PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS COMARCA DE GUARAÍ – 1ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº: 0000112-87.2024.8.27.2721

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADO: L L BARROS LTDA E OUTROS

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO IMÓVEL: MATRÍCULA Nº 6.494 – CRI GUARAÍ/TO

PERITO JUDICIAL: ENG. JONATHAN MENDES DA SILVA

REGISTRO: CREA/TO 333074/D-TO

Sumário

01. SINOPSE DO LAUDO PERICIAL 3
02. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA 4
03. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA E METODOLOGIA CIENTÍFICA 5
04. VISTORIA TÉCNICA E DIAGNÓSTICO DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA 6
05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO 7
06. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO 8
07. CONCLUSÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR 11
08. ENCERRAMENTO 12
ANEXO I 13
ANEXO II 25
ANEXO III 29
ANEXO IV 31
09. ANÁLISE COMPARATIVA DE TIPOLOGIAS 32

01. SINOPSE DO LAUDO PERICIAL

Identificação: Av. Joaquim Guará, Lote 01, Quadra 08, Centro, Guaraí-TO.

Tipologia: Terreno Nu (Lote Urbano Vago).

Área Total: 494,88 m².

Diagnóstico Crítico: Inexistência de benfeitorias físicas. Divergência técnica fundamental em relação à avaliação do Evento 46.

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (NBR 14653-2).

Valor Unitário Médio Homogeneizado: R$ 315,00/m².

VALOR DE MERCADO FINAL: R$ 155.887,20 (Cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos).

02. INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Designado por este Juízo para atuar como Perito nos autos em epígrafe, o Eng. Civil Jonathan Mendes da Silva apresenta este trabalho técnico visando a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da lide. A presente avaliação pauta-se pela isenção e pelo rigor técnico exigido pela Engenharia Legal, fornecendo subsídios para a justa execução do título.

03. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA E METODOLOGIA CIENTÍFICA

O presente trabalho pericial é regido estritamente pelas diretrizes da **ABNT NBR 14653-1:2019** (Procedimentos Gerais) e **ABNT NBR 14653-2:2011** (Imóveis Urbanos).

3.1. Do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Adotou-se o método que identifica o valor do bem através do tratamento técnico de elementos comparáveis constituintes de uma amostra (Item 8.2.1 da NBR 14653-2). Diferente de métodos subjetivos, esta Perícia de Engenharia utiliza a **Homogeneização por Fatores**, onde cada dado de mercado é ajustado estatisticamente para refletir as características intrínsecas do imóvel avaliando.

3.2. Dos Graus de Fundamentação e Precisão:

Em conformidade com a Tabela 1 da norma citada, este laudo atinge o **Grau II de Fundamentação**, visto que apresenta:

Identificação completa dos dados de mercado;

Análise detalhada de todos os atributos que influenciam a formação do valor;

Tratamento técnico adequado via coeficientes multiplicativos devidamente justificados.

3.3. Do Uso Melhor e Mais Eficiente:

Considerando a localização em zona central (Av. Joaquim Guará), o terreno nu possui aptidão para uso comercial ou residencial de médio/alto padrão, sendo esta a premissa para a seleção das amostras.

04. VISTORIA TÉCNICA E DIAGNÓSTICO DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Em diligência realizada sob condições climáticas favoráveis no dia 06/03/2026, procedeu-se à inspeção física minuciosa do bem.

4.1. Da Verdade Fática vs. Erro Material do Evento 46:

Ao confrontar o imóvel *in loco* com o laudo de avaliação anteriormente acostado aos autos (**Evento 46**), este Perito de Engenharia identificou um **Erro Material Grave de Natureza Física**.

O referido laudo descrevia uma residência de **242,96 m²**, atribuindo-lhe valores baseados em benfeitorias inexistentes. Ressalte-se que tal descrição baseia-se, possivelmente, no histórico da **Matrícula nº 6.494 (AV-4-6.494)**, que ainda acusa a existência de uma área edificada. Todavia, a inspeção técnica realizada em 06/03/2026 constatou que o imóvel é, em sua totalidade, um **TERRENO NU**.

Não há vestígios de estruturas funcionais, fundações aproveitáveis, alvenarias ou coberturas. A discrepância é absoluta: o laudo do exequente avaliou um patrimônio que não mais existe na realidade física. Portanto, a presente avaliação ignora qualquer valor de edificação, restringindo-se estritamente ao valor venal da terra nua, conforme fartamente documentado no **Relatório Fotográfico (Anexo I)** deste laudo.

