

MIRIELLI SOUSA ADORNO

CREA nº 241993840-2 nacional
CREA nº 322140/D - TO regional.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Autos nº 0115033-97.2016.8.09.0051
4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO

IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA CIDADE DE ARAGUAÍNA
ESTADO DO TOCANTINS
2025



SUMÁRIO

1 – RESUMO DO LAUDO..... 3

2 – DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DO PERITO E EMPRESA AVALIADORA... 4

3 – OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL. 6

4 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL7

5 – DA VISTORIA:

5.1 LOCAL 8

5.2 VIAS DE ACESSO 8

6 - DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO..... 9

7 - DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO 21

8 – DAS BASES DO TRABALHO 22

9 - DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA 23

9.1 METÓDO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO23

9.2 METÓDO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS.....24

10 - DO IMÓVEL AVALIANDO 25

10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO25

10.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS25

10.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....25

11 - DAS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO..... 26

11.1 QUANTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO.....26

12- DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE ... 26

13- HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS 34

14 - DO QUADRO AMOSTRAL 34

15 - DO FATOR OFERTA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 35

16– DO VALOR DA CONSTRUÇÃO..... 35

17– DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA 37

18 – QUESITOS DO JUÍZO 38

19 – QUESTIONÁRIO DA VISTORIA 38

20 - DISCLAIMERS 44

21 - REFERÊNCIAS..... 45



1 - RESUMO DO LAUDO¹

Solicitantes: A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada pelo Nobre Julgador **4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO**, Dr. **Luis Claudio Montoro Mendes**, nos autos nº **0115033-97.2016.8.09.0051**, conforme se pode observar pela Carta de Preposição.



CARTA DE PREPOSIÇÃO

CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL, Administradora Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.747.7800001-78, localizada na Rua Padre João Manuel nº 755 – 10º Andar Sala 102, Cerqueira Cesar, São Paulo/SP, devidamente nomeada e compromissada nos autos da Falência das empresas TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA (CNPJ 01.016.989/0001-94), RÁPIDO MARAJÓ LTDA (CNPJ 01.017.201/0001-64), TRANSBRASILIANA ESPECIAIS E FRETAMENTOS LTDA (CNPJ 11.137.961/0001-69), TRANSBRASILIANA HOTEIS LTDA (CNPJ 01.506.641/0001-85), TRANSPORTES COLETIVOS DE ANÁPOLIS LTDA (CNPJ 01.020.403/0001-65), NASSON-TUR TURISMO LTDA (CNPJ 03.305.190/0001-43) e TRANSBRASILIANA ENCOMENDAS E CARGAS LTDA (CNPJ 02.110.781/0001-00), processo nº 0115033-97.2016.8.09.0051, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, vem, pela presente Carta de Preposição, por seu Responsável Técnico, Luis Claudio Montoro Mendes, que esta subscreve, autorizar a MIRIELLI SOUSA ADORNO, CREA nº 322140/D-TO, a atuar como preposto para fins de realização de diligência no imóvel abaixo identificado.

- Imóvel registrado sob a Matrícula nº 11.484, localizado na Avenida Bernardo Sayão, nº 770, Qd. Chác., Lt.77, Vila Cearense.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

Capital Administradora Judicial

Luis Claudio Montoro Mendes

OAB/SP nº 150.485

São Paulo/SP: Rua Padre João Manuel, n. 755, 10º andar, sala 102, cj. 10, Cerqueira César, CEP: 01411-001, Tel: 11 3882-0538
Sentana de Parnaíba/SP: Av. Yojiro Takao, n. 4383, sala 70, Alphaville, CEP: 06.541-038
www.alicapital.com.br

Objeto: Avaliar o valor real e atualizado de venda do terreno constituído de uma Chácara Urbana, localizada na Avenida Bernado Sayão, n. 770, Quadra. Chácara, Lt.77, Vila Cearense, na Cidade de Araguaína, Estado do Tocantins, com a área de 13.510,00

¹ Este resumo não possui valor isolado, somente obtendo sua efetivação legal quando anexado ao Laudo de Avaliação.



m² (treze mil metros e quinhentos e dez metros quadrados), com características, dimensões e confrontações descritas na Matrícula nº 11.484, Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína, Tocantins.

Assim, o objetivo da perícia consiste em avaliar o valor de mercado de parte da propriedade, o qual se encontra em discussão no processo de desapropriação, ou seja, 13.510,00m², conforme observa na Matrícula nº 11.484 pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araguaína, Tocantins.

Tipo de Terreno: Terreno considerado com edificações/benfeitorias com finalidades comerciais e residenciais.

Finalidade da Avaliação: Identificação do valor mercadológico do imóvel

Data Base: Agosto/2025.

Resumo Geral dos Valores Obtidos:

Valor de compra/venda da propriedade:

R\$ 22.775.541,10
(vinte e dois milhões e setecentos e setenta e cinco mil e quarenta e um reais e dez centavos)

Sendo o valor do m² considerando as benfeitorias no importe de R\$ 1.685,82 (um mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

2

DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DO PERITO E EMPRESA AVALIADORA

É relevante detalhar, também, que a avaliação imobiliária consiste na determinação do valor pecuniário de um bem imóvel, seja para fins de compra e venda ou locação, que deve ser realizado através de procedimentos cujo conhecimento técnico e percepção de mercado são de essencial importância.

Assim, a função do avaliador de imóveis é auxiliar o Julgador sobre matéria de fato relativa à sua especialidade, atuando com isenção, imparcialidade, de forma criteriosa e técnica.

A presente perícia foi realizada pela perita, MIRIELLI SOUSA ADORNO, inscrita no e CREA nº 241993840-2 nacional, 322140/D - TO regional. Por meio de autorização judicial do Juízo Falimentar, nos autos nº 0115033-97.2016.8.09.0051 - mov. 6995.



Devidamente cadastrada no Cadastro de Auxiliares da Justiça em seus respectivos campos de atuação e estados, dedicada à produção de laudos imparciais. Contando atualmente com diversas nomeações judiciais, contribuindo assim para a celeridade e integridade dos processos judiciais, além laudos extrajudiciais entregues.

É imperioso expor que os trabalhos periciais realizados pela especialista, são conduzidos com o objetivo de fornecer análises e levantamentos técnicos com objetivos que garantem as informações necessárias para o Poder Judiciário em sua tomada de decisões.

Destarte, possui qualificação que abrangem todas as áreas de atuação necessárias para o laudo com vistoria, análises profissionais, responsabilizando à estar em disposição para a prestação de serviços, comprometendo-se com a excelência e imparcialidade em todas as etapas da perícia. Desta forma, se faz sólida a afirmação de que a perita possui uma carreira consolidada na área jurídica, com ampla expertise em assuntos relacionados a perícias judiciais e avaliação imobiliária visto sua atuação na área.

Ainda, imperioso frisar que esta profissional é especialista em trabalhos judiciais e extrajudiciais, a qual já realizou inúmeros trabalhos de avaliação imobiliária em território nacional.



3

OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objetivo do presente trabalho é determinar, de forma técnica e imparcial, o **VALOR DE COMPRA E VENDA** de parte do imóvel urbano localizado na cidade de Araguaína- TO, o qual conta com 13.510,00m².

