



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

Processo: 0001695-25.2015.827.2706

Mandado: 16024505

LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO¹

Em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº 16024505**, tendo como autor o ESTADO DO TOCANTINS em desfavor de WILLIAM REZENDE DE LEMOS, e, observadas as formalidades legais, diligenciei ao(s) endereço(s) indicado(s), e no dia **26/11/2024**, efetuei a avaliação do imóvel indicado, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²

Um imóvel **lote Nº 07**, da **Quadra nº 04**, situado à Rua da Vinci, integrante do Loteamento "SETOR UNIVERSITÁRIO", nesta cidade, com **área de 392,00m²**, sem benfeitorias, sendo pela Rua da Vinci 14,00m de frente; pela linha do fundo 14,00m, limitando com o lote nº (28); pela lateral esquerda 28,00m, limitando com o lote nº (06); e pela lateral direita 28,00m, limitando com o lote nº (08), **matrícula Nº 35.035** registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína/TO, de propriedade de WILLIAM REZENDE DE LEMOS (parte executada na presente execução fiscal).

2. Zona e Logradouro³

Imóvel situado na RUA DA VINCI, QD. 04, LT, 07, LOTEAMENTO SETOR UNIVERSITÁRIO, nesta cidade, e assim, considerando os aspectos da infraestrutura pública, em especial as voltadas à mobilidade urbana, localização do imóvel e valorização imobiliária, fatores estes, utilizados como base na formação dos valores dos imóveis. A análise é realizada por meio de variáveis qualitativas, nas quais foram consideradas a composição por meio de três elementos primordiais:

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com Artigo 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Artigo 872, I do CPC

³ NBR 14.653-1, item 10.1



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

- Infraestrutura Urbana: caracteriza-se pelas condições de infraestrutura ligadas às benfeitorias públicas, no que tange à pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública e a coleta de lixo;
- Localização: caracteriza-se pela localização do imóvel e as condições de acesso e mobilidade urbana (ruas e avenidas de acesso);
- Logradouro: caracteriza-se pela localização do imóvel em relação a elementos que valorizam o bem, como proximidade às rodovias, avenidas, supermercados, praças, centros comerciais, dentre outros.

3. Objetivo

O objetivo do referido laudo é avaliar o imóvel indicado no mandado e determinar o seu valor mercadológico, conforme estabelecido no atual mercado imobiliário, para que surta os efeitos jurídicos.

4. Perspectivas de Mercado⁴

Diante da atual situação mercadológica na cidade de Araguaína – TO observa-se que o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre demanda e oferta, com leve tendência de altas nos preços.

5. Data da Vistoria⁵

A vistoria foi realizada na data de 26/11/2025, o imóvel está de acordo com o descrito neste laudo. Na mesma oportunidade, foi realizada uma análise na região, observando às características do bairro, edificações e infraestrutura do entorno, coletando dados que seriam relevantes na análise mercadológica do referido imóvel.

⁴ NBR 14.653-1, item 7.7.2

⁵ NBR 14.653-1, item 7.3.1



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

6. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

No endereço diligenciado verifiquei que as ruas no entorno da quadra tem baixa acessibilidade, visto que poucas ruas possuem pavimentação. O imóvel tem acesso à rede de água tratada, esgoto, iluminação pública, sendo um bairro antigo, localizado na área mais periférica da cidade. Verifiquei também, que o imóvel se encontra no meio da quadra, não possuindo edificação. O entorno é em sua maioria habitado, com edificações de diferentes padrões de construção sendo em sua maioria imóveis residenciais. Em consulta a corretores de imóveis e empresas imobiliárias, nesta localidade, foi constatado que há imóveis nas proximidades que estão disponíveis para venda.

7. Registro Fotográfico do Imóvel

- Foto 01 – Identificação do Imóvel



Fonte: registro realizado pela Oficiala de Justiça Aurélia Matos Brito



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

- **Foto 02 – Identificação do Imóvel**



- **Fonte: registro realizado pela Oficiala de Justiça Aurélia Matos Brito**

8. Método Avaliatório Utilizado⁶

O presente laudo foi realizado após vistoria do imóvel objeto do mandado, para determinar

⁶ NBR 14.653-1, item 7.5



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

suas características, visando detectar e indicar eventuais fatores de valorização ou desvalorização que possam ser significativos na indicação do valor final do imóvel.

A determinação do valor do terreno foi realizada através do método comparativo direto de dados do mercado, seguindo o que se preconiza a NBR 14.653-1, para tanto, foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário, referente à oferta de imóveis em situações equivalentes e características idênticas ou similares ao imóvel avaliado, sendo no mesmo bairro e/ou em bairros vizinhos, de tal modo que a comparação dos imóveis paradigmas possibilitou ponderados os atributos por homogeneização, para atribuição da média e formação do valor, conforme apresentação dos dados:

9. Definição de Valores de Mercado:

A avaliação do imóvel supra caracterizado foi realizada após detalhada pesquisa no mercado imobiliário atual, utilizando como base corretores, escritórios imobiliários e vendedores particulares, considerando outros imóveis vendidos ou a venda na mesma região, com características semelhantes.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliado:

Obs.: O avaliador tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

FÓRMULA

Área total do lote X M²=Valor do Lote

Resultado final:

Lote Nº 07, da **Quadra nº 04**, situado à Rua da Vinci, Setor Universitário

392,00m² X 110,00 = **43.120,00**

Valor do imóvel avaliando: R\$ 43.120,00 (Quarenta e três mil, cento e vinte reais).



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

AURÉLIA MATOS BRITO

Oficiala de Justiça "Ad hoc"

Matricula nº 353551



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

IMAGENS DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Fonte: TOPOVIZION/TOPOCART <https://siga.araguaina.to.gov.br/araguaina/>