

AO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE COLINAS DO TOCANTINS.

AUTOS Nº 0005348-88.2017.8.27.2713

EXEQUENTE: MARCELO LAURITO PARO E ALEX HENNEMANN.

EXECUTADA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FERRER LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Eu, Tatiana Dinelly e Silva Bonato, Corretora de Imóveis sob o CRECI nº 2607/TO, designada para realizar o laudo de avaliação do bem objeto de penhora nos autos nº 0005348-88.2017.8.27.2713, tendo concluído os serviços, vem a presença de Vossa Excelência apresentar o laudo de avaliação.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem discriminado nos autos, sendo: Um lote de terras para construção urbana de número 15, da Quadra ACSO-91, Conjunto QUADRA 14-Q 14 situado à Alameda 19 do Loteamento centro 2, com área total de 792,00 m², com as seguintes confrontações: 18,00 metros de frente com Alameda 19; 18,00 metros de fundo com Lote 14; 44,00 metros do lado direito com Lote 16; 44,00 metros do lado esquerdo com Av. NS-1, sob a matrícula nº. 88.563 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO.

2. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO

Trata-se de um lote sem benfeitorias edificadas, em área comercial localizado na Quadra ACSO-91, Conjunto QUADRA 14-Q 14 situado à Alameda 19 do Loteamento centro 2, em Palmas/TO. Abaixo consta a certidão de inteiro teor, com as dimensões e características do lote avaliando, com suas respectivas medidas de entorno.



Israel S. de Abreu Campos
Oficial Registrador

Lúcia Siqueira de Abreu Ribeiro
Substituta

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Tocantins - Comarca de Palmas
SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ed. Amazônia Center - ACSUSO 50, Lt. 06, conj. 01, situado à av. Teotônio Segurado
Fone: (63) 3236-4700 ou (63) 3236-4701 - CEP: 77.016-002

Lívia Angélica S. de Abreu Ribeiro
Substituta Legal

Caio Augusto S. de A. Ribeiro
Substituto

João Batista Campos
Substituto

CERTIDÃO DE MATRÍCULA (INTEIRO TEOR)

Israel Siqueira de Abreu Campos, Oficial de Registro de Imóveis de Palmas, Capital do Estado de Tocantins, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da **Matrícula nº. 88.563**, do Livro 02 Registro Geral, extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original, referente ao **IMÓVEL**: Um lote de terras para construção urbana de número **15**, da Quadra **ACSO-91**, Conjunto **QUADRA 14-Q 14** situado à Alameda 19 do Loteamento centro 2, nesta Capital, com área total de **792,00 m²**, com as seguintes confrontações: 18,00 metros de frente com Alameda 19; 18,00 metros de fundo com Lote 14; 44,00 metros do lado direito com Lote 16; 44,00 metros do lado esquerdo com Av. NS-1. **PROPRIETÁRIO: ESTADO DO TOCANTINS**, CNPJ/MF. 25.043.514/0001-55. **ORIGEM**: Matrícula nº.84.932, feita em 28/09/2004, desta Serventia. Dou fé.

R01-88.563, feito em 23 de fevereiro de 2016 - TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE: ESTADO DO TOCANTINS**, CNPJ/MF. 25.043.514/0001-55, pessoa jurídica de direito público, com sede na cidade de Palmas-TO. **ADQUIRENTE: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FERRER LTDA - ME**, CNPJ/MF. 08.940.732/0001-73, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Palmas-TO. **INTERVENIENTE: ORLA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A**, CNPJ/MF. 04.363.708/0001-68, pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de Palmas-TO. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 11/01/2016, às fls. 022/024, do livro 00278-N, do Primeiro Serviço Notarial desta Comarca. **VALOR**: Imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 165.201,98. **ITBI**: R\$ 3.304,04, conforme DAM nº 5370480. **CONDIÇÕES**: Não constam. Valor para fins fiscais: R\$ 165.201,98. Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 2.035,99; Funcivil: R\$ 11,61; TFJ: R\$ 9,40; ISSQN: R\$ 101,80; Total: R\$ 2.158,80. Selo digital: 127613AAA029120 - Código de validação: PTB. Dou fé.

AV02-88.563, feito em 15 de junho de 2020 - DETERMINAÇÃO JUDICIAL: Instruído com Determinação Judicial, encaminhada pelo Ofício nº 388666, datado de 26/03/2020, do Dr. Nelson Coelho Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões de Palmas-TO, extraída dos autos nº. 0055094-03.2019.8.27.2729/TO, da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável com Partilha de Bens, movida por **CELIA PEREIRA DO LAGO**, CPF. 659.812.601-06, em desfavor de **ANTONI ANDINACH FERRER**, procedo a presente para ficar consignado a **existência da supracitada ação**, no imóvel objeto da presente matrícula. Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 485,34; Funcivil: R\$ 13,81; TFJ: R\$ 102,59; ISSQN: R\$ 24,26; FSE: 2,03; Total: R\$ 628,03. Selo digital: 127613AAA437243 - Código de validação: TUD. Dou fé.

R03-88.563, feito em 09 de agosto de 2021 - ÔNUS: PENHORA. EXECUTADO: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FERRER LTDA, CNPJ/MF. 08.940.732/0001-73. **EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE PALMAS**, CNPJ/MF. 24.851.511/0001-85. **FORMA DO TÍTULO**: Mandado nº 2653648, extraído dos autos nº. 0052268-04.2019.8.27.2729/TO, da Ação de Execução Fiscal, do Dr. Gil de Araújo Corrêa, MM. Juiz de Direito da Vara de Execuções Fiscais e Saúde da Comarca de Palmas-TO. **VALOR**: R\$ 32.545,33. **OBJETO**: O Imóvel da presente matrícula. **CONDIÇÕES**: Constantes do mandado. Valor para fins fiscais: R\$ 200.000,00. Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 681,36; Funcivil: R\$ 21,31; TFJ: R\$ 144,79; ISSQN: R\$ 34,06; FSE: R\$ 2,11; Total: R\$ 883,63. Selo digital: 127613AAA550808 - Código de validação: TCB. Dou fé.

