

Ass. *Lucas de S. Oliveira*
Coordenador de Protocolo
Mat. 11494



GOVERNO DO ESTADO DO TOCANTINS

MENSAGEM Nº 20.

Palmas, 17 de abril de 2024.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Estadual **AMÉLIO CAYRES DE ALMEIDA**
Presidente da ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO TOCANTINS
N E S T A

Senhor Presidente,

Encaminho, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa Augusta Assembleia Legislativa, o Projeto de Lei nº 5, de 2 de abril de 2024, que autoriza o Poder Executivo a permutar o imóvel especificado e a doar um lote de terreno urbano à Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins – ASTJ, e adota outras providências.

Trata-se de propositura dedicada, precipuamente, à consolidação de Termo de Acordo Extrajudicial que, resultante do Processo Administrativo de SGD nº 2013/99910/039437, contou com instrução legal resguardada pela interveniência da Companhia Imobiliária de Participações, Investimentos e Parcerias – TOCANTINS PARCERIAS e da Procuradoria-Geral do Estado do Tocantins, com vistas a regularizar a área em que está instalada a Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Tocantins.

Na oportunidade, necessário se faz destacar a satisfação dos requisitos legais necessários à efetivação do negócio jurídico referenciado, restando claro o interesse público da matéria pela importante função desempenhada pela ASTJ, assim reconhecida por meio da Lei Estadual nº 447, de 14 de setembro de 1992.

Visando à completa instrução da presente proposta legislativa, são anexadas as certidões dominiais pertinentes aos imóveis especificados no Projeto de Lei bem assim os respectivos laudos de avaliação.

Assim, à vista das considerações postas, submeto a matéria ao discernimento dessa Egrégia Casa de Leis.

Atenciosamente,

WANDERLEI BARBOSA CASTRO
Governador do Estado



Processo:	2013/99910/039437
Interessados:	Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins– ASTJ e Renato Vieira de Melo
Assunto:	Projeto de Lei que autoriza o Executivo Estadual permutar imóvel público e efetuar doação

JUSTIFICATIVA

Os presentes autos já foram objeto de análise pela Presidência da Companhia, conforme se verifica da justificativa de páginas 331/340 do paginador PDF do SGD, a qual serviu de base para as partes firmarem o acordo extrajudicial em 16/03/2023 constante das páginas 396/400, após análise efetuada pela Procuradoria-Geral do Tocantins, exarado no PARECER/SPI N.º 62/2023 (páginas 372/379- paginador PDF do SGD), pronunciando-se pela necessidade de autorização legislativa, para que o negócio jurídico poder surtir seus efeitos legais

Pis bem. Considerando a existência nos autos dos laudos de avaliação dos imóveis, é necessário, portanto, apresentar a **justificativa do interesse público na edição de lei autorizativa** da permuta de imóvel público por imóvel particular com a finalidade de proceder a doação do imóvel permutado em favor da Associação dos Servidores do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins – ASTJ.

Da análise da farta documentação carreada aos presentes autos, a pretensa doação da área à ASTJ permitirá a permanência da atual sede social da referida Associação na área em que se encontra e, em contrapartida é imperioso o oferecimento, ao proprietário da retromencionada área, outro imóvel de igual valor e metragem, a fim de evitar prejuízo ao particular, ora adquirente originário do imóvel da ARSO-62.

Sobre o conceito de interesse público, de modo geral, tenho que, sejam todas as ações administrativas direcionadas a dar concretude aos direitos fundamentais; aos princípios consagrados na Constituição a partir do pressuposto inicial de respeito pela dignidade humana.

Nesse contexto, a Constituição Federal, assegura, dentre outros direitos, o lazer, a cultura, à convivência familiar e comunitária e neste aspecto as atividades voltadas ao lazer, fomentadas pela ASTJ, revelam sem dúvidas, a garantia dos prefalados direitos constitucionais, na medida em que oportunizam aos associados a interação em familiar, incluindo desde crianças a idosos, bem como o lazer, fortalecendo as relações sociais de forma saldável.

Lado outro, por interesse social justificativo de desapropriação, convém assinalar, desde logo, que os bens desapropriados por interesse social não se destinam à Administração ou a seus delegados, mas sim à coletividade ou, mesmo, a certos beneficiários que a lei credencia para recebê-los e utilizá-los convenientemente.

