



**VICTOR DORTA**  
LEILÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO – PTAM

**Victor Oliveira Dorta**  
**Perito Avaliador Imobiliário**  
**CRECI/TO-2944 CNAI nº17007**

Esta avaliação foi realizada mediante determinação do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz do Trabalho Reinaldo Martini, Titular da 1ª Vara do Trabalho de Palmas – TO.

Esta avaliação atende aos requisitos do Art 3º da Lei 6.530 de maio de 1978, as diretrizes da Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, quanto aos procedimentos gerais de avaliação de bens, através da NBR 14653-1 e das avaliações de imóveis urbanos através da NBR 14653-2; Resolução-COFECI nº 1066 de 22 de novembro de 2007 e Ato Normativo nº 001/2011 do COFECI.

### **1º - Objetivo:**

O objetivo desta avaliação é estabelecer o valor de mercado do imóvel e determinar preço para fins judiciais.

### **2º - Do imóvel avaliado:**

Trata-se de imóveis localizados no Município de Paraíso do Tocantins, os imóveis estão registrados sob matrículas nº matrículas **9.779, 9.026, 9.018, 9.025 e 13.098** do Cartório de Registro de Imóveis de Paraíso do Tocantins com área total de todos os terrenos totalizando 39.398,90m<sup>2</sup>, limites e confrontações constam conforme matrículas.

Obs: no que pese o objeto se tratar de cinco matrículas imobiliárias, a presente avaliação irá tratar como uma propriedade única, uma vez que sob os imóveis estão edificadas um complexo industrial fabril.

Proprietário: Paraíso Ind. Com. de Alimentos e Abate de Aves Ltda, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ nº 03.673.994/0001-03.

### **3º - Do Avaliador:**

VICTOR OLIVEIRA DORTA, brasileiro, casado, corretor de imóveis e perito em avaliação de imóveis, inscrito no CPF nº 015.792.351-74, portador da CIRG nº 836.574



SSP/TO, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI/TO - sob o nº 2944 e inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários CNAI nº 17007, residente e domiciliado na Quadra 108 Norte, Alameda 04, Lote 33, nº 5, Plano Diretor Norte, CEP: 77.006.100, Palmas – TO.

Corretor e perito em avaliação de imóveis deste 2014, advogado, pós-graduando em direito imobiliário e processo civil, exerceu a função de agente de fiscalização do Conselho Regional de Corretores de Corretor de Imóveis CRECI/TO de 2012 a 2019.

Membro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis no Triênio 2026 a 2028 como suplente, membro efetivo da Comissão de Ética e Fiscalização do CRECI/TO.

Concomitante, alia a experiência e atuação profissional no mercado imobiliário com a profissão de Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCETINS desde 2018, na realização de leilões judiciais e Extrajudiciais.

#### **4º - Da metodologia aplicada:**

**Método Evolutivo**, O método identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.

A escolha desta metodologia, dar-se pelo fato de que, o mercado de imóveis similares é escasso, com amostras comparativas insuficientes, bem como pela singularidade do imóvel.

Naquela região não possui imóveis com a mesma metragem e/ou com a mesma estrutura.

#### **5º - Da vistoria no imóvel avaliado:**

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 20 de janeiro de 2026.

Foi possível vistoriar toda a parte do imóvel avaliando.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr Amarildo que estava no local e se identificou como guarda, estando em porte das chaves, assim nos permitiu acesso interno.



## 6º - Do aproveitamento do imóvel:

**Observação inicial:** Não existem maquinários industriais, residenciais, comerciais, no recinto do imóvel avaliando, foi localizado alguns armários de arquivo de ferro sem valor significativo que merecesse sua individualização.

O imóvel possui o total de total de 39.398,90m<sup>2</sup>, (trinta e nove mil trezentos e noventa e oito metros e noventa centímetros de terreno somado todas as matrículas).

O acesso principal fica a aproximadamente 500 metros das margens da Rodovia Federal BR-153 e 10 km do centro da Cidade de Paraisópolis do Tocantins.

O acesso principal é por via pública asfaltada.

As vias de tráfego internas são revestidas de asfalto e concreto.

Possui 3 represas para reserva de água que no momento encontram-se vazias e tomadas pelo mato.

Todo o imóvel encontra-se cercado em tela e postes de concreto.

Apesar da disponibilidade pública de rede de energia, o imóvel não possui instalações elétricas, os transformadores responsáveis pelo fornecimento de energia para a indústria que ali funcionou foram retirados juntamente com toda fiação elétrica, e não possui disponibilidade de água potável ou não potável, uma caixa d'água é abastecida por água fornecida pelo vizinho.

O imóvel encontra-se em total estado de abandono, tomado pelo mato, como algumas das edificações danificadas conforme fotos na presente avaliação, alguns dos danos são frutos de desgaste do tempo e outros aparentemente foram danificados por ação humana.

O imóvel possui uma edificação simples em forro de gesso totalmente em estado de abandono, com telhado desabando e partes do forro destruído, o imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação, tal imóvel funcionou como parte de escritório administrativo.