4.2. Caracterização Crítica do Lote:

O terreno apresenta-se em estado de vacância, com presença de vegetação rasteira pioneira e acúmulo de resíduos sólidos (entulho). Tal diagnóstico é fundamental, pois o custo de limpeza e terraplanagem é um fator de depreciação que deve ser considerado na formação do preço final, algo ignorado na avaliação pretérita.

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÃO

O lote está situado em zona central consolidada, com topografia plana e ao nível do logradouro. A região é dotada de infraestrutura urbana completa: pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, rede de energia elétrica, iluminação pública e saneamento. A vizinhança é composta por edificações de padrão médio a alto.

Embora a Matrícula nº 6.494 acuse a existência de uma área edificada de 242,96 m² (conforme AV-4), a vistoria *in loco* realizada em 06/03/2026 constatou que tal benfeitoria foi demolida ou deteriorou-se por completo, restando apenas resíduos de alvenaria e vegetação ruderal (Fotos 10, 11 e 16). Portanto, a presente avaliação ignora o valor de edificações, tratando o imóvel como **lote nu**, conforme a realidade fática encontrada.

06. PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A coleta de dados foi realizada focando na **Tipologia de Terra Nua**, evitando o erro metodológico do Evento 46, que utilizou casas prontas para avaliar um lote vazio.

6.1. Amostragem Selecionada:

Foram selecionados elementos com localização e potencial construtivo análogos, cujos registros fotográficos e fontes constam no **Anexo II** deste laudo.

6.2. Aplicação dos Fatores de Homogeneização:

Para converter os preços de oferta em valores de mercado, aplicou-se a equação:

$$Vh = Vobs \times fo \times ft.$$

Fator de Oferta (fo = 0,90): Ajuste para absorver a margem de negociação típica do mercado de Guaraí.

Fator de Testada/Esquina (ft = 1,10): Valorização de 10% decorrente da maior visibilidade e acessibilidade do lote de esquina (Lote 01).

Aplicou-se o fator 1,10 para valorização do lote avaliando frente a amostras de meio de quadra, e fator 1,00 para amostras que já possuem característica de esquina.

Abaixo, apresenta-se a Planilha de Homogeneização que fundamenta o cálculo:

Item	Descrição (Amostras)	Área (m²)	Valor Oferta (R$)	Unitário (R$/m²)	Fator Oferta (0,90)	Fator de Testada (ft)	Vh (R$/m²)
01	Lote Av Joaquim Guará (Centro)	300,00	150.000,00	500,00	450,00	1,00	**450,00**
02	Lote Av Presidente Vargas (Planalto)	450,00	150.000,00	333,33	300,00	1,00	**300,00**
03	Lote Rua 12 (Planalto)	900,00	195.000,00	216,67	195,00	1,00	**195,00**
MÉDIA							**315,00**

Nota: O valor unitário adotado de **R$ 315,00/m²** está em estrita consonância com a média saneada do mercado local.

6.3. Crítica à Metodologia do Evento 46:

Ressalta-se que o laudo do corretor (Evento 46) utilizou como 'Elemento Comparativo nº 01' uma residência de luxo de 281,00 m² no Setor Cristo Redentor. Tal prática fere a **NBR 14653-2**, que proíbe a comparação de tipologias distintas (Casas vs. Terrenos). A inclusão de valores de construção de terceiros para avaliar um terreno vazio distorce o mercado e induz este juízo a erro.

07. CONCLUSÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR

Ante o exposto, fundamentado na verdade física constatada por este Perito e na aplicação rigorosa da NBR 14653, fixa-se o valor de mercado do imóvel (Terreno Nu com 494,88 m²) em:

VALOR TOTAL: R$ 155.887,20 (Cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e vinte centavos).

Este valor representa a realidade do mercado imobiliário de Guaraí para o presente exercício, expurgando-se as inconsistências e erros materiais de avaliações pretéritas.

08. ENCERRAMENTO

Com a entrega deste Laudo Pericial de Engenharia, o perito dá por cumprido o encargo. Requer-se a juntada do documento e o levantamento do saldo de honorários.

