LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL URBANO

I – FINALIDADE

O presente Laudo de Avaliação Judicial tem por finalidade apurar o **valor de mercado** de um imóvel urbano, para fins de instrução processual, atendendo aos princípios da **razoabilidade, imparcialidade e realidade mercadológica**, com base em vistoria *in loco* e conhecimento técnico do avaliador.

II – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel urbano constituído por **lote de terreno**, situado na **Rua 08-B, Quadra 78, Lote 18**, no **Parque Residencial Nova Fronteira**, município de **Gurupi — Estado do Tocantins**.

III – LOCALIZAÇÃO E INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel encontra-se localizado em **via pública asfaltada**, provida de **fornecimento regular de energia elétrica, abastecimento de água tratada, coleta de lixo urbano e serviço de entrega de correspondência**.
Registra-se que **não existe sistema de coleta de esgoto sanitário** disponível na referida via.

A região integra a **zona sul da cidade de Gurupi**, área em processo de **expansão urbana**, apresentando **tendência de valorização imobiliária futura**, em virtude da implantação de novos loteamentos em seu entorno.

IV – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

- Área total: **667,95 m² (seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e cinco decímetros quadrados)**;
- Topografia: lote **predominantemente plano**, apresentando **leve declive em direção à parte interna**, o que demanda **serviço de terraplanagem** para edificação;
- O terreno encontra-se **livre de edificações, árvores ou quaisquer obstáculos físicos** que impeçam o aproveitamento construtivo;
- O imóvel **não possui cercamento ou muro**.

V – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel foi determinado com base na **análise comparativa de mercado**, considerando:

- As características intrínsecas do bem;

- A localização e infraestrutura urbana disponível;
- A expansão da malha urbana no sentido sul da cidade;
- A atual conjuntura do mercado imobiliário local;
- O conhecimento técnico e prático do avaliador.

VI – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Diante dos elementos analisados, atribui-se ao imóvel o valor unitário de:

R$ 120,00 (cento e vinte reais) por metro quadrado

Aplicando-se tal valor à área total do terreno, obtém-se o valor global de:

R$ 80.154,00 (oitenta mil cento e cinquenta e quatro reais)

VII – OBSERVAÇÃO TÉCNICA

O valor apurado reflete o preço médio de mercado na data da avaliação, podendo sofrer **variação estimada de até 10% (dez por cento)**, em razão de flutuações naturais do mercado imobiliário.

VIII – CONCLUSÃO

À vista do exposto, conclui-se que o **valor de mercado do imóvel avaliado**, para fins judiciais, na data da presente avaliação, é de:

R$ 80.154,00 (oitenta mil cento e cinquenta e quatro reais)

Declaro que o presente laudo foi elaborado com **imparcialidade**, refletindo fielmente a condições do imóvel e os valores praticados no mercado local.

Elias Roberto L. Junior
Oficial de Justiça Avaliador
13/01/2026