



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**Processo nº 5000754-61.2013.8.27.2720 /TO**

**REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A.**

**REQUERIDO: NELIVÂNIA RESENDE LEÃO E OUTROS**

**BEM AVALIADO: Lote 152, Quadra 17, Setor 01, na Rua 1º de Janeiro, com área de 462,30 m2 – Cartório de Registro de Imóvel de Goiatins-TO.**

**DATA DA AVALIAÇÃO: 01.10.2024**

**MÉTODO UTILIZADO: COMPARATIVO DIRETO**

**VALOR DO BEM AVALIANDO: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**

*Diana da Cruz Campos Ferreira*

Oficial de Justiça Avaliadora

Matrícula 144850



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**1. Solicitante :** Determinação Judicial do Exmo. Juíz de Direito, Dr. HERISBERTO E SILVA FURTADO CALDAS.

**2. Finalidade do Laudo:**

Embasamento de Decisão Judicial

**3. Objetivo da Avaliação:**

DETERMINAÇÃO do valor de mercado para venda do bem Imóvel alienado.

**4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:**

4.1 A presente avaliação foi efetuada com base nos critérios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens (Parte i – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos).

4.2 O Oficial de Justiça não possui formação técnica especializada para realizar os testes estatísticos ou operar com os modelos matemáticos previstos na referida norma técnica.

4.3 A documentação apresentada (anexo ao mandado; pela parte interessada; obtida por meio de consulta ao processo acima descrito), contém as informações mínimas necessárias para efetuar a avaliação, quais sejam: Certidão de Inteiro Teor do Imóvel.

4.4 Apesar de não constar na documentação apresentada, verifiquei as informações abaixo da seguinte forma: Construção de um ponto comercial, na metade de parte da frente do lote, com área do pátio toda no cimento e aos fundos do imóvel a construção de um galpão, donde funciona uma oficina.

**5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando:**

O Imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se daquele constante **da Matrícula nº M-2.479 (registro anterior R-715, fls. 075/076v, do Livro 3-B)**, de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Goiatins-TO. Sendo “Um lote de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)

---

terras para residência, situado na Rua 1º de Janeiro, s/nº, Quadra 17, Setor 01, Lote nº 152, com 13,80 metros de frente com a Rua 1º de Janeiro, 13,80 metros de fundos para o lote do Sr. Vanderlã Carlos Rodrigues Correia; 34,00 metros na lateral esquerda com o Sr. Osvaldo Adão da Silva, 33,00 metros na lateral direita com o José de Assis Leão, perfazendo uma área total de 462,30 m<sup>2</sup>”, **em vistoria ao local**, constatei as seguintes benfeitorias: A construção de um ponto comercial de 37m<sup>2</sup> (medição via Google Eart), feita de tijolos, rebocada e pintada, cobertura de telha plan, forro PVC, piso de cerâmica, portas e janelas de veneziana, com grande de ferro na porta da frente e um Portão grande de ferro fechando o restante do lote, muro em todos os lados; Nos fundo do lote, um galpão, sem paredes, cobertura de telha plan em madeira, parte lisa outra cerrada, com um cômodo fechado, para depósito, sendo toda extensão do lote em cimento grosso. Possui acesso à rede de energia, água, telefonia e internet, bem como, fica a menos de 100m da Prefeitura local, da Praça Central e da Agência do Banco do Brasil. Possui pavimentação de asfalto em todo acesso. Está de costas para o poente (de costas para o sol da tarde). As benfeitorias inda não estão averbadas à Certidão de Inteiro Teor do Imóvel. Não vislumbro quais quer outros fatores que possa valorar ou diminuir o valor do imóvel avaliando.

## **6 - RELATÓRIO FOTOGRAFICO:**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)



Figura 1 – Localização aérea via Google Eart



Figura 2 – visão da frente do imóvel avaliando.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)



Figura 3 – visão da parte lateral e do galpão ao final, da área avalianda.



Figura 4 – visão interna do lote, próximo ao galpão.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)



Figura 5 – visão da parte lateral da construção da loja.



Figura 6 – O cano na parede, delimita o limite da área do Lote avaliando.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)



Figura 7 – visão da parte externa, dos fundos da loja.

## 7. Diagnóstico do Mercado:

Atualmente, o mercado imobiliário, de **imóveis urbanos**, no município de Goiatins-TO, encontra-se com **liquidez normal**, havendo certo equilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de alta nos preços, levando-se em conta que os imóveis colocados no mercado, duram pouco menos de 06 (seis) meses para serem comercializados.

## 8. Metodologia empregada:

Para elaboração deste Laudo foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO que identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamentos comparativos, buscando imóveis iguais ou mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

## 9 – Especificação da Avaliação:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS  
COMARCA DE GOIATINS  
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO  
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. [http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2\\_prod\\_1grau/](http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/)

---

9.1 Considerando os fatores limitantes descritos no item 4.2 e, visando compensar a simplificação do método comparativo, esta oficial de justiça, na fase de levantamento de dados, se empenhou para obter uma coleta de dados de informações, sobretudo, observando atributos iguais ou, no mínimo, muito semelhantes aos do imóvel avaliando.

9.2 E ainda, objetivando simplificar, para fins de identificação do resultado, foi considerado valores levantados por intermédio de corretores formais e informais, proprietários com imóveis semelhantes e pesquisa em Cartório de Registro de Imóveis.

**Diante de todo o exposto, AVALIO O IMÓVEL em R\$250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)**

A presente avaliação foi realizada com **grau de segurança II**, uma vez que o número de amostras (fontes pesquisadas) ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, os quais foram embasados no valor praticado no mercado, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, serviços públicos disponíveis e a oferta de imóveis assemelhados no mercado local.

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com 08 páginas, sendo assinadas eletronicamente e manualmente.

Goiatins, 01 de outubro de 2024.

DIANA DA CRUZ CAMPOS FERREIRA  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA DE 1ª INSTÂNCIA  
MATRÍCULA FUNCIONAL N 144850