



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE MIRANORTE

Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito desta Comarca de Miranorte, Estado do Tocantins.

ANTÔNIO UBIRATAN PEREIRA SALGADO JÚNIOR, Oficial de Justiça/Avaliador desta Comarca de Miranorte-TO, em cumprimento ao mandado em anexo, expedido pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos Autos de Carta Precatória para Arresto n.º 0000525-75.2015.827.2702, em que figura como exequente BANCO DO BRASIL S/A e executados MARCOS JESUS DOMINGUES, e MARCELA MARTINS RODRIGUES, que me dirigi aos imóveis rurais descritos na Carta Precatória, município de Dois Irmãos/TO, e sendo ali, após as diligências de praxe, apresento o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO:

Trata-se o presente em estabelecer o devido valor venal, no mercado imobiliário, dos imóveis descritos na Carta Precatória, situados no município de Dois Irmãos/TO, Distrito Judiciário desta Comarca de Miranorte/TO

DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

- Imóvel de matrícula n.º R-4.3.299, parte remanescente do lote n.º 36 da 7.ª etapa do loteamento Araguacema; Localização: situado no Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO., Área: 488,48 ha.

- Imóvel de matrícula n.º R-2.2872, localização: Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO. Área: 481,33 ha.

- Imóvel de matrícula n.º R-3.3.928, Fazenda Brilhante. Localização: situada no Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO. Área: 1.285,28 ha.

- **BENFEITORIAS:** Uma casa construída de adobe, em péssimo estado de conservação, com cinco cômodos, coberta com telhas tipo francesas, portas e janelas de madeira, piso rejuntado; um curral com tronco, contendo quatro repartições, cercado de arame liso; pastagens formadas com capins dos tipos quicuiu e braqueária, encapoeirado; cercada com arames liso e farpado. O imóvel fica situado às margens do rio Piranha.

esad2

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Foi utilizado a NBR 14.653, método comparativo direto de dados de mercado, para execução deste laudo.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Além do preço comparado dos imóveis da região, a localização do imóvel, posição geográfica, benfeitorias existentes, acesso, perspectivas de comércio em relação a interesse de investidores.

Nesta avaliação, os elementos que levaram a convicção do valor, estão indicados de forma resumida, ou que, respeitando as demais, atenda apenas os requisitos básicos.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Foi utilizado o método comparativo direto, modalidade simplificado, segundo a NBR 14653, tendo como determinantes as características próprias do imóvel, coleta de dados de mercado (pesquisa de interesse de investidores) e nível de significância.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O presente Laudo de Avaliação fundamenta-se na documentação fornecida nos Autos, nos elementos constantes in loco, nos dados obtidos com corretores de imóveis locais de bens similares, dados obtidos com proprietários confrontantes, análise mercadológica e atividade desenvolvida.

CONCLUSÃO:

Após bem analisar o imóvel, levando-se em consideração as benfeitorias existentes, AVALIO os bens conforme se verifica abaixo (1549,59):

- Imóvel de matrícula n.º R-4.3.299, parte remanescente do lote n.º 36 da 7.ª etapa do loteamento Araguacema; Localização: situado no Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO., Área: 488,48 ha. AVALIO pelo preço de mercado em R\$756.943,72 (setecentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos).

- Imóvel de matrícula n.º R-2.2872, localização: Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO. Área: 481,33 ha. AVALIO pelo preço de mercado em R\$745.864,15 (Setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos).


usado

- Imóvel de matrícula n.º R-3.3.928, Fazenda Brilhante. Localização: situada no Município de Dois Irmãos do Tocantins-TO. Área: 1.285,28 ha. AVALIO pelo preço de mercado em R\$1.991.657,00 (Um milhão, novecentos e noventa e um mil, seiscentos e cinquenta e sete reais).

- **TOTAL GERAL DA AVALIAÇÃO: R\$3.494.464,87 (Três milhões, quatrocentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e oitenta e sete centavos).**

E, para ficar constado, lavrei o presente Auto, que após lido e achado conforme, vai devidamente datado e assinado por mim, Oficial de Justiça e Avaliador desta Comarca de Miranorte/TO.

Miranorte/TO, 06 de agosto de 2015.


Antônio Ubiratan P. Salgado Júnior
Oficial de Justiça/Avaliador