

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 GURUPI
ESTADO DO TOCANTINS
2025

SUMÁRIO

1 – RESUMO DO LAUDO.....	3
2 – DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, DO PERITO E EMPRESA AVALIADORA	5
3 – OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO E DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL. 7	
4 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
5 – DA VISTORIA	9
5.1 LOCAL	11
5.2 VIAS DE ACESSO	11
6 - DOS REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL AVALIANDO	13
7 - DA MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO	21
8 – DAS BASES DO TRABALHO	23
9 - DA METODOLOGIA UTILIZADA E A JUSTIFICATIVA POR SUA ESCOLHA	24
9.1 METÓDO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO	24
9.2 METÓDO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS	24
10 - DO IMÓVEL AVALIANDO	26
10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	26
10.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	26
10.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	26
11 - DAS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	27
11.1 QUANTO AO MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	27
12- DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE.....	27
13- HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	35
14 - DO QUADRO AMOSTRAL	35
15 - DO FATOR OFERTA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	36
16– DO VALOR DA CONSTRUÇÃO	36
17– DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA FINS DE VENDA	38
18 – QUESITOS DO JUÍZO	39
19 – QUESTIONÁRIO DA VISTORIA	39
20 - DISCLAIMERS.....	44
21 - REFERÊNCIAS.....	47

Solicitantes: A solicitação para confecção do presente laudo pericial foi realizada para o trâmite processual perante a **4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO**, nos autos do processo nº **0115033-97.2016.8.09.0051**, conforme os seguintes documentos, sendo descritos por meio de Carta de Preposição e o Termo de Arrecadação.



Capital Administradora
Administradora Judicial
GRUPO CAPITAL

CARTA DE PREPOSIÇÃO

CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL, Administradora Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 16.747.780/0001-78, localizada na Rua Padre João Manuel nº 755 – 10º Andar Sala 102, Cerqueira César, 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 MIRIELLI SOUSA ADORNO, CREA nº 322140/D-TO, a atuar como preposto para fins de realização de diligência nos imóveis abaixo identificados.

- Imóvel registrado sob a Matrícula nº 856, localizado na Rua 2, Qd. 13, Lt. 2, Eng. Waldir Lins;
- Imóvel registrado sob a Matrícula nº 3747, localizado no Lote nº 4 - Rua 02, Engenheiro Waldir Lins;
- Imóvel registrado sob a Matrícula nº 3748, localizado no Lote nº 5 - Rua 02, Engenheiro Waldir Lins;
- Imóvel registrado sob a Matrícula nº 3748, localizado na Chácara 108 A e 110 A, Loteamento urbano, final da rua Rua 02 e 03, Engenheiro Waldir Lins.

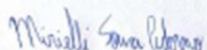
São Paulo, 10 de julho de 2023.

Capital Administradora Judicial
Luis Claudio Montoro Mendes
OAB/SP nº 150.483

TERMO DE ARRECADAÇÃO

Aos 02 de abril de 2025, CAPITAL ADMINISTRADORA JUDICIAL LTDA, pessoa jurídica especializada na forma do artigo 21, caput, da Lei nº 11.101/2005, localizada na Rua Padre João Manuel nº 755, 10º andar, sala 102, cj. 10, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP: 01411-001, Tel: (11) 3882-0538, e-mail: contato@viacapital.com.br, na qualidade de Administradora Judicial devidamente nomeada e compromissada nos autos de FALÊNCIA do "GRUPO TTT" TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., RÁPIDO MARAJÓ LTDA., TRANSBRASILIANA ESPECIAIS E FRETEAMENTOS LTDA., TRANSBRASILIANA HOTÉIS LTDA., TRANSPORTES COLETIVOS DE ANÁPOUS e NASSON-TUR TURISMO LTDA., nº 0115033-97.2016.8.09.0051, neste ato representada por MIRIELLI SOUSA ADORNO, inscrita no CPF nº 035.126.431-08, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, procede a ARRECADAÇÃO dos imóveis situados na Rua 2, Qd. 13, Lt. 2, Eng. Waldir Lins, matriculado sob o nº 856 do 1º Cartório de Imóveis de Gurupi/TO, Lote nº 4 - Rua 02, Engenheiro Waldir Lins, matriculado sob o nº 3747 do 1º Cartório de Imóveis de Gurupi/TO, Lote nº 5 - Rua 02, Engenheiro Waldir Lins, matriculado sob o nº 3748 do 1º Cartório de Imóveis de Gurupi/TO e Chácara 108 A e 110 A, Loteamento urbano, final da rua Rua 02 e 03, Engenheiro Waldir Lins, matriculado sob o nº 14244 do 1º Cartório de Imóveis de Gurupi/TO.

Gurupi/TO, 07 de agosto de 2025.


Capital Administradora Judicial
Representante Mirielly Sousa Adorno

Objeto: Avaliar o valor real e atualizado de venda do terreno constituído de um imóvel, localizado como Chácara 108-A (cento e oito A), e 110-A (cento e dez A), situado no final da Rua 02 e 03 do Loteamento Bairro Engenheiro Waldir Lins, na Cidade de Gurupi, Estado do Tocantins, com a área de 00.64.00 ha (sessenta e quatro ares), equivale a 6.400 metros quadrados (m²).

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

Ou seja, 00.64.00 ha (sessenta e quatro ares), equivale a 6.400 metros quadrados (m²), com características, dimensões e confrontações descritas na Matrícula nº 14.244, Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi, 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, 6.400m², conforme observa na Matrícula nº 14.244 pelo Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi, Tocantins.

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

Finalidade da Avaliação: Identificação do valor mercadológico do imóvel

Data Base: Agosto e Setembro/2025.

