

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

DADOS DO AVALIADOR

EMPRESA	E4P ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CNPJ: 34.580.973/0001-69
REPRESENTANTE LEGAL	THIAGO FERREIRA PAULA
REGISTRO PROFISSIONAL	CREA 1018251782D-GO

DATA: 19/08/2025

THIAGO FERREIRA PAULA
CREA-GO: 1018788972/D-GO

PROCESSO 50007546120138272720

Finalidade do laudo: Valor de venda

Objetivo da avaliação: Definição do valor de oferta de mercado de um imóvel comercial

Objeto (tipo e descrição sumária do bem): Imóvel urbano tipo comercial

Endereço completo/CEP: Rua 1º de Janeiro, Quadra 17, Lote 152, Setor 01

Cidade e UF: Goiatins-TO

Coordenadas geográficas do avaliando: -7.708521, -47.315835

Área construída: 94,47m²

Resultado da avaliação (conforme objetivo da avaliação)

Valor de venda: R\$ 262.000,00

Classificação quanto a liquidez: Baixa

Metodologia: Método comparativo direto de mercado

Fundamentação método comparativo: GRAU I

Precisão método comparativo: GRAU II

Dados do avaliador: Thiago Ferreira Paula, CREA 1018251782D-GO

1. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida pelo contratante a qual foi considerada correta e devidamente regularizada e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado;
- Processo nº 50007546120138272720
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.) as quais foram consideradas de boa fé.

2. VISTORIA DO TERRENO E REGIÃO

2.1 Região

A região apresenta vocação tanto comercial quanto residencial, possui em sua proximidade a prefeitura da cidade, unidade básica de saúde Pedra Branca e o cartório de registro civil. Segundo censo IBGE 2022 a cidade possui população de 12.433 habitantes, o município se localiza na região norte do estado de Tocantins e faz fronteira com o estado do Maranhão.

2.2 Terreno

O lote se localiza na contra esquina da quadra 17, setor 1, possui numeração 152, é plano, há benfeitoria edificada e o terreno é fechado com muro de alvenaria. Segundo matrícula número 2.479 do cartório de registro geral de imóveis da cidade de Goiatins o lote possui 462,30 metros quadrados, apresentando as seguintes confrontações: 13,80 metros de frente com a rua 1º de janeiro; 13,80 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. Durante vistoria ao imóvel foi constatado que a divisória entre o avaliando e o lote da esquina se encontra dentro do lote confrontante do avaliando, sendo assim parte da edificação do avaliando se encontra no terreno vizinho.

2.32.3 Edificação

Não nos foi permitido a entrada no imóvel, sendo assim a avaliação foi realizada por situação paradigma, utilizando-se informações presentes no laudo de avaliação apresentado do imóvel. Segundo laudo de avaliação presente no processo nº 5000754-61.2013.8.27.2720/TO a “edificação foi construída com tijolos, rebocada e pintada, cobertura de telha plana, forro PVC, piso cerâmica, portas e janelas de veneziana, com grade de ferro na porta da frente e um portão grande de ferro fechando o restante do lote. Nos fundos do lote, um galpão, sem paredes, cobertura de telha plana em madeira, parte lisa outra cerrada, com comodo fechado, para depósito, sendo toda extensão do lote em concreto grosso”.

O avaliando possui edificação não averbada em matrícula, para se realizar a avaliação do imóvel foi necessário realizar o levantamento da metragem construída através de imagem de satélite. A edificação principal, localizada na frente do terreno, possui área construída de 73,40m² (anexo VI) e o telhado localizado no fundo do terreno possui área edificada de 105,35m²(anexo VI). Foi utilizado fator de equivalência de área 0,20 para o telhado, pois o mesmo possui padrão e custo unitário inferior a edificação principal, chegando-se na metragem construída de 94,47m².

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Imóveis locais estão em oferta por imobiliárias e corretores que facilitam a negociação entre o vendedor e demandante, com público alvo voltado para classe de médio poder aquisitivo. O mercado imobiliário se encontra em fase de aquecimento após uma grande recessão na construção civil devido a fatores político-econômicos. Há uma demanda baixa por imóveis similares e a oferta de imóveis na região é baixa. Portanto pode-se concluir que a liquidez do avaliando é baixa.

4. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia empregada na avaliação do imóvel baseia-se na norma da ABNT NBR 14653 – Partes 1 e 2.

O método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado com uso de Metodologia Científica – Regressão Linear e Inferência Estatística. A ferramenta de análise foi o software “SisDEA”.

Esta metodologia foi empregada pois trata-se de um método recomendado e consagrado quando há disponibilidade de dados semelhantes ao avaliando para comparação de preços.

5. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Para o presente laudo, procurou-se, na fase de pesquisa, buscar para comparação, elementos o mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando. Foram, porém,

verificadas algumas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si como em relação ao bem avaliado, quais sejam: localização no centro, área privativa, área do terreno, padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, quantidade de quartos, quantidade de banheiros, quantidade de armários, presença de piscina, IDH e salário médio mensal dos trabalhadores formais (IBGE).

Desta forma após o término da pesquisa foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis presentes que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados. Para tratamento dos dados pesquisados foi utilizada a metodologia científica, com uso da estatística inferencial e regressão linear múltipla.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação I de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT e a planilha de classificação encontra-se anexa a este trabalho.

6.2 GRAU DE PRECISÃO

Foi obtido o Grau II de Precisão na avaliação de imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 34,59%

Valor unitario:

Mínimo(17,29%): 2.394,93

Médio: 2.895,73

Máximo(17,29%): 3.396,53

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Método Comparativo Direto de Mercado)	GRAU DE PRECISÃO
(X) Grau I () Grau II () Grau III	() Grau I (X) Grau II () Grau III

7. EQUAÇÃO ESTIMATIVA

O modelo de regressão múltipla obtido para a estimativa do valor venal do imóvel foi:

$$\begin{aligned} \text{VALOR UNITARIO} = & -7515,680982 - 13,17418182 * \text{ÁREA PRIVATIVA} \\ & + 1492,654784 * \ln(\text{ÁREA TERRENO}) + 630,3078624 * \text{PADRÃO} \\ & - 48,23136963 * \text{IDADE APARENTE} + 347,7992328 * \text{ARMARIOS} \\ & + 3826,452825 * \text{IDH} \end{aligned}$$

Verificou-se que os sinais de cada uma das variáveis estão de acordo com o esperado nas hipóteses de pesquisa, ou seja, a área e a idade aparente são negativas e as demais variáveis, positivas.