Por fim, em imagens constantes neste tópico, podemos verificar as capturas realizadas por estes profissionais por intermédio de satélite, esclarece-se, ainda, que tais imagens refletem de forma minuciosa o estado do objeto do presente trabalho pericial e suas devidas localizações.

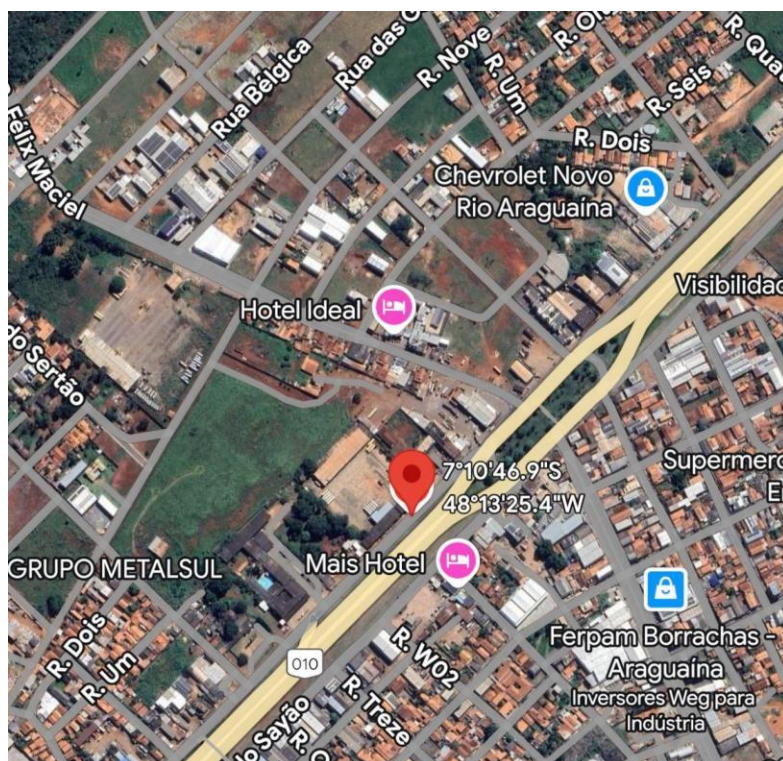


Figura 1 – Vista aérea via satélite



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24

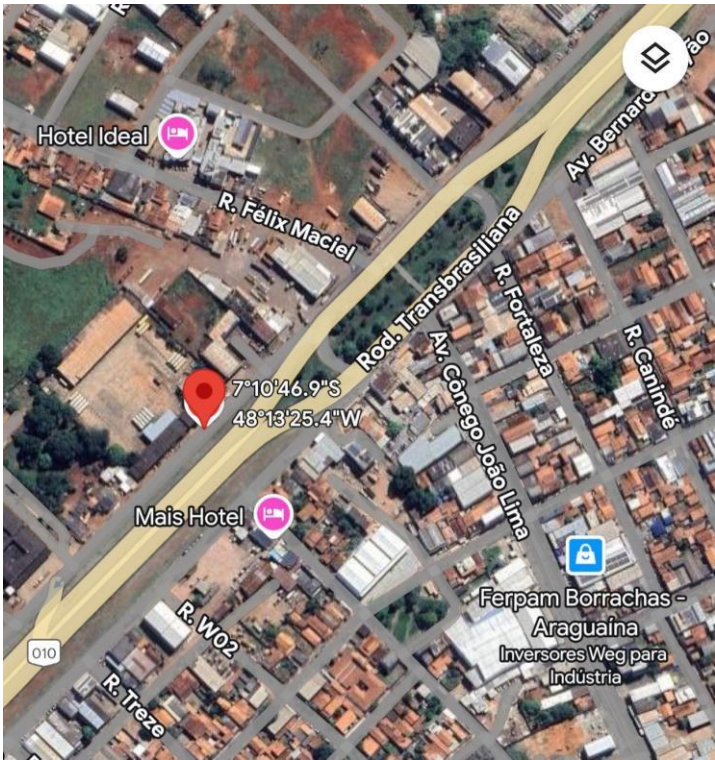
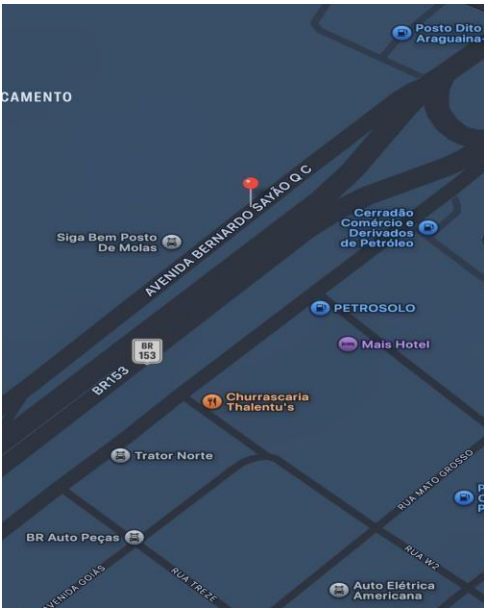
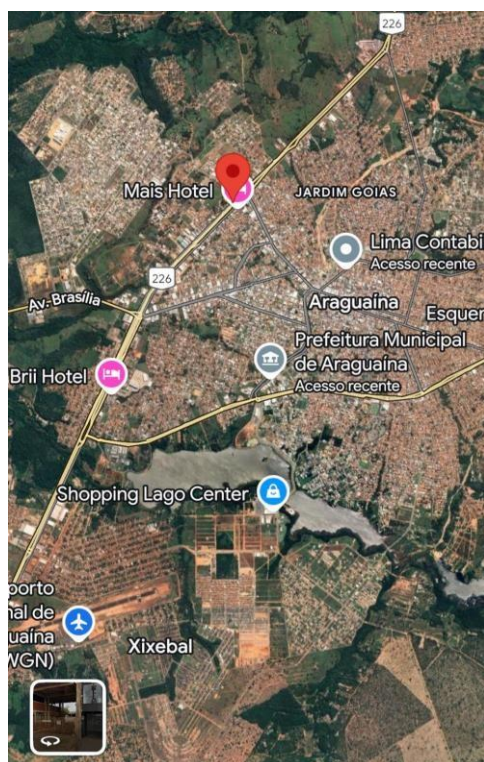


Figura 2 – Vista aérea via satélite

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Região do imóvel avaliando



Região do imóvel avaliando

5

DA VISTORIA:

Para a realização da presente avaliação, fez-se necessária a realização de vistoria in loco do presente imóvel bem como a vistoria da região que o cerca a fim de realizar uma análise aprofundada do imóvel, ainda, foram realizadas diligências a fim de obter documentos e informações pertinentes para a presente avaliação, como a matrícula e demais informações.

5.1 LOCAL

A vistoria in loco foi realizada no imóvel comercial com endereço Chácara Urbana, localizada na Avenida Bernado Sayão, n. 770, Quadra. Chácara, Lt.77, Vila Cearense, na Cidade de Araguaína-Tocantins.