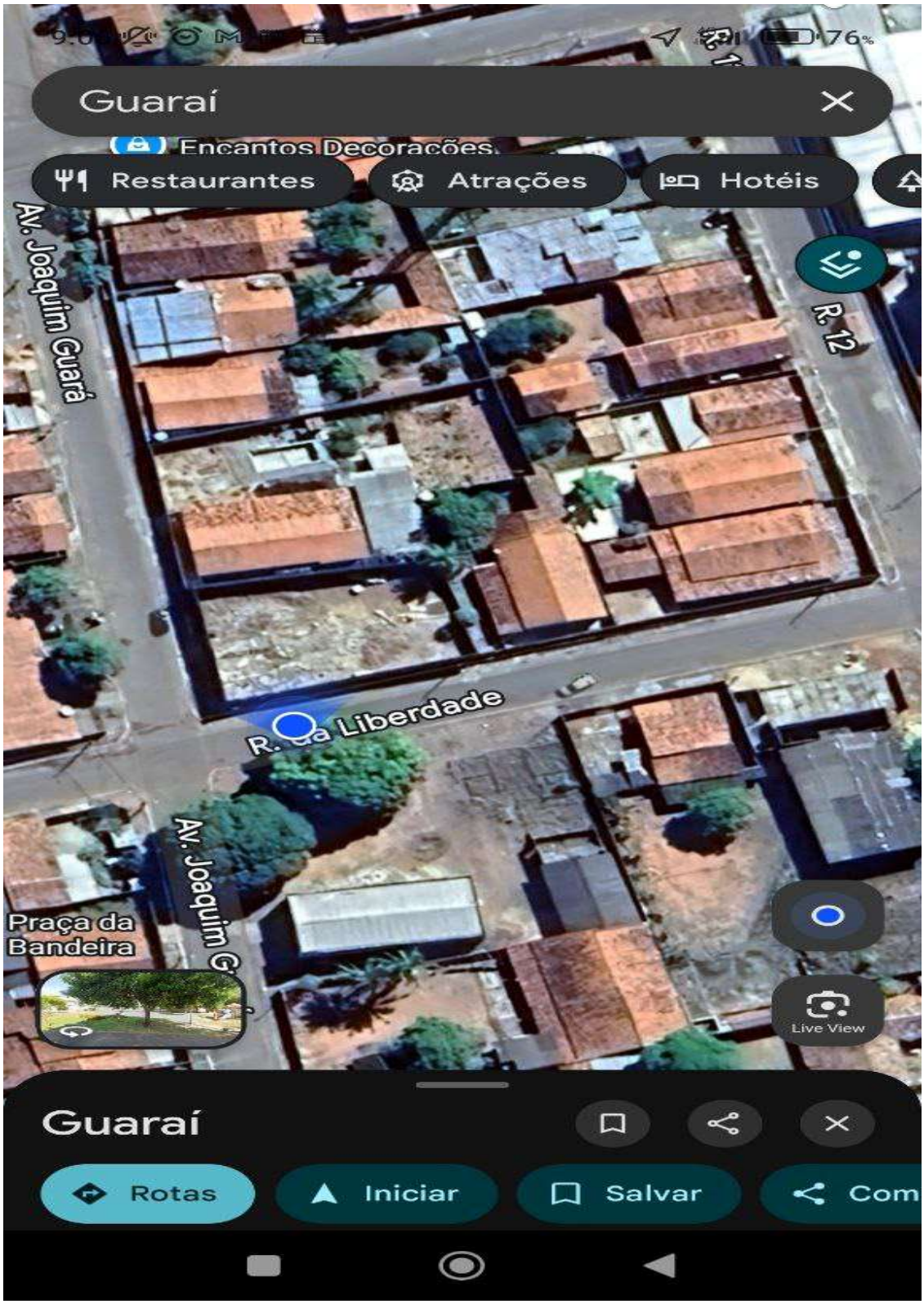
Guaraí-TO, 17 de março de 2026.

Eng. Civil Jonathan Mendes da Silva

CREA/TO 333074/D-TO

ANEXO I

FOTO Nº 01 – VISTA PANORÂMICA DO IMÓVEL



Interseção da Av. Joaquim Guará com a Rua da Liberdade. Constatação visual de **lote nu** e ausência de benfeitorias.

FOTO Nº 02 – VISTA LATERAL E PROFUNDIDADE



Perspectiva lateral que evidencia a topografia plana e a extensão do terreno. Confirma-se a inexistência de edificações nos limites do lote.

FOTO Nº 03 – CONFRONTAÇÕES E DIVISAS



Vista dos limites laterais e confrontações do imóvel. O registro ratifica a homogeneidade do solo e a total ausência de construções ou fundações.

FOTO Nº 04 – VISTA FRONTAL (TESTADA)



Registro da testada principal do imóvel. Comprova-se o alinhamento do lote e a inexistência de edificações, muros frontais ou benfeitorias.

FOTO Nº 05 – DIVISA LATERAL ESQUERDA



Detalhe do limite lateral (muro de divisa). O registro confirma o estado de **terra nua** em toda a extensão do perímetro, sem benfeitorias ou estruturas remanescentes.