As variáveis centro, estado de conservação, quartos, banheiros, piscina e IBGE foram desabilitadas pois apresentavam alto grau de significância.

Foram retirados do modelo 4 dados, sendo eles: 4, 5, 17 e 19. Estes dados foram retirados pois comprometeram a homoscedasticidade dos resíduos.

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

- Y** = VALOR/M²: variável dependente, representando o valor unitário dos imóveis, expressa em R\$/m² da área privativa. Amplitude efetivamente utilizada da amostra = R\$ 1.500,00/m² a R\$ 4.259,26/m²;
- X1** = CENTRO: Variável dicotômica referente a presença ou não do imóvel no centro da cidade. Amplitude das amostras de 0 a 1, sendo o numeral 0 indicando que o imóvel não se localiza no centro e o numeral 1 indicando que o imóvel se localiza no centro. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;
- X2** = ÁREA PRIVATIVA: Variável quantitativa referente a área edificada. Amplitude efetivamente utilizada das amostras = 78,00m² a 300,00 m²;
- X3** = ÁREA TERRENO: Variável quantitativa referente a área dos terrenos. Amplitude efetivamente utilizada das amostras = 200,00m² a 720,00 m²;
- X4** = PADRÃO DE ACABAMENTO: Variável qualitativa, referente ao padrão de acabamento de cada amostra. Amplitude da amostra de 1 a 2, sendo o numeral 1 indicando padrão construtivo baixo e o numeral 2 indicando padrão construtivo normal.

- X5** = ESTADO DE CONSERVAÇÃO: variável qualitativa referente ao estado de conservação do imóvel. Amplitude da amostra de 1 a 3, sendo o numeral 1 indicando que o imóvel possui estado de conservação ruim, numeral 2 indica que o dado possui estado de conservação regular e numeral 3 inidica que o imóvel é novo. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;
- X6** = IDADE APARENTE: Variável quantitativa referente à idade aparente dos imóveis. Amplitude efetivamente utilizada das amostras = 0 a 30 anos;
- X7** = QUARTOS: variável quantitativa referente a quantidade de quartos presentes nos imóveis. Amplitude da amostra de 1 a 4. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;
- X8** = BANHEIROS: variável quantitativa referente a quantidade de banheiros presentes nos imóveis. Amplitude da amostra de 1 a 4. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;
- X9** = ARMARIOS: variável quantitativa referente a quantidade de armarios planejados nos imóveis. Amplitude da amostra de 0 a 2, sendo o numeral 0 indicando a ausencia de armarios nos imóveis, numeral 1 indicando a presença de armario em pelo menos um comodo da casa e o numeral 2 indicando a presença de armario em dois ou mais comodos.
- X10** = PISCINA: variável dicotômica referente a presença ou não de piscina nos imóveis. Amplitude da amostra de 0 a 1, sendo o numeral 0 indicando a ausencia de piscina e o numeral 1 indicando a presença de piscina. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;
- X11** = IDH: Variável qualitativa proxy, referente ao índice de desenvolvimento humano das diferentes cidades utilizadas como amostras .Os valores utilizados nessa variavel foram obtidos no censo IBGE. Amplitude efetivamente utilizada das amostras = 0,576 a 0,752;
- X12** = IBGE: Variável qualitativa proxy, referente ao salario médio mensal dos trabalhadores formais das diferentes cidades utilizadas como amostras .Os valores utilizados nessa variavel foram obtidos no censo IBGE. Amplitude efetivamente utilizada das amostras = 2,00 a 2,10. Embora testada não foi utilizada no cálculo final da equação pois o teste de significância esteve acima dos 30%;

9. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

Dados para projeção de valor:

X1 – CENTRO: 0,00

X2 – ÁREA PRIVATIVA: 94,47m²

X3 – ÁREA TERRENO: 462,30m²

X4 – PADRÃO CONSTRUTIVO: 1

X5 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 2

X6– IDADE APARENTE: 7

X7 – QUARTOS: 0

X8 – BANHEIROS: 0

X9 – ARMARIOS: 0

X10 – PISCINA: 0

X11 – IDH: 0,576

X12 – IBGE: 2,00

OBS: Todos os dados pesquisados são provenientes de oferta de mercado

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%)

Limite (inferior)	Médio (calculado)	Limite (superior)
R\$ 2.394,93	R\$ 2.895,73	R\$ 3.396,53
- 17,29%	0	+ 17,29%

Valor total

Mínimo = 226.248,90

Médio = 273.559,46

Máximo = 320.870,02

10. CONCLUSÃO

Para avaliação do imóvel adotamos o valor médio calculado para a amostra menos 5% (respeitando os limites do campo de arbítrio de $\pm 15\%$) tendo em vista que todos os dados pesquisados são provenientes de ofertas do mercado imobiliário e o valor de avaliação diz respeito ao valor estimado para a transação.

Diante do exposto, a edificação localizada na rua 1º de janeiro, foi avaliada para pagamento à vista, tendo como referência a presente data, qual seja, 19/08/2025 em:

R\$ 262.000,00

(duzentos e sessenta e dois mil reais)