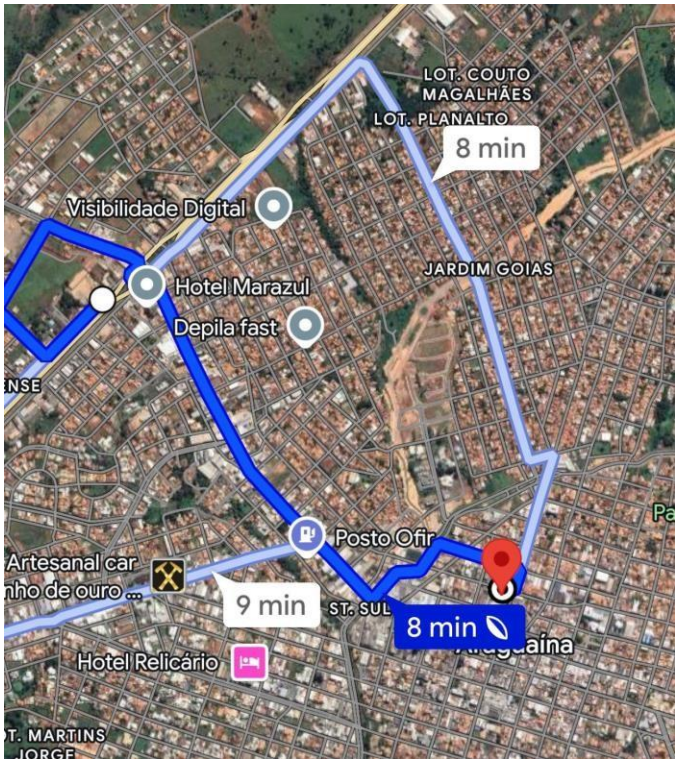
5.2 VIAS DE ACESSO

A Prefeitura Municipal de Araguaína está localizada na Av. Palácio Tancredo Neves, Rua 25 de Dezembro, 52 - Centro CEP 77804-030, **Araguaína** – Tocantins. Para chegar ao local da perícia, deve-se seguir estas instruções:

Siga na direção noroeste na Av. Bernado de Sayão em direção ao primeiro contorno que interliga a Rua Fortaleza, avance até a Rua 10 e vire à direita ao acesso que se encontra com a Rua 5 (segunda entrada do contorno). E siga e entre na Rua 13 de Junho e vire a direita na Rua Treze de janeiro e siga na rua 25 de Dezembro.



Observe:



6

DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Para fins demonstrativos, apresentamos, neste momento, algumas imagens que retratam o imóvel avaliando:



Figura 1



Figura 2



Figura 3



Figura 4



Figura 5





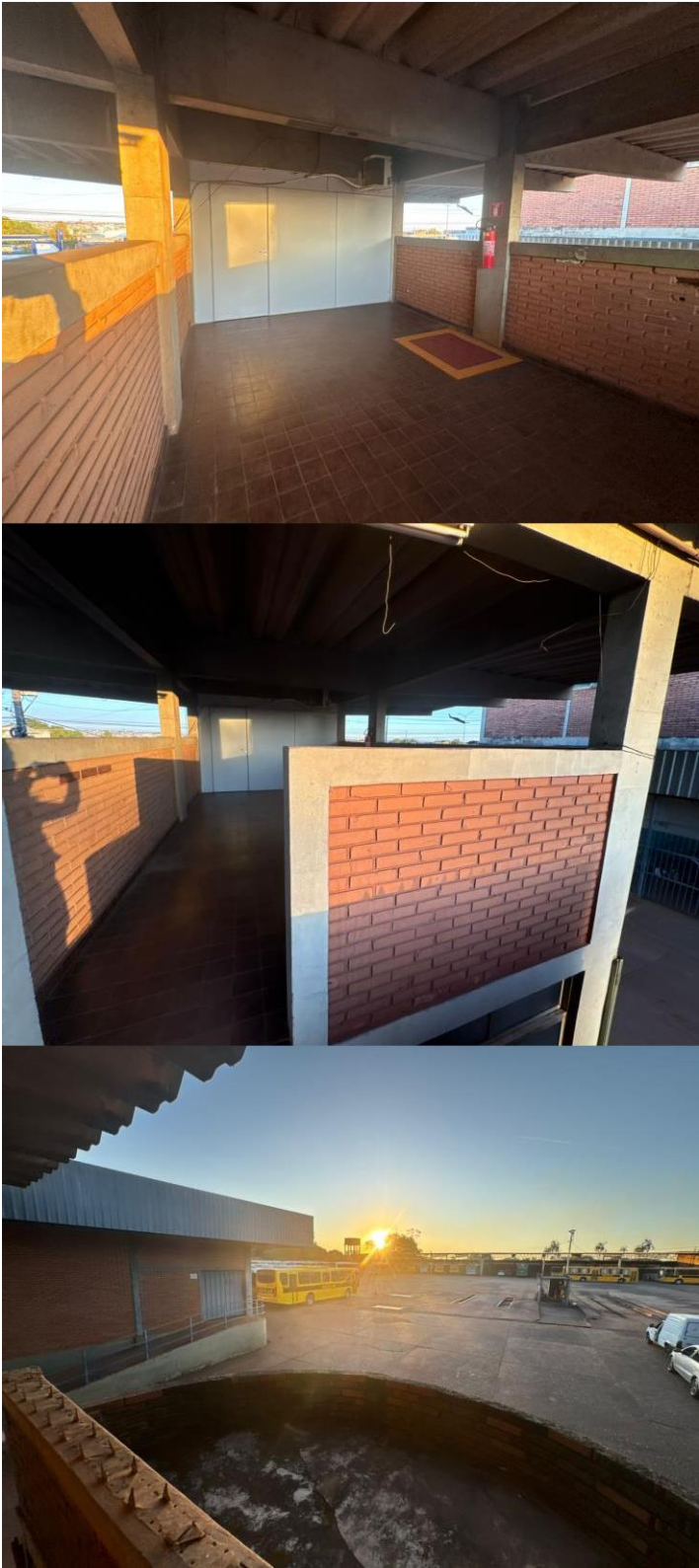
Figura 6 – Garagem dos ônibus

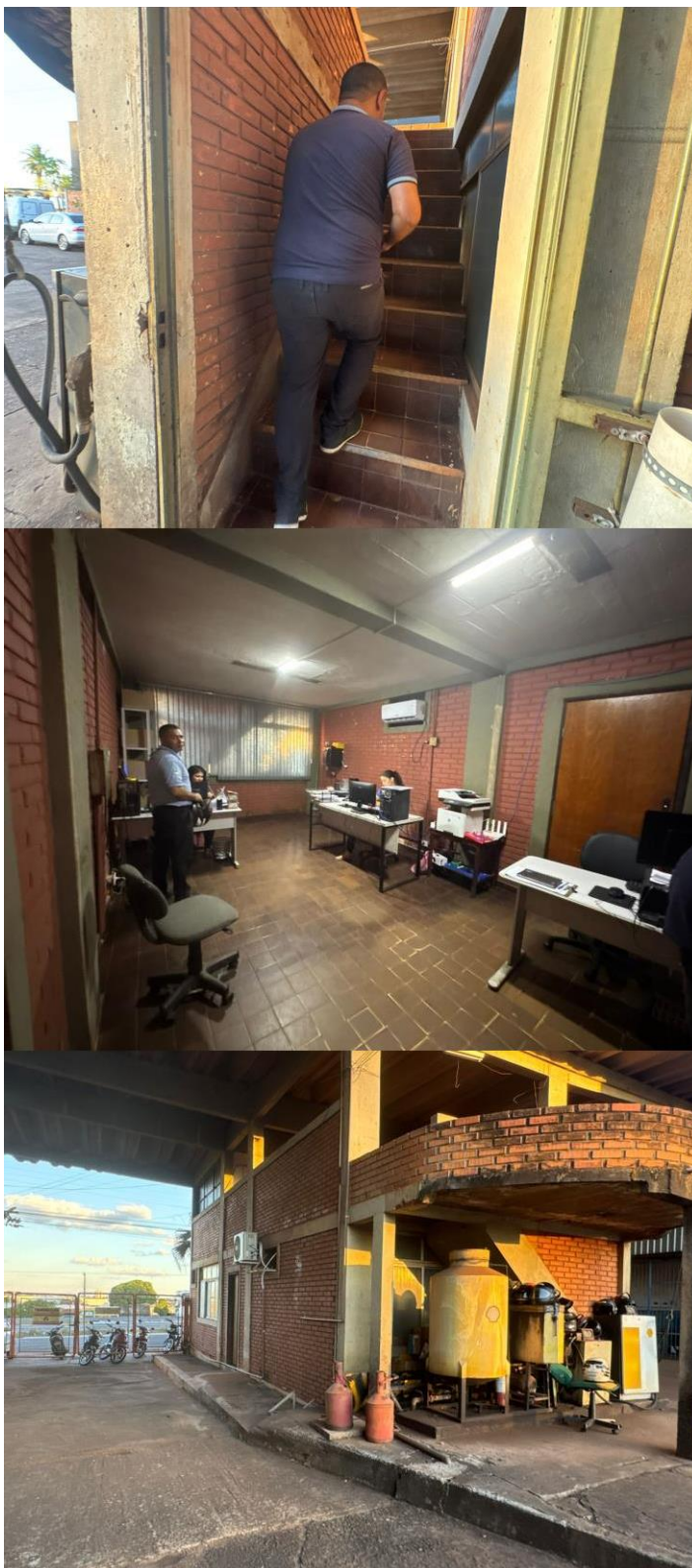


Figura 7 – Alojamento dos motoristas



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24





Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24







Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24



Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24







7 - DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO

Imperioso destacar que o imóvel avaliando encontra-se registrado sob a matrícula de nº 11.484 nos termos abaixo:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO TOCANTINS COMARCA DE ARAGUAÍNA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAGUAÍNA

Avenida José de Brito Soares, nº 971, Setor Anhangüera - CEP 77810-530, Araguaína - TO
Fone: (63) 9.9952-2694 - E-mail: enaraguaína@gmail.com
CNS/CNJ nº 12.762-1

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CNM: 127621.2.0011484-77

Tiago Junqueira de Almeida, Oficial Registrador
do Serviço de Registro de Imóveis de Araguaína,
Estado do Tocantins, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da
Mat. n.º 11.484 foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015 de
1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original **IMÓVEL: UMA
AREA DE TERRAS, denominada CHACARA N.º 83**, situada na Avenida Bernardo Sayão,
nesta cidade, com a área de 13.510,00m², sendo pela Avenida Bernardo Sayão, 112,00m de
frente; pela linha do fundo 112,00m, limitando com o Sr. José Gomes; pela lateral direita
130,00m, limitando com o Sr. Ernesto Pozzebom; e, pela lateral esquerda 35,00m + 30,00m +
95,00m, limitando com o Sr. José dos Santos Abadia e Eduardo Pereira Gomes.
PROPRIETÁRIA: TRANSBRASILIANA, TRANSPORTE E TURISMO LTDA, com
sede na Avenida Brasil n.º 701, Bairro Jundiá, em Anápolis-GO, inscrita no CNPJ/MF n.º
01.016.989/0001-94. **TÍTULO AQUISITIVO: R-1-M-11.841**, Livro 2-J-1, M-11.286, 11.288
e 11.290, Livro 2-I-2, desta Serventia. Dou fé. Suboficial.

AV-1-M-11.484. Araguaína, 04 de fevereiro de 1985. Certifico que, conforme requerimento
apresentado, juntamente a CND n.º 000.226, do IAPAS, expedida em 26/12/84, no imóvel
objeto da presente matrícula, foi averbado **UMA CONSTRUÇÃO**, constante de 02 blocos,
sendo: A) **ADMINISTRAÇÃO**: edificada em 02 pavimentos com área construída de 23
apartamentos, 01 rouparia, 01 sala de reunião, 01 laboratório de rádio, recepção, sala de
tesouraria, sala para subgerente, sala do gerente, sala para chefia de tráfego, sala para
escritório, copa, sala de comunicação, sala de tráfego e acerto localizado no portão, sala de
comunicação, vestiário e banheiros e ainda 02 apartamentos residenciais compostos de:
garagem, sala, copa, cozinha, lavabo, banheiro, 03 quartos. B) **MANUTENÇÃO**: apenas um
pavimento, com 2.352,00m², constituído de vala e elevadores para manutenção, sala para
concerto de radiadores, sala para eletricitistas, montagem, casa de máquinas, sanitário,
almoxarifado, botancharia, no valor de CR\$ 199.571.625,00. Dou fé. Oficial.

R-2-M-11.484. Araguaína, 02 de outubro de 2015. Em atendimento à Determinação da
MM. Juíza da Vara da Fazenda e Registros Públicos desta Comarca, Dm. Milene de Carvalho
Henrique, datada de 16/09/2015, expedida pela Central de Execuções Fiscais desta cidade,
Autos n.º 5000033-11.2000.827.2700, devidamente assinada pela Heloisa Negri Sanches,
Oficial de Justiça "Ad Hoc", matrícula n.º 817.441-5, tendo como Exequente: **ESTADO DO
TOCANTINS**, e como Executada: **TRANSBRASILIANA TRANSPORTE E TURISMO LTDA**;

Folha 1 Continuar no verso

8 - DAS BASES DO TRABALHO

É importante expor que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de Agosto de 2025. O trabalho de coleta de informações foi realizado através de pesquisas junto aos proprietários de imóveis urbanos na proximidade do imóvel avaliando, bem como através de imobiliárias e experts que atuam na região de Araguaína - TO.

Vale informar, ainda, que as amostras presentes neste laudo são localizadas na mesma região em que se encontra o imóvel avaliando, no entanto podem ser valorizadas ou desvalorizadas devido a sua posição exata.



O imóvel, apesar da existência de ação devidamente averbada na matrícula, foi avaliado na suposição dos documentos apresentados e que não esteja livre e nem de estar desembaraçado e com complicações de ônus, encargos ou gravames de natureza e que pode estas afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas estejam corretas e que a documentação apresentada para consulta seja a vigente.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias referem-se a fatos que, quando conhecidos, podem impactar as conclusões do avaliador. Se, na data da avaliação, tal fato for conhecido ou tiver potencial de se materializar, ele será tratado como uma premissa extraordinária.

