

Processo: 5031334-81.2012.8.27.2729/TO
Mandado: 17323659

LAUDO DE AVALIAÇÃO¹DE IMÓVEL URBANO²

Em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº17323659**, e, observadas as formalidades legais, diligenciei ao(s) endereço(s) indicado(s), e no dia **06/04/2026**, efetuei a vistoria para avaliação dos imóveis indicados, conforme segue:

1. Descrição dos Imóveis³

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** tem por objeto o seguinte imóvel:

I - Fração ideal de 2,72434% correspondendo a 85,1902m² de área de terreno, O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial, denominada Sala 101, com área privativa total de 253,55m², localizada no primeiro pavimento do Edifício Palmas Medical Center, Quadra ACSU SO-40, Avenida LO-11, conjunto 02, Lote 02, Plano Diretor Sul, Palmas – TO. **Matrícula nº 102.594.**

Zona e Logradouro⁴

A análise para avaliação dos imóveis foi realizada por meio de variáveis qualitativas, considerando-se a composição a partir 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:** O imóvel objeto deste trabalho localiza-se na Avenida LO11, Quadra ACSU SO40, região central de Palmas de uso predominantemente comercial, com ruas e avenidas de acesso pavimentadas, a região encontra-se adensada, com diversas redes de serviços disponíveis nas proximidades, porém observa-se maior utilização dos imóveis em serviços destinados a saúde, como exemplo, hospitais, centros médicos, clínicas, laboratórios, entre outros.
- **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

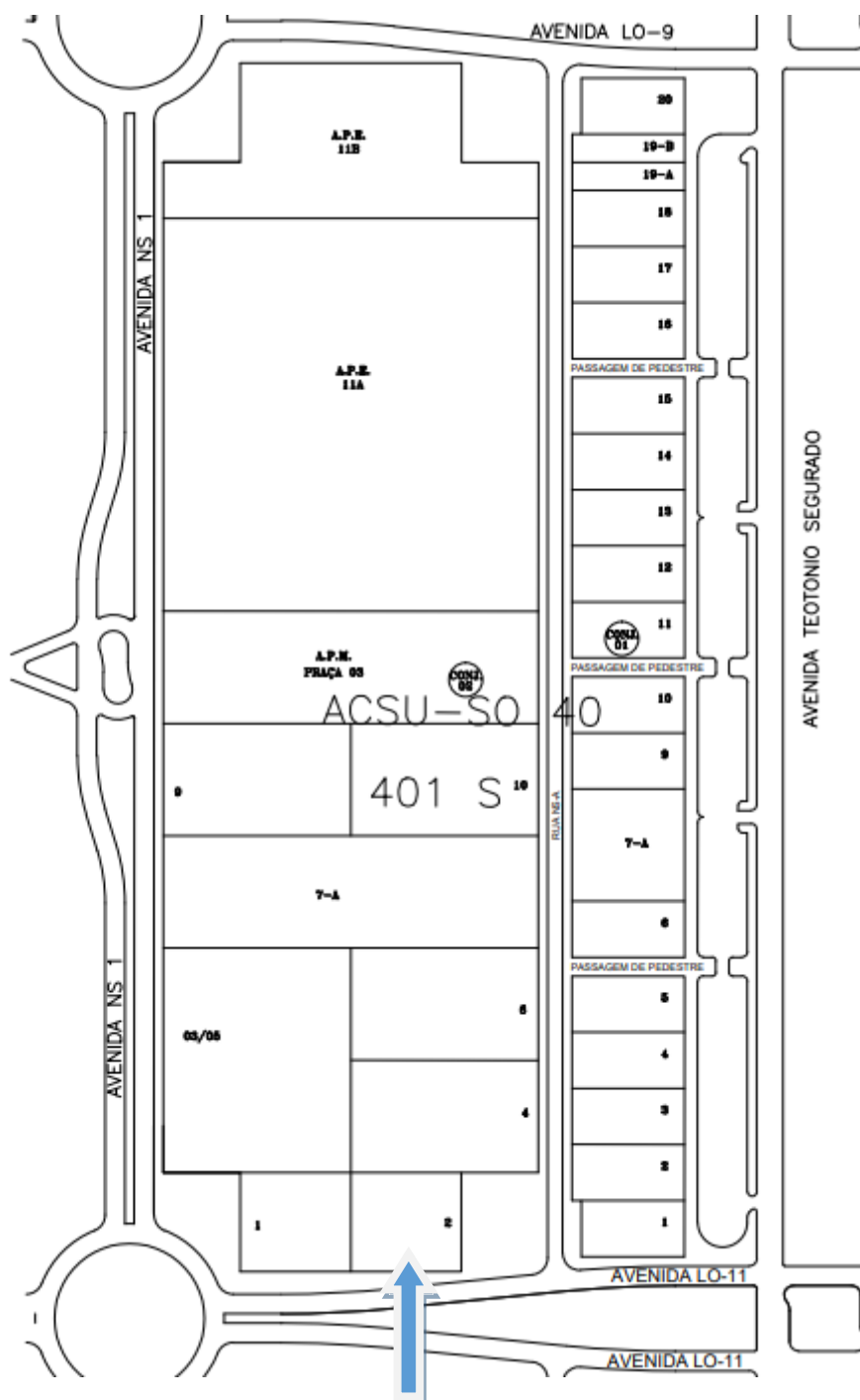
³ Artigo 872, I do CPC

⁴ NBR 14.653-1, item 10.1

2. Condições de Infraestrutura Urbana e Melhoramentos Públicos

Em diligência realizada no endereço indicado, constatou-se que o imóvel se encontra inseridos em zona urbana, na **AVENIDA LO-11**, conforme imagens anexas.

