



**ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GURUPI**

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

1. Solicitante: Determinação Judicial.

Processo: 0002507-30.2016.8.27.2722

Exequente: Banco Bradesco S/A

Executada: Alzira Gonçalves Oliveira

Mandado n.º: 3774271

Juízo: 1ª Vara Cível, Falências e Recuperações Judiciais de Gurupi

2. Objetivo da avaliação: Determinar o valor de mercado para o imóvel indicado no próximo item.

3. Objetos da avaliação: Um imóvel urbano registrado no CRI-Gurupi/TO sob a matrícula 8.943. O imóvel possui duas edificações.

4. Localização: Avenida Pernambuco, quadra 126, lote 03, centro, nesta cidade. Referida quadra fica entre as Ruas Delfino Aguiar (antiga Rua 13) e Figueiredo de Aguiar (antiga Rua 14).

5. Área total(m²): 262,50.

6. Área construída (m²):

6.1. Edificação 1: 60 m²

6.2. Edificação 2: 86 m²
(sobrado residencial)



7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado:

Data da Vistoria: 09/11/2021

7.1. Caracterização da região:

A área onde o imóvel se encontra é de topografia plana, solo pavimentado e local seco. Trata-se de região inserida na malha urbana do município de Gurupi, ocupação

predominantemente residencial, apresentando facilidade de acesso, formada por construções de baixo e médio padrão construtivo, com moderada intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O imóvel é servido dos seguintes melhoramentos públicos: rede de abastecimento de água, rede de esgoto, serviço de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica e pavimentação asfáltica. O imóvel possui calçada e guia. No raio de um quilômetro do imóvel há escola, farmácia, hospital e supermercado.

7.1.2. Caracterização das edificações:

7.1.2.1. Edificação 1: O terreno é todo murado por muro de tijolos, quase que totalmente rebocado e pintado por dentro, exceto por pequena trecho de aproximadamente 1,20 metro sem reboco e sem pintura, sendo que a edificação 1 foi construída sobre a divisa do lado esquerdo do terreno, na parte da frente e a edificação 2 foi construída sobre a divisa do lado direito, no fundo do lote. A entrada do terreno possui dois portões de metalon.



O portão do lado esquerdo dá acesso à edificação 2 e o portão do lado direito dá acesso à edificação 1, conforme se observa na foto ao lado. A edificação que fica na frente do lote, do lado direito (edificação 1), possui estrutura geral de alvenaria, rebocada por dentro e por fora, com algumas partes pintada, sem forro, com piso de cimento queimado, com telhado de telhas plan sobre estrutura de madeira. A edificação possui garagem para um veículo, ambiente para sala e cozinha conjugadas, um quarto, um banheiro social. O banheiro social possui piso cerâmico e revestimento cerâmico em meia parede. A área de lavanderia não tem cobertura. A edificação tem uma porta de madeira, uma porta veneziana no banheiro e duas janelas estilo vitreaux, sendo que a saída do fundo está sem a porta. Segundo apurado junto ao neto da executada, a edificação 1 tem aproximadamente trinta e cinco anos. Observa-se que o telhado e o madeiramento necessitam de substituição completa. Observa-se vários remendos no reboco sobre rachaduras estruturais importantes. O piso se encontra muito avariado. A instalação elétrica no interior da casa é exposta, totalmente inadequada, havendo fios perigosamente pendurados. **Avalio a edificação como em péssimo estado de conservação, alocando-a na classe H da Tabela de Ross-Heidecke** (vide fotos abaixo).



