

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FLS-(01)

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 0000514-18.2022.8.27.2729/TO

DEPRECANTE: JUIZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VIÇOSA - MG

DEPRECADO: JUIZO DA VARA DE PRECATÓRIAS CÍVEIS E CRIMINAIS, FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE PALMAS TO

LIVIA GOMES COELHO NOVAES, Oficiala de Justiça/Avaliadora desta Comarca, Matrícula nº 79338, após realizar diligências de estilo, respeitosamente submete seu trabalho consubstanciado no presente.

I- PRELIMINAR:

Trata o presente de avaliar bem abaixo descrito:

II- ESPECIFICAÇÃO:

Um (01) Lote de Terras para construção Urbana de número, 02, da Quadra 37, situado à Avenida Orla, do Loteamento Orla-14, - Graciosa, com imóvel área total 1.042,90 m², sendo: 32,18 m² metro de frente com Avenida Orla: 30,00 m² metro de fundo com o Lote-01; 28,94 m² metros do lado direito com Passeio Público 02; 40,59 m² metro do lado esquerdo com Lote-03; Autentica Matrícula N. 70.492 do livro 02, registro Geral. Feita 05 de abril 2005. Município de Palmas/TO.

III- QUALIFICAÇÃO:

O imóvel, acima especificado está situado em área urbana ao lado do Edifício de renomes Le Premier. Acesso ao Píer 01 e Píer 02 na Avenida da Orla Frente para o Lago próximo a ponte Luiz Eduardo Magalhães. Possui abastecimento de água, rede elétrica, serviço de internet e iluminação pública, e pavimentação asfáltica, com meio fio rede de esgoto serviço de limpeza e conservação pública, parques, praia, restaurantes e bares próximos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FLS-(02)

IV- Descrição:

Lote é todo murado sem piso, é no chão o muro na parte interna está uma parte rebocado e pintado, outra parte está rebocado sem pintura e outra parte chapiscado de cimento, já parte externa está rebocado e pintado, com portão de duas folhas.

Não há nenhuma Edificação de área construída. Apenas o muro na frente e rebocado com portão de ferro.

Trata o presente da realização da avaliação do terreno urbano descrito no Mandado de Avaliação expedido nos autos acima especificados, a seguir:

V- VISTORIA.

Foi realizada as vistorias necessárias no 23 de outubro de 2022, às 17h40min. Consta no terreno, nenhuma edificação de área construída. Possui somente área total de **1.042,90 m²**. Constituída de um único Lote de número (02) de terra para construção. O terreno é relativamente plano, localizado em bairro nobre situado na zona sudoeste, com pavimentação asfáltica e coleta de lixo. Próximo da Ponte Henrique Cardoso.



LAUDO DE AVALIAÇÃO**FLS-(03)****IV- RESULTADO DA AVALIAÇÃO E PERÍODO AS REFERÊNCIA.**

Foi avaliado o Terreno urbano descrito no item 2, situado neste município, tendo como referência a data de Outubro de 2022. Pesquisa feita em Sites da OL no mercado com os Corretores nas proximidades.

Realizados os procedimentos técnicos e após as indispensáveis diligências, conclui-se para o imóvel o seguinte valor,

Valor do metro 1.042,90 (R\$ m²)	2.000,00
Valor do Terreno por m² (R\$/m²)	2.085,800,00

O Terreno foi avaliado no valor de R\$ 2.085.800,00. (dois milhões e oitenta e cinco mil e oitocentos reais). A presente avaliação não considera ônus de qualquer natureza porventura existentes sobre o imóvel.

1. ENCERRAMENTO

Realizadas as diligências necessárias e apresentados os resultados, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Palmas, 23 de Outubro de 2022.

LIVIA GOMES COELHO NOVAES
Oficial de Lústa Avaliadora
Matr nº: 79338



1. DA INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atendendo a solicitação pela solicitado por **FAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, empresa inscrita no CNPJ de nº 07.776.076/0001-52, com sede na na cidade de Palmas/TO.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária atende todos os requisitos previstos na Lei 6.530/78, na Resolução 1.066/2007 COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) e na ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. DO OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária consiste em verificar o valor de mercado de um imóvel Residencial, localizado na zona urbana de Palmas/TO.

