



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
CENTRAL DE MANDADOS - PALMAS

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 0035458-12.2023.8.27.2729/TO

CERTIDÃO

MANDADO N.º 9758370

DATA DO CUMPRIMENTO 08/12/2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANTONIO JULIO FERREIRA GOMES, Oficial de Justiça/Avaliador desta Comarca, compromissado por V. Exa., extraídos dos Autos originário n.º DE ARAÇATUBA-SP, da Comarca de DE ARAÇATUBA-SP, Carta Precatória n.º **0035458-12.2023.8.27.2729/TO**, que tem como parte Exequente: : Riquena Neto Ar Condicionado Ltda. em desfavor Macro Transportes Ltda ME e outra que tramita na Vara da Precatória Cíveis e Criminais, Falência e Recuperações Judiciais de Palmas–TO. Após realizar diligências de estilo, respeitosamente submete seu trabalho consubstanciado no presente.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Trata o presente de avaliar o seguinte imóvel urbano residencial:

♦ o **IMÓVEL**: Um lote de terras para construção urbana de número 06, da quadra ASRSE 115, conjunto QIM, situado à alameda 06, do loteamento Palmas, com área total de 900,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com alameda 06; 15,00 metros de fundo com APM 10; 60,00 metros do lado direito com lote 07; 60,00 metros do lado esquerdo com lote 05; **PROPRIETÁRIO**: Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS, CGC/MF. 01.786.060/0001-44; **ORIGEM**: Matrícula 22.164, feita em 18/04/1995.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

► **Aspectos importantes:** O referido imóvel é dotado de infraestrutura da concessionária de energia, de abastecimento de água e redes de esgoto, escoamento de água fluviais, telefone, internet e ainda a Alameda da localização do imóvel é pavimentada, bem como as demais alamedas integrantes da ASR-SE 115 (1112 Sul). **Aspecto Depreciativo:** O imóvel não se encontra averbado na Matrícula do imóvel.

► **Aspecto Valorativo:** O imóvel avaliando, descrito supra, localiza na região Sul da Capital NO Setor Industrial.

Convém mencionar que a destinação do imóvel é de ocupação comercial, com melhoramentos públicos futuros, como aberturas de novas frentes de valorização, construção logradouros públicos e ainda melhoramentos nas quadras circunvizinhas que possibilitam acréscimos no seu valor de mercado.

Ademais, a ASR-SE 115 (1112 Sul) onde o imóvel está inserido, apresenta os seguintes melhoramentos públicos: • Rede elétrica • Rede telefônica • Rede de água potável • Rede de esgoto • Rede de águas pluviais • Iluminação pública • Pavimentação asfáltica

DESCRIÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Um lote de terras para construção urbana de número 06, da quadra ASRSE 115, conjunto QIM, situado à alameda 06, do loteamento Palmas, com área total de 900,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com alameda 06; 15,00 metros de fundo com APM 10; 60,00 metros do lado direito com lote 07; 60,00 metros do lado esquerdo com lote 05; encontrado edificado no lote tipo edícula um galpão com estrutura de

• LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se no Município de Palmas-TO, localizado na ASR-SE 115 (1112 Sul, Plano Diretor Sul, nesta Capital Palmas.

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 avaliado, com a finalidade da avaliação e dos valores de mercado¹ disponíveis. Para identificar o valor de mercado do imóvel, foi utilizado o método comparativo direto, com homogeneização por fatores, normatizado pela NBR 14653-2, utilizou-se o critério Excludente de Chauvenel e o tratamento estatístico da teoria estatísticas de pequenas amostras.

O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Foram selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determinou-se o valor unitário do metro quadrado a ser aplicado.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DENOMINADO SOBRADO

O valor do apartamento será calculado com base na seguinte fórmula: $VM = A \times q$ Onde:

VM = Valor de mercado do Sobrado em R\$. A = Área útil do sobrado e edificações em m^2 ;

q = Valor unitário por m^2 de imóveis similares em R\$/ m^2 .

Para obtenção do q = preço unitário do m^2 de imóveis similares, foi realizada, no mercado imobiliário local, uma pesquisa de mercado, e posterior homogeneização dos dados, através da qual se conclui pelo preço unitário básico de imóveis na mesma semelhança, localizados na mesma área, qual seja, a quadra ASRSE 115, conjunto QIM R\$3.773,10/ m^2 .

Após realizado a homogeneização por fatores, normatizado pela NBR 14653-2 e a utilização do critério Excludente de Chauvenel, concatenado com o tratamento estatístico da teoria estatísticas de pequenas amostras, o avaliador concluiu o valor de R\$1.007,00/ m^2 . **LOTES PAC**

Portanto, o valor do terreno e incluindo O GALPÃO e todas as benfeitorias existente é o seguinte: $VM = q \times A$, logo $VM = R\$ 1.007,00 \times 900 m^2$, $VM = R\$ 906.300,00$

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, incluindo as limitações de imóveis a venda, o : Um lote de terras para construção urbana de número 06, da quadra ASRSE 115, conjunto QIM, situado à alameda 06, do loteamento Palmas, com área total de 900,00 m^2 , sendo: 15,00 metros de frente com alameda 06; 15,00 metros de fundo com APM 10; 60,00 metros do lado direito com lote 07; 60,00 metros do lado esquerdo com lote 05². O Avaliador conclui valor ao imóvel supra, nesta data de 08 DE DEZEMBRO DE 2023; com as devidas ponderações, incluindo o comportamento do mercado; o fator de baixa liquidez, alta nas ofertas e a oscilação financeira no país. A variação se encontra dentro do intervalo de confiança mobiliário de mercado, projetado no valor de R\$ 1.007,00 (Mil e sete reais) por metro quadrado do lote avaliando, estipulado na forma da metodologia aplicada.

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária e imóveis disponíveis a venda, realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da matrícula N° 20.742 registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Palmas - TO, denominado sobrado localizado Um lote de terras para construção urbana de número 06, da quadra ASRSE 115, conjunto QIM, situado à alameda 06, do loteamento Palmas, com área total de 900,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com alameda 06; 15,00 metros de fundo com APM 10; 60,00 metros do lado direito com lote 07; 60,00 metros do lado esquerdo com lote 05², **avaliado em R\$ 906.300,00 (novecentos e seis mil e trezentos reais).**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

Palmas, 08 DE DEZEMBRO DE 2023

ANTONIO JULIO FERREIRA GOMES

Oficial de Justiça/Avaliador

Mat. 44953 – TJ-TO

Palmas - TO, data e horas do sistema.

Documento eletrônico assinado por **ANTONIO JULIO FERREIRA GOMES, Oficial de Justiça Avaliador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **10110541v1** e do código CRC **89f31d9b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANTONIO JULIO FERREIRA GOMES

Data e Hora: 8/12/2023, às 10:56:9

0035458-12.2023.8.27.2729

10110541 .V1 44953© 44953