



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins**  
**CENTRAL DE MANDADOS - ARAGUAÍNA**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0020776-29.2020.8.27.2706/TO**

**REQUERENTE:** TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.

**REQUERIDO:** ANTÔNIO OLIVEIRA DOS SANTOS E OUTRO

**CERTIDÃO**

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos 08 (oito) dias do mês de maio do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis), em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 17342496, expedido pela MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Araguaína, Estado do Tocantins, e extraído dos Autos Execução de Cumprimento de Sentença nº **0020776-29.2020.8.27.2706/TO**, tendo como Autor: **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO VIII S.A.**, em face dos Requeridos **ANTONIO OLIVEIRA DOS SANTOS** e **CLÁUDIO VASCONCELOS DOS SANTOS**, diligenciei ao endereço indicado do imóvel, e sendo lá, efetuei a **AVALIAÇÃO** com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

**I – OBJETO DO LAUDO**

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do imóvel situado na Avenida Cônego João Lima, nesta cidade de Araguaína, com área total de **355,00m²**, **Quadra n.º 35, Lote n.º 14**, *Situado à Avenida Cônego João Lima, Setor Comercial, com as seguintes confrontações e delimitações: sendo 14,20 m de frente, pela Avenida Cônego João Lima, quadra 35, lote 14; pela linha do fundo 14,20m, confrontando com o lote nº (05 e 05-A); pela lateral esquerda 25,00m, pela lateral direita 25,00m, confrontando com o lote nº.(06); e pela lateral esquerda 25,00m confrontando com o lote nº. (10-A), objeto da **Matricula de nº. 34.108, do CRI de Araguaína.***

**II – DA PROPRIEDADE O**

O imóvel em questão encontra-se *registrado sob Matrícula n.º 34.108*, lavrada no 1º Ofício de Notas do Serviço de Registro de Imóveis de Araguaína/TO, conforme cópia da certidão acostada aos autos.

### III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel urbano localizado na Avenida Cônego João Lima, Lote 14, da Quadra 35, Setor Central e Comercial de Araguaína. O terreno possui área total de 355,00m<sup>2</sup>, *objeto da Matrícula de nº. 34.108, CRI de Araguaína*. O terreno possui uma edificação comercial, com área construída de aproximadamente **349,13m<sup>2</sup>** (conforme medição atualizada realizada pela Prefeitura Municipal para cálculo do IPTU), contendo o seguinte: Com duas salas comerciais, com três portas em blindex, na frente, piso em cerâmica, com 2 banheiro social, com forro de gesso, coberta de telha amianto/zinco e pintura padrão.

### IV – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região ocupada por estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local possui infraestrutura completa, com pavimentação asfáltica. Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e telefonia. Trata-se de região com relevo plano.

### V – METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que não foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel objeto da avaliação, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta. Nesse caso usaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e suas benfeitorias:

VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO = Assim, atribui-se ao imóvel e suas benfeitorias o valor total de R\$ **3.720.000,00 (três milhões, setecentos e vinte mil reais)** .

Antonio Magno Leite Apinagé

Oficial de Justiça-Avaliador

---

**0020776-29.2020.8.27.2706**

**18083114 .V1 3776© 3776**

**DADOS DO IMÓVEL**

CCI: 1533 INSC. MUNICIPAL: 17003500141 MAT.: PLANTA/QUADRA: 01.01.041.0177.01/  
 Distrito: ARAGUAÍNA  
 Setor: 0006 Qd. Inscrição: 0035 Lt. Inscrição: 0014 Unid.: 1 Zona: 0  
 Lograd.: CONEGO JOAO LIMA  
 Bairro: CENTRO  
 Complem.: Nr.: 02339 Quadra 0035 Lote: 0014  
 Edifício:  
 Conjunto: Bloco: Apto.:  
 Nº Habite-se: 0 Data Habite-se: Data da Construção: 2010-01-01

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

CCP: 1525  
 Proprietário: ANTONIO OLIVEIRA DOS SANTOS CPF/CNPJ: 068.858.371-72  
 Bairro:  
 Logra:  
 Qd.: Lt.: Nr.: Complem.:  
 Edifício:  
 Apto.: Bl.:

**OUTROS PROPRIETÁRIOS****MEDIDAS DO IMÓVEL**

Testada Principal: 26.00 Total Area Edificada: 349.13 Area do Lote: 355.00 Qtde de Unidade Lote: 1  
 Área Edif. da Unid.: 349.13 Valor Venal: R\$1.188.711,43 Valor M2 Terreno: R\$2.749,63 Valor Venal da Edificação: R\$212.592,8  
 Area não Tributada: 0.00 Valor Venal do Terreno: R\$976.118, Valor Do M2 Edificada: R\$1.249,07

**INFORMAÇÕES DO IMÓVEL E SERVIÇOS****CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

TIPO DE ESTRUTURA  
 PLANTA POPULAR NÃO  
 LIXO - PERÍODO CHUVOSO NÃO  
 INCIDE IPTU SIM  
 INCIDE COLETA DE LIXO SIM  
 TELEFONE POSSUI REDE DE TELEFONE  
 FRONTAL A CEMITÉRIO NÃO  
 FRONTAL A PRESÍDIO NÃO  
 DISTANTE ATÉ 200M DE ESTAÇÕES NÃO  
 FALTA DE REGULARIDADE FUNDIÁRIA NÃO  
 EM ÁREAS ALAGADIÇAS NÃO  
 ENCRAVADO OU DE FUNDO NÃO  
 FRONTAL A FEIRA LIVRE NÃO  
 COLETA DE LIXO SELETIVA NÃO  
 EFETUOU RECADASTRAMENTO NÃO  
 USO DO IMÓVEL COMERCIAL  
 GALERIAS PLUVIAIS NÃO POSSUI GALERIAS PLUVIAIS  
 TIPO DA CONSTRUÇÃO LOJAS E SALAS  
 PADRÃO DA CONSTRUÇÃO  
 COLETA DE LIXO 6 VEZES POR SEMANA  
 TAXA ILUMINAÇÃO ILUMINAÇÃO EXCELENTE  
 ÁREA PERMEÁVEL NÃO  
 MURADA/CALÇADA CALÇADA  
 FRAÇÃO DO IMÓVEL SEM FRAÇÃO  
 FRAÇÃO DO LOTE SEM FRAÇÃO  
 PEDOLOGIA NORMAL  
 TOPOGRAFIA TERRENO PLANO  
 SITUAÇÃO IMÓVEL NO MEIO DA QUADRA  
 ENERGIA ELÉTRICA RUA COM REDE DE ENERGIA  
 REDE DE ESGOTO RUA SEM REDE DE ESGOTO  
 ESTRUT. CONST.  
 ZONA URBANA ZONA 01  
 SUB-ZONA D  
 REVESTIMENTO TODA REBOCADA

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

PINTURA PADRÃO/LÁTEX(PVA)  
 BANHEIROS DOIS BANHEIROS  
 PAVIMENTAÇÃO PAVIMENTADO  
 MEIO-FIO RUA COM MEIO-FIO  
 REDE DE ÁGUA RUA COM REDE DE ÁGUA  
 COBERTURA TELHA AMIANTO/ZINCO  
 PISO CIMENTO QUEIMADO  
 FORRO MADEIRA OU GESSO  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO BOM ESTADO  
 TIPO CONSTRUÇÃO PADRÃO ECONÔMICO  
 ISENTU DE IPTU NÃO  
 LEGALIDADE ESCRITURADO  
 PATRIMÔNIO PARTICULAR  
 TIPO IMÓVEL EDIFICADO  
 TIPO DE TÍTULO DEFINITIVO  
 TIPO DE VÍNCULO PROPRIETÁRIO  
 CONSTRUÇÃO  
 RECADASTRAMENTO GEO SIM  
 ISENTU COLETA DE LIXO NÃO  
 RECALCULO IPTU 2014 SIM  
 FRONTAL A PRAÇAS OU PARQUES NÃO  
 FRONTAL ÀS PRINCIPAIS VIAS NÃO  
 FRONTAL ÀS AVENIDAS NÃO  
 RECULO DE 5M NÃO  
 USO DO IMÓVEL - GEO  
 FOTOS DO MAPEAMENTO 360º NÃO  
 DESCONTO ADIMPLENTE (EXERCÍCIO) NÃO