Resumo Geral dos Valores Obtidos:

Valor de compra/venda da propriedade:

R\$ 2.231.104,00 (Dois milhões, duzentos e trinta e um mil, cento e quatro reais)

Sendo o valor do m² considerando as benfeitorias no importe de R\$ 0,00 (zero reais), pois não estão registradas/ determinadas em matrícula.

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.

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 Gurupi- TO, o qual conta com 00.64.00 ha (sessenta e quatro ares), equivale a 6.400 metros quadrados (m²).

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.

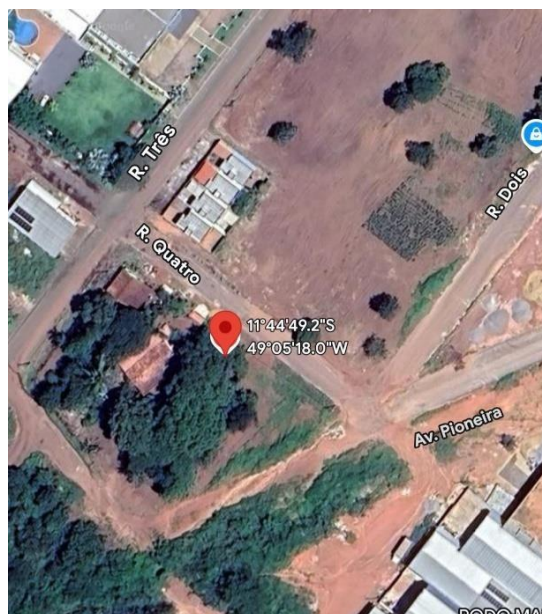
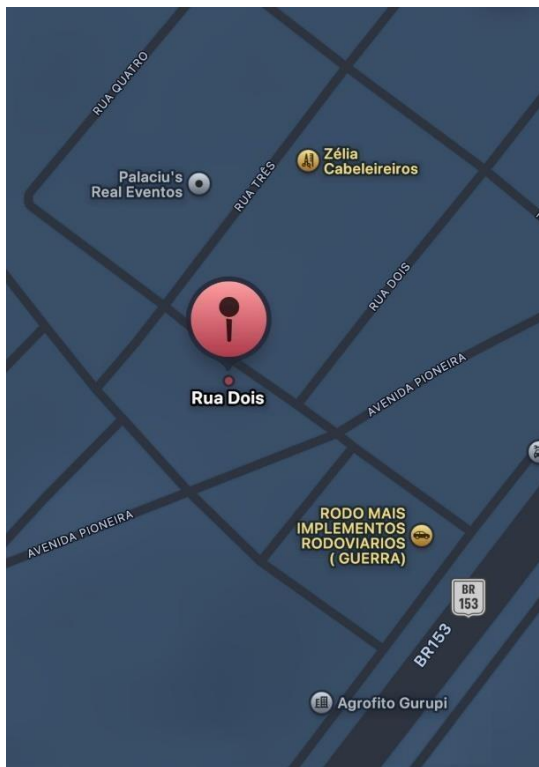


Figura 1 – Vista aérea via satélite



Figura 2 – Vista aérea via satélite



Região do imóvel avaliando



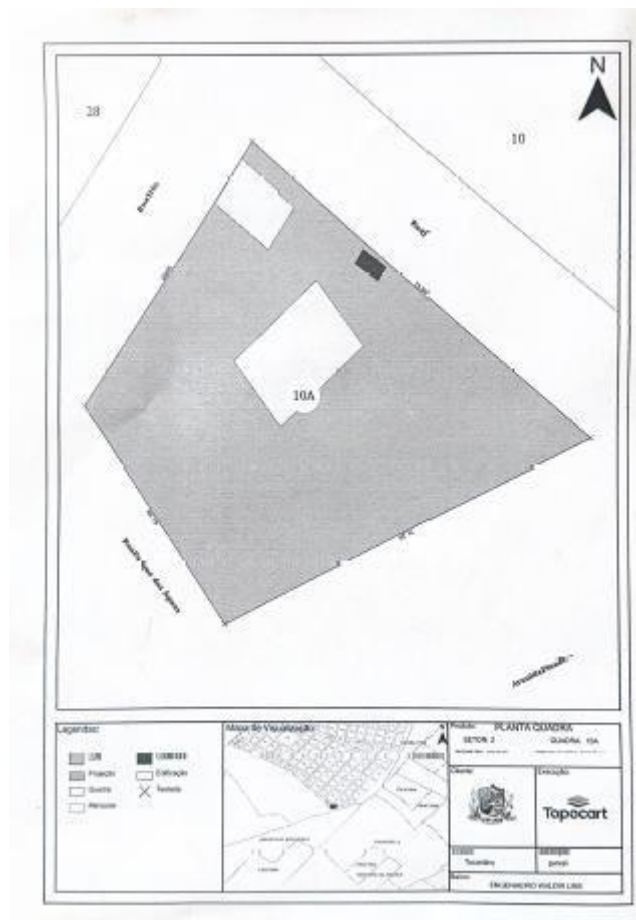
Região do imóvel avaliando

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, a chacara todavia foi também localizado por meio de arquivo DWG, ofertado pela Prefeitura de Gurupi aos Engenheiros e disponibilizando o mapeamento da cidade, a chacara tais levantamentos de acordo em vistoria e representação na imagem a seguir:



A confirmação do endereço para maior precisão, por meio de levantamento de acordo a Matrícula 14.244, a área inclusive existe registrados no 1º Cartório de Imóveis de Gurupi-TO, no campo dos registros fotográficos informa que existem determinações do Loteamento Waldir Lins e outros loteamentos, e posteriormente existem os registros do mapa de acordo as imagens realizadas de averiguação. Os levantamentos foram feitos juntamente a Prefeitura de Gurupi-TO, e disponibilizaram além do mapa digital como também a impressão de outro mapeamento feito pelo sistema: TOPOCART – TOPOVISION. O acesso destas informações dos arquivos e verificação de viracidade, também podem ser acessados pelo site: <https://appgeo.gurupi.to.gov.br/gurupi/>.