ANEXO I

Caracterização de dados pesquisados

DADOS	CENTRO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA TERRENO	PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APARENTE	QUARTOS	BANHEIROS	ARMARIOS	PISCINA	IDH	IBGE	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
1	1	200.00	525.00	1	2	20	3	2	0	0	0.576	2.000	300,000.00	1,500.00
2	0	90.00	450.00	1	2	25	3	2	0	0	0.576	2.000	165,000.00	1,833.33
3	1	260.00	600.00	2	2	5	4	2	2	1	0.576	2.000	600,000.00	2,307.69
4	1	140.00	450.00	1	2	10	2	1	0	0	0.576	2.000	500,000.00	3,571.43
5	0	120.00	200.00	1	2	10	1	1	0	0	0.576	2.000	300,000.00	2,500.00
6	0	140.00	277.50	2	2	7	3	3	0	0	0.752	2.100	320,000.00	2,285.71
7	0	81.00	250.00	2	3	0	2	2	0	0	0.752	2.100	345,000.00	4,259.26
8	0	139.70	360.00	2	3	0	3	3	0	1	0.752	2.100	580,000.00	4,151.75
9	0	110.00	200.00	1	2	30	3	1	0	0	0.752	2.100	180,000.00	1,636.36
10	0	176.00	360.00	2	2	10	3	2	0	0	0.752	2.100	380,000.00	2,159.09
11	0	274.00	720.00	2	2	15	3	2	0	1	0.752	2.100	600,000.00	2,189.78
12	0	168.00	392.00	1	2	14	2	2	0	0	0.752	2.100	280,000.00	1,666.67
13	0	182.61	300.00	2	2	2	3	4	1	0	0.752	2.100	590,000.00	3,230.93
14	0	180.00	246.00	2	2	10	2	1	1	0	0.752	2.100	350,000.00	1,944.44
15	0	274.00	450.00	2	2	15	3	2	2	0	0.752	2.100	650,000.00	2,372.26
16	0	174.67	300.00	2	2	3	3	2	1	1	0.752	2.100	580,000.00	3,320.55
17	0	176.47	437.50	2	2	1	3	2	1	0	0.752	2.100	580,000.00	3,286.68
18	0	78.00	200.00	1	2	16	2	1	0	1	0.752	2.100	150,000.00	1,923.08
19	0	143.00	192.00	2	2	12	3	2	0	0	0.752	2.100	520,000.00	3,636.36

20	0	96.00	250.00	1	1	16	3	1	0	0	0.75 2	2.100	180,000. 00	1,875.0 0
21	0	258.25	414.00	2	2	8	3	2	1	1	0.75 2	2.100	550,000. 00	2,129.7 2
22	1	175.77	360.00	2	2	6	3	2	1	0	0.75 2	2.100	550,000. 00	3,129.0 9
23	0	215.46	375.00	2	2	12	4	1	1	0	0.75 2	2.100	480,000. 00	2,227.7 9
24	0	300.00	440.00	2	2	6	4	3	0	0	0.75 2	2.100	450,000. 00	1,500.0 0
25	0	147.00	250.00	2	2	2	3	3	0	0	0.75 2	2.100	400,000. 00	2,721.0 9

DADOS	LOGRADOURO	BAIRRO	CIDADE	INFORMANTE
1	Avenida Professor Afredo Nasser	Centro	Goiatins	Jucelma
2	Rua 03	Aeroporto	Goiatins	Lidia
3	Avenida Bernardo Sayão	Centro	Goiatins	Helba
4	Rua Santos Dumont	Centro	Goiatins	Brasileiro
5	Rua Curio		Goiatins	Brasileiro
6	Rua William de Almeida Alencar	Ana Maria	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
7	Rua Flamingo	Lago Sul	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
8	Rua Boa Esperança	Morada do Sol	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
9	Rua G	Vila Aliança	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
10	Rua 3	Carajá	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
11	Rua Florencio Machado	Dom Orione	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
12	Rua Nossa Senhora Aparecida	Ceu Azul	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
13	Rua Sete	Boa Sorte	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
14	Rua Coronel Fleuri	Eldorado	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
15	Rua Rui Barbosa	Jardim Filadelfia	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
16	Rua 14	Boa Sorte	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
17	Rua 21	Nova Araguaina	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
18	Rua 10	Residencial Lago Azul III	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
19	Rua 13 de Maio	George Yunes	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
20	Rua 106	Jardim dos Ipês III	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
21	Rua D	Morada do Sol 3	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
22	Rua São João	Loteamento São Miguel	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
23	Rua União	Noroeste	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
24	Rua JM 4	Loteamento Jardins Monaco	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
25	Rua 54	Jardim dos Ipes II	Araguaina	RE/MAX BRAZIL