- Não foram identificadas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas envolvem situações que divergem da realidade, nas quais o avaliador, por solicitação do cliente, simula um fato inexistente ou desconhecido à data da avaliação.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Destaca-se, outra vez, que esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que a realizaram, sendo, portanto, imparcial.

9

DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA

9.1 MÉTODO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO

É importante destacar ainda, que o método de avaliação adotado por este perito para determinar o valor de venda do terreno foi o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, que, por sua vez, define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

Este método é recomendado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), eis que permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez



que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na formação dos valores.

A escolha do Método Comparativo de Dados do Mercado é justificada, ainda, devido ao fato de que o valor constatado para a compra e venda terá como base a pesquisa de preços que evidenciam o comportamento atual do mercado imobiliário de Araguaína /TO, levando em consideração, ainda, imóveis na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes ao do bem avaliando. Isso contrasta com métodos como o de custo, que podem não refletir as flutuações de mercado e os impactos da oferta e demanda.

Assim, ao comparar o imóvel com propriedades efetivamente transacionadas em condições semelhantes, este método proporciona uma avaliação que reflete diretamente o valor que o mercado está disposto a pagar, oferecendo uma medida precisa do valor de mercado e a base em dados pautáveis, obtendo assim uma análise objetiva e sensível a fatores como a localização, infraestrutura e amenidades.

Há de se mencionar ainda, que o imóvel avaliando não se enquadra nas situações acerca de outros métodos de avaliação como o método da renda, que calcula o valor presente de fluxos de caixa futuros gerados pela propriedade, visto que este é altamente dependente de estimativas e suposições, que por sua vez podem não vir a se materializar, tornando este método vulnerável a erros de avaliação em cenários de incerteza econômica. Quanto aos métodos evolutivo e involutivo, foram descartados devido a sua inferioridade de precisão em um cenário em que é possível identificar imóveis similares e comparáveis o suficiente, motivo pelo qual dentre os métodos utilizados no mercado de avaliações o mais adequado para o caso em tela é o selecionado por este perito, sendo como já exhaustivamente exposto o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**.

9.2 MÉTODO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação do valor das edificações/benfeitorias que se encontram no imóvel, foi utilizada a avaliação pelo custo de reprodução, onde é avaliado quanto custaria construir a edificação ou benfeitoria avaliada hoje, utilizando os mesmos materiais, técnicas, e padrões construtivos originais.

Para isto, é realizada a análise detalhada da edificação e em seguida é utilizado o Custo Unitário Básico/m² (CUB) obtido a partir de fontes confiáveis como o site oficial da SINDUSCON/GO como base para estipular o custo do m² construído como se a edificação fosse nova.

Logo após, é necessária a aplicação da Índice de Depreciação do imóvel, para que o valor final corresponde com o desgaste físico sofrido pela edificação ao longo do tempo, levando em conta a idade da construção, o estado de conservação, e a vida útil dos materiais.



Para a realização do cálculo de depreciação, será utilizado o método **Ross-Heidecke**, que apresenta curvas de depreciação dos imóveis baseadas em estudos empíricos que relacionam a idade da edificação com a sua depreciação, permitindo uma estimativa precisa da perda de valor com base na vida útil total do imóvel e sua idade e o estado de conservação atual do imóvel.

Ainda, é válido expor que este método se tornou uma ferramenta valiosa para calcular a depreciação de imóveis, fornecendo uma abordagem sistemática para ajustar o valor de uma edificação com base em sua idade e estado de conservação, adquirindo grande relevância e aceitação por profissionais da área.

10

- DO IMÓVEL AVALIANDO

10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Chácara Urbana, localizada na Avenida Bernado Sayão, n. 770, Quadra. Chácara, Lt.77, Vila Cearense.
Densidade de ocupação	Alta
Valorização Econômica	Alta
Acessibilidade	Alta
Intensidade do Tráfego	Alta

10.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de água	Existente
Energia Elétrica	Existente
Iluminação Pública	Existente
Pavimentação	Existente

10.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da região	Residencial e Comercial
Ocupação	Alta
Principal via de acesso	Av. Bernado Sayão
Ponto de Referência	Próximo ao Siga Bem Posto de Molas

11 - DAS CARACTERISTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando está inserido em local urbano, com regular densidade de ocupação e em local valorizado devido a (i) localização com bom potencial de valorização e construtivo; (ii) metragem do terreno; (iii) características da região; (iv) infraestrutura urbana; (v) equipamentos comunitários; (vi) entre outros.

11.1 QUANTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Há de se notar ainda, que a região oferece uma alta demanda imobiliária para imóveis com as características constantes no imóvel ora avaliado, sendo que a oferta e imóveis semelhantes é escassa, o que aumenta a valoração do presente imóvel.

12 - DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE

AMOSTRA 1.

CIDADE	Araguaína/TO
AREA	2.100M²
TESTADA	40 M
PROFUNDIDADE	52 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 1.680.000,00 ou 10.000,00 para locação
VALOR DO M²	R\$ 800,00
LOCALIZAÇÃO	RUA 02 ENTRE RUA CRUZEIRO DO SUL
FONTE	63 98504-4029 (Adilson Guimarães Aguiar)
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	500m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 2.

CIDADE	Araguaína/TO
AREA	1800M²
TESTADA	40 M
PROFUNDIDADE	45 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	576.000,00
VALOR DO M²	R\$ 320,00
LOCALIZAÇÃO	Av.Defesa Ecológica, Qd 13, Parque Sonhos Dourados
FONTE	63 99219-2448
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	500m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 3.

CIDADE	Araguaína/TO
AREA	360M²
TESTADA	12 M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 560.000,00 e 6.000 para aluguel.
VALOR DO M²	R\$ 1.555,55
LOCALIZAÇÃO	Av.Defesa Ecológica,Parque Sonhos Dourados
FONTE	63 98135-6432
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	600 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 4.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	3500M²
TESTADA	70 M
PROFUNDIDADE	50 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 7.000.000,00 e 40.000,00 o aluguel
VALOR DO M²	R\$ 2.000.00
LOCALIZAÇÃO	AV. BERNARDO SAYÃO, BR-153, SN - ENTROCAMENTO - Araguaína/TO
FONTE	Canela Imobiliaria (63) 99995-5305
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	500 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 5.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	150M²
TESTADA	10M
PROFUNDIDADE	15 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 285.000,00 e 3.000,00 para aluguel
VALOR DO M²	R\$ 1.900
LOCALIZAÇÃO	Avenida Bernardo Sayão, Vila Cearense
FONTE	63 99216-9934
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	400 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 6.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	440M²
TESTADA	20M
PROFUNDIDADE	22 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 792.000,00
VALOR DO M²	R\$ 1.800,00
LOCALIZAÇÃO	Avenida Bernardo Sayão, Vila Cearense
FONTE	63 99216-9934
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	400 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 7.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	4000m²
TESTADA	100M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 10.000.000,00
VALOR DO M²	R\$ 2.500,00
LOCALIZAÇÃO	Rua Neblina com frente para a Via Norte
FONTE	63 9249-9761 - Alessandro Carvalho
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	2KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB



AMOSTRA 8.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	7000m²
TESTADA	100M
PROFUNDIDADE	70 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 14.000.000,00
VALOR DO M²	R\$ 2.000,00
LOCALIZAÇÃO	Avenida Bernardo Sayão, Vila Cearense
FONTE	63 9258-5843
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	50 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 9.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	360m²
TESTADA	12 M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 504.000,00 e 5.500 para aluguel
VALOR DO M²	R\$ 1.400
LOCALIZAÇÃO	RUA DOS CANARIOS, QD 15, LT 20 - PEDRO BORGES
FONTE	63 98428-2944
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1 km



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 10.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	720M²
TESTADA	24 M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 400.000,00
VALOR DO M²	R\$ 555,55
LOCALIZAÇÃO	Rua 09, Quadra 08, Setor Pedro Borges
FONTE	63 9207-4584
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1,KM



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 11.