5.1 LOCAL

A vistoria in loco foi realizada no imóvel descrito como Chácara em área Residencial/ Comercial com endereço, Imóvel em Zona Urbana, localizada no final da Rua 02 e 03, Chácara 108-A (Cento e Oito A), e 110-A (Cento e Dez A), a chácara se localiza no Bairro Engenheiro Waldir Lins, na Cidade de Gurupi- Tocantins. O endereço de acordo aos documentos apresentados, todavia indica ser denominada, Chácara 010-A (Quadra), ou seja, por orientações e informações repassadas pelo Cartório e pela Prefeitura de Gurupi. Todavia na localidade existem chácaras porém sem a precisão exata de acordo a matrícula escrita, apenas referência ao Loteamento e final da Rua 02 e 03, o levantamento avaliativo foi feito de acordo a área de 00.64.00 ha (sessenta e quatro ares), equivale a 6.400 metros quadrados (m²) e região do Loteamento.

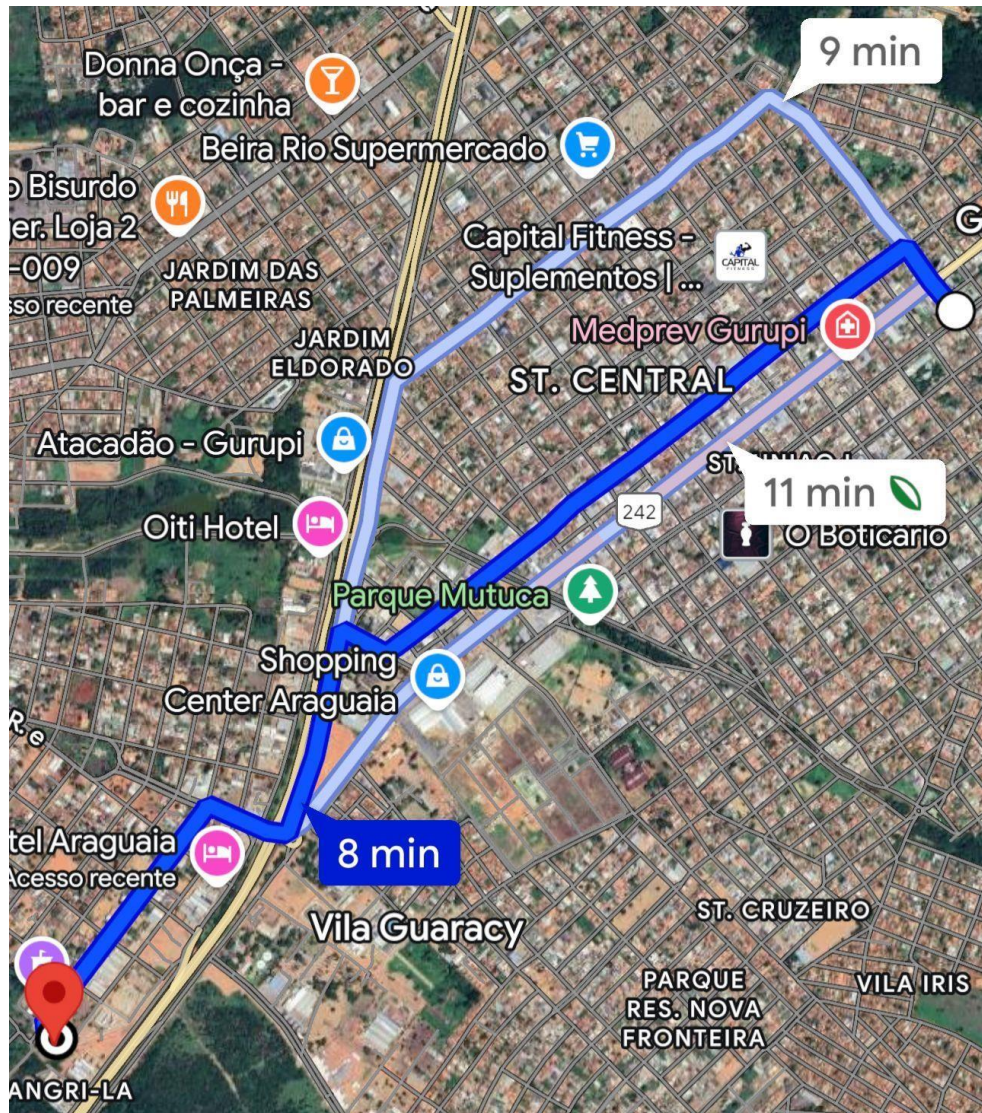
5.2 VIAS DE ACESSO

A Prefeitura Municipal de Gurupi está localizada , localizada no final da Rua 02 e 03, Chácara 108-A (cento e oito A), e 110-A (cento e dez A), a chácara se localiza no Bairro Engenheiro Waldir Lins, na Cidade de Gurupi- Tocantins. Para chegar ao local da perícia, deve-se seguir estas instruções:

Siga na direção Noroeste na Rua 14 de Novembro em direção a Avenida Pará, após chegar na Avenida, vire a esquerda e siga em sentido Norte até o final da Avenida Pará, ao final escolha a Rua para a direita, encontrando-se com a Rua H, ao finalizar a rua, escolha virar pela esquerda, até chegar na Rua 1, escolha o contorno que faça o primeiro contorno, virando à esquerda na primeira rotatória que faz acesso pelo viaduto pela parte de cima e em seguida, faça a rotatória com a escolha da primeira entrada do contorno, e na Rua E, vire a esquerda para o acesso a

Rua 02 e na primeira quadra, seguindo, encontrará o endereço, entre na Rua 02 e siga até o final e ao chegar na última quadra, chegará na chácara entre Rua 02 e 03.