Anexo II
Fotografias do imóvel avaliando



Figura 1 – Frente



Figura 2 – Rua de acesso

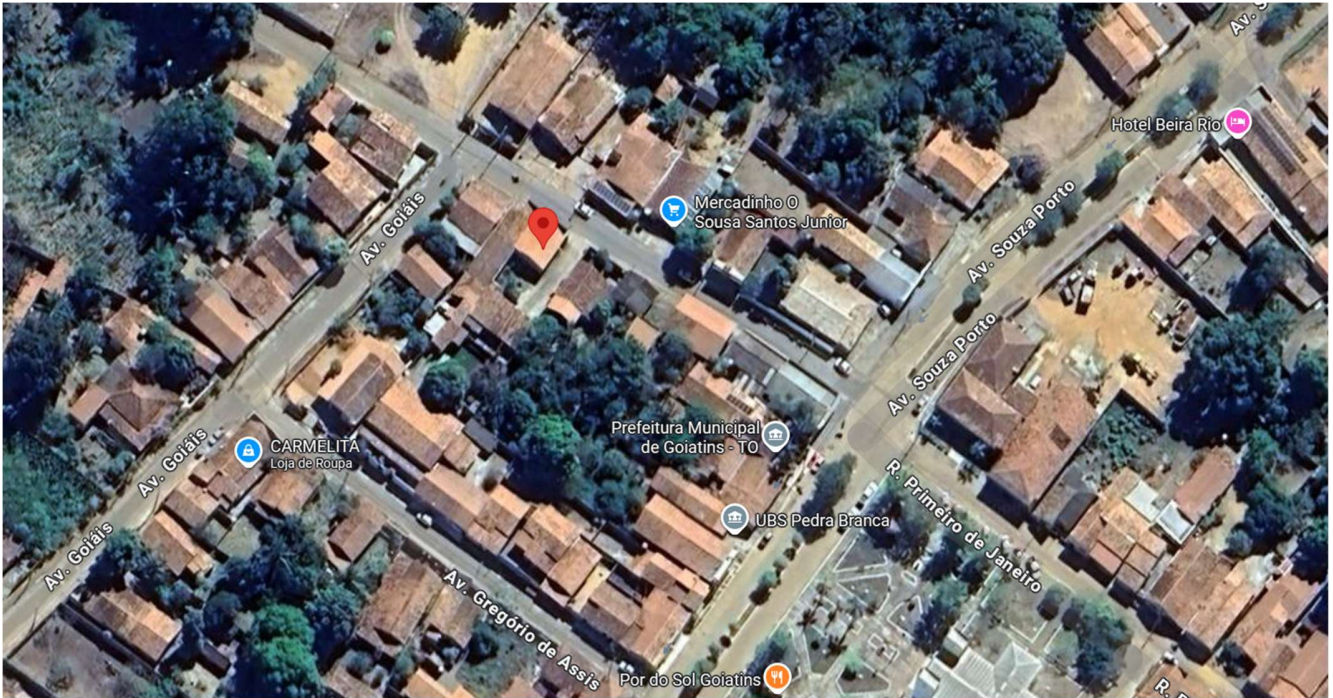


Figura 3 – Rua de acesso



Figura 4 – Frente

Anexo III
Croqui de localização do imóvel



ANEXO IV
FOTOS DADOS AMOSTRAIS

DADO 1



DADO 2



DADO 3



DADO 4



DADO 5



DADO 6



DADO 7



DADO 8



DADO 9



DADO 10



DADO 11



DADO 12



DADO 13



DADO 14



DADO 15



DADO 16



DADO 17



DADO 18



DADO 19



DADO 20



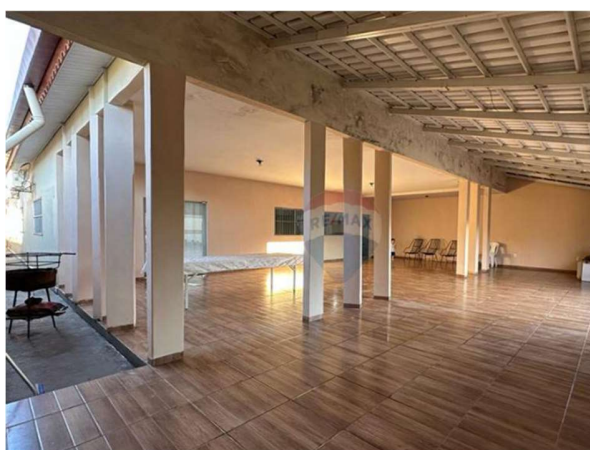
DADO 21



DADO 22



DADO 23



DADO 24



DADO 25



ANEXO V
RELATORIO ESTATISTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	E4P ENGENHARIA
Modelo:	CASAS GOIATINS
Data do modelo:	terça-feira, 19 de agosto de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
LOGRADOURO	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
CIDADE	Texto	Texto		Sim
INFORMANTE	Texto	Texto		Sim
CENTRO	Numérica	Dicotomica		Não
ÁREA PRIVATIVA	Numérica	Quantitativa		Sim
ÁREA TERRENO	Numérica	Quantitativa		Sim
PADRÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
IDADE APARENTE	Numérica	Quantitativa		Sim
QUARTOS	Numérica	Quantitativa		Não
BANHEIROS	Numérica	Quantitativa		Não
ARMARIOS	Numérica	Quantitativa		Sim
PISCINA	Numérica	Dicotomica		Não
IDH	Numérica	Proxy		Sim
IBGE	Numérica	Proxy		Não
VALOR TOTAL	Numérica	Dependente		Não
VALOR UNITARIO	Numérica	Dependente		Sim

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA PRIVATIVA	78,00	300,00	222,00	177,16
ÁREA TERRENO	200,00	720,00	520,00	367,60
PADRÃO	1,00	2,00	1,00	1,71
IDADE APARENTE	0,00	30,00	30,00	10,57
ARMARIOS	0,00	2,00	2,00	0,48
IDH	0,58	0,75	0,18	0,73
VALOR UNITARIO	1.500,00	4.259,26	2.759,26	2.398,27

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8998993 / 0,8998993
Coefficiente de determinação:	0,8098187
Fisher - Snedecor:	9,94
Significância do modelo (%):	0,02

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10282974,23 9	6	1713829,040	9,936
Não Explicada	2414897,291	14	172492,664	
Total	12697871,52 9	20		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

VALOR UNITARIO = -7515,680982 -13,17418182 * ÁREA PRIVATIVA +1492,654784 * ln (ÁREA TERRENO)
+630,3078624 * PADRÃO -48,23136963 * IDADE APARENTE +347,7992328 * ARMARIOS +3826,452825 * IDH

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	x	-4,40	0,06
ÁREA TERRENO	ln(x)	2,60	2,11
PADRÃO	x	1,46	16,52
IDADE APARENTE	x	-2,44	2,84
ARMARIOS	x	1,86	8,34
IDH	x	1,63	12,50
VALOR UNITARIO	y	-1,75	10,16

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,73	0,51	-0,17	0,53	-0,04	-0,23
ÁREA TERRENO	x2	0,73	0,00	0,20	0,03	0,27	-0,49	-0,17
PADRÃO	x3	0,51	0,20	0,00	-0,77	0,45	0,34	0,54
IDADE APARENTE	x4	-0,17	0,03	-0,77	0,00	-0,22	-0,32	-0,72
ARMARIOS	x5	0,53	0,27	0,45	-0,22	0,00	-0,12	0,13
IDH	x6	-0,04	-0,49	0,34	-0,32	-0,12	0,00	0,27
VALOR UNITARIO	y	-0,23	-0,17	0,54	-0,72	0,13	0,27	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
ÁREA PRIVATIVA	x1	0,00	0,85	0,43	0,30	0,60	0,58	0,76
ÁREA TERRENO	x2	0,85	0,00	0,13	0,33	0,54	0,75	0,57
PADRÃO	x3	0,43	0,13	0,00	0,40	0,08	0,12	0,36
IDADE APARENTE	x4	0,30	0,33	0,40	0,00	0,31	0,26	0,55
ARMARIOS	x5	0,60	0,54	0,08	0,31	0,00	0,54	0,45
IDH	x6	0,58	0,75	0,12	0,26	0,54	0,00	0,40
VALOR UNITARIO	y	0,76	0,57	0,36	0,55	0,45	0,40	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.500,00	1.068,29	431,71	28,7806%	1,039454	0,28731400
2	1.833,33	2.046,20	-212,87	-11,6109%	-0,512535	0,12387900
3	2.307,69	2.526,53	-218,84	-9,4831%	-0,526919	0,13732600
6	2.285,71	2.837,83	-552,12	-24,1551%	-1,329369	0,06755800
7	4.259,26	3.796,95	462,31	10,8541%	1,113125	0,11460700

