



Poder Judiciário do Estado do Tocantins
Comarca de Araguaína
Central de Mandados

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Aos 03 (três) dias do mês de julho do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco), em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 14746083, expedido pelo MMº Juiz de Direito da 1ª Escrivania Cível da Comarca de Filadélfia/TO, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0000613-84.2023.8.27.2718/TO, tendo como parte exequente Transval Transportadora Valmir LTDA e como parte executada Orismar Alves Milhomem, dirigi-me ao endereço indicado no mandado judicial, onde procedi à **AVALIAÇÃO** do bem imóvel objeto do referido mandado, conforme se descreve a seguir:

I – DO OBJETO

O presente auto tem por objeto a **AVALIAÇÃO** de 01 (um) imóvel urbano, localizado na Rua Coronel Fleury, nº 318, Quadra nº 111, Lote nº 17, Bairro São João, nesta cidade de Araguaína/TO, devidamente registrado sob a Matrícula nº 10.841 do Cartório de Registro de Imóveis local. O terreno possui área total de 225,00m², com as seguintes confrontações: Frente: 7,50m com a Avenida Coronel Fleury; Fundos: 7,50m, confrontando com os Lotes nº 03 e 04; Lado direito: 30,00m, confrontando com o Lote nº 18; Lado esquerdo: 30,00m, confrontando com o Lote nº 19. No referido terreno existem benfeitorias edificadas, conforme detalhado no item III deste auto.

II – DA PROPRIEDADE

Conforme matrícula de nº R-8-M-10.841, datada de 01/09/2022, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Araguaína/TO, o imóvel encontra-se registrado em nome do Sr. Orismar Alves Milhomem, brasileiro, funcionário pública,

inscrito no CPF nº 021.619.961-18, conforme Certidão de Inteiro Teor anexada aos autos (Evento 94 – Doc: 03).

III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel consiste em um lote urbano de terreno com área total de 225,00m², contendo: 01 (uma) residência principal, com área construída de 58,08m², composta por: 02 (dois) quartos; 01 (uma) sala; 01 (uma) cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (uma) garagem; 01 (uma) área de serviço. 01 (uma) quitinete, com área construída de 33,00m², composta por: 01 (uma) sala conjugada; 02 (dois) quartos; 01 (uma) área de serviço. As edificações possuem acabamento simples, com forro em gesso, piso cerâmico, teto em madeira, telhado com telha tipo plan, portas de blindex e madeira, estando o imóvel murado e com padrão residencial popular.

IV – DA CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se em região predominantemente residencial, composta por construções de padrão normal/simples, servida por infraestrutura urbana básica, incluindo pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, abastecimento de água e coleta de esgoto.

V – DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para fins de avaliação, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com base na análise de imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região, de forma a garantir maior fidedignidade ao valor atribuído.

1. VALOR DO TERRENO

Considerando o valor de mercado da região e as características do Lote nº 17 da Quadra nº 111, atribui-se ao terreno o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

2. VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Com base no estado de conservação, padrão construtivo e área edificada, atribui-se às edificações (residência e quitinete) o valor total de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

VI – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Dessa forma, o valor total do bem avaliado (terreno + benfeitorias) perfaz a quantia de: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). Observação: Esta avaliação desconsidera eventuais ônus, gravames ou dívidas que porventura incidam sobre o imóvel.

E, para constar, lavro o presente Auto de Avaliação, que vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador, após lido e achado conforme.

Araguaína/TO, 03 de julho de 2025.

Ronaldo Araújo Pereira

Oficial de Justiça Avaliador