

**Fórum da Comarca de Palmas
Vara de Execuções Fiscais e Ações de Saúde de Palmas**

Processo: 0005671-50.2014.8.27.2729
Mandado: 17081694

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹ DE IMÓVEL URBANO²

Em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº17601202**, tendo como autor o ESTADO DO TOCANTINS em desfavor de DEFARMA DISTRIBUIDORA FARMACÊUTICA LTDA, e, observadas as formalidades legais, diligenciei ao(s) endereço(s) indicado(s), e no dia **20/03/2026**, efetuei a avaliação do imóvel indicado, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel³

O objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, trata-se de um IMÓVEL denominado, Um lote de terras para construção urbana de número 02, da quadra **ASRNE-55**, Conjunto **QI-04**, situado a alameda **04**, do Loteamento Palmas - 3ª etapa, com área de **1.668,32 m²**, sendo: 20,00 metros + D=15,96 metros de frente com alameda 04; 21,34 metros com lote 01 + 20,00 metros com lote 03 de fundo; 25,22 metros + D=14,13 metros do lado direito com alameda 05; 47,00 metros do lado esquerdo com lote 04, constante de matrícula n.º **83.473**.

2. Zona e Logradouro⁴

Imóvel situado na **Quadra ASRNE 55, Conjunto QI 04, Alameda 4**, integrante do Loteamento "**PALMAS 3ª ETAPA**", nesta cidade, e assim, considerando os aspectos da infraestrutura pública, em especial as voltadas à mobilidade urbana, localização do imóvel e valorização imobiliária, fatores estes, utilizados como base na formação dos valores dos imóveis. A análise realizada é por meio de variáveis qualitativas, nas quais foram consideradas a composição por meio de três elementos primordiais:

- **Infraestrutura Urbana:** caracteriza-se pelas condições de infraestrutura ligadas às benfeitorias públicas, no que tange a pavimentação asfáltica, a rede de energia elétrica, a rede de água, a rede de esgoto, a iluminação pública e a coleta de lixo;
- **Localização:** caracteriza-se pela localização do imóvel e as condições de acesso e mobilidade urbana (ruas e avenidas de acesso);
- **Logradouro:** caracteriza-se pela localização do imóvel em relação a elementos que valorizam o bem, como proximidade a rodovias, a avenidas, a supermercados, a praças, a centros comerciais, dentre outros.

¹ Laudo de Avaliação elaborado de acordo com Artigo 872 da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 - CPC

² Imóvel Urbano

³ Artigo 872, I do CPC

⁴ NBR 14.653-1, item 10.1

No endereço diligenciado verifiquei que o imóvel encontra-se numa zona urbana nas proximidades da TO 050 saída para Lajeado - TO, (as ruas no entorno são todas acessíveis e pavimentadas com acesso a rede de água tratada, esgoto, iluminação publica e coleta de lixo).

**Fórum da Comarca de Palmas
Vara de Execuções Fiscais e Ações de Saúde de Palmas**

3.1.1 Imagem da localização do imóvel – Google Eart



Fonte: <https://earth.google.com/web/search>

4. Data da Vistoria⁵

A vistoria foi realizada na data de 20/03/2026, onde verifiquei que o imóvel possui benfeitorias conforme registro fotográfico item 5.

5. Registro Fotográfico do Imóvel

- **Foto 01 – Identificação do Imóvel**



Fonte: registro realizado pelo Oficial de Justiça Avaliador Yeddo Teles

**Fórum da Comarca de Palmas
Vara de Execuções Fiscais e Ações de Saúde de Palmas**

- **Foto 02 – Identificação do Imóvel**



Fórum da Comarca de Palmas
Vara de Execuções Fiscais e Ações de Saúde de Palmas



**Fórum da Comarca de Palmas
Vara de Execuções Fiscais e Ações de Saúde de Palmas**



Fonte: registro realizado pelo Oficial de Justiça Avaliador Yeddo Teles

⁵ NBR 14.653-1, item 7.3.1

6. Perspectivas de Mercado

Diante da atual situação mercadológica na cidade de Palmas – TO, observa-se que o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo equilíbrio entre demanda e oferta, com leve tendência de altas nos preços. Em consulta a corretores de imóveis e empresas imobiliárias, nesta localidade, foi constatado que há imóveis nas proximidades que estão disponíveis para venda, há mais de 12 meses.

7. Definição de Valores de Mercado:

O critério para tomada de decisão sobre o valor do imóvel avaliando, se deu a partir dos dados levantados sobre o imóvel vistoriado, bem como os valores praticado no mercado imobiliário da localidade e com base no **anexo IV** ao **Decreto N.º 2.832, de 30 de Dezembro de 2025** que atualiza monetariamente a Planta de valores Imobiliários do Município de Palmas.

8. Resultado final:

Valor Venal do Terreno x Valor Venal da Edificação

Valor do imóvel em m² = 674.701,97

Valor da área edificada em m² = 1.086.128,00

Valor final = R\$ 1.760.829,97

Valor do imóvel avaliando: R\$ 1.760.829,97 (um milhão, setecentos e sessenta mil, oitocentos e vinte e nove reais e noventa e sete centavos)

Yeddo Teles
Oficial de Justiça Avaliador “Ad hoc”