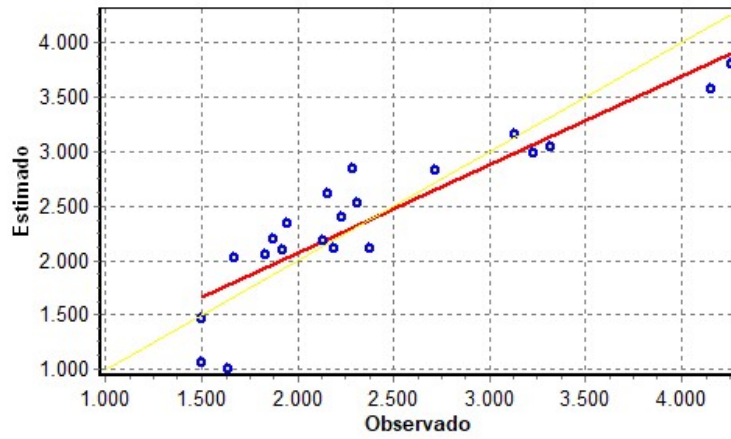
8	4.151,75	3.567,92	583,84	14,0625%	1,405747	0,13581200
9	1.636,36	1.004,58	631,79	38,6092%	1,521196	0,91985400
10	2.159,09	2.607,38	-448,29	-20,7628%	-1,079374	0,04324600
11	2.189,78	2.109,78	80,00	3,6533%	0,192620	0,01873800
12	1.666,67	2.016,65	-349,98	-20,9990%	-0,842679	0,21270700
13	3.230,93	2.981,80	249,12	7,7106%	0,599835	0,01064600
14	1.944,44	2.334,12	-389,68	-20,0404%	-0,938247	0,05286300
15	2.372,26	2.103,83	268,44	11,3156%	0,646331	0,08787800
16	3.320,55	3.038,18	282,37	8,5038%	0,679884	0,01163200
18	1.923,08	2.101,39	-178,31	-9,2723%	-0,429337	0,01416900
20	1.875,00	2.197,33	-322,33	-17,1910%	-0,776099	0,04130500
21	2.129,72	2.176,68	-46,96	-2,2051%	-0,113072	0,00035000
22	3.129,09	3.151,13	-22,04	-0,7045%	-0,053078	0,00009000
23	2.227,79	2.399,80	-172,00	-7,7208%	-0,414145	0,00452200
24	1.500,00	1.466,24	33,76	2,2508%	0,081291	0,00297300
25	2.721,09	2.830,99	-109,91	-4,0391%	-0,264629	0,00413800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

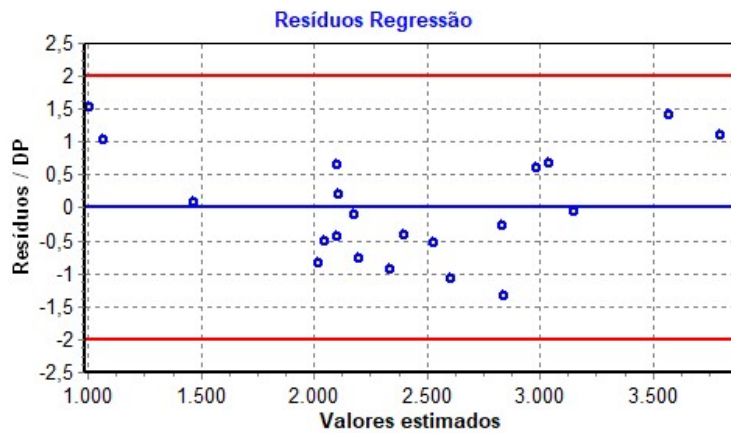
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

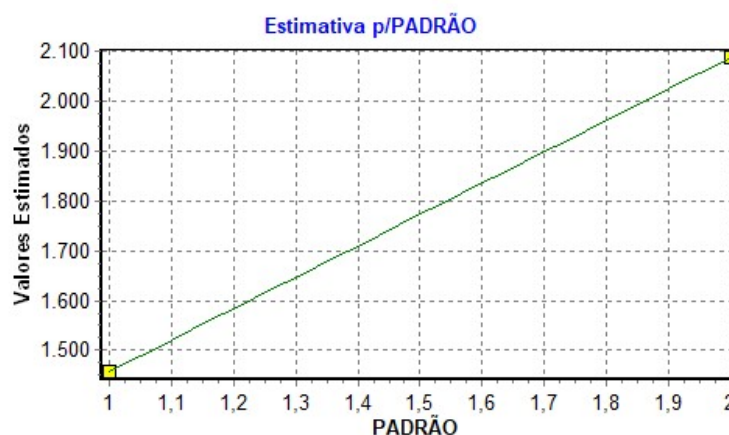
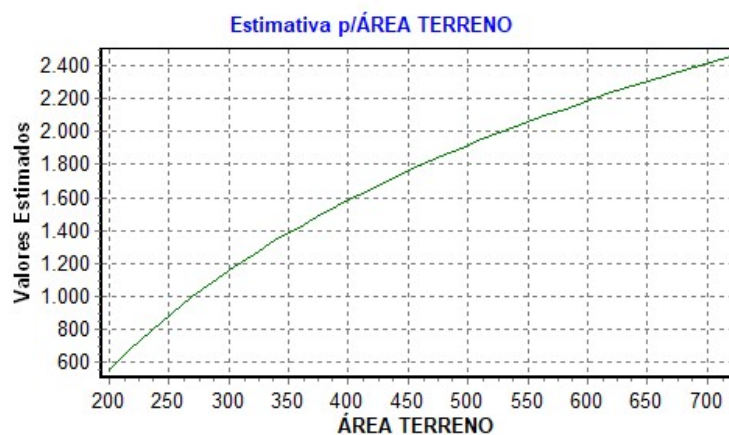
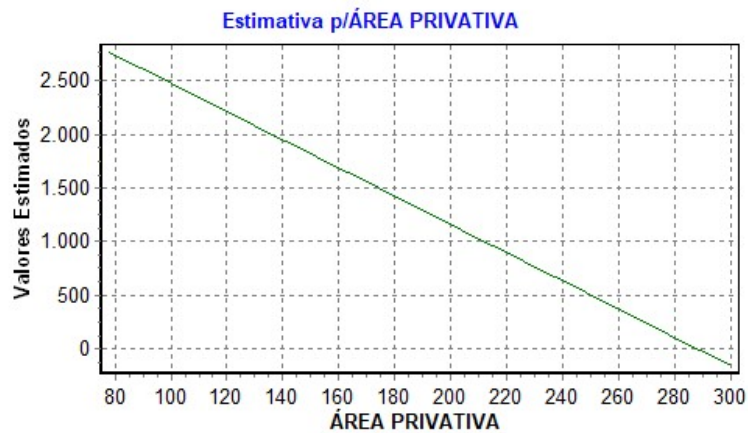
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

