



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

Processo: 0001695-25.2015.827.2706

Mandado: 16024504

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO¹

Em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº 16024504**, 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 **24/11/2024**, efetuei a avaliação do imóvel indicado, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel²

Um imóvel **lote Nº 23**, da **Quadra nº 25**, situado à Rua Curitibanos, integrante do Loteamento "RESIDENCIAL ITAIPÚ", Araguaína/TO, com **área de 392,00m²**, sem benfeitorias, sendo 14,00m de frente pela Rua Curitibanos; pela linha do fundo 14,00m, confrontando com o lote nº (04); pela lateral direita 28,00m, confrontando com o lote nº (24); e pela lateral esquerda 28,00m, confrontando com o lote nº (22), **com registro na matrícula Nº 23.563** 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 Curitibanos, Lote 23, Quadra 25, Residencial Itaipú, 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:

- Infraestrutura Urbana: caracteriza-se pelas condições de infraestrutura ligadas

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

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 24/11/2025, 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.

6. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

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

No endereço diligenciado verifiquei que as ruas no entorno da quadra tem acessibilidade, possuem pavimentação. O imóvel tem acesso à rede de água tratada, esgoto, iluminação pública, sendo um bairro antigo, localizado na área afastada do centro, porém com valorização adequada a sua região. 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 a maioria de 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

- Foto 02 – Identificação do Imóvel



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



- 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 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:

⁶ NBR 14.653-1, item 7.5



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

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 23, da Quadra nº 25, situado à Rua Curitibaanos, Residencial Itaipú

392,00m² X 170,00 = 66.640,00

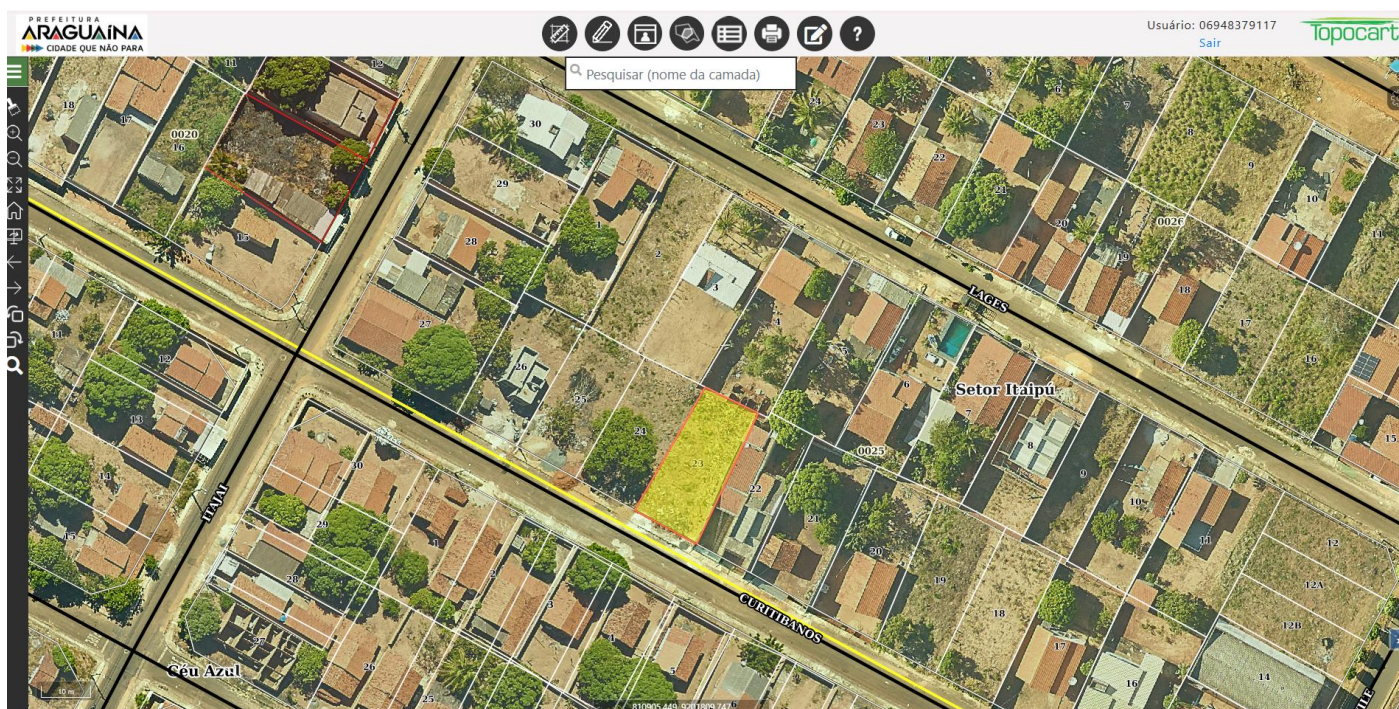
Valor do imóvel avaliando: R\$ **66.640,00 (Sessenta e seis mil seiscentos e quarenta reais).**

AURÉLIA MATOS BRITO
Oficiala de Justiça "Ad hoc"
Matricula nº353551



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/>