**ESTADO DO TOCANTINS – TRUBUNAL DE JUSTIÇA**
**Central de Mandados – Gurupi**
**Rua 03, esquina com a Rua 07, Quadra 05, s/n, Edifício do Fórum - Bairro: Loteamento Park Filó Moreira**
**CEP: 77421-062, Gurupi/TO.**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. 1ª Vara de Família e Sucessões de Gurupi

Autos n°: **0009809-66.2023.8.27.2722/TO – Mandado n. 16887424**
Requerente: **DOURADO, NASCIMENTO, MARQUES, LINHARES E CERQUEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**
Requerido: **SOLON DAVID DE SOUSA**

## 2. Considerações Iniciais

Foram utilizados dados fornecidos no mandado e outras peças que instruem o processo, bem como elementos extraídos da vistoria realizada no imóvel, considerando-se as características, localização e o valor de mercado.

## 3. Objetivo da Avaliação[1]

Determinação do valor de mercado para embasamento de decisão judicial nos autos de Cumprimento de Sentença.

## 4. Data de Referência

A vistoria, a coleta e o tratamentos dos dados, ocorreram entre os dias 19 e 27.02.2026.

## 5. Metodologia Utilizada[2]

A elaboração da avaliação ocorreu mediante vistoria no imóvel, bem como a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), o qual define o valor do bem por meio da comparação com outros imóveis semelhantes à

[1] Laudo de Avaliação confeccionado nos termos do Art. 872 do CPC (lei 13.105/2015)
[2] NBR 14653-1, item 7.5

venda ou já negociados. Essa técnica segue as normas da ABNT (NBR 14653) e está registrada no INMETRO.

Por ser tal método o mais indicado para avaliação do imóvel seguindo o que orienta a NBR 14653-2:2011 (avaliação de imóveis urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - em seu item 8.2.1, os valores foram obtidos com base no valor atual de mercado, especialmente na região do imóvel.

A quantidade de ofertas de imóveis similares na localidade atualmente é baixa e a absorção pelo mercado é normal. O imóvel encontra-se dentro do padrão para os existentes no bairro e dada as condições atuais de mercado, sua liquidez é considerada normal.

## 6. Objeto

### 6.1 – Imóvel urbano

**IMÓVEL: Lote de categoria residencial n. 16, da Quadra 78, situado na Rua 08-B, do Loteamento Parque Nova Fronteira, desta cidade, com área de 360,00 m², medindo 12,00 metros de frente, confrontando com a Rua 08-B; 12,00 metros de fundo, confrontando com o lote 19: 30,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 17; e 30,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 15. Matrícula n. 23.473, feita em 08/04/2002, no Livro 02 Registro Geral, Sistema de Ficha, CNM n. 129288.2.0023473-88. Serviço de Registro de Imóveis, Gurupi-TO.**

### 6.2 – Vistoria no imóvel

Trata-se de lote urbano sem edificação e tomado pela vegetação de cerrado. Possui rua pavimentada sem calçada e sem meio fio. O imóvel encontra-se em bairro de região periférica da cidade (região também conhecida por setor Bela Vista), está localizado em área de baixa valorização para os padrões da cidade de Gurupi. Possui vocação residencial, está situado fora de esquina e possui topografia plana. Dispõe de melhoramentos públicos como acesso por ruas e avenidas pavimentadas, rede pública de água, de energia elétrica, coleta pública de lixo, sistema de telefonia e internet. A região do imóvel é formada por edificações residenciais de baixo padrão, o tráfego de veículos e de pedestres é baixo. O imóvel encontra-se em um raio de até 1,5 km da Unidade Básica de Saúde – Bela Vista; bem como 5,1 kms do Fórum de Gurupi; 6,2 kms do Hospital Regional de Gurupi (setor Central da cidade) e 8,7 kms da sede Administrativa da Prefeitura Municipal de Gurupi.

A quantidade de ofertas de imóveis similares na localidade é baixa e a absorção pelo mercado é considerada atualmente lenta, o imóvel encontram-se dentro do padrão para os existentes no bairro, dada as condições atuais de mercado sua liquidez varia entre média e baixa.

**7. Quadro 1 – Valor dos bens imóveis da amostra pesquisada, nas proximidades, com a mesma vocação e utilidade, alocados para venda:**

| Número de amostras | Fonte da Consulta da amostra | Data | Área do imóvel | Valor de oferta ou de venda | Valor do m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Imóvel 01 | Rua 6, Qd. 09, Lt. (n. que está entre o 16 e o 29), Residencial Nova Fronteira, Gurupi-TO. Telefone: 63-99981-4455. | 19.02.26 | 390,00 m² | R$ 60.000,00 | R$ 153,84 |
| Imóvel 02 | Rua 8-A, Qd. 55-A, Lt. 01, Residencial Nova Fronteira, Gurupi-TO. Telefone: 63-99290-7074. | 19.02.26 | 285,00 m² | R$ 48.000,00 | R$ 168,42 |
| Imóvel 03 | https://www.facebook.com/groups/674797295958200/posts/6586992118071992/ | 19.02.26 | 420,00 m² | R$ 22.000,00 | R$ 52,38 |

**7.1 Cálculo para obtenção da média por metro quadrado[3]:**

**Imóvel 1 = R$ 153,84 m²**
**Imóvel 2 = R$ 168,42 m²**
**Imóvel 3 = R$ 52,38 m²**
**Total = R$ 374,64 m² / 3 => Média = R$ 124,88 m²**

Tendo em vista o valor médio do m² de terrenos semelhantes à venda na data referida acima em **R$ 124,88 (cento e vinte e quatro reais e oitenta e oito centavos)**, **então, tem-se o valor do terreno em R$ 44.956,80 (quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e seis reais e oitenta centavos), conforme abaixo:**

| | |
|---|---|
| **Área do imóvel** | **360,00 m²** |
| **Valor médio do m² de lotes semelhantes à venda** | **R$ 124,88** |
| **Valor do lote avaliando** | **R$ 44.956,80** |
| Margem de arredondamento (1%)[4] | R$ 449,56 |
| **Valor final arredondado do presente imóvel** | **R$ 44.900,00** |
| Limite do intervalo de confiança para cima (+10%) | R$ 49.390,00 |
| Limite do intervalo de confiança para baixo (-10%) | R$ 40.410,00 |

[3] Obtém-se a média do valor do metro quadrado dividindo-se o valor total de todos os imóveis integrantes da tabela
de amostra pelo número de amostra disponibilizada.
[4] NBR 14653-1, item 7.7.1. É permitido arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

## 8. Avaliação do Imóvel

Tendo em vista a vistoria que realizei no imóvel, bem como a pesquisa das amostras realizada contemplando o valor real de mercado na localidade, **avalio o imóvel em: R$ 44.900,00 (quarenta e quatro mil e novecentos reais),** no entanto, é provável que seja comercializado dentro do intervalo de confiança entre 10% para mais ou 10% para menos.

Nada mais havendo, lido e achado de acordo, subscrevo o presente laudo.

Gurupi, 27 de fevereiro de 2026.

**Oficial de Justiça Avaliador**