AV04-88.563, feito em 25 de agosto de 2021 - DETERMINAÇÃO JUDICIAL: Instruído com Determinação Judicial, encaminhada pelo Ofício nº 3396925, datado de 13/08/2021, do Dr. Nelson Coelho Filho, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Palmas-TO, extraída dos autos nº. 0055094-03.2019.8.27.2729, da Ação de Procedimento Comum Cível, movida por **CELIA PEREIRA DO LAGO**, em desfavor de **ANTONI ANDINACH FERRER**, procedo a presente para ficar consignado o **BLOQUEIO** do imóvel objeto da presente

matrícula. Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 21,39; Funcivil: R\$ 11,54; TFJ: R\$ 8,89; ISSQN: R\$ 1,06; FSE: 2,11; Total: R\$ 44,99. Selo digital: 127613AAA557347 - Código de validação: XVE. Dou fé.

CERTIFICO PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS, CONSTAR ORDEM DE INDISPONIBILIDADE DE BENS, ENCAMINHADA ATRAVÉS DA CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS - PROCESSO Nº **00163301620178272729 E 00421908220188272729** E EM VIRTUDE DO PREVISTO NO §4º DO ARTIGO 214 DA LEI 6.015/73, O ATO NÃO FOI PRATICADO.

Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 25,07; Funcivil: R\$ 13,52; TFJ: R\$ 10,42; ISSQN: R\$ 1,25; FSE: R\$ 2,46; Total: R\$ 52,72
Selo digital: 127613AAA722969 - Código de validação: CQO
Consulte autenticidade em <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>

3. LOCALIZAÇÃO



O imóvel está localizado na Quadra ACSO-91, Conjunto QUADRA 14-Q 14 situado à Alameda 19 do Plano Diretor Sul, em Palmas/TO.

4. AVALIAÇÃO

Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de escolha da metodologia e do valor, estão indicados de forma resumida, uma vez que o presente trabalho atendeu apenas parcialmente aos requisitos das avaliações que exigem um grau de complexidade mais elevado, porém sem menosprezar os demais elementos constitutivos de tais avaliações, conforme o que dispõe às normas e padrões da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O imóvel sob avaliação encontra-se em área comercial da Quadra ACSO-91 (antiga 903 Sul) em Palmas/TO, estando situado próximo a alguns estabelecimentos comerciais, como supermercado Valinhos, DSEI Tocantins - Saúde Indígena, igrejas, padarias, oficinas, academias, concessionária, a faculdade ITPAC, SESI e etc. próximo à Avenida Teotônio Segurado. Possuindo uma boa localização.

A título de complementação, vale ressaltar que o imóvel é atendido por todos os melhoramentos públicos disponíveis na região em que se encontra, uma vez que há a prestação de serviços de energia, água encanada, telefone e internet. Ressalte-se que as ruas que circundam o imóvel são todas pavimentadas.

Por oportuno, é imperioso ressaltar que a região em que o imóvel se encontra possui densidade ocupacional com construções comerciais e quadras próximas habitacionais.

5. METODOLOGIA EMPREGADA NA VALORAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno foi alcançado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, recomendado pelo IBAP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias e elaborado pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A escolha do referido método se deu por ser o mais apropriado para a estimativa do valor do bem sob avaliação, uma vez que há dados de mercado disponíveis e atuais, com indicativo de oferta e venda de imóvel urbano.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, topografia, vizinhança, e outros que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

Uma das maneiras de se avaliar o lote, é o **Comparativo Direto**, que define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

6. JUSTIFICATIVA E PESQUISA DE VALORES

Inicialmente assevero que os dados colhidos nesta avaliação estão acordados com os valores atualmente praticados pelo mercado imobiliário da localidade, valores esses resultantes da aplicação do Método Comparativo Direto de Mercado.

Desta feita, a avaliação do imóvel comercial está sendo baseadas na busca de informações sobre eventuais negócios de compra e venda recentemente realizados e na opinião de moradores e corretores de imóveis da cidade.

Assim, sem mais delongas, seguem as mensurações de valores para o lote avaliado:



ACSO 91 - 903 sul ,(prox Toyota) Lote comercial/registrado

1m²

R\$ 299.000

Palmas, Plano Diretor Sul | 24 de nov, 16:12

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/acso-91-903-sul-prox-toyota-lote-comercial-registrado-1456320308?lis=listing_no_category



lote 903 comercial

660m²

R\$ 300.000

Palmas, Plano Diretor Sul | 13 de jan, 12:53

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/lote-903-comercial-1435802001?lis=listing_no_category



ACSE 90 - 902 sul , lote comercial 660mt, registrado, abaixo Glamour eventos

1m²

R\$ 330.000

Palmas, Plano Diretor Sul | Ontem, 15:35

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/acse-90-902-sul-lote-comercial-660mt-registrado-abaixo-glamour-eventos-1469201065?lis=listing_1100

7. DO VALOR DA AVALIAÇÃO

Considerando que o imóvel avaliado consiste em um lote de terreno sem benfeitorias edificadas, encontrando-se sujo com necessidade de limpeza, atribui-se ao referido bem o valor do imóvel em **R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais)**

8. FOTO DO IMÓVEL



Palmas/TO, 16 de janeiro de 2026.

TATIANA DINELLY E SILVA BONATO
CORRETORA DE IMÓVEIS – CRECI 2607/TO