Observe:



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



Figura 1 – ULTIMA RUA QUE INTERLIGA A RUA 02 E 03



Figura 2 – ULTIMA RUA QUE INTERLIGA A RUA 02 E 03
LADO DIREITO, VIA RUA 02



Figura 3- ULTIMA RUA – Fundo Qd. 010-A
LADO ESQUERDO , VIA RUA 03



Figura 4- Chácara em frente da Qd. 010-A.
Localizada no Parque Águas Claras



Figura 5 – Representações localização chácaras
ao redor.
Loteamento Parque Águas Claras.



Figura 6 – Localização de ligação de outra Avenida, aos fundos da Qd 010-A.
Acesso ao Parque das Águas



FIGURA 7 – Foto Lateral Direita (pela Rua 02)
Imóveis de frente da Qd. 010-A.



FIGURA 8 – Foto Lateral Esquerda (pela Rua 02) da Qd 010-A.



FIGURA 9 – Testada lado Esquerdo.
Chácara no final da Rua 02 e 03 .



FIGURA 10 – Foto Frontal Lateral Direita
Acesso pela Rua 02 da Quadra/Chácara 010-A.



FIGURA 11 – Foto Frontal Lateral Direita
Acesso pela Rua 02 da Quadra/Chácara 010-A.



FIGURA 12 – Foto Frontal Lateral Direita
Acesso pela Rua 02 da Qd. 010-A.

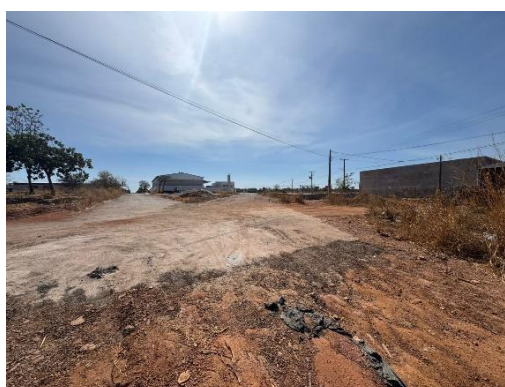


Figura 13- Vista do final da Rua 02
Acesso feito recente, sem determinação.

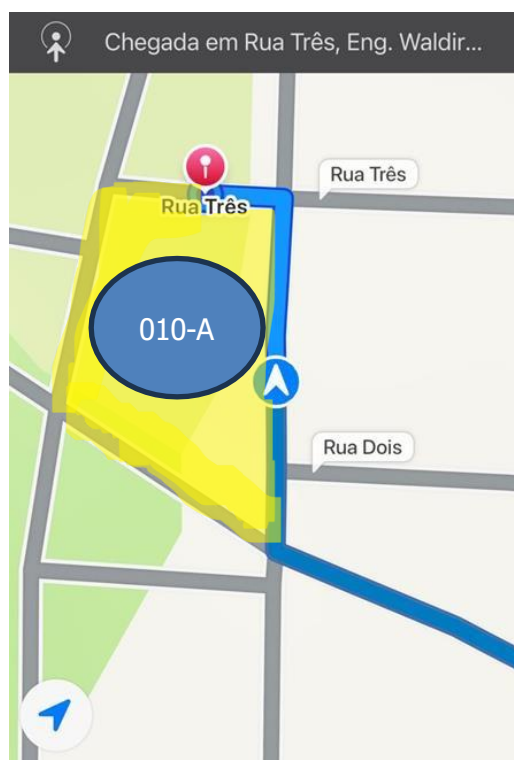


Figura 14- Vista do final entre a Rua 02 e 03 , final.
Qd. 010-A

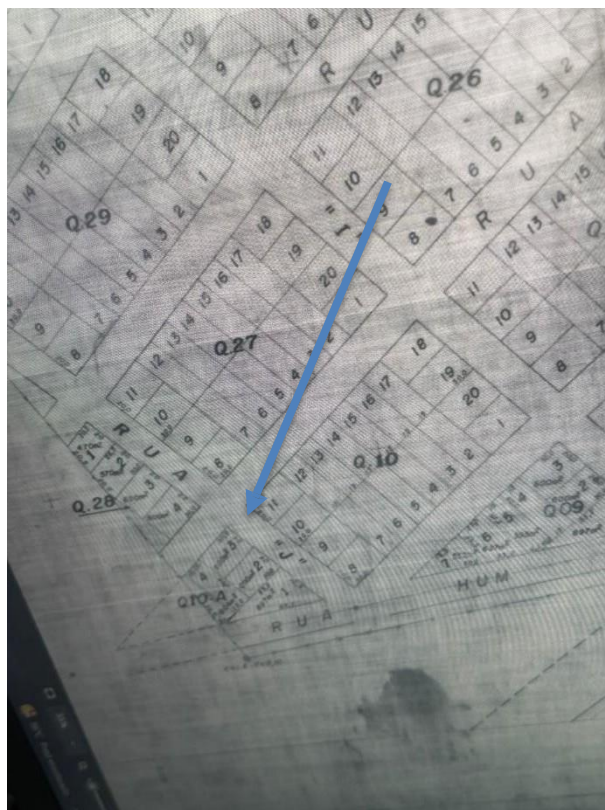


Figura 15- Vista do final entre a Rua 02 e 03 , final.
CHÁCARA/ Quadra 010-A – MAPA CARTÓRIO
(1º Cartório de Imóveis de Gurupi-TO).