FOTO Nº 06 – INFRAESTRUTURA URBANA E VIZINHANÇA



Vista a partir do limite esquerdo, evidenciando o logradouro pavimentado e o entorno edificado. O contraste reafirma o imóvel como **lote nu** em área dotada de plena infraestrutura.

FOTO Nº 07 – PONTO DE REFERÊNCIA E VIZINHANÇA



Imóvel lindeiro de numeração oficial visível, utilizado como balizador geográfico.

FOTO Nº 08 – DETALHE DA TESTADA E INFRAESTRUTURA



Vista frontal evidenciando calçada em mau estado de conservação e padrão de energia inutilizado. Tais elementos confirmam a ausência de edificações funcionais e o estado de abandono da área.

FOTO Nº 09 – VISTA DA ESQUINA (LADO DIREITO)



Perspectiva do ângulo direito na interseção das vias. O registro confirma a ampla visibilidade do lote e a continuidade da condição de **terra nua** em todo o perímetro da esquina.

FOTO Nº 10 – DETALHE DO INTERIOR (ENTULHOS)



Presença de restos de construção e vegetação densa no interior do lote. Os vestígios de alvenaria são inservíveis e não configuram área edificada, ratificando a desvalorização de benfeitorias inexistentes.

FOTO Nº 11 – LIMITE PERIMETRAL ESQUERDO



Vista do canto do muro de divisa (lado esquerdo), evidenciando o acúmulo de vegetação e resíduos de alvenaria. Reforça-se o estado de abandono e a inexistência de estruturas habitáveis ou aproveitáveis.

FOTO Nº 12 – DETALHE DO PASSEIO PÚBLICO (ESQUINA)



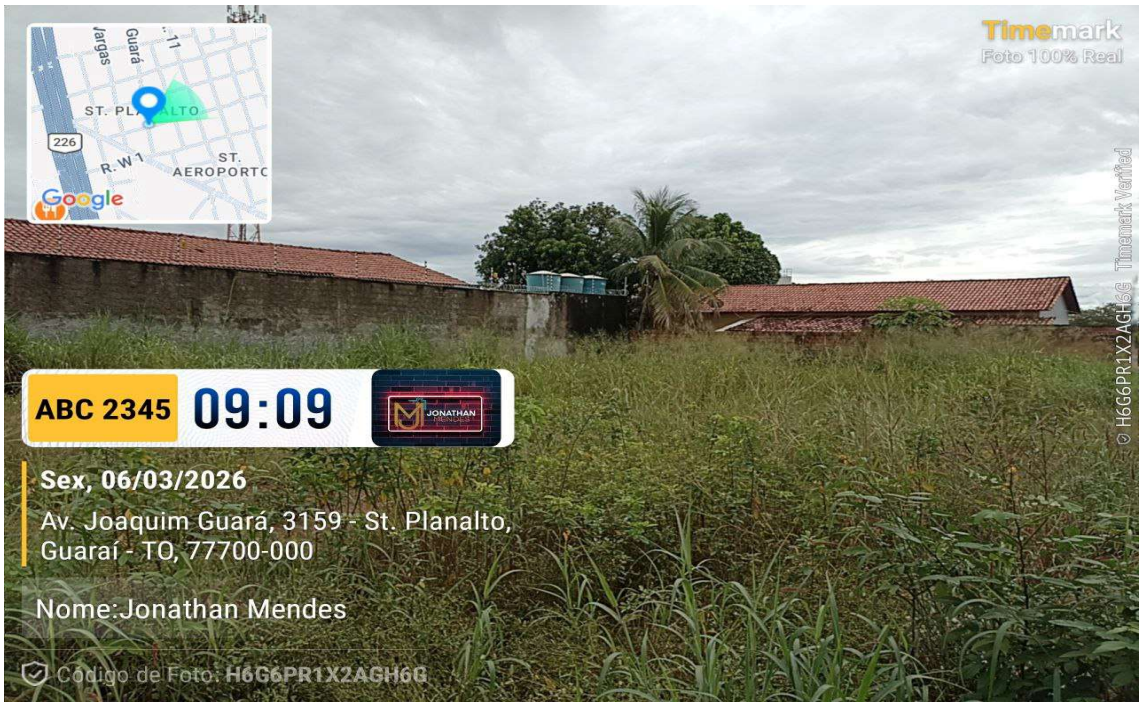
Registro do estado de conservação do passeio (calçada) no ângulo da esquina. A deterioração do pavimento e a ausência de muros reforçam a caracterização de **lote nu** e o baixo valor agregado de benfeitorias externas.