3.1 Imagem da localização do imóvel – Mapeamento município



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

3.1.1 Imagem da localização do imóvel – Google Eart



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

04. Data da Vistoria

A vistoria foi realizada na data de 06/04/2026, onde verifiquei que o imóvel possui benfeitorias, e devido a sua localização apresenta características de um **"EDIFÍCIO PALMAS MEDICAL CENTER"**.

5-NBR 14.653-1, item 7.3.1

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

Vistoria constitui etapa essencial da avaliação, todavia, diante da impossibilidade de acesso ao interior do imóvel avaliando, a análise foi realizada com base em observação externa e elementos disponíveis, adotando-se situação paradigma devidamente explicitadas neste laudo.

•Foto 01 – Identificação do Imóvel



Fonte: registro realizado pelo Oficial de Justiça Avaliador PAULO ROBERTO RODRIGUES DE SOUSA.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

• **Foto 02 – Identificação do Imóvel**



Fonte: registro realizado pelo Oficial de Justiça Avaliador PAULO ROBERTO RODRIGUES DE SOUSA.

Relatório Fotográfico Interno.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011 www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

Salas - 01 e 02



Salas 03 e 04



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011 www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

Salas 05 e 06

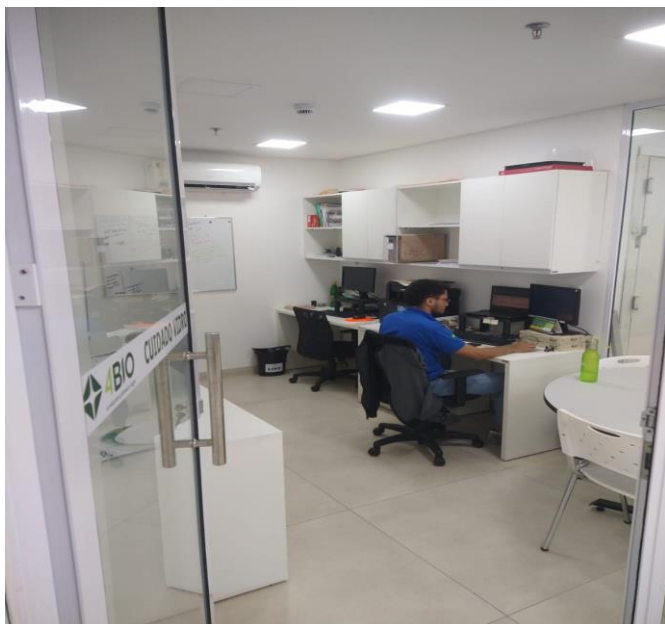


Salas 07 e 08



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS E SAÚDE DE PALMAS
Av. Teotônio Segurado s/n, Palácio Marquês de São João da Palma – Bairro: Plano Diretor Sul, CEP 77022-002
Fone: (63) 3142-1011 www.tjto.jus.br - E-mail: fiscalsaudepalmas@tjto.jus.br

Salas 08 e 09



Sala: 10



Perspectivas de Mercado

Considerando a análise da conjuntura mercadológica do Município de Palmas – TO, verifica-se que o mercado imobiliário local apresenta comportamento estável, caracterizado por relativo equilíbrio entre oferta e demanda, com discreta tendência de valorização.

Conforme levantamento realizado junto a profissionais atuantes no segmento imobiliário, bem como pesquisa de mercado efetuada na região, constatou-se a existência de imóveis similares sendo regularmente ofertados, cujos valores evidenciam compatibilidade com o padrão construtivo e localização do bem avaliando, indicando valorização mercadológica moderada e consistente.

3. Fatores de homogeneização analisados quanto aos melhoramentos públicos

Os fatores de homogeneização relacionados às benfeitorias públicas e à infraestrutura urbana do entorno foram considerados na presente avaliação, por não exercerem influência relevante na formação do valor de mercado do imóvel avaliando. Tal circunstância decorre do fato de o bem estar inserido em região com toda infraestrutura urbana e localização na principal avenida da capital, conforme evidenciado no relatório fotográfico acostado aos autos.

Assim, para fins de apuração do valor, foram preponderantemente consideradas as características intrínsecas do imóvel — tais como sua localização específica dentro da área em que se insere, dimensões, conformação topográfica e potencial de uso — não se verificando a existência de fatores externos relevantes que justificassem a aplicação de ajustes positivos ou negativos sobre o valor unitário adotado.

4. Definição de Valores de Mercado:

A avaliação do imóvel em referência foi realizada com fundamento em pesquisa de mercado efetuada na região, considerando imóveis com características semelhantes, bem como os valores correntemente praticados no mercado imobiliário local.

Foram analisados os elementos objetivos observados in loco, tais como localização, padrão construtivo, estado de conservação, destinação, inserção urbana e demais características intrínsecas e extrínsecas que influenciam na formação do valor.

Ressalta-se que o Oficial de Justiça Avaliador, no exercício de suas atribuições legais, possui discricionariedade técnica para fixação do valor do bem dentro dos limites do seu livre convencimento motivado, pautado em critérios de razoabilidade, proporcionalidade e nas diretrizes normativas aplicáveis.

5. VALOR FINAL DE MERCADO:

Considerando as características do bem, como a infraestrutura e a localização as normas ditadas pela associação brasileira de normas técnicas (ABNT), e atendendo ao objetivo de determinar tecnicamente o valor de mercado do imóvel obteve-se o valor de: **R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais).**

PAULO ROBERTO RODRIGUES DE SOUZA
Oficial de Justiça Avaliador “Ad hoc”
Matricula TJ-TO nº35438-2