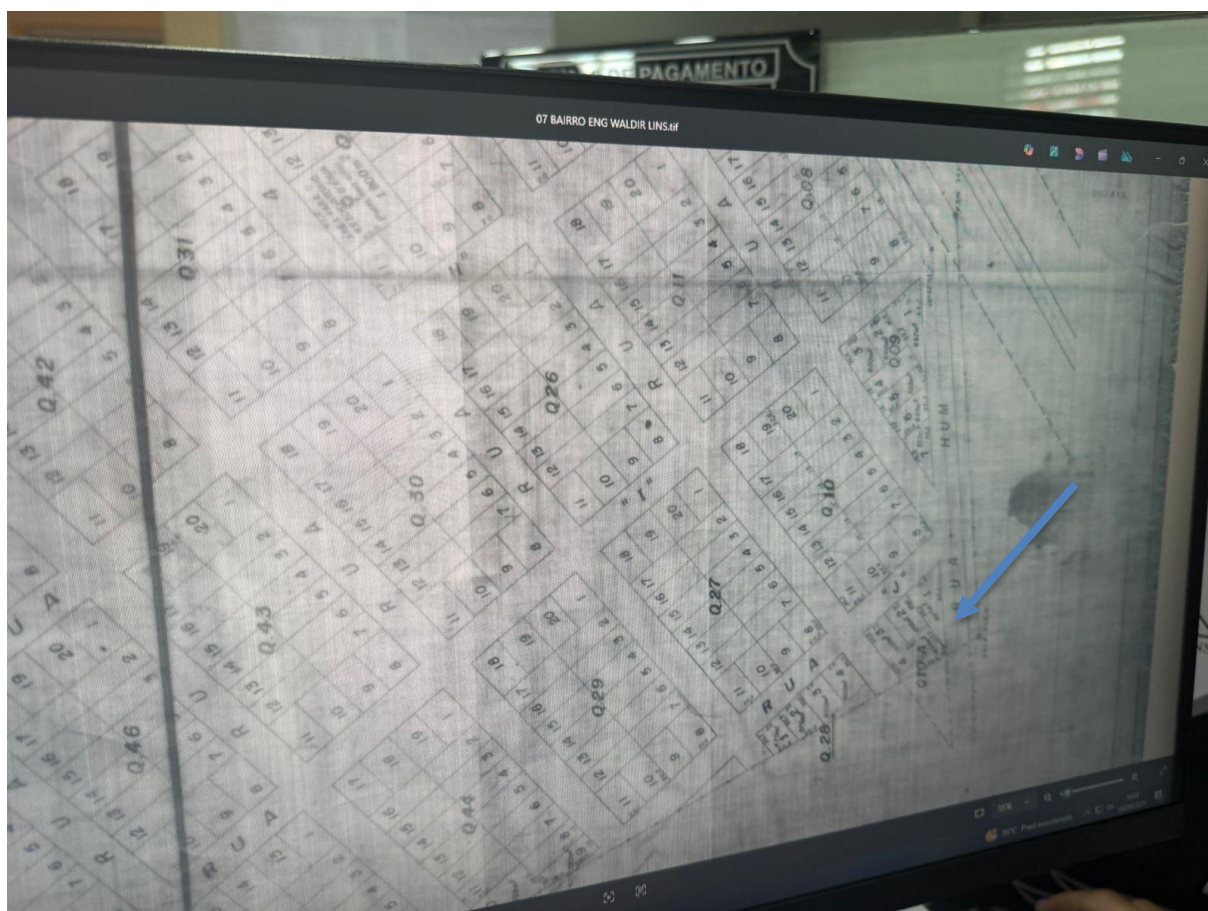


Figura 16- Vista do final entre a Rua 02 e 03 , final.
CHÁCARA 010-A – MAPA CARTÓRIO (1º Cartório de Imóveis de Gurupi-TO).

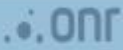


Figura 17- Vista do final entre a Rua 02 e 03 , final.
CHÁCARA 010-A – MAPA CARTÓRIO (1º Cartório de Imóveis de Gurupi-TO).



Figura 18- (Oficina em anexo) Imóvel da Região, Quadra.
Território da descrição informada em Matrícula.

Imperioso destacar que o imóvel avaliando encontra-se registrado sob a matrícula de nº 14.244 nos termos abaixo:

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		CNM: 129288.2.0014244-33	
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS			
14.244 Matrícula		LIVRO 2 REGISTRO GERAL - FICHA N.º 1	
		Gurupi, 18 de janeiro de 1989	
IMÓVEL: Chácaras n. 108-A e 110-A, com área de 00.64.00 ha, situada no Loteamento urbano, desta cidade, com os seguintes limites e confrontações: Partindo do marco 01-A, cravado na confrontação das chácaras 108 e parte remanescente da mesma; daí, seguindo o rumo de NE 23°20'SW e distância de 80,00 metros em confrontação com a chácara 108, até o marco 02; daí, seguindo o rumo de SE 73°32'NW e distância de 80,00 metros em confrontação com o loteamento urbano Engenheiro Waldir Lins e chácara 105, até o marco 02-A; daí, segue o rumo de SW 23°20'NE e distância de 80,00 metros em confrontação com a parte remanescente da área original, até o marco 02-B; daí, seguindo o rumo de SW 73°32'SE e distância de 80,00 metros com a mesma confrontação, até o marco 01-A, ponto de partida desta poligonal. PROPRIETÁRIA: MARIA DAS GRACAS PEREIRA, CIC 719.230.946-20, RG. M-29.474-SSP-MG, brasileira, separada judicialmente, advogada, residente e domiciliada à Avenida Jesuino Felcissimo, n. 515, apartamento 303, centro, Uberaba-MG. Reg. Ant. M-12.369, livro 2-BR Registro Geral, fls. 164 em 26/03/1987, Dou fé. Oficiala. Marlene Fernandes Costa.			
AV-1/14.244. Gurupi, 18/01/1989. Certifico que conforme certidão feita no livro 2-BR fls. 164 sob n. 12.369, existe sob a chácara 110 uma servidão de passagem d'água devidamente registrada sob o n. 166 livro 04 deste cartório. Dou fé. Oficiala. Marlene Fernandes Costa.			
R-2/14.244. Gurupi, 18/01/1989. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas de Cartório do 2º Ofício local, livro 99, fls. 101/102 em 04/01/1989; a proprietária da matrícula acima qualificada, vendeu para a empresa, TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., estabelecida na Avenida Perimetral Norte, n. 3.442, Vila João Vaz, em Goiânia-GO, inscrita no CGC-MF sob n. 01.016.989/0001-94; o imóvel objeto desta matrícula no valor de CZ\$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzados). Dou fé. Oficiala. Marlene Fernandes Costa.			
R-3/14.244. Gurupi, 14/12/2012. PENHORA. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora, datado de 15/10/2012, expedido pelo Juízo de Direito da Vara de Causas Precatórias, Falências e Concordatas, desta Comarca, extraído dos autos da Carta Precatória n. 2012.0000.6103-9, originária dos autos n. 245 - Protocolo 200101396656, da Ação de Execução Fiscal, em que figuram como partes: ESTADO DE GOIÁS - FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL X TRANSBRASILIANA TRANSPORTES E TURISMO LTDA, já qualificada no R-2 acima; em trâmite pela 2ª Vara Cível e Fazendas Públicas da Comarca de Porangatu-GO; o imóvel objeto desta matrícula foi			
SOLICITADO POR: CAPITAL LTDA. - OFF/CNPJ: ***.477.800-**- DATA: 21/05/2025 16:24:32 - VALOR: R\$ 14,04			