Usuário impressão: MAIKY LONARD MOREIRA SILVA

Número de autenticação: 1778274310935

1.9.1 - I.A.O. - 15/08/2016

Endereço para validação de documento SIG

<https://araguaina.prodataweb.inf.br/sig/app.html#/servicosonline/validar-documento-sig/1778274310935>



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins**  
**CENTRAL DE MANDADOS - ARAGUAÍNA**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0020776-29.2020.8.27.2706/TO**

**REQUERENTE:** TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.

**REQUERIDO:** ANTÔNIO OLIVEIRA DOS SANTOS E OUTRO

**CERTIDÃO**

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos 08 (oito) dias do mês de maio do ano de 2026 (dois mil e vinte e seis), em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 17342496, expedido pela MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível de Araguaína, Estado do Tocantins, e extraído dos Autos Execução de Cumprimento de Sentença nº **0020776-29.2020.827.2706/TO**, tendo como Autor: **TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO VIII S.A.**, em face dos Requeridos **ANTONIO OLIVEIRA DOS SANTOS** e **CLÁUDIO VASCONCELOS DOS SANTOS**, diligenciei ao endereço indicado do imóvel, e sendo lá, efetuei a **AVALIAÇÃO** com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

**I – OBJETO DO LAUDO**

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do imóvel situado na Avenida Cônego João Lima, nesta cidade de Araguaína, com área total de **355,00m²**, **Quadra n.º 35, Lote n.º 14**, *Situado à Avenida Cônego João Lima, Setor Comercial, com as seguintes confrontações e delimitações: sendo 14,20 m de frente, pela Avenida Cônego João Lima, quadra 35, lote 14; pela linha do fundo 14,20m, confrontando com o lote n.º (05 e 05-A); pela lateral esquerda 25,00m, pela lateral direita 25,00m, confrontando com o lote n.º (06); e pela lateral esquerda 25,00m confrontando com o lote n.º (10-A), objeto da Matrícula de n.º 34.108, do CRI de Araguaína.*

**II – DA PROPRIEDADE O**

O imóvel em questão encontra-se *registrado sob Matrícula n.º 34.108*, lavrada no 1º Ofício de Notas do Serviço de Registro de Imóveis de Araguaína/TO, conforme cópia da certidão acostada aos autos.

### III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel urbano localizado na Avenida Cônego João Lima, Lote 14, da Quadra 35, Setor Central e Comercial de Araguaína. O terreno possui área total de 355,00m², *objeto da Matrícula de n.º 34.108, CRI de Araguaína*. O terreno possui uma edificação comercial, com área construída de aproximadamente **349,13m²** (conforme medição atualizada realizada pela Prefeitura Municipal para cálculo do IPTU), contendo o seguinte: Com duas salas comerciais, com três portas em blindex, na frente, piso em cerâmica, com 2 banheiro social, com forro de gesso, coberta de telha amianto/zinco e pintura padrão.

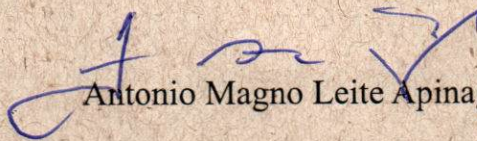
### IV – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região ocupada por estabelecimentos comerciais nas proximidades. O local possui infraestrutura completa, com pavimentação asfáltica. Possui rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e telefonia. Trata-se de região com relevo plano.

### V – METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que não foram encontradas amostras de imóveis para venda naquela região com características e benfeitorias semelhantes às do imóvel objeto da avaliação, de maneira que nos possibilite realizar a comparação direta. Nesse caso usaremos o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO de dados do mercado para avaliar o terreno e suas benfeitorias:

VALOR TOTAL DO BEM AVALIADO = Assim, atribui-se ao imóvel e suas benfeitorias o valor total de R\$ **3.720.000,00** (três milhões, setecentos e vinte mil reais).



Antonio Magno Leite Apinagé

Oficial de Justiça-Avaliador