

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE PRECATÓRIAS DE PALMAS-TO

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL 0019623-13.2025.8.27.2729/TO

DEPRECANTE: JUÍZO DA 5ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS DE GOIANIA-GO

DEPRECADO: POSTO VILA BRASILIA LTDA

DEPRECADO: JUIZO DA VARA DE PRECATÓRIAS DE PALMAS

MANDADO: 15705315

Gina Carla Ramos Geipel, Oficiala de Justiça-Avaliadora, matrícula 86343, lotada nesta Comarca de Palmas – TO, em cumprimento ao mandado de avaliação expedido nos autos acima especificados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LOTE URBANO

Conforme segue:

I – OBJETO DO LAUDO

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado do imóvel situado na ARSE-141, Lote 01, QI-13 situado à Alameda 12 da expansão Sul do Plano Diretor de Palmas – TO.

II – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um terreno construção urbana com área total de 328,00m², com as seguintes confrontações: 6,35 metros + 7.07 metros de chanfrado de frente com alameda 12; 11,35 metros de fundo com lote 18; 30,00 metros do lado direito com lote 02; 25,00 metros do lado esquerdo com alameda 15.





IV - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região predominantemente residencial. O setor possui infraestrutura completa, com pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta de lixo. O acesso é feito por vias pavimentadas, possui rede de abastecimento de água e rede de energia elétrica. Há serviço de transporte coletivo público, escolas e toda uma infraestrutura habitacional, contudo ainda em expansão se tratando de uma quadra razoavelmente nova.

Trata-se de região com relevo relativamente plano, situando-se a cerca de 11,6 km do Palácio Araguaia e da e do Centro de Palmas.

V – DA VIZINHANÇA

A vizinhança é predominantemente de imóveis residenciais, contudo há comércios pelas redondezas, fica localizado perto do Estádio de futebol, Universidades, Atacadão, entre outros similares.

VI – METODOLOGIA EMPREGADA E AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. Os quais foram tratados, por meio do aplicativo Web Cálculo Exato, disponível no endereço eletrônico <https://calculoexato.com.br> e ainda, foram consideradas as características do imóvel e sua localização.

Após as devidas verificações, inclusive com moradores, anúncios e corretores, avalio o imóvel em R\$ 155.000,00 desconsiderando ônus de qualquer espécie, inclusive de eventual financiamento do próprio terreno. Nada mais havendo segue Laudo em 3 páginas.

Palmas – TO, 11 de Novembro de 2025.

Gina Geipel
Oficiala de Justiça-Avaliadora