GURUPI - TOCANTINS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Continuação do Matrícula: 14244

penhorado para assegurar o pagamento da importância reclamada na lide, dando-se à causa o valor de R\$ 454.214,68 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e quatorze reais e sessenta e oito centavos); cujo imóvel foi depositado em mãos do fiel depositário, Sr. Ademar José Cardoso, CPF. n. 123.158.181-63. Dou - fl. Oficial. *Barbara Fernandes Costa*

AV-4/14.244. Gurupi, 16/10/2015. CANCELAMENTO. Procede-se a esta averbação para constar que fica cancelado o registro R-3 acima, a vista da ordem judicial passada na Carta Precatória de Cancelamento de Registro de Penhora, datada de 31/10/2014, expedida pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível e Fazendas Públicas da Comarca de Porangatu-GO, extraído dos autos 0. 725 da Ação de Execução Fiscal em que figuram como partes: ESTADO DE GOIÁS - FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL X TRANSBRASILEIRA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., autuada no Varidite Cartas Precatórias desta Comarca sob o n. 0001381-71-2015.833.2722; servindo como mandado, consoante Despacho de 14/01/2015, extraído pelo JM Juiz de Direito, Dr. Silas Bonifácio Pereira, que fica arquivada esta para fins regulamentares. Dou - fl. Oficial. *Barbara Fernandes Costa*

AV-5/14.244. Gurupi, 20/01/2016. Protocolo n. 89.778, de 21/01/2016. INDISPONIBILIDADE. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, expedida eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) em 18/12/2015, às 13:45:17 horas, Protocolo de Indisponibilidade n. 201512.1413.00098321-1A-909, processo n. 0010955062015380100, para constar que foi decretada pelo Tribunal Superior do Trabalho; Tribunal Regional de Trabalho da 8ª Região; e Núcleo de Pesquisa Patrimonial de Belém-PA, a indisponibilidade dos bens de propriedade da TRANSBRASILEIRA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., no R-2 acima qualificada. Emolumentos R\$ 0,00; Taxas: TFE R\$ 0,00, T Funcivil R\$ 0,00; Impostos: ISS R\$ 0,00; Selo de Fiscalização n. ARC446741. Dou - fl. Oficial. *Barbara Fernandes Costa*

AV-6/14.244. Gurupi, 22/09/2016. Protocolo n. 91.997, de 20/09/2016. INDISPONIBILIDADE. Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, expedida eletronicamente pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) em 19/09/2016, às 14:22:37 horas, Protocolo de Indisponibilidade n. 201609.1914.00189880-1A-009, processo n. 00115694720155180001, para constar que foi decretada pela 1ª Vara do Trabalho de Goiânia-GO, a indisponibilidade dos bens de propriedade da TRANSBRASILEIRA TRANSPORTES E TURISMO LTDA., no R-2 acima qualificada. Emolumentos:

É importante expor que o presente trabalho envolve o levantamento de dados realizados durante o mês de Agosto e Setembro 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 Gurupi - 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, ressaltando que a chácara, devido sua localização caso não seja a devida descrita, e apresentada, mesmo vale, pois de acordo registros municipais, aparenta que esteja entorno da região, o que caracteriza a avaliação, caso ocorra alguma alteração documental, referente 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

9.1 METÓDO 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 Gurupi /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 exaustivamente exposto o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**.

9.2 METÓDO UTILIZADO PARA O CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação do valor das edificações/benfeitorias que se encontram no imóvel, seria utilizada a avaliação pelo custo de reprodução, todavia precisava estar em conformidade determinada em cartório, à partir de então, 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.

10.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Imóvel Urbano, Chácara localizada no final da Rua 02 e 03, Chácara 108-A (cento e oito A), e 110-A (cento e dez A), a chácara se localiza no Bairro Engenheiro Waldir Lins.
Densidade de ocupação	Mediana
Valorização Econômica	Mediana
Acessibilidade	Mediana
Intensidade do Tráfego	Mediana

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	Mediana
Principal via de acesso	RUA 02
Ponto de Referência	Região ao Antigo Hotel Transbrasiliana e atual "TransHotel", próximo ao Espaço Palaciu's Real Eventos.

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 de imóveis semelhantes é escassa, o que aumenta a valoração do presente imóvel.