Cabe salientar, não obstante a aquisição originária do imóvel ARSO-62, HM-3, por Renato Vieira de Melo, certo que é que até a ocupação pela ASTJ, o imóvel estava vago, assim como os demais lotes HM daquela região, que estão vagos até a presente data:



<https://earth.google.com/web/search/-10.219918781719446>

É cediço que a Capital Palmas, padece com muitos vazios urbanos, constituídos por glebas, terrenos, lotes ou edifícios vacantes (sem uso, ocupação ou subutilizados) inseridos na área urbana que não cumprem a função social da propriedade, diferentemente da destinação dada ao imóvel atualmente ocupado pela ASTJ.

Nesse cenário, tem-se que a Constituição Federal, nos arts. 182 e 183, garante a função social da propriedade, inclusive o art. 182 reconhece os vazios urbanos como problema a ser enfrentado e propõe um instrumento específico de contenção da vacância imobiliária em área urbanizada (dotada de infraestrutura). Vejamos:

“**Art. 182 § 4º** – É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado



aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: i) Parcelamento ou edificação compulsórios; ii) Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; iii) Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”.

Nessa mesma linha de intelecção, em relação à ocupação dos vazios urbanos e imóveis ociosos ou subutilizados de Palmas, a Lei do Plano Diretor visa promover a urbanização e regular ocupação das áreas:

“**Art. 12** São objetivos do Plano Diretor de Palmas:

(...)

III - **promover a** regularização fundiária rural e urbana e a **urbanização** de áreas ocupadas, atendendo a população de baixa renda, visando à inclusão social de seus habitantes e à proteção de bens comuns como os solos e as águas, em conformidade com o estabelecido no inciso XIV, do art. 2º, do Estatuto da Cidade;

...” (LEI COMPLEMENTAR Nº 155, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007)

Desse modo, observa-se que a ASTJ há anos vem cumprindo a função social da propriedade, tendo edificado e ocupado o bem, sendo justo, portanto, que a lei de doação a credencie como beneficiária.

Adentrando na análise da proposição legislativa propriamente, observa-se que o artigo primeiro do projeto de lei, autoriza o Poder Executivo estadual a permutar seu imóvel (ARNO 41, conjunto HM-01) por imóvel de propriedade de Renato Vieira de Melo (ARSO 62, HM-03), cumprindo a exigência do Art. 17, I, da Lei 8.666/93 e, principalmente, trazendo a existência a segurança jurídica para o particular que firmou contrato de compra e venda com o Estado do Tocantins.

Já o artigo segundo autoriza o poder executivo a doar o imóvel permutado (ARSO 62, HM-01) em prol da ASTJ, cumprindo, portando a condição apontada no PARECER/SPI N.º 62/2023 na Procuradoria-Geral do Estado.

Tendo em vista que o objetivo do Governo do Estado ao efetuar a doação do imóvel ARSO 62, HM-01, mantendo a ASJT na referida área, é atender ao interesse social, **MANIFESTO-ME FAVORAVELMENTE** a edição de lei autorizativa de permuta e doação, restando **JUSTIFICADO o interesse público na manutenção da ASTJ na área já ocupada.**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado do Tocantins - Comarca de Palmas
SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ed. Amazônia Center - ACSUSO 50 - Lt. 06, conj. 01, situado à Av. Testônio Segurado

Fone: (63) 3430-4700 ou (63) 3431-4701 - CEP 77.010-007

Livia Angelina S. de Abreu R. Furtado
Substituto Legal

Israel S. de Abreu Campos
Oficial Registrador

Caio Augusto S. de A. Ribeiro
Substituto

Lucia Siqueira de Abreu Ribeiro
Substituta

João Batista Campos
Substituto

DIRLEG-AL

Fis. 09

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Israel Siqueira de Abreu Campos, Oficial de Registro de Imóveis de Palmas, Capital do Estado de Tocantins, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, a requerimento verbal de parte interessada e para os devidos fins, que verificou no Livro 02, de Registro Geral, **Matrícula nº. 47.741**, a inexistência de ônus de qualquer natureza, ou de registro de citações de ações ou reais ou pessoais reipersecutórias, referente ao **IMÓVEL**: Um lote de terras para construção urbana de número 01, da quadra ARNO 41, conjunto HM-01, situado à alameda 10, do Loteamento Palmas, 3ª etapa, com área total de 4.495,50 m², sendo: 59,00 metros + 7,07 metros de frente com alameda 10; 74,64 metros de fundo com APM-45; 60,85 metros do lado direito com lote 02, 51,50 metros com alameda 4 + 31,25 metros com alameda 4 + 4,85 metros com passeio público do lado esquerdo, **PROPRIETÁRIO**: Estado do Tocantins, CGC/MF. 25.043.514/0001-55; **ORIGEM**: Matrícula 24.143, feita em 13/09/1996, deste Cartório. Dou fé.