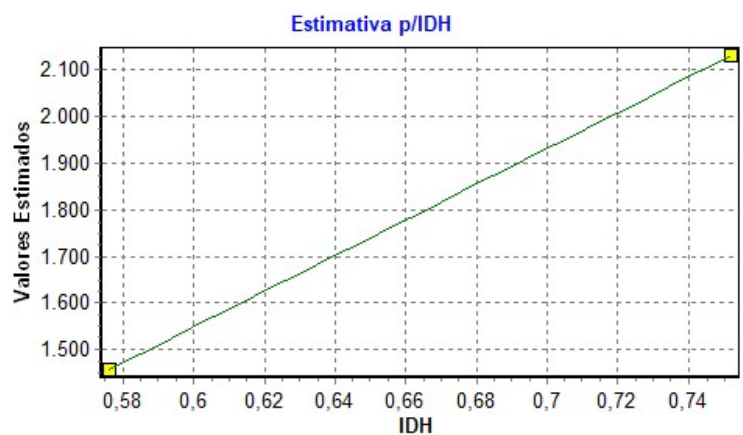
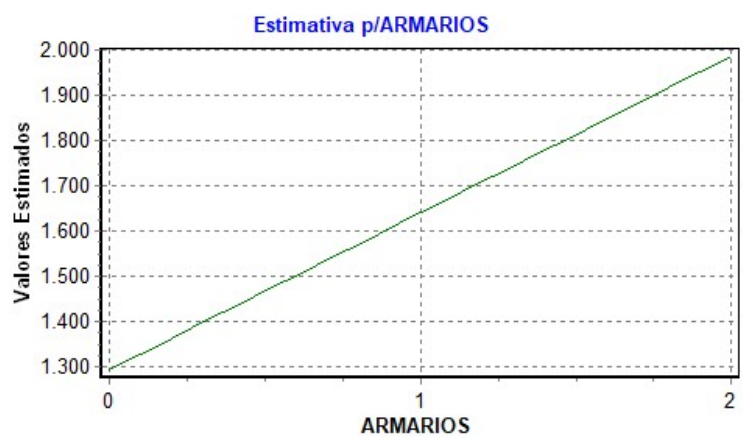
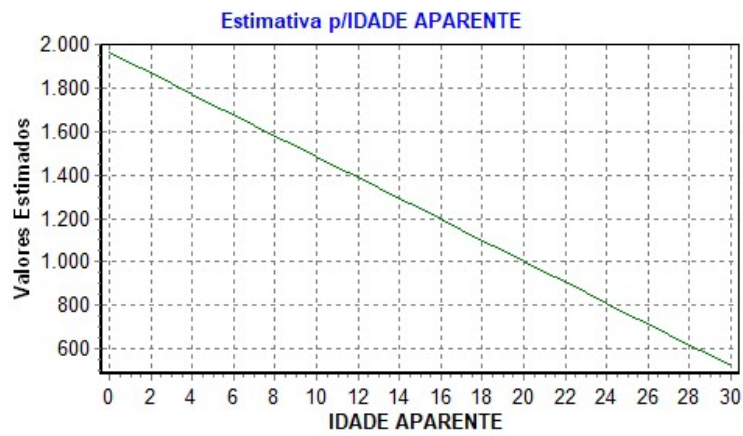


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desa bilitad o	LOGRADOURO	BAIRRO	CIDADE	INFORMANTE
1		Avenida Professor Afredo Nasser	Centro	Goiatins	Jucelma
2		Rua 03	Aeroporto	Goiatins	Lidia
3		Avenida Bernardo Sayão	Centro	Goiatins	Helba
4	*	Rua Santos Dumont	Centro	Goiatins	Brasileiro
5	*	Rua Curio		Goiatins	Brasileiro
6		Rua William de Almeida Alencar	Ana Maria	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
7		Rua Flamingo	Lago Sul	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
8		Rua Boa Esperança	Morada do Sol	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
9		Rua G	Vila Aliança	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
10		Rua 3	Carajá	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
11		Rua Florencio Machado	Dom Orione	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
12		Rua Nossa Senhora Aparecida	Ceu Azul	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
13		Rua Sete	Boa Sorte	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
14		Rua Coronel Fleuri	Eldorado	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
15		Rua Rui Barbosa	Jardim Filadelfia	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
16		Rua 14	Boa Sorte	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
17	*	Rua 21	Nova Araguaina	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
18		Rua 10	Residencial Lago Azul III	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
19	*	Rua 13 de Maio	George Yunes	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
20		Rua 106	Jardim dos Ipês III	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
21		Rua D	Morada do Sol 3	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
22		Rua São João	Loteamento São Miguel	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
23		Rua União	Noroeste	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
24		Rua JM 4	Loteamento Jardins Monaco	Araguaina	RE/MAX BRAZIL
25		Rua 54	Jardim dos Ipes II	Araguaina	RE/MAX BRAZIL