CIDADE	Araguaína/TO
AREA	1.309 M²
TESTADA	48 M
PROFUNDIDADE	35 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 4.500.000,00
VALOR DO M²	R\$ 3.438,00
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Manoel Gomes da Cunha, Araguaína, TO, 77818040
FONTE	https://to.olx.com.br/tocantins/comercio-e-industria/aluguel-ou-venda-deposito-comercial-em-araguaina-to-1325107472?lis=listing_1120
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 12.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	2.692 M²
TESTADA	1300 M
PROFUNDIDADE	1392 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 650.000,00
VALOR DO M²	R\$ 241,45
LOCALIZAÇÃO	As margens da BR-153, sentido Wanderlândia, ao lado da UFT. Av. Tocantins, 887 - St. Anhanguera, Araguaína - TO, 77803-120
FONTE	https://www.casa63araguaina.com.br/imovel/area-rural-a-venda-area-rural-araguaina-to/729
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	5 KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 13.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	446 M²
TESTADA	20 M
PROFUNDIDADE	23,5 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 278.000,00
VALOR DO M²	R\$ 623,32
LOCALIZAÇÃO	Setor Central, Araguaína - TO
FONTE	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-venda-setor-central-1424063594?lis=listing_1100
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	2,3KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 14.

CIDADE	Araguaína/TO
AREA	5.612,17M²
TESTADA	70 M
PROFUNDIDADE	Aproximadamente 80 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 3.600.000 00
VALOR DO M²	R\$ 641,48
LOCALIZAÇÃO	Jardim Paulista, Araguaína, TO, 77809400
FONTE	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/terreno-urbano-com-deposito-em-araguaina-tocantins-1416336708?lis=listing_1100
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	Aproximadamente 10KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 15.

CIDADE	Araguaína/TO
ÁREA	762m²
TESTADA	382,8 M
PROFUNDIDADE	Aproximadamente 382 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 600.000,00
VALOR DO M²	R\$ 787,40
LOCALIZAÇÃO	Loteamento Martins Jorge, Araguaína, TO, 77817520
FONTE	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-agua-verde-RS700000/id-4715313/#listPic&Maps
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1,5KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

13

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, estando as amostras localizadas na mesma região em Araguaína /TO, sendo elas semelhantes em todas as suas características ao imóvel avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, serão levadas em conta e homogeneizadas através da aplicação de fatores indicados pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

Insta destacar que todos os elementos utilizados para comparação de mercado foram obtidos a partir de pesquisas junto a terceiros na data de 04 e 05 de agosto de 2025, as quais o avaliador presume serem confiáveis e precisas. A avaliadora não se responsabiliza diante pela exatidão ou integralidade dessas informações, pois são feitas de acordo pesquisa de mercado, incluindo estimativas, opiniões, dimensões, esboços e dados factuais.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o preço de mercado se torna mais condizente com a realidade do imóvel avaliando.

14

DO QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	ÁREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO M²
01	2.100m²	R\$ 1.680.000,00	R\$800,00
02	1800m²	R\$ 576.000,00	R\$ 320,00
03	360m²	R\$ 560.000,00	R\$ 1.555,55
04	3500m²	R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.000,00
05	150m²	R\$ 285.000,00	R\$ 1.900,00
06	440m²	R\$ 792.000,00	R\$ 1.800,00
07	4000m²	R\$ 10.000.000,00	R\$ 2.500,00
08	7000m²	R\$ 14.000.000,00	R\$ 2.000,00
09	360m²	R\$ 504.000,00	R\$ 1.400,00
10	720m²	R\$ 400.000,00	R\$ 555,55
11	1.309m²	4.500.000,00	R\$ 3.438,00
12	2.692m²	R\$650.000,00	R\$ 241,45
13	446m²	R\$ 278.000,00	R\$ 623,32
14	5.612,17m²	R\$ 3.600.000,00	R\$ 641,48
15	762m²	R\$ 600.000,00	R\$ 787,40
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO			R\$ 1.370,85/m²

Portanto, antes do tratamento estatístico, o valor médio do metro quadrado do terreno na região em que se encontra o imóvel avaliando, para fins de venda, é de R\$ 1.370,85/m².



15

DO FATOR OFERTA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

No entanto, também é importante mencionar que o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), atendendo as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2004 e fornecendo diretrizes/procedimentos para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, explicou, sobre o valor apresentado pelas imobiliárias/proprietários de imóveis, que:

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.²

Deste modo, imperioso se faz descontar o nomeado fator oferta do valor médio, e, apenas então, se verificará o real valor mercadológico por metro quadrado, neste sentido, segue abaixo o tratamento estatístico dos dados amostrais a fim de se concluir o real valor do metro quadrado para fins de avaliação.

Portanto, o valor médio do metro quadrado na região do imóvel objeto deste LAUDO PERICIAL, para fins de venda, após homogeneizados os dados, é de R\$ R\$ 1.370,85/m² (um mil, trezentos e setenta reais, oitenta e cinco centavos).

Destarte, o valor mercadológico para fins de compra e venda do imóvel objeto deste trabalho, com 13.510,00 m² de área de terreno, é de R\$ 23.307.997,18 (vinte e três milhões, trezentos e sete mil, novecentos e noventa e sete reais e dezoito centavos) levando em consideração exclusivamente o seu terreno, eis que o valor da construção/edificação será analisado no tópico seguinte.

A este respeito:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Área terreno} \times \text{Valor por m}^2 \\ VT &= 13.510,00 \times R\$ 1.370,85 \\ VT &= \underline{\underline{R\$ 18.520.183,50}} \end{aligned}$$

16

DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

² Disponível em <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1544211208-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2005-MAIO.pdf>. Acesso em 20/04/2019.



Para se verificar o valor real da construção existente no imóvel avaliando é de essencial importância analisar o Custo Unitário Básico de Construção (CUB) que, vale salientar, é calculado de acordo com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/64 e, também, com respaldo na Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Assim, o CUB para construção de imóvel de padrão, informado pelo SINDUSCON GO, conforme documento em anexo, é de R\$ 2.143,60 (dois mil, cento e quarenta e três reais e sessenta centavos) por metro quadrado de obra.

Imperioso destacar, que para o cálculo da área total construída não foi levado em consideração a metragem da área permeável – jardins, área de estacionamento descoberto e área de pátio, sendo utilizado apenas as metragens de área construídas, tendo em vista que é de essencial importância analisar o Custo Unitário Básico de Construção.