FOTO Nº 13 – DETALHE LATERAL DIREITO (PASSEIO)



Registro da lateral direito do imóvel evidenciando a inexistência de passeio público (calçada) e meio-fio conservado. O cenário ratifica a ausência de melhorias e reforça a avaliação estritamente sobre a **terra nua**.

FOTO Nº 14 – VISTA DE ESQUINA E ESTADO VEGETATIVO



Perspectiva da esquina evidenciando a densa vegetação ruderal sobre o imóvel. O cenário confirma o desuso do lote e a necessidade de limpeza e terraplenagem, ratificando a avaliação sobre **terra nua**.

FOTO Nº 15 – VISTA DO PERÍMETRO DIREITO



Registro do limite direito do imóvel. A imagem ratifica a densa ocupação por vegetação rasteira e a total inexistência de edificações ou fundações no setor.

FOTO Nº 16 – RESÍDUOS E PASSIVO AMBIENTAL



Detalhe do acúmulo de entulhos e resíduos sólidos no interior do lote. O registro comprova que não há estruturas aproveitáveis, tratando-se de material inservível que demanda custos de remoção.

FOTO Nº 17 – DIVISA DE FUNDO E VIZINHANÇA



Registro dos limites de fundo do imóvel e confronto com edificações vizinhas. A imagem evidencia a clara delimitação do terreno avaliado, ratificando sua condição de **terra nua** em meio a um entorno já edificado.

FOTO Nº 18 – DETALHE DA VEGETAÇÃO (FUNDOS)



Vista aproximada da porção posterior do lote. A densidade da vegetação ruderal confirma o longo período de desuso e a inexistência de quaisquer benfeitorias ocultas ou remanescentes de fundações.

FOTO Nº 19 – PERÍMETRO LATERAL DIREITO



Vista do limite lateral direito do imóvel, a partir do alinhamento frontal. O registro confirma a continuidade da vegetação rasteira e a total ausência de estruturas edificadas ou benfeitorias em toda a extensão da divisa.

FOTO Nº 20 – DETALHE LATERAL DIREITO (PASSEIO)



Registro da lateral direita evidenciando a descontinuidade do passeio público e meio-fio. O cenário corrobora a carência de melhorias urbanas nas faces laterais, reafirmando o estado de **terra nua**.

FOTO Nº 21 – PERSPECTIVA REVERSA (LATERAL DIREITA)