12 - DAS AMOSTRAS PARA VERIFICAÇÃO DO VALOR DA PROPRIEDADE

AMOSTRA 1.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	800M ²
TESTADA	20 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 400.000,00
VALOR DO M²	R\$ 500,00
LOCALIZAÇÃO	Entre Rua Otami Gomes e Rua 4, Lote de esquina.
FONTE	(63) 98404-9717 (José Lins)
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1,4 km



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 2.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600M ²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	160.000,00
VALOR DO M²	R\$ 266,66
LOCALIZAÇÃO	Rua H, entre Rua 4 e Rua 3.
FONTE	(63) 98400-9217 (Helio)
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	300m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 3.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600M ²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 160.000,00
VALOR DO M²	R\$ 266,66
LOCALIZAÇÃO	Rua 5, entre Rua I e H.
FONTE	(63) 98400-9217 (Helio)
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	350 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 4.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	3600M ²
TESTADA	60 M
PROFUNDIDADE	60 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 1.300.000,00 para venda e 10.000,00 o aluguel.
VALOR DO M²	R\$ 361,11
LOCALIZAÇÃO	Entre a RUA FRANCISCO ORELANA e JUCELINO KUBITSCHECK.
FONTE	(63) 98431-8295 Zezinho Construtor
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	800 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 5.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	450M ²
TESTADA	15M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 80.000,00
VALOR DO M²	R\$177,77
LOCALIZAÇÃO	CRUZAMENTO DA RUA JUCELINO KUBITSCHECK E RUA PREFEITO MANOEL DE NOBREGA.
FONTE	63 99260-3550
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	800 m



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 6.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	600M ²
TESTADA	15M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 400.000,00
VALOR DO M²	R\$ 666,66
LOCALIZAÇÃO	RUA F, entre RUA 4 e RUA 5
FONTE	(63) 98482-2826
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	900 M



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 7.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	600m ²
TESTADA	15M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 370.000,00
VALOR DO M²	R\$ 616,66
LOCALIZAÇÃO	Rua F, entre RUA 5 e RUA 4
FONTE	(21) 99691-4879
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	950 M



+ FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 8.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600m ²
TESTADA	20M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 400.000,00
VALOR DO M²	R\$ 666,66
LOCALIZAÇÃO	RUA F, entre RUA 5 E 4.
FONTE	(62) 98472-2558
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1 KM



+ FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 9.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600m ²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 230.000,00
VALOR DO M²	R\$ 383,33
LOCALIZAÇÃO	RUA 4, ENTRE RUA G E RUA H
FONTE	(61) 98134-0102
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	400 M



FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 10.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	330M ²
TESTADA	11 M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 100.000,00
VALOR DO M²	R\$ 303,03
LOCALIZAÇÃO	Rua H, entre RUA 5 e RUA 6
FONTE	(63) 9952-7642
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	500 M



+FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 11.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600 M ²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 210.000,00
VALOR DO M²	R\$ 350,00
LOCALIZAÇÃO	RUA H, entre RUA 4 E 3.
FONTE	(63) 98406-7137
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	500 M



+FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 12.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	600 M²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 160.000,00
VALOR DO M²	R\$ 266,66
LOCALIZAÇÃO	RUA 5 ,QUADRA 29, LOTE 17.
FONTE	(21) 98179-4421
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	300 M



+FOTOGRAFIA IN LOCO

AMOSTRA 13.

CIDADE	Gurupi/TO
ÁREA	600 M²
TESTADA	20 M
PROFUNDIDADE	30 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 180.000,00
VALOR DO M²	R\$ 300,00
LOCALIZAÇÃO	Setor Waldir Lins, Gurupi-TO.
FONTE	https://ronniejorgeimoveis.com.br/imoveis/terreno-a-venda-setor-waldir-lins-gurupi-to/
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	+/- 1 KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 14.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	600 M²
TESTADA	15 M
PROFUNDIDADE	40 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 170.000,00
VALOR DO M²	R\$ 283,33
LOCALIZAÇÃO	Setor Waldir Lins, Gurupi-TO.
FONTE	https://www.instagram.com/reel/DLVBBINMHnS/
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	Aproximadamente 1KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

AMOSTRA 15.

CIDADE	Gurupi/TO
AREA	4.800 M²
TESTADA	60 M
PROFUNDIDADE	80 m
TOPOGRAFIA	Plano
VALOR	R\$ 500.000,00
VALOR DO M²	R\$ 104,16
LOCALIZAÇÃO	Chácara saída para dueré próx da subestação da Energisa.
FONTE	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vende-chacara-1423963141?lis=listing_1100
DISTÂNCIA IMÓVEL AV	1,2 KM



+ PRINT DA PÁGINA WEB

Foram coletados elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando levando-se em consideração o fator localização, estando as amostras localizadas na mesma região em Gurupi/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 21, 22 e 23 de Agosto, 01 e 02 de Setembro 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.

AMOSTRA	AREA DO IMÓVEL	VALOR VENDA	VALOR MÉDIO M ²
01	800m ²	R\$ 400.000,00	R\$500,00
02	600m ²	R\$ 160.000,00	R\$ 266,66
03	600m ²	R\$ 160.000,00	R\$ 266,66
04	3600m ²	R\$ 1.300.000,00	R\$ 361,11
05	450m ²	R\$ 80.000,00	R\$ 177,77
06	600m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 666,55
07	600m ²	R\$ 370.000,00	R\$ 616,66
08	600m ²	R\$ 400.000,00	R\$ 383,33
09	600m ²	R\$ 230.000,00	R\$ 383,33
10	330m ²	R\$ 100.000,00	R\$ 303,03
11	600m ²	R\$ 210.000,00	R\$ 350,00
12	600m ²	R\$160.000,00	R\$ 266,66
13	600m ²	R\$ 180.000,00	R\$ 300,00
14	600m ²	R\$ 170.000,00	R\$ 283,33
15	4.800m ²	R\$ 500.000,00	R\$ 104,16
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO			R\$ 348,61/m ²

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\$ 348,61/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\$ 348,61/m² (trezentos e quarenta e oito reais e sessenta e um centavos).