Como a obra objeto deste trabalho possui área total construída de, 2.352,00 m², o valor dela, nos termos da tabela do SINDUSCON GO - PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q), é de R\$ R\$ 5.041.747,20 (cinco milhões e quarenta e um mil e setecentos e quarenta e sete reais).

Note:

Valor da Construção = Área construída x CUB

VC = 2.352,00m² X R\$ 2.143,60

VC = R\$ 5.041.747,20

Valor real da construção (VRC) = Valor Construção – Depreciação

VRC = R\$ 5.041.747,20 – 15,60 %

VRC = **R\$ 4.255.234,64**

Assim, o valor da construção, se considerada isoladamente, representaria a quantia de R\$ 4.255.234,64 (quatro milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e duzentos e trinta e quatro reais).

Deste modo, **o VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO, considerando os valores obtidos do terreno e pela construção existente, é de R\$ 18.520.183,50 (dezoito milhões e quinhentos e vinte mil reais e cento e oitenta e três reais e cinquenta centavos).**

Valor Total (VT) = Valor real do Lote + valor real da construção

VT = R\$ **18.520.183,50** + R\$ 4.255.234,64

VT = R\$ 22.775.541,10



17

DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA

Pelo exposto, em atenção às determinações da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) - NBR 14.653; Resolução n. 1066/2007 COFECI**; bem como em função do atributo que a Lei confere ao Engenheiro e Profissional Imobiliário e tendo em vista a localização, formato, dimensão, condições de aproveitamento, características da Zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, e, ainda, o atual mercado imobiliário de Querência do Norte/PR, especialmente onde se encontra o imóvel avaliando, avaliamos a título de valor de compra/venda da propriedade pela importância de:

R\$ 22.775.541,10
(vinte e dois milhões e setecentos e setenta e cinco mil e quarenta e um reais e dez centavos).

Por ser expressão da verdade e para que produza seus efeitos jurídicos e legais, firmamos o presente Parecer de Mercado.

Araguaína, Estado do Tocantins.
15 de agosto de 2025.

MIRIELLI SOUSA ADORNO

CREA nº 241993840-2 nacional
CREA nº 322140/D - TO regional.



18

—

QUESITOS DO JUÍZO

Este Juízo não apresentou quesitos.

19

—

QUESTIONÁRIO DE VISTORIA



Capital Administradora
Administradora Judicial
GRUPO CAPITAL

QUESTIONÁRIO DE VISTORIA

1. Identificação do Imóvel

• Endereço completo:

Fernanda Bernardo Sousa, nº 1170, Rd. Phc, LT 17, Vila
Carmona.

• Tipo do imóvel:

() Apartamento () Casa () Chácara () Garagem () Lote (X) Outro: Comercial

• Matrícula nº:

11.484

2. Situação de Ocupação

• O imóvel está:

(X) Ocupado () Abandonado () Impossível verificar

• Caso ocupado, qual o título do ocupante?

() Proprietário (X) Inquilino () Possuidor () Invasor () Outro: _____

• Os ocupantes apresentam documentos que comprovem a posse?

(X) Sim () Não

• Documentos apresentados (anexar cópia ou foto, se possível):

Cópia CUP da Empresa a qual fez a locação
(anexado)

São Paulo/SP: Rua Padre João Manoel, n. 750, 10º andar, cj. 302, sala 30, Consórcio César, CEP: 05411-001, Tel.: 11 3682 0538
Sentença de Parnaíba/SP: Av. Major Tatucka, n. 4383, sala 70, Alphaville, CEP: 06541-038
www.vistoria.com.br

1/1

**Capital Administradora**
Administradora Judicial
GRUPO CAPITAL

• Nome dos ocupantes:
Atlantico Transportes LTDA

• Tempo de ocupação:
Por ocasião do leilão, mais início de leilão (aproximado)

• Contato dos ocupantes (telefone/email):
(71) 3431-2994 - telefone
empresa@atlantico.com.br

• Natureza da ocupação:
☒ Voluntária () Invasão () Com autorização verbal () Outro: _____

3. Relato dos Ocupantes

(Registrar as informações fornecidas por quem estiver presente no local – deve-se anotar literalmente o que for dito sempre que possível)

• Há conhecimento de ações judiciais ou notificações anteriores?
Não tenho conhecimento, apenas abrigaram dentro com a empresa mencionada.

• Já houve alguma abordagem de órgãos públicos, empresas ou particulares?
Também não.

São Paulo/SP: Rua Padre João Manoel, n. 755, 32º andar, cj. 102, sala 10, Cerqueira César, CEP: 01411-001, Tel.: 11 3882-0538
Santana de Parnaíba/SP: Av. Yagiro Takada, n. 4380, sala 70, Alphaville, CEP: 06561-018
www.capital.com.br

25



 **Capital Administradora**
Administradora Judicial
GRUPOCAPITAL

4. Caso o Imóvel Esteja Abandonado:

- O imóvel está trancado?

() Sim (X) Não

- Foi possível acionar um chaveiro?

() Sim (X) Não

- Cópia da chave foi feita?

() Sim (X) Não

- Observações:

*Algumas portas estavam trancadas porém foi aberto por
algum funcionário da empresa transadora que ainda
tem acesso devido a conexão no prédio.*

5. Verificação com Vizinhos (se imóvel inacessível ou abandonado):

- Foram encontrados vizinhos?

(X) Sim () Não

- Informações fornecidas por vizinhos:

*Os vizinhos relatam que há uma de 5 andares
e os moradores da empresa transadora relatam e
imagina-se ter sido levado para outra empresa.*

São Paulo/SP: Rua Pedro João Manoel, n. 755, 10º andar, cj. 202, sala 30, Cerqueira César, CEP: 05411-001, Tel.: 11-3882-0538
Santana de Parnaíba/SP: Av. Ruyro Takasaka, n. 4385, sala 70, Alphaville, CEP: 06541-038
www.grupocapital.com.br

3/3



**Capital Administradora**
Administradora Imobiliária
COPUCAPITAL

• Nome(s) e contato(s) dos vizinhos entrevistados (se autorizarem):
Luzia -> Rua 07 - Condomínio Residencial Luzia e Companhia.
Luzia lateral (63) 99238-4974
Rua -> Rua 07, Luzia lateral, Rua 07 (63) 99238-4974.

6. Conclusão da Vistoria

• Imóvel ocupado?
☒ Sim ☐ Não

• Imóvel apresenta condições de habitabilidade?
☒ Sim ☐ Não

• Observações do perito:
O imóvel possui a seguinte característica lateral
mural para habitação independente, a qual é de garagem com
barragem, depósito, banheiro, cozinha e cozinha lateral
mural e em condições. Possui grade de alumínio.
O imóvel está situado no alinhamento da rua, sendo
alguns dos fundamentos com a parte inferior, lateral,
mas em condições. Possui a parte superior, apresentando
impermeabilização, piso, paredes, telhado, portas e janelas com
distinção, acabamento todo concluído.
O imóvel possui uma série de pessoas e acabamentos
com a parte superior, a empresa Luzia e Companhia, com
pessoas físicas e pessoas jurídicas, incluindo, inclusive, a perda
de partes construtivas mural e acabamento.