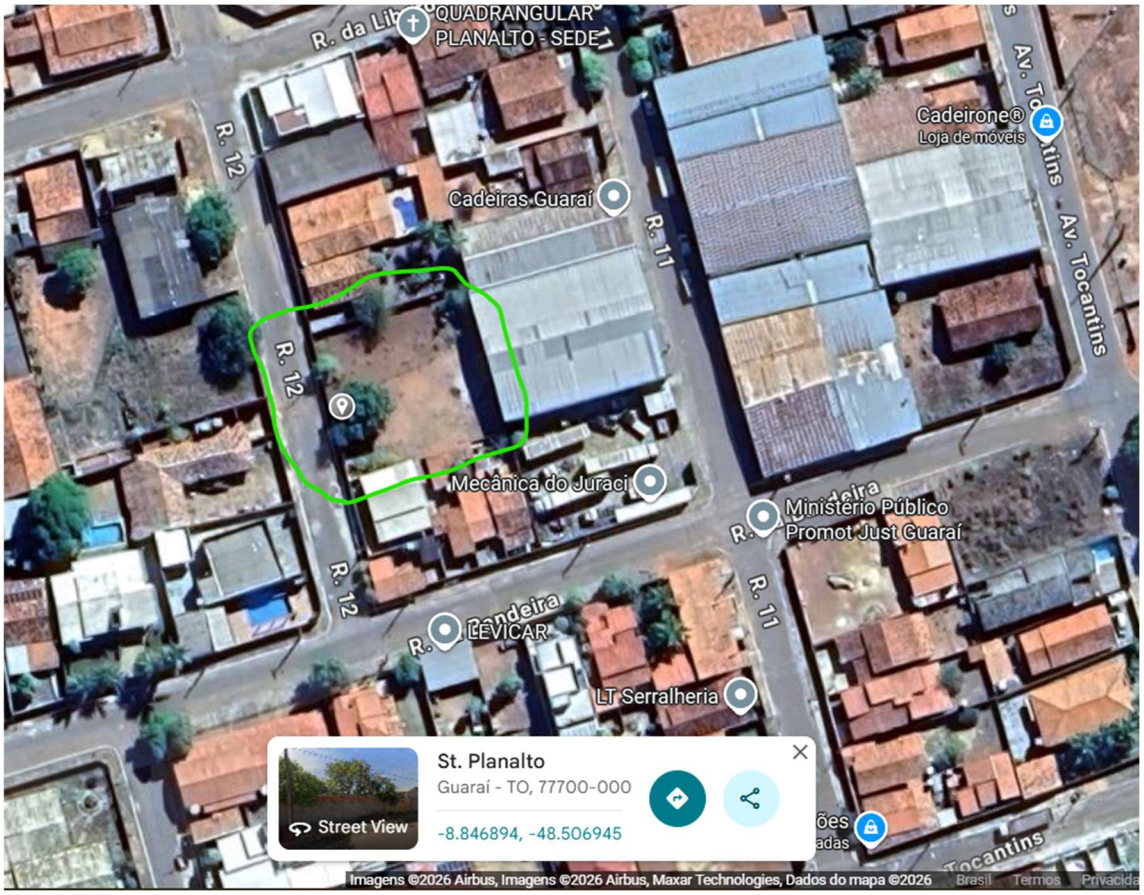


Vista da lateral direita a partir do limite posterior (fundo) em direção à testada (frente). O registro ratifica a ausência de pavimentação no passeio e a continuidade da vegetação ruderal, consolidando a caracterização de **lote nu**.

ANEXO II

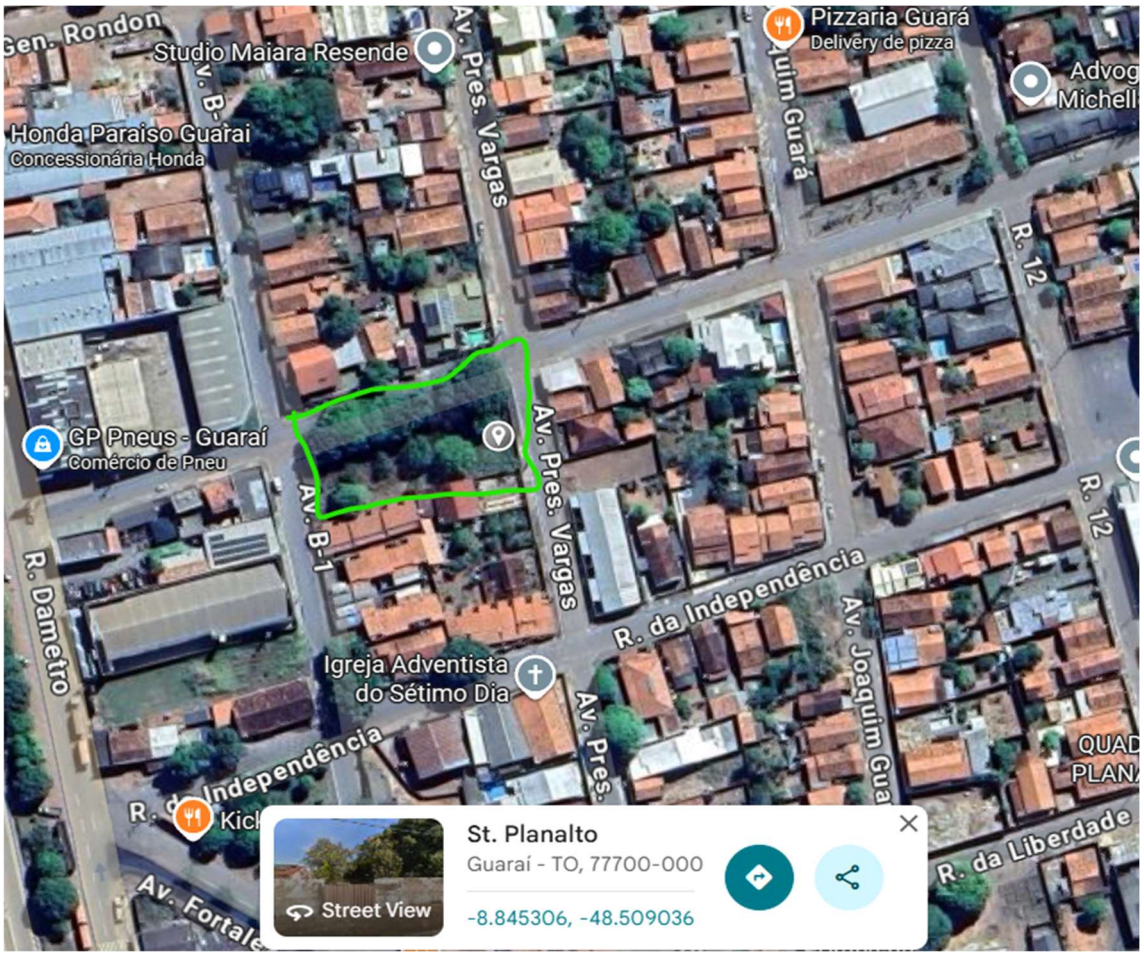
Terreno 01 –Área de 900m² valor R$195.000,00