3. DA IDENTIFICAÇÃO, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel Residencial em exame está averbado na **Matrícula nº 70.492**, do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, consoante **Certidão de matrícula(ANEXO 01)**.

Conforme Certidão Matrícula (**ANEXO 01**), a empresa **FAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** é a atual proprietária do imóvel.

De acordo com o registro do Cartório de Imóveis, o imóvel está descrito da seguinte forma:

“Um lote de terras para construção urbana de número 02, da Quadra 37, Situado à Avenida Orla, do Loteamento Orla 14 – Graciosa, com área total de 1.042,90m², sendo 32,18 metros de frente com Avenida Orla; 30,00 metros de fundo com o Lote 01; 28,94 metros de lado direito com Passeio público 2; 4059 metros de lado esquerdo com Lote 03. Matrícula nº 70.492.”

4. DA VISTORIA TÉCNICA

4.1. DA DATA E SUPERVISÃO

A vistoria foi realizada no dia 15/01/2023, tendo sido acompanhada do **Sr. RAFAEL DE OLIVEIRA MACHADO**.



5. DA ANÁLISE DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Palmas foi concebida e projetada para ser o centro administrativo e econômico do Tocantins e com isso abrigam na praça dos girassóis os três poderes públicos, o Palácio Araguaia (Poder Executivo), a Assembleia Legislativa do Estado do Tocantins (Poder Legislativo) e o Tribunal de Justiça do Tocantins (Poder Judiciário), além das Secretarias de Governo que estão distribuídas nas alas leste e oeste da praça.

O imóvel avaliado está inserido na região urbana mais nobre de Palmas, que se encontra os principais prédios residenciais da Capital, sendo essa uma das principais características o Lago de Palmas, contemplando com um grande número de restaurantes na orla Palmense.

6. DA METODOLOGIA AVALIATÓRIA

No caso em exame, a metodologia avaliatória adequada consiste no **METÓDO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** (ABNT – NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos).

Tal metodologia define o valor através da comparação com dados de imóveis paradigmáticos em relação ao objeto da avaliação, no tocante as suas características intrínsecas e extrínsecas.

7. DA PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado teve como fonte informações coletadas junto a corretores e imobiliárias em plena atividade no mercado imobiliário de Palmas/TO acerca de imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando, especialmente no que concerne ao padrão de construção e localização.

A pesquisa foi realizada nos dias 10 a 15 de janeiro de 2023.

7.1. DAS AMOSTRAS E DA ESPÉCIE DO TIPO DO IMÓVEL

O Imóvel está inserido as margens do lago, na zona urbana de Palmas, com grande aglomeração de imóveis de alto padrão similares, todos os imóveis que foram recolhidos os valores de amostragens são similares com imóvel avaliado, todos na região urbana da cidade.

7.2. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO M² DA ÁREA DO IMÓVEL

O imóvel possui área total de 1.042,90m².

Desse modo, multiplicando-se o valor médio do metro quadrado que corresponde a R\$ 3.166,98 (três mil e cento e sessenta e seis reais e noventa e oito centavos) pela área do imóvel em



exame, concluímos que esse imóvel tem o valor de venda avaliado **R\$ 3.300.000,00** (três milhões e trezentos mil reais) para venda.

8. DO RESUMO

Total	R\$ 3.300.000,00
-------	-------------------------

9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o preço sugerido para a venda do imóvel:

- VALOR MÉDIO ESTIMADO PARA VENDA: R\$ 3.300.000,00

MARCOS ANTONIO DE SOUZA:02266259156
Assinado de forma digital por MARCOS ANTONIO DE SOUZA:02266259156
Data: 2023.01.18 15:58:33 -03'00'

Marcos Antonio de Souza

Palmas - TO, 18 de janeiro de 2023.