R01-47.741, feito em 07 de janeiro de 2002 - TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, com pactos de retrovenda e comissório, **TRANSMITENTE**: Estado do Tocantins, CNPJ/MF. 25.043.514/0001-55; **ADQUIRENTE**: Jasmina Lustosa Bucar, brasileira, solteira, procuradora, portadora do CPF. 334.539.771-49 e RG. 593.308 SSP/PI, residente à ARSE-14, QIA, lote 21/23 em Palmas - TO; **FORMA DO TÍTULO**: Escritura pública de compra e venda, lavrada em 13/12/2001, às fls. 144/146, livro 73, do Cartório do Segundo Tabelionato de Notas, desta Comarca, imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 24.100,00, sendo: R\$ 4.000,00, mais 36 parcelas mensais de R\$ 744,94, vencendo-se a primeira em 30/12/2001; Foi recolhido o ITBI no valor de R\$ 363,60, conforme DUAM nº 2154710004; **CONDIÇÕES**: Constantes da escritura. Dou fé.

AV02-47.741, feito em 13 de abril de 2022 - CANCELAMENTO DE REGISTRO: Instruído com Determinação Judicial encaminhada pelo Ofício nº 4977381, datado de 22/03/2022, extraído dos autos nº 5000972-09.2006.8.27.2729/TO, da Ação de Cumprimento de Sentença, assinado pelo Dr. William Trígilio da Silva, MM Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda e Registros Públicos da Comarca de Palmas-TO, procedo a presente para ficar consignado o cancelamento do registro, objeto do ato **R01**, da presente matrícula, restabelecendo-se a propriedade do imóvel em nome do proprietário: **ESTADO DO TOCANTINS**, CNPJ/MF. 25.043.514/0001-55, pessoa jurídica de direito público, com sede na cidade de Palmas-TO. Valor para fins fiscais: R\$ 0,00. Composição do Valor: Ao Oficial, R\$ 1.240,22; Funcivil, R\$ 126,73; TFJ, R\$ 298,70; ISSQN, R\$ 62,01; FSE, 2,33; Total: R\$ 1.729,99. Selo digital: 127613AAA629240 - Código de validação: KZS. Ato Gratuito nos termos do art. 14 da Lei 3.408/2018. Dou fé.

Composição do Valor: Ao Oficial, R\$ 23,68; Funcivil, R\$ 12,77; TFJ, R\$ 9,84; ISSQN, R\$ 1,18; FSE, R\$ 2,33; Total: R\$ 49,80

Selo digital: 127613AAA632624 - Código de validação: NYF

Consulte autenticidade em <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>

Expedição de Certidão gratuita nos termos do art. 14 da Lei 3.408/2018



O referido é verdade e dou fé.

Palmas, 28 de abril de 2022.

João Batista Campos
Substituto



LAUDO DE AVALIAÇÃO 020/2022 – FOLHA RESUMO

128
Ray

Endereço completo dos imóveis: Loteamento Palmas, 1ª Etapa, Fase V, Quadra ARSO 62, HM 03, Lote 01.

LOTES MULTIFAMILIAR

TIPOLOGIA: LOTE DE TERRA URBANA

Cidade: Palmas

CEP: 77.000-000

UF: TO

LOTES MULTIFAMILIAR: Loteamento Palmas, 1ª Etapa, Fase V, Quadra ARSO 62, HM 03, Lote 01.

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado - MCDDM.**

Resultados de avaliação:

Valor de mercado do imóvel: R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por metro quadrado.

Quadra ARSO 62 HM-03, Lote 01, Alameda 16, com área de 3.319,60 m² (três mil trezentos e dezenove e sessenta metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 1.327.840,00 (um milhão trezentos e vinte e sete mil oitocentos e quarenta reais).

Valter José de Faria Júnior
Eng. Civil/Segurança do Trabalho
Assessor Chefe de Regularização Fundiária

MAIO/2022

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306

Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FARIA JR em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-eti.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2801070C9B.

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632





LAUDO DE AVALIAÇÃO 020/2022

1. Solicitante

Companhia Imobiliária de Participações, Investimentos e Parcerias – Tocantins Parcerias

2. Interessado / Proprietário

Renato Vieira de Melo / Estado do Tocantins

3. Finalidade

Avaliação para fins de Permuta de Imóveis.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para fins de Permuta de Imóveis pelo Valor de Mercado.