7.1.2.2. Edificação 2: A edificação 2 possui estrutura geral de alvenaria e consiste em um sobrado. No primeiro piso há sala, copa/cozinha, área de serviço e banheiro externo. O segundo piso possui dois quartos, sendo um suíte. A residência possui telhado de telhas de cimento, sobre estrutura de madeira e piso cerâmico. A parte interna da casa é forrada. O telhado da área de serviço é de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira. A casa se encontra rebocada e pintada por fora e por dentro, exceto pela parte externa do segundo piso, ao fundo, sobre a área de serviço, que não tem reboco e pintura. O banheiro do segundo piso e a cozinha possuem revestimento cerâmico do também nas paredes. Há uma área externa coberta e sem forro, com piso cerâmico, que circunda a frente e a lateral direita do sobrado, conforme se vê na foto ao lado. As portas principais são de vidro temperado, assim como as janelas. O banheiro externo só tem o contrapiso e não é forrado. Observa-se muitas manchas no piso da área externa. Observa-se também falta de planejamento na construção da escada que leva ao segundo piso, sendo necessário se abaixar para não bater a cabeça ao subir as escadas. Há uma piscina inacabada, sem revestimento, no terreno. Segundo apurei junto ao neto da executada, a edificação 2 possui aproximadamente 15 anos. **Avalio a edificação 2 em estado geral de conservação regular**, alocando-a na classe F da Tabela de Ross-Heidecke (vide fotos abaixo).



8. Metodologia avaliativa empregada:

Para a elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS, cujo período de pesquisa deu-se de

09/11/2021 a 07/12/2021 e cinco imóveis serviram como parâmetro, tendo sido observados os princípios da proporcionalidade, finalidade e transparência (Pesquisa de Mercado anexa). De acordo com a pesquisa de mercado, o valor do m² de terrenos semelhantes é, na data da assinatura do presente laudo, de **R\$ 517,86** (quinhentos e dezessete reais e oitenta e seis centavos). Foi utilizada ainda a tabela de depreciação de edificações de Ross-Heidecke para apuração precisa do valor dos bens (vide o documento Base de Dados para Avaliação das Edificações).

9. Resultado da avaliação:

De acordo com os dados acima, AVALIO o terreno em R\$ 135.938,25 (cento e trinta e cinco mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e cinco centavos), AVALIO a edificação 1 em R\$ 11.907,08 (onze mil, novecentos e sete reais e oito centavos) e AVALIO a edificação 2 em R\$ 66.972,54 (sessenta e seis mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos). Assim, AVALIO a totalidade do bem indicado no mandado de avaliação em **R\$ 214.817,87 (duzentos e catorze mil, oitocentos e dezessete reais e oitenta e sete centavos)**. Ressalto que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização, serviços públicos disponíveis e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário. Gurupi/TO, 07 de dezembro de 2021.



Hérica Janáysse B. V. Cantareli
Oficiala de Justiça / Avaliadora
Mat. 232561

Anexos:

1. Ficha técnica para laudo de vistoria do imóvel
2. Pesquisa de mercado
3. Base de Dados para Avaliação das Edificações



**ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GURUPI**

**FICHA TÉCNICA PARA LAUDO DE VISTORIA DE TERRENOS URBANOS
PARA FINS DE AVALIAÇÃO**

Processo: 0002507-30.2016.8.27.2722	
Exequente: Banco Bradesco S/A	
Executada: Alzira Gonçalves Oliveira	
Endereço: Avenida Pernambuco, número 1043, centro, Gurupi-TO	
Matrícula do terreno: 8.943 CRI-GURUPI/TO	Data da Vistoria: 09/11/2021

SITUAÇÃO DO TERRENO

Topografia	Plana X	Ondulada	Aclive	Declive
Forma	Regular X	Irregular	Poligonal	Triangular
Dimensões	Frente: 7,5 m	Fundo: 7,50 m	Laterais: 35 m	
Orientação	Norte	Sul	Leste	Oeste X
Solo	Arenoso	Argiloso	Rochoso	Cascalhoso X
Vegetação	Mato	Pomar	Pasto	Nenhum X
Proteção	Muro X	Cerca	Prédio divisa	Nenhum
Situação	Meio quadra X	Esquina	Três frentes	Quatro frentes

INFRAESTRUTURA

Rede de água	(X)Sim ()Não	Esgoto	(X)Sim ()Não
Energia	(X)Sim ()Não	Iluminação Pública	(X)Sim ()Não
Coleta de lixo	(X)Sim ()Não	Transporte Coletivo	(X)Sim ()Não
Pavimentação	(X)Sim ()Não	Telefone	(X)Sim ()Não