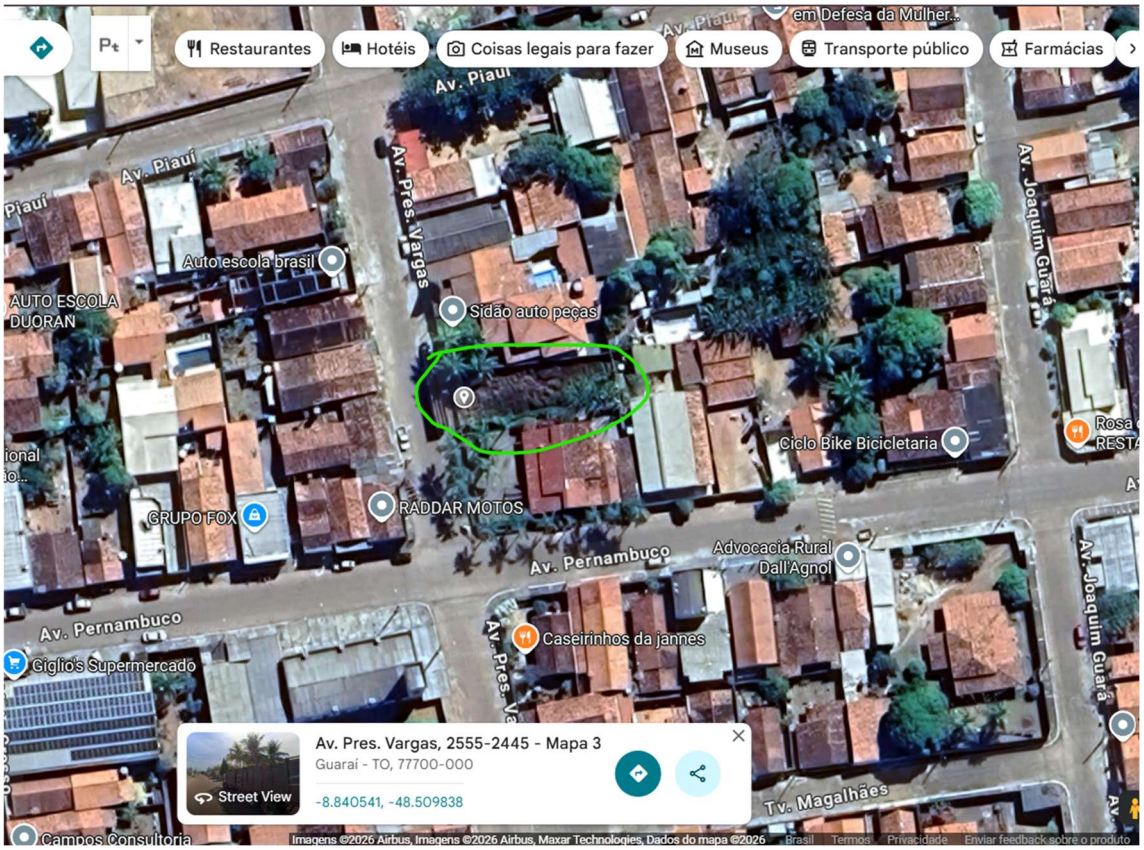
Terreno 02 - Área de 450m² valor R$150.000,00





Terreno 03 – Área de 300m² valor R$150.000,00


Guaraí
MAPA 3
R. Paranua
Av. Pres. Varg
Av. Joaquim Gua
R. 11
Google
VENDO
99799524
Timemark
Foto 100% Real
ABC 2345
09:53
JONATHAN
Sex, 06/03/2026
Av. Pres. Vargas, 2510 - Mapa 3, Guaraí -
TO, 77700-000
Nome:Jonathan Mendes
Timemark Verified
NB143NLNTHP2KE


