

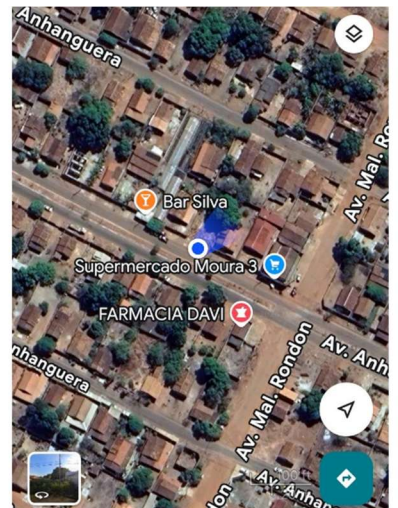
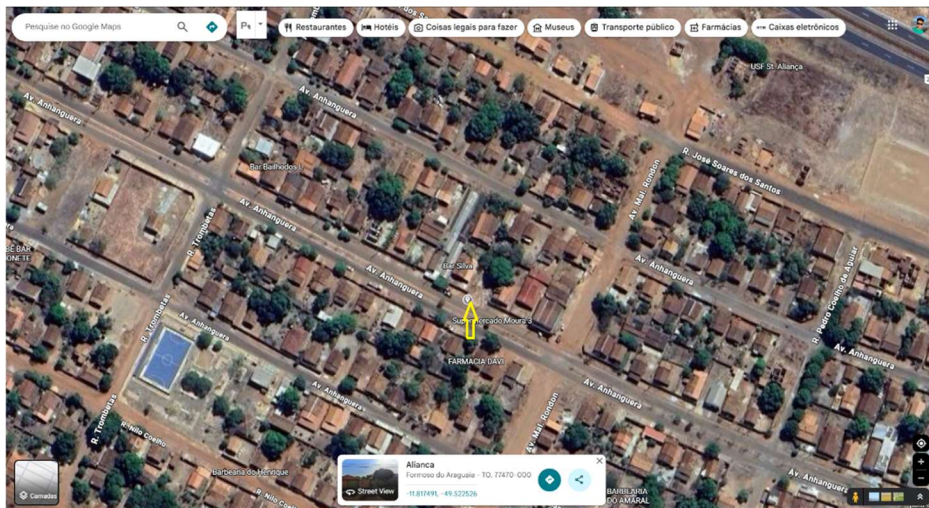
Autos de Execução Fiscal n.º 5000180-46.2010.8.27.2719/TO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CRISTIANO RODRIGUES DE AQUINO, *Oficial de Justiça Avaliador* desta Comarca, em cumprimento dos r. mandado n.º **18428942**, extraído dos autos em epígrafe, em que o ESTADO DO TOCANTINS move contra MJ DE CARVALHO e MARCÍLIO JOÃO DE CARVALHO, depois de realizar diligências, vistorias e buscas mercadológicas de estilo, respeitosamente submete a conclusão dos trabalhos consubstanciado no presente laudo.

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Trata o presente de avaliar o **Lote n.º 11, da Quadra SI-35-C**, com a **área de 409,84 m²**, sendo 14,30 metros de frente, 14,30 metros de fundo, 28,66 metros na lateral direita e 28,66 metros na lateral esquerda, localizado na Avenida Anhanguera, setor aliança nesta cidade, com as seguintes confrontações e limites: lado direito com o lote n.º 12, lado esquerdo com o lote n.º 10, fundo com o lote n.º 04 e frente para Avenida Anhanguera, tudo da mesma quadra e do loteamento urbano oficial desta cidade; devidamente registrado no LIVRO n.º 2 de Registro Geral, sob **MATRÍCULA n.º 5.872** no CRI local.



Acima seguem foto de satélite e *print* do aplicativo *Google Maps* realizado *in loco*; abaixo segue fotos reais e atuais do imóvel avaliado.



DA METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** de dados de mercado.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de **16 de JUNHO de 2026**, foram realizadas as vistorias e buscas mercadológicas, bem como cálculos,

cotações e pesquisas de mercado para o bem e objeto desta avaliação. Este laudo foi preparado de acordo com os dispositivos previstos no artigo 8º da Lei 6404/76 (por analogia).

O *método comparativo direto* define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o *valor unitário* (neste caso utilizou-se o metro quadrado) a ser aplicado. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas *Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas* e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no *método comparativo direto*.

Ressalte-se que a avaliação do terreno se dará unicamente em relação à TERRA NUA; uma vez que, exceto o direito à meação dos muros lindeiros, inexistem benfeitorias de relevância mercadológica edificadas sobre o imóvel; conforme constatação *in loco*.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Dessa forma, ficam avaliados os imóveis objeto do presente, na **data-base retro mencionada**; com base nos procedimentos técnicos empregados no presente trabalho e depois de procedidas as indispensáveis diligências, vistorias e buscas de praxe, considerando o preço médio praticado nas comercializações locais (*estagnado há alguns anos*), notadamente pela localização, o seguinte valor unitário de mercado do **LOTE N.11, da QUADRA SI-35-C** com área de 409,84m² com os limites e confrontações constantes da escritura de compra e venda lavrada no CRI no LIVRO N. 2-Registro Geral, SOB N.5.872; considerando sua localização com vocação comercial, situado na avenida principal do Setor Aliança, conforme preços praticados atualmente no mercado em imóveis semelhantes, **FICA AVALIADO em R\$ 60.000,00 (SESSENTA MIL REAIS)**.

Dessa forma, estando o laudo concluído, submeto-o à apreciação superior.

Formoso do Araguaia/TO, 16 de junho de 2026.

CRISTIANO RODRIGUES DE AQUINO

Oficial de Justiça/Avaliador

Mat. 142562 – TJ/TO