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	CENTRO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA TERRENO	PADRÃO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE APARENTE	QUARTOS
1		1,00	200,00	525,00	1,00	2,00	20,00	3,00
2		0,00	90,00	450,00	1,00	2,00	25,00	3,00
3		1,00	260,00	600,00	2,00	2,00	5,00	4,00
4	*	1,00	140,00	450,00	1,00	2,00	10,00	2,00
5	*	0,00	120,00	200,00	1,00	2,00	10,00	1,00
6		0,00	140,00	277,50	2,00	2,00	7,00	3,00
7		0,00	81,00	250,00	2,00	3,00	0,00	2,00
8		0,00	139,70	360,00	2,00	3,00	0,00	3,00
9		0,00	110,00	200,00	1,00	2,00	30,00	3,00
10		0,00	176,00	360,00	2,00	2,00	10,00	3,00
11		0,00	274,00	720,00	2,00	2,00	15,00	3,00
12		0,00	168,00	392,00	1,00	2,00	14,00	2,00
13		0,00	182,61	300,00	2,00	2,00	2,00	3,00
14		0,00	180,00	246,00	2,00	2,00	10,00	2,00
15		0,00	274,00	450,00	2,00	2,00	15,00	3,00
16		0,00	174,67	300,00	2,00	2,00	3,00	3,00
17	*	0,00	176,47	437,50	2,00	2,00	1,00	3,00
18		0,00	78,00	200,00	1,00	2,00	16,00	2,00
19	*	0,00	143,00	192,00	2,00	2,00	12,00	3,00
20		0,00	96,00	250,00	1,00	1,00	16,00	3,00
21		0,00	258,25	414,00	2,00	2,00	8,00	3,00
22		1,00	175,77	360,00	2,00	2,00	6,00	3,00
23		0,00	215,46	375,00	2,00	2,00	12,00	4,00
24		0,00	300,00	440,00	2,00	2,00	6,00	4,00
25		0,00	147,00	250,00	2,00	2,00	2,00	3,00

ID	Desabilitado	BANHEIROS	ARMARIOS	PISCINA	IDH	IBGE	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO
1		2,00	0,00	0,00	0,58	2,00	300.000,00	1.500,00
2		2,00	0,00	0,00	0,58	2,00	165.000,00	1.833,33
3		2,00	2,00	1,00	0,58	2,00	600.000,00	2.307,69
4	*	1,00	0,00	0,00	0,58	2,00	500.000,00	3.571,43
5	*	1,00	0,00	0,00	0,58	2,00	300.000,00	2.500,00
6		3,00	0,00	0,00	0,75	2,10	320.000,00	2.285,71

7		2,00	0,00	0,00	0,75	2,10	345.000,00	4.259,26
8		3,00	0,00	1,00	0,75	2,10	580.000,00	4.151,75
9		1,00	0,00	0,00	0,75	2,10	180.000,00	1.636,36
10		2,00	0,00	0,00	0,75	2,10	380.000,00	2.159,09
11		2,00	0,00	1,00	0,75	2,10	600.000,00	2.189,78
12		2,00	0,00	0,00	0,75	2,10	280.000,00	1.666,67
13		4,00	1,00	0,00	0,75	2,10	590.000,00	3.230,93
14		1,00	1,00	0,00	0,75	2,10	350.000,00	1.944,44
15		2,00	2,00	0,00	0,75	2,10	650.000,00	2.372,26
16		2,00	1,00	1,00	0,75	2,10	580.000,00	3.320,55
17	*	2,00	1,00	0,00	0,75	2,10	580.000,00	3.286,68
18		1,00	0,00	1,00	0,75	2,10	150.000,00	1.923,08
19	*	2,00	0,00	0,00	0,75	2,10	520.000,00	3.636,36
20		1,00	0,00	0,00	0,75	2,10	180.000,00	1.875,00
21		2,00	1,00	1,00	0,75	2,10	550.000,00	2.129,72
22		2,00	1,00	0,00	0,75	2,10	550.000,00	3.129,09
23		1,00	1,00	0,00	0,75	2,10	480.000,00	2.227,79
24		3,00	0,00	0,00	0,75	2,10	450.000,00	1.500,00
25		3,00	0,00	0,00	0,75	2,10	400.000,00	2.721,09

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.394,93	17,29%	
Valor Médio	2.895,73	-	II

Valor Máximo	3.396,53	17,29%
--------------	----------	--------

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
LOGRADOURO	Rua 1º de Janeiro	-
BAIRRO	Setor 01	-
CIDADE	Goiatins	-
INFORMANTE		-
ÁREA PRIVATIVA	94,47	Não
ÁREA TERRENO	462,30	Não
PADRÃO	1,00	Não
IDADE APARENTE	7,00	Não
ARMARIOS	0,00	Não
IDH	0,58	Não