Restaurantes
Hotéis
Coisas legais para fazer
Museus
Transporte público
Farmácias
em Defesa da Mulher...
Av. Piauí
Av. Pres. Vargas
Av. Joaquim Guará
Auto escola brasil
AUTO ESCOLA DUORAN
Sidão auto peças
Ciclo Bike Bicicletaria
GRUPO FOX
RADDAR MOTOS
Av. Pernambuco
Advocacia Rural Dall'Agnol
Caseirinhos da jannes
Giglio's Supermercado
Av. Pres. Vargas, 2555-2445 - Mapa 3
Guaraí - TO, 77700-000
-8.840541, -48.509838
Street View
Tv. Magalhães
Campos Consultoria
Imagens ©2026 Airbus, Imagens ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2026
Brasil
Termos
Privacidade
Enviar feedback sobre o produto

ANEXO III

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-TO

ART OBRA / SERVIÇO
Nº TO20260628529

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Tocantins

INICIAL

1. Responsável Técnico

JONATHAN MENDES DA SILVA
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: **2422269699**
Registro: **333074/D-TO TO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS**
CPF/CNPJ: **25.053.190/0001-36**
RUA 8, ESQ. COM A AV. PARANÁ
Nº: **S/N**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **GUARAÍ**
UF: **TO**
CEP: **77700000**

Contrato: **Não especificado**
Celebrado em: **24/02/2026**
Valor: **R$ 4.000,00**
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **Nenhuma - Não Optante**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA JOAQUIM GUARÁ ESQ COM A RUA DA LIBERDADE
Nº: **3159**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **GUARAÍ**
UF: **TO**
CEP: **77700000**
Data de Início: **26/02/2026**
Previsão de término: **20/03/2026**
Coordenadas Geográficas: **-8.846446, -48.507866**
Finalidade: **Judicial**
Código: **Não Especificado**
Proprietário: **PEDRO NETO BRITO DAMASCENO**
CPF/CNPJ: **151.148.051-34**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
8 - Consultoria		
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	494,88	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Perícia judicial para determinação de valor de mercado de imóvel urbano (Lote 01, QD 08, Matrícula M-6.494).

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação especifica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litigio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-TO, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declaro que estou ciente das regras de colocação e manutenção de placa legível e visível ao público enquanto durar a execução da obra, instalação e serviços, conforme estabelecido no artigo 16 da lei federal 5.194/66.

- Declaro que estou ciente quanto ao dever de manter uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART no local da obra, conforme estabelecido no artigo 7 da resolução 1.025/09.

- Declaro que as atividades registradas na ART fazem parte de minhas atribuições e que estou ciente de que o CREA-TO, ao analisar a regularidade das informações lançadas e dos requisitos necessários, poderá anulá-la em caso de constatação de hipótese de nulidade constante do art. 25, nos termos do art. 26, ambos da Resolução nº 1.025/2009.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NAO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Documento assinado eletronicamente
com credenciais de login e senha
JONATHAN MENDES DA SILVA
RNP: 2422269699
Data: 17/03/2026 22:15:22

JONATHAN MENDES DA SILVA - CPF: 006.805.891-80

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS - CNPJ: 25.053.190/0001-36

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

ANEXO IV

09.ANÁLISE COMPARATIVA DE TIPOLOGIAS



ELEMENTO COMPARATIVO N° 01

1- Fonte: MGF Imóveis – Tel. (63) 99968-1013.

2- Data: 01/11/2023.

3- Localização: Rua 1, St Cristo Rdentor, n 1604.
Guaraí-TO

4- Área útil construída: 281,00m²

5- Melhoramentos Públicos: Todos os convencionais na região.

6- Aproveitamento: Residencial.

7- Preço e Condições: R$ 580.000,00, à vista.

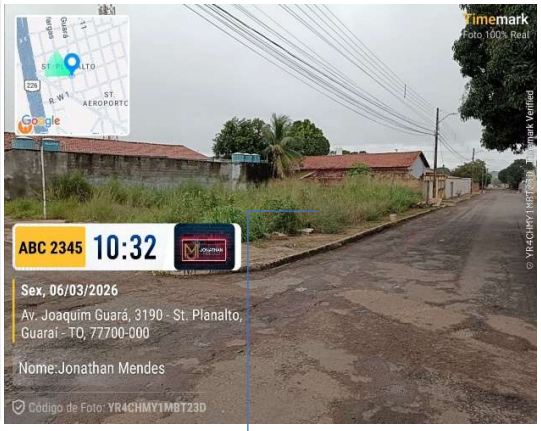


Foto do evento 46

Foto da situação atual do imóvel



CONTRASTE PERICIAL: A discrepância entre a amostra do Evento 46 e a realidade física do bem periciado.