

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS COMARCA DE PALMAS

**Autos nº:** 0045827-31.2024.8.27.2729/TO

**Destinatário:** Antônio Frias Oliveira Neto

1

**LÍVIA GOMES COELHO NOVAES**, Oficial de Justiça Avaliadora da Comarca de Palmas/TO, regularmente matriculada sob o nº 79338, após a realização das diligências de estilo, respeitosamente apresenta o presente **Laudo de Avaliação**, nos seguintes termos:

Aos, 10 (dez) dia do mês de junho de 2025, Nesta Cidade e Comarca de Palmas/TO, ao diligenciar ao endereço da quadra ARSE 22 (206 Sul) Alameda 12, 17, Apto. 401, Residencial St. Martin Blue, Plano Diretor Sul - Palmas/TO ai sendo após as formalidades legais; Procedi a Avaliação do bem abaixo declina:

#### **I- ESPECIFICAÇÃO.**

Trata-se de **uma unidade autônoma residencial**, situada no **Condomínio Residencial St. Martin Blue**, localizado na **Alameda 12, Apto 1001**, lote 08-A, Conjunto de Lotes "L", Quadra ARSE 22, Loteamento Palmas – 1ª Etapa – Fase I, Palmas/TO, conforme matrícula nº **115.745** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO.

- Área privativa: **160,40 m²**
- Fração ideal do terreno: **3,53934%**

#### **Observações:**

A descrição completa do imóvel consta da matrícula nº 115.757, **não juntada ao presente laudo**, impossibilitando a verificação integral das averbações e dados específicos de registro. Destaca-se que, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e art. 3º do Decreto nº 93.240/86, é dispensada a repetição da descrição constante da

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

matrícula. Imóvel objeto da Matrícula. Faltou CRI Traslada da **Matrícula nº 115.757** da Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO. Faltou a Certidão de Matrícula para conferir os dados do Apartamento.

### **II- INFRAESTRUTURA E LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel encontra-se em área urbana, dotada de completa infraestrutura urbana, com os seguintes serviços:

- Abastecimento de água e energia elétrica
- Iluminação pública e coleta de lixo
- Rede de esgoto sanitário
- Pavimentação asfáltica com meio-fio
- Internet e telefonia
- Localização privilegiada na região central da cidade.

### **III- DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO.**

O condomínio está em bom estado de conservação, apresentando:

- Muro e portaria com guarita
- Cercas elétricas e câmeras de segurança
- Acessos independentes para pedestres e veículos
- Área de lazer com playground, salão de festas com bar, piscina adulto e infantil, sauna, terraço, quadra poliesportiva, academia (fitness) e jardim
- Banheiros sociais masculino e feminino
- Elevadores e áreas comuns bem cuidadas.

### **IV- DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO.**

- Área construída: **160,40 m<sup>2</sup>**
- Ambientes: sala ampla, cozinha com armários embutidos e pia de mármore (2,60m x 0,60m), área de serviço, três quartos (sendo uma suíte), banheiro social (modelo americano), duas sacadas
- Acabamentos: piso cerâmico de boa qualidade, forro de laje, janelas em vidro blindex com tela de proteção, portas em madeira
- Quartos com armários embutidos
- Estrutura em alvenaria, laje e concreto armado
- Duas vagas de garagem
- Padrão construtivo: médio-alto.

### **V- AVALIAÇÃO DO TERRENO.**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Metodologia:** Pesquisa de mercado em imobiliárias locais e plataformas online (ex.: OLX)

**Valor médio do m<sup>2</sup>:** R\$ 2.338,95

**Área estimada do terreno:** 112,19 m<sup>2</sup>

**Valor estimado do terreno:** R\$ 262.406,80.

### VI- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

**Metodologia:** Método de reprodução de custo com depreciação – Ross-Heidecke

**Base de cálculo:** CUB (Custo Unitário Básico da Construção) – padrão R-16 (alto padrão), segundo tabela do SINDUSCON-TO

**Valor do CUB:** R\$ 2.998,24/m<sup>2</sup>

**Área construída:** 160,40 m<sup>2</sup>

**Valor estimado das benfeitorias:**

160,40 m<sup>2</sup> × R\$ 2.998,24 = **R\$ 480.917,69.**

### VII- VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO.

**Total Geral (terreno + benfeitorias): R\$ 743.324,49** (Setecentos e quarenta e três mil, trezentos e vinte e quatro reais e quarenta e nove centavos).

### VIII- CONSIDERAÇÕES FINAIS.

A presente avaliação foi realizada com base em vistoria in loco, pesquisa de mercado e aplicação de metodologia técnica reconhecida. Ressalta-se que **não foram considerados eventuais ônus, dívidas ou gravames** incidentes sobre o bem avaliado.

A ausência da certidão atualizada da matrícula impede a análise de eventual existência de registros que afetem a avaliação patrimonial.

### IX- ENCERRAMENTO.

Realizadas as diligências necessárias e apresentados os resultados, coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Palmas, 18 de junho de 2025.

**LIVIA GOMES COELHO NOVAES.**

**Oficial de Justiça Avaliadora**

**Matri:79338**

**PÁGINA DE SEPARAÇÃO**  
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

## Documento 3

**Tipo documento:**

FOTO

**Evento:**

MANDADO DEVOLVIDO - ENTREGUE AO DESTINATÁRIO

**Data:**

24/06/2025 16:42:09

**Usuário:**

79338 - LIVIA GOMES COELHO NOVAES

**Processo:**

0045827-31.2024.8.27.2729

**Sequência Evento:**

44