5. Identificação dos Imóveis Avaliados

Lote MULTIFAMILIAR: Loteamento Palmas, 1ª Etapa, Fase V, Quadra ARSO 62, HM 03, Lote 01.

Fator valorizante:

Cidade: Palmas UF: TO CEP: 77.000-000

N.º ORD.	Loteamento	LOTE/ CONJUNTO	AVENIDA	METRAGEM	MATRICULA	PROPRIETARIO
01	ARSO 62	01/HM-03	Alameda 16	3.319,60	37.573	ESTADO DO TOCANTINS

Zoneamento: Conforme Lei n° 2.428, de 20 de dezembro de 2018, Decreto n° 2.134, de 30 de dezembro de 2021, que Institui a Planta de Valores Genéricos, para o exercício de 2022 os imóveis em questão se enquadram na tabela C, 3ª Zona Fiscal.

Os Lotes, para uso residencial/misto, estão localizados no Plano Diretor Sul da cidade de Palmas, no nível da via pública, com topografia plana.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O laudo atende as especificações estabelecidas pela NBR-14.652-2.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, obtidas em classificados de jornais locais, imobiliárias, construtoras, empreendedores, proprietários de terrenos, banco de dados de avaliadores entre outros.

Para efeitos de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo do objeto do trabalho em questão.

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

7. Documentação, Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Certidão de Matrícula em anexo.

Data da vistoria: (Vistoria externa)

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306

Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FÁRIA JR em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-ati.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2801070C9B.

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632





7.1) Caracterização da Região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Palmas, infraestrutura completa, com ocupação, acessos pelas Alameda 16.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

Possui infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

7.2) Caracterização dos imóveis avaliados

Trata-se de imóveis para uso comercial, edificadas em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5, e Registro de Imóveis – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, também descritas no item 5.

Os imóveis avaliando não possuem qualquer tipo de edificações e todos possuem topografia plana.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Palmas possui uma população de aproximadamente 223.817 habitantes (fonte: Censo 2010).

Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor varejista, com um incentivo do governo municipal para pequenos lojistas / empresários, o município encontra-se com desempenho "normal", havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada demorada.

Os imóveis que estão sendo avaliados possuem padrões similares e às áreas selecionadas na amostra, posicionadas no meio e nas esquinas da quadra.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home".

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 15/03/2022 a 10/05/2022.

Atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e 5 (cinco) variáveis independentes: Valor m², Área Total, Índice Fiscal, Infraestrutura, Vocação e Evento.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se em anexo.

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306

Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FARIA JR em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-sti.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2601070C9B.

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632





11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão.

131
Ruy

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

Praça dos Girassóis, S/N - Centro - CEP 77.001-002 Palmas - TO
(63)3218-7306



Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FARIA JR. em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-atl.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2801070C98

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632



Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

132
Reaj

	16	10	6	15
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Verificar: micronumerosidade extrapolação

FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO:

O modelo de regressão adotado atingiu o **Grau de precisão III**, Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa < 10%.

O **Grau de Fundamentação** atingido foi de **Grau II**, com pontuação total obtida igual a 15, conforme demonstrativo de pontuação acima.

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado do imóvel: R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por metro quadrado.

Quadra ARSO 62 HM-03, Lote 01, Alameda 16, com área de 3.319,60 m² (três mil trezentos e dezenove e sessenta metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 1.327.840,00 (hum milhão trezentos e vinte e sete mil oitocentos e quarenta reais).

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306

Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FARIA JR em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-atl.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2901070C9A

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632





Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

133
Ray

13. Conclusão:

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo, em acordo com a Norma Técnica Brasileira – NBR 14.563-2, os resultados obtidos e apresentados no item 12, os imóveis foram avaliados com valor de mercado em **R\$ 1.327.840,00 (hum milhão trezentos e vinte e sete mil oitocentos e quarenta reais).**

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 6 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Palmas - TO, 26 de maio de 2022.

Valter José de Faria Júnior
Eng. Civil/Segurança do Trabalho
Assessor Chefe de Regularização Fundiária

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306

Documento foi assinado digitalmente por VALTER JOSÉ DE FÁRIA JR em 27/05/2022 10:50:09.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site <https://sgd-atl.to.gov.br/verificador>, informando o código verificador: 1F739B2801070C9B.

Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 7E096AED01679632



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins - Comarca de Palmas - TO
SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Israel S. de A. Campos
Oficial Registrador

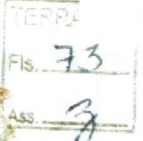
Livia Angelica S. de A. R. Furtado
Substituta Legal

Caio Augusto S. A. Ribeiro
Substituto

Marco Antonio Victorino Furtado
Substituto

Licia Siqueira de A. Ribeiro
Substituta

João Batista Campos
Substituto



CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

Israel Siqueira de Abreu Campos, Oficial de Registro de Imóveis de Palmas, Capital do Estado de Tocantins, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, a requerimento verbal de parte interessada e para os devidos fins, que verificou no Livro 02, de Registro Geral, **Matricula nº. 37.573**, a inexistência de ônus de qualquer natureza, ou de registro de citações de ações ou reais ou pessoais reipersecutórias, referente ao **IMÓVEL**: Um lote de terras para construção urbana de número 01, da quadra ARSO 52, conjunto HM-03, situado à alameda 16, do Loteamento Palmas, 2ª etapa fase III, com área total de 3.319,60 m², sendo 45,00 metros de frente com alameda 16; 21,61 metros com avenida NS-07 + 24,13 metros com avenida NS-07 + 20,00 metros com avenida NS-07 + 21,03 metros com avenida NS-07 de fundo; 75,79 metros do lado direito com QC-04; 4 15 metros + 30,00 metros com QC-03/APM-07 do lado esquerdo; **PROPRIETÁRIO**: Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS, CGC/MF. 01.786 060/0001- 44; **ORIGEM**: Matrícula 21.146, feita em 13/05/1994, deste Cartório. Dou fé.

AV01-37.573, feito em 09 de fevereiro de 2018 - REVERSÃO: Procedo a presente para ficar consignado, nos termos da **Ata da Terceira Assembléia Geral Extraordinária** da Companhia Terrapalmas, registrada na Junta Comercial do Estado do Tocantins, sob o nº 17578194 em 03 de junho de 2014, em virtude a extinção da Codetins, a reversão do presente imóvel ao patrimônio do **ESTADO DO TOCANTINS, CNPJ/MF. 25.043.514/0001-55, pessoa jurídica de direito público, com sede na cidade de Palmas-TO**, sendo o ITBI isento, nos termos do art 150, inciso VI, letra "a", da Constituição Federal. Valor para fins fiscais: R\$ 0,00. Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 0,00; Funcivil: R\$ 0,00; TFJ: R\$ 0,00; ISSQN: Isento; Total: R\$ 0,00. Selo digital: 127613AAA196516 - Código de validação: FLN Dou fé.

Composição do Valor: Ao Oficial: R\$ 19,65; Funcivil: R\$ 6,45; TFJ: R\$ 5,90; ISSQN: R\$ 0,98; Total: R\$ 35,98
Selo digital: 127613AAA308409 - Código de validação: RBA
Consulte autenticidade em <http://corregedora.tjto.jus.br/index.php/sei/oi/digital>



O referido é verdade e dou fé.

Palmas, 13 de março de 2019.

João Batista Campos
Substituto



Verifique a autenticidade deste documento em <https://sgd.to.gov.br/verificador> informando o código: 1C3AF93B01679631



LAUDO DE AVALIAÇÃO 021/2022 – FOLHA RESUMO

139
Raz

Endereço completo dos imóveis: Loteamento Palmas, 3ª Etapa, Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lotes 01 e 02.

LOTES MULTIFAMILIAR

TIPOLOGIA: LOTE DE TERRA URBANA

Cidade: Palmas

CEP: 77.000-000

UF: TO

LOTES MULTIFAMILIAR: Loteamento Palmas, 3ª Etapa, Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lotes 01 e 02.

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado - MCDDM.

Resultados de avaliação:

Valor de mercado do imóvel: R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado.

Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lote 01, Alameda 10, com área de 4.495,50 m² (quatro mil quatrocentos e noventa e cinco e cinquenta metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 1.348.650,00 (um milhão trezentos e quarenta e oito mil seiscentos e cinquenta reais).

Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lote 02, Alameda 10, com área de 3.213,00 m² (três mil duzentos e treze metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 963.900,00 (novecentos e sessenta e três milnovecentos reais).