São Paulo/SP: Rua Padre João Manoel, n. 755, 10º andar, cj. 102, sala 30, Cepelano César, CEP: 01411-001, Tel.: 11 3882-0556.
Sorocaba de Pernambuco/SP: Av. Augusto Taraschi, n. 4383, sala 70, Alphaville, CEP: 06.541-058.
www.copucapital.com.br

4/5



 Capital Administradora
Administradora Judicial
OAB/GO 11.484

7. Documentação Anexa

- ☐ (X) Fotos do imóvel
- ☐ (X) Cópia de documentos apresentados
- ☐ (X) Relato de vizinhos
- ☐ () Cópia da chave (se houver)
- ☐ () Outros: _____

Perito responsável:

Nome: Micaela Sousa Oliveira

Data: 04/09/2025 a 05/09/2025

Assinatura: Micaela Sousa Oliveira

Deputado(s) presente(s):

Nome(s): Eduardo Pereira da Silva / OAB/GO

Assinatura(s): Eduardo P. Silva

São Paulo/SP Rua Padre João Manoel, s. 702, 10º andar, cj. 202, sala 10. Companhia Enxer, CEP 01015-005, Tel.: (11) 3843-6528
Luzerna de Pernambuco/PE Av. Nelly Talsch, s. 4183, sala 10, Alphaville, CEP: 55.541-038

20 - DISCLAIMERS

- ✓ Não foram realizados estudos ou análises de natureza estrutural nas construções existentes, incluindo suas fundações.
- ✓ As informações contidas no laudo, ou sobre as quais este se baseia, foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador presume serem confiáveis e precisas. Algumas dessas informações podem ter sido fornecidas durante o processo. A avaliadora não se responsabiliza pela exatidão, a metodologia de trabalho utilizada com base a estimativas de acordo os parâmetros de **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**, compostos por opiniões, dimensões, esboços e dados factuais. Qualquer usuário autorizado do laudo deve informar a avaliadora, em caso que identifique eventuais imprecisões ou erros no documento.



- ✓ As áreas de terreno e construção foram baseadas nas informações fornecidas por ambas as partes no processo, conforme descrito no laudo, não tendo sido medidas "in loco" pelo avaliador.
- ✓ Não foram realizados testes ou aferições dos equipamentos e instalações existentes na propriedade que impactam seu funcionamento; no entanto, presume-se que todos estejam em pleno estado operacional.
- ✓ As condições físicas das benfeitorias consideradas no laudo são baseadas em inspeção visual realizada pela avaliadora. A engenheira civil, Mirielli Sousa Adorno, não assume responsabilidade pela integridade dos componentes estruturais ou pelo funcionamento de equipamentos mecânicos, sistemas de encanamento ou componentes elétricos.
- ✓ As opiniões de valor contidas no laudo são válidas apenas para a data indicada. A partir dessa data, alterações em fatores externos ou na própria propriedade podem impactar significativamente as conclusões apresentadas.
- ✓ Este laudo deve ser utilizado em sua totalidade, sendo vedada sua utilização parcial sob qualquer circunstância.
- ✓ Salvo acordo prévio, o avaliador não deverá ser convocado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relacionado à propriedade ou à avaliação.
- ✓ O laudo presume: (a) a posse responsável e gestão competente da propriedade; (b) a ausência de condições ocultas ou não aparentes que possam impactar seu valor (o avaliador não assume responsabilidade por tais condições ou pela realização de estudos de engenharia para identificá-las); (c) o pleno cumprimento de todas as legislações federais, estaduais, municipais e de zoneamento, salvo quando indicado o contrário no laudo; e (d) que todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidos para qualquer uso que sirva de base à opinião de valor contida no laudo.
- ✓ Estudos ambientais ou relacionados à contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.
- ✓ Salvo disposição contrária no laudo, a existência de materiais perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das benfeitorias, ou que possam estar presentes na propriedade, não foi considerada nos cálculos de valor, embora esses materiais possam afetar adversamente o valor da propriedade.



- ✓ Salvo disposição contrária, não recebemos relatórios de análise do solo. Pressupomos que a capacidade de suporte do solo é adequada para sustentar a estrutura existente ou proposta. Não foram observados indícios que contradigam essa presunção durante a inspeção da propriedade. A drenagem aparenta ser satisfatória.
- ✓ Salvo disposição contrária, não recebemos relatórios sobre servidões, invasões ou restrições que possam impactar negativamente o uso da propriedade.
- ✓ Salvo disposição contrária, não foi fornecido levantamento de zonas de brejo, pântano ou manancial. Se estudos futuros indicarem a presença dessas zonas, o valor da propriedade pode ser impactado.
- ✓ Salvo disposição contrária, não foi realizada inspeção detalhada do telhado ou dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir opinião sobre a adequação ou condição desses componentes.
- ✓ Se, com a aprovação prévia da Capital Administradora, o laudo for submetido a credores ou investidores, estes devem utilizá-lo apenas como um dos fatores em sua análise, além de suas próprias considerações de investimento e critérios. A Capital Administradora ressalta que esses credores ou investidores devem estar cientes de todas as condições extraordinárias, hipóteses e pressupostos contidos no laudo.
- ✓ Ao utilizar este laudo, as partes que o fizerem concordam em aceitar todas as premissas, disclaimers, bem como condições hipotéticas e extraordinárias nele contidas.



21 - REFERÊNCIAS

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (Brasil). Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. Disponível em:
<https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/resolucoes/anexos/100/reso1175consolid.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2025

CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS. Resolução Cofeci nº 1066/2007. Disponível em:
https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1066_07_ato_normativo.pdf. Acesso em: 11 ago. 2025

CRECI - PR. Parecer sobre a competência do corretor de imóveis para realizar avaliação mercadológica. Disponível em:
https://www.crecipr.gov.br/images/PDF/Parecer_sobre_a_competencia_do_Corretor_de_Imoveis_para_realizar_avaliacao_mercadologica.pdf. Acesso em: 11 ago. 2025

BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização. Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6530.htm. Acesso em: 11 ago. 2025

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ACRE. Resolução CREA-AC nº 1.066/2007. Disponível em:
<https://www.creaac.org.br/portal/view/doc/10000/710/10000710.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2025

SINDUSCON - SC. Tabelas CUB-GO. Disponível em:
<https://www.sinduscongoias.com.br/arquivos/download/cub/cub-julho-2025.pdf/>. Acesso em: 11 ago. 2025

TRACISIO, José. Depreciações. XVII COBREAP, 2013. Disponível em:
<https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/themes/Nicol/documentos-xvii-cobreap/Deprecia%E7%F5es.XVII%20COBREAP.2013%20-%20Joe%E9%20Tracisio.pdf>. Acesso em: 11 ago. 2025



Processo: 0115033-97.2016.8.09.0051
Movimentacao 7196: Juntada -> Petição
Arquivo: 03_avaliacao_matricula_11.484_araguaina.pdf

Valor: R\$ 100.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: FERNANDA FERREIRA DA SILVA - Data: 27/11/2025 14:48:24



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 20/08/2025 13:08:53

Assinado por LUIS CLAUDIO MONTORO MENDES:14696476804

Localizar pelo código: 109887605432563873737967883, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>