Possui um grande galpão com várias divisões onde funcionou a parte industrial e de produção da empresa Frango Norte, o imóvel encontra-se com sua estrutura principal



(estrutura de ferro e telhado) em bom estado conservação, algumas paredes foram derrubadas, todas as instalações elétricas e maquinários foram retirados, não restando nenhuma maquina ou bem móvel de valor significativo, portas e portões foram retirados.

Possui uma edícula adaptada sem qualquer valor devido sua forma de edificação e estado de conservação.

Possui um grande salão de eventos redondo, com palco, banheiros masculinos e femininos e apesar do abandono encontra-se em bom estado de conservação.

Possui um vestiário masculino e feminino com capacidade para receber simultaneamente pelo menos 60 pessoas em bom estado de conservação.

Possui um grande salão onde funcionou cozinha, refeitório e vestiário pequeno, com danos estruturais na parte onde estava instalada a cozinha.

Possui dois imóveis tipo residência em regular estado de conservação.

Possui um pequeno galpão em metal e telhas de metal, sem qualquer benfeitoria, possui uma pequena edificação de concreto com peitoril em regular estado de conservação, possui um pequeno galpão fechado nas laterais e fundo com rampa.

Possui um reservatório de água em concreto com tampa em concreto danificada e devido o mato que cresceu ao seu redor.

Possui uma guarita próximo ao portão de acesso de veículos, onde se localizava uma balança veicular que foi retirada.

#### **Das benfeitorias averbadas:**

Sob a matrícula 13098 esta averbada a seguinte edificação: um Galpão Industrial - Galpão Principal, com estrutura da cobertura metálica, cobertura com telha metálica trapezoidal com inclinação 25 %, forrada forro de PVC, piso de concreto e no estacionamento de asfalto tipo TSD, paredes de tijolos furados, rebocadas, pintadas, externamente, instalações elétricas, hidráulicas e sanitária. Descanso de Aves: Estrutura da cobertura pré-moldadas de concreto com perfis estruturais, cobertura com telha galvanizada, piso de concreto estrutural e cimento liso, instalações elétricas, hidráulicas e sanitária.

Lavador de caminhões: Estrutura da cobertura pré-moldadas de concreto com perfis estruturais, cobertura com telha galvanizada, piso de concreto estrutural e cimento liso, paredes rebocadas, pintadas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitária. Galpão do SIF: Estrutura da cobertura pré-moldadas de concreto com perfis estruturais, cobertura com telha galvanizada, forrada forro de PVC, piso de granitina, paredes de tijolos, rebocadas, pintadas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias. Lavanderia: Estrutura metálica, cobertura com telha galvanizada, forrada forro de PVC, piso de granitina, paredes de tijolos, rebocadas, pintadas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área construída de 3.260,83m<sup>2</sup>.

Sob a Matrícula 9018 esta averbada um galpão industrial com 14 (quatorze) cômodos, piso cimentado, paredes de tijolos, rebocada, pintada, instalações elétricas e sanitária, teto de estrutura metálica, paredes com revestimento cerâmico, parte do abatedouro, prédio com 08 cômodos, parte administrativa, prédio com 06 cômodos, toda instalação de água com tubos galvanizados quente e frio, com área construída de 808,31 m<sup>2</sup>. *(esta averbação consta também nas matrículas 9025 e 9026, no entanto não há edificações gêmeas no imóvel avaliado).*

No que pese o estado de abandono do local, de modo geral suas instalações existentes possuem condições de aproveitamento alguns necessitando de reforma severa e outros ambientes como o salão de eventos e os vestiários estão em excelente estado de conservação merecendo uma leve reforma.

Quanto ao terreno, aproximadamente 13.000,00m<sup>2</sup>, na condição em que se encontram estão e situação inaproveitável, pois necessitariam de grande interferência humana para promover aterramento e terraplanagem, sendo esta a área onde estão localizadas as represas inativas.

Todas as matrículas existentes possuem penhoras e anotações de indisponibilidades.

## **8º - Da conclusão da avaliação mercadológica**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz do Trabalho Reinaldo Martini,

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, exclusividade, ausência de concorrência, faturamento, mercado e após vistoria e análise geográfica do local pesquisa na rede mundial de computadores, contato com diversos profissionais locais, cheguei a conclusão que o valor do terreno avaliado, incluindo toda estrutura edificada, e da forma em que se encontra opino da seguinte forma:

IMPORTANDO A PRESENTE AVALIAÇÃO A PREÇO DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO, NESTA DATA OPINO EM: **R\$ 8.670.000,00 (oito milhões seiscentos e setenta mil reais).**

Palmas, Tocantins, 03 de fevereiro de 2026.

VICTOR OLIVEIRA  
DORTA:01579235174

Assinado de forma digital por VICTOR  
OLIVEIRA DORTA:01579235174  
Dados: 2026.02.03 19:34:09 -03'00'

Victor Oliveira Dorta

Perito Avaliador Imobiliário e Leiloeiro Público Oficial

CRECI/TO-2944 CNAI nº17007

JUCETINS 2018.03.0018



É parte integrante desta avaliação o relatório fotográfico em anexo

