTO



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

Com base na diligência realizada em 01 de agosto de 2025, e considerando os critérios técnicos previstos na ABNT NBR 14.653-1, bem como a avaliação judicial comparativa mais recente constante dos autos do processo nº 0000132-36.2013.4.01.4301, atribuo ao imóvel descrito na matrícula nº 26.928 o valor de mercado de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Lavro o presente Auto de Penhora e Avaliação, que segue assinado, para os fins de direito. Dou fé.

Araguaína-TO, 07 de agosto de 2025.

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

Imagens do imóvel penhorado