Destarte, o valor mercadológico para fins de compra e venda do imóvel objeto deste trabalho, com 00.64.00 ha (sessenta e quatro ares), equivale a 6.400 metros quadrados (m²) de área de terreno, é de R\$ 2.231.104,00 (Dois milhões, duzentos e trinta e um mil, cento e quatro reais), levando em consideração exclusivamente o seu terreno, eis que o valor da construção/edificação será analisado no tópico seguinte.

A este respeito:

$$\begin{aligned} VT &= \text{Área terreno} \times \text{Valor por m}^2 \\ VT &= 6.400^2 \times \text{R\$ } 348,61 \\ VT &= \text{R\$ } \underline{\underline{2.231.104,00}} \end{aligned}$$

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 20/08/2025.

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, 0 m², o valor dela, nos termos da tabela do SINDUSCON GO - PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q), é de R\$ 0,00 (0 reais).

Note:

Valor da Construção = Área construída x CUB

VC = 0² X R\$ 2.143,60

VC = R\$ 0,00

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

VRC = R\$ 0,00 – 15,60 %

VRC = **R\$ 0,00**

Assim, o valor da construção, se considerada isoladamente, representaria a quantia de R\$ 0,00 (zero reais).

Deste modo, o VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO, considerando os valores obtidos do terreno e pela construção existente, é de **R\$ 2.231.104,00 (Dois milhões, duzentos e trinta e um mil, cento e quatro reais).**

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

VT = R\$ **2.231.104** + R\$ 0,00

VT = R\$ **2.231.104,00**

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\$ 223.110.400,00
(Duzentos e vinte e três milhões, cento e dez mil e quatrocentos reais)

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

Gurupi, Estado do Tocantins.
04 de Setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente

MIRIELLI SOUSA ADORNO

Data: 12/09/2025 10:57:32-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

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**
Administração Judicial
GRUP CAPITAL

QUESTIONÁRIO DE VISTORIA

1. Identificação do Imóvel

- Endereço completo:
Edifício nº 108 A e 110-A, com área de 64 m², situado no pavimento térreo, Engenheiro Waldemar Lima, final da Rua 02 e 03.
- Tipo do imóvel:
() Apartamento () Casa ☒ Chácara () Garagem () Lote () Outro: _____
- Matrícula nº: 14.244

2. Situação de Ocupação

- O imóvel está:
() Ocupado () Abandonado ☒ Impossível verificar
- Caso ocupado, qual o título do ocupante?
() Proprietário () Inquilino () Possuidor () Invasor () Outro: Encomenda Q-10A
- Os ocupantes apresentam documentos que comprovem a posse?
() Sim () Não
- Documentos apresentados (anexar cópia em foto, se possível):
— / —

São Paulo/SP: Rua Padre João Manoel, n. 755, 10º andar, cj. 202, sala 10; Consórcio César, CEP: 01411-001, Tel.: 11 3882-0538.
Sorocaba/SP: Av. Yagiro Takasaka, n. 4383, sala 70, Aliphiaville, CEP: 06.543-038.
www.viscapital.com.br

1/5



- Nome dos ocupantes:

— / —

- Tempo de ocupação:

— / —

- Contato dos ocupantes (telefone/email):

— / —

- 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?
- Já houve alguma abordagem de órgãos públicos, empresas ou particulares?

— / —

— / —



4. Caso o Imóvel Esteja Abandonado

- O imóvel está trancado?

() Sim () Não

- Foi possível acionar um chaveiro?

() Sim () Não

- Cópia da chave foi feita?

() Sim () Não

- Observações:

— / —

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

- Foram encontrados vizinhos?

() Sim () Não

- Informações fornecidas por vizinhos:

— / —



- Nome(s) e contato(s) dos vizinhos entrevistados (se autorizarem):

— / / —

6. Conclusão da Vistoria

- Imóvel ocupado?

() Sim () Não

- Imóvel apresenta condições de habitabilidade?

() Sim () Não

- Observações do perito:

De acordo a matrícula 142.44 e averbação diante o 1º Cartório de Imóveis de Lympe-TO e a Prefeitura Municipal de Lympe, as referências descritas ao final da Rua 02 e 03 encontra-se chamadas para tais confirmação de ser a 108A e 110A. Porém a levantamento pela região foi realizado com base no levantamento e número de lotes. No local possui casa e aparentemente uma clínica médica, porém não possui placa definitiva, por não se encontrar na matrícula, área edificada.

O endereço da matrícula não no cartório de registro de imóveis urbanos e imóveis rurais, quanto na Prefeitura de Lympe há inscricao, não encontrado. Todavia foi realizada a vistoria na região e averbação.



7. Documentação Anexa

- ☒ Fotos do imóvel
- ☐ Cópia de documentos apresentados
- ☐ Relato de vizinhos
- ☐ Cópia da chave (se houver)
- ☒ Outros: Letra dos vizinhos vizinhos e chaves nas

proximidades da Rua 02 e 03.

Perito responsável:

Nome: Miriel Sousa Adorno

Data: 23/01/2025

Assinatura: Miriel Sousa Adorno

Miriel Sousa Adorno
Engª de Análises e Perícias
CRM TO 033460 TO

Ocupante(s) presente(s):

Nome(s): - N -

Assinatura(s): - N -

- ✓ 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.

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: 30 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

TOPOCART – TOPOVISION. - Mapa Digital Prefeitura Gurupi. <https://appgeo.gurupi.to.gov.br/gurupi/>. Acesso em 04/09/2025.