**ANEXO VI
RELATORIO FOTOGRAFICO**

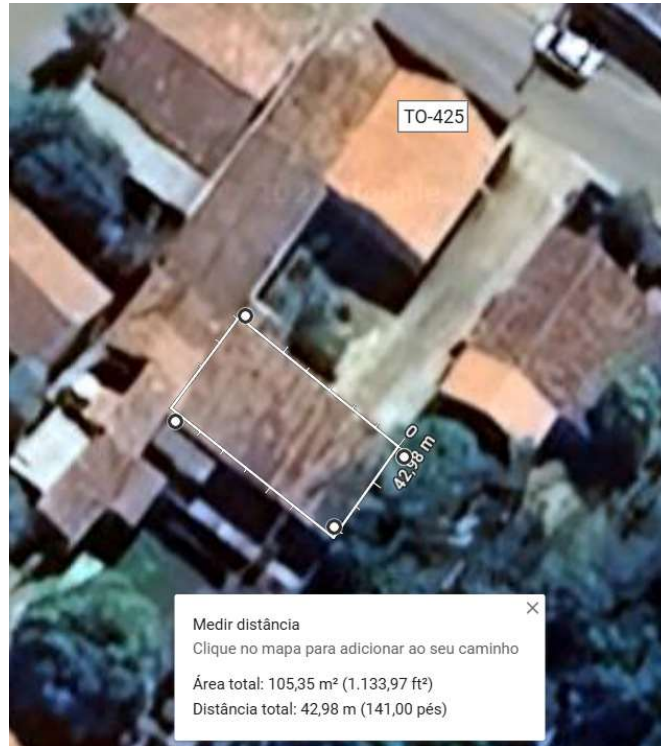


Figura 1 – Metragem cobertura

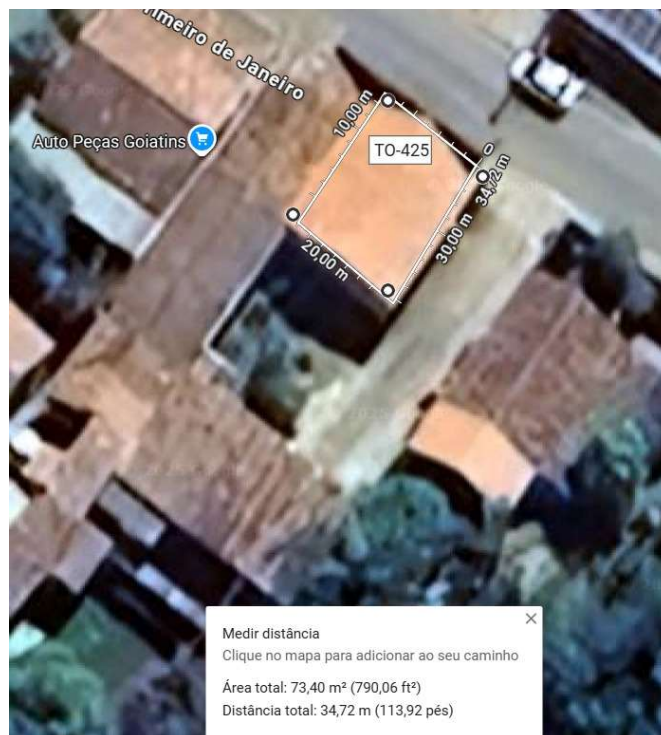


Figura 2 – Metragem edificação

ANEXO VII DOCUMENTOS MATRICULA DO IMÓVEL

Processo 5000754-61.2013.8.27.2720, Evento 361, CERT_INT_TEORFO, Página 1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
- PODER JUDICIÁRIO -
COMARCA DE GOIATINS - ESTADO DO TOCANTINS
CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ANEXOS
Genelice Pereira Lima - Titular
Jucelma da Silva Batista - Sub Oficial
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Genelice Pereira Lima, Oficiala de Registro de Imóveis de Goiatins, Município do Estado de Tocantins, na forma da Lei, etc...

Certifico, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 2.479, foi 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: MATRÍCULA Nº: M-2.479. DATA: 19 de Abril de 2.006. IMÓVEL: "Um lote de 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 m2". Goiatins-TO., 19 de Abril de 2.006. Eu, JSBatista Sub Oficial que subscrevi e dou fé. ~~~~~

R-1-M-2.479- ADQUIRENTE: Firma JOSÉ DE ASSIS LEÃO, Firma Mercantil Individual, inscrita no CNPJ nº 05.628.740/0001-90, situado na Rua 1º de Janeiro, 889, centro - Goiatins - TO., representada pelo único sócio José de Assis Leão, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 369.148.511-15, residente e domiciliado nesta Cidade de Goiatins - TO. TRANSITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIATINS - TO., inscrita no CNPJ nº 018.324.761/0001-51, situada à Praça Montano Nunes, Centro - Goiatins - TO., representada neste ato pelo Prefeito Municipal Sr. Olímpio Barbosa Neto, brasileiro, casado, servidor municipal, portador do CPF nº 094.323.963-04, residente e domiciliado nesta Cidade de Goiatins - TO. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas deste Cartório no livro 29, fls. 088/088v, desta data. VALOR DO CONTRATO: R\$ 4.000,00. (Quatro mil reais). CONDIÇÕES: A vista. AVERAÇÕES: Não consta. Nº DO REGISTRO ANTERIOR: R-715, fls. 075/076v, livro 3-B. Goiatins, 19 de Abril de 2.006. Eu, JSBatista Sub Oficial que subscrevi e dou fé. ~~~~~

R-2-M-2.479- HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU: Goiatins - TO., 01-08-2.006. Pela Cédula de Crédito Comercial nº 40/00103-2, emitida em 31/07/2.006, em Filadélfia - TO., a Firma JOSÉ DE ASSIS LEÃO, Firma Mercantil Individual, inscrita no CNPJ nº 05.628.740/0001-90, situado na Rua 1º de Janeiro, 889, centro - Goiatins - TO., representada pelo único sócio José de Assis Leão, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF nº 369.148.511-15, residente e domiciliado nesta Cidade de Goiatins - TO., deu o imóvel constante da presente matrícula em Hipoteca Cédular de 1º Grau, à favor do credor BANCO DO BRASIL S/A, Sociedade de Economia Mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Filadélfia - TO., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/1401-04, para a garantia de Crédito no valor de R\$ 38.211,12. (Trinta e oito mil, duzentos e onze reais e doze centavos), com vencimento final para 15/08/2.011. As demais condições constam no registro feito no livro 3-B, sob o nº R-762, deste registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, JSBatista Sub Oficial dou

DOS EMOLUMENTOS: R\$ 300.000,00. (Trezentos mil reais). Emolumentos (Cartório): R\$ 694,53; TFJ (Tribunal de Justiça): R\$ 150,33; Funcivil (Tribunal de Justiça): R\$ 28,57; FSE (Tribunal de Justiça): R\$ 2,03; e ISS St (Município): R\$ 34,73; TOTAL: R\$ 910,19 + R\$ 10,45. SELO DE FISCALIZAÇÃO: 127779AAA062201-LEG e 127779AAA062202-RSC - Valide este selo em: www.selodigital.tito.org. Eu, JSBatista Sub Oficial dou fé. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

O referido é verdade e dou fé.

GOIATINS - TO, 25 de julho de 2022.



Assinado digitalmente por:
GENELICE PEREIRA LIMA
CPF: 302.530.551-72
Certificado emitido por AC FENACOR RFB
Data: 25/07/2022 13:51:09 -03:00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo 5000754-61.2013.8.27.2720, Evento 361, LAUDO AVAL2, Página 1



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. of Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tto.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 Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

1. **Solicitante** : Determinação Judicial do Exmo. Juiz 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 Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

terras para residência, situado na Rua 1ª de Janeiro, s/nº, Quadra 17, Setor 01, Lote nº 152, com 13,80 metros de frente com a Rua 1ª 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 m², em vistoria ao local, constatei as seguintes benfeitorias: A construção de um ponto comercial de 37m² (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 grade de ferro na porta da frente e um Portão grande de ferro fechando o restante do lote, muro em todos os lados; Nos fundos 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 ainda 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. of Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Figura 1 – Localização aérea via Google Earth



Figura 2 – visão da frente do imóvel avaliando.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. of Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



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



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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



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



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



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. 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. of Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3459 1111. 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