ZONEAMENTO

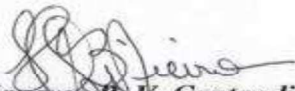
Comercial	Residencial	Misto X
-----------	-------------	----------------

VIZINHANÇA

Padrão Construção	Baixo	Escolas	A 200 metros
Atividades poluentes	Não há	Comércio	Sim
Atividades incômodas	Não observadas	Estacionamento	Na rua
Arborização/a. verde	Não há	Trânsito	Moderado
Observações do Vistoriador:			

Possui duas edificações residenciais.

IDENTIFICAÇÃO

Local: Gurupi/TO	
Data: 09/11/2021	 <i>Hérica Janáyse B. V. Cantareli</i> Oficiala de Justiça / Avaliadora Mat. 232561



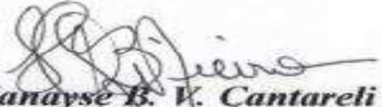
**ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE GURUPI**

PESQUISA DE MERCADO

Processo: 0002507-30.2016.8.27.2722
Exequente: Banco Bradesco S/A
Executada: Alzira Gonçalves Oliveira
Período de Pesquisa: 09/11/2021 a 07/12/2021

AMOSTRA DE INFORMAÇÕES

Endereço da amostra	Fonte da consulta	Data	Valor em oferta ou preço de venda (R\$)	Área (m²)	Valor do m² (R\$)
Avenida Pernambuco (próximo ao parque Mutuca)	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/lote-no-centro-de-gurupi-proximo-ao-parque-mutuca-885456388	15/11/21	300.000,00	510	588,23
Centro	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vendo-lote-no-centro-de-gurupi-674875188	16/11/21	800.000,00	1.100	727,27
Centro	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/lote-no-centro-de-gurupi-733233671	30/11/21	80.000,00	175	457,14
Centro	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vendo-lote-no-centro-de-gurupi-740614666	15/11/21	120.000,00	300	400,00
Centro	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vendo-lote-de-esquina-em-gurupi-871447869	07/12/21	125.000,00	300	416,66
Valor médio do m ² :	R\$ 517,86				
Local: Gurupi/TO					
Data: 07/12/2021					

	 <p>Hérica Janayse B. V. Cantareli Oficiala de Justiça / Avaliadora Mat. 232561</p>
--	--

BASE DE DADOS PARA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

CUB/m² e Tabela de Ross-Heidecke

EDIFICAÇÃO 1

CUB/m² para edificações residenciais de baixo padrão: R\$ 1.368,63 (*fonte: site do SINDUSCON-TO*)

Área construída: 60 m²

Total: R\$ 82.117,80

TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE ROSS-HEIDECKE

IDADE MÉDIA DA EDIFICAÇÃO: 35 anos

% de vida útil da edificação: 53,84%

Classificação de conservação: H (entre reparos importantes e sem valor)

Cálculo da depreciação conforme tabela: 85,5% (R\$ 70.210,71)

Valor da edificação: **R\$ 11.907,08**

EDIFICAÇÃO 2

CUB/m² para edificações residenciais de baixo padrão: R\$ 1.368,63 (*fonte: site do SINDUSCON-TO*)

Área construída: 86 m²

Total: R\$ 117.702,18

TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE ROSS-HEIDECKE

IDADE MÉDIA DA EDIFICAÇÃO: 15 anos

% de vida útil da edificação: 23,07%

Classificação de conservação: F (entre reparos simples e importantes)

Cálculo da depreciação conforme tabela: 43,10% (R\$ 50.729,63)

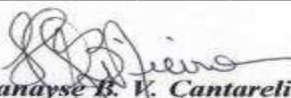
Valor da edificação: **R\$ 66.972,54**

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80

68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0


Hérica Janayse B. V. Cantareli
Oficiala de Justiça / Avaliadora
Mat. 232561