Valter José de Faria Júnior
Eng. Civil/Segurança do Trabalho
Assessor Chefe de Regularização Fundiária

MAIO/2022

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306



LAUDO DE AVALIAÇÃO 021/2022

1. Solicitante

Companhia Imobiliária de Participações, Investimentos e Parcerias – Tocantins Parcerias

2. Interessado / Proprietário

Renato Vieira de Melo / Estado do Tocantins

3. Finalidade

Avaliação para fins de Permuta de Imóveis.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para fins de Permuta de Imóveis pelo Valor de Mercado.

5. Identificação dos Imóveis Avaliados

Lote MULTIFAMILIAR: Loteamento Palmas, 3ª Etapa, Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lotes 01 e 02.

Fator valorizante:

Cidade: Palmas UF: TO CEP: 77.000-000

N.º ORD.	Loteamento	LOTE/ CONJUNTO	AVENIDA	METRAGEM	MATRICULA	PROPRIETARIO
01	ARNO 41	01 / HM 01	ALAMEDA 10	4.495,50	47.741	ESTADO DO TOCANTINS
02	ARNO 41	02 / HM 01	ALAMEDA 10	3.213,00	47.742	ESTADO DO TOCANTINS

Zoneamento: Conforme Lei nº 2.428, de 20 de dezembro de 2018, Decreto nº 2.134, de 30 de dezembro de 2021, que Institui a Planta de Valores Genéricos, para o exercício de 2022 os imóveis em questão se enquadram na tabela C, 5ª Zona Fiscal.

Os Lotes, para uso residencial/misto, estão localizados no Plano Diretor Sul da cidade de Palmas, no nível da via pública, com topografia plana.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O laudo atende as especificações estabelecidas pela NBR-14.652-2.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, obtidas em classificados de jornais locais, imobiliárias, construtoras, empreendedores, proprietários de terrenos, banco de dados de avaliadores entre outros.

Para efeitos de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo do objeto do trabalho em questão.

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

7. Documentação, Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Certidão de Matrícula em anexo.

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306



Data da vistoria: (Vistoria externa)

7.1) Caracterização da Região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Palmas, infraestrutura completa, com ocupação, acessos pelas Alameda 16.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

Possui infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

7.2) Caracterização dos imóveis avaliados

Trata-se de imóveis para uso comercial, edificadas em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5, e Registro de Imóveis – Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas, também descritas no item 5.

Os imóveis avaliando não possuem qualquer tipo de edificações e todos possuem topografia plana.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Palmas possui uma população de aproximadamente 223.817 habitantes (fonte: Censo 2010).

Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor varejista, com um incentivo do governo municipal para pequenos lojistas / empresários, o município encontra-se com desempenho "normal", havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada demorada.

Os imóveis que estão sendo avaliados possuem padrões similares e às áreas selecionadas na amostra, posicionadas no meio e nas esquinas da quadra.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear /inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home".

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 15/03/2022 a 10/05/2022.

Tratamento dos Dados: 25/06/2022.

Modelo Estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado dos lotes por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico

Atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (RS), e 5 (cinco) variáveis independentes: Valor m², Área Total, Índice Fiscal, Infra Estrutura, Vocação e Evento.

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306



A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se em anexo.

137
 Ring

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis,	3





			amostral, para a referida variável	de per si e simultaneamente, e em módulo	
					138 Ray
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

	16	10	6	15
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Verificar: micronumerosidade extrapolação

FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO:

Praça dos Girassóis, S/N – Centro – CEP 77.001-002 Palmas – TO
(63)3218-7306





O modelo de regressão adotado atingiu o **Grau de precisão III**, Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa < 10%.

O **Grau de Fundamentação** atingido foi de **Grau II**, com pontuação total obtida igual a 15, conforme demonstrativo de pontuação acima.

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado do imóvel: R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado.

Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lote 01, Alameda 10, com área de 4.495,50 m² (quatro mil quatrocentos e noventa e cinco e cinquenta metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 1.348.650,00 (hum milhão trezentos e quarenta e oito mil seiscentos e cinquenta reais). 139 Ray

Quadra ARNO 41, CONJUNTO HM 01, Lote 02, Alameda 10, com área de 3.213,00 m² (três mil duzentos e treze metros quadrados), valor de mercado do imóvel é de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado, no valor total de R\$ 963.900,00 (novecentos e sessenta e três mil novecentos reais).

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Conclusão:

Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo, em acordo com a Norma Técnica Brasileira - NBR 14.563-2, os resultados obtidos e apresentados no item 12, os imóveis foram avaliados com valor de mercado em:

Lote 01 - R\$ 1.348.650,00 (hum milhão trezentos e quarenta e oito mil seiscentos e cinquenta reais).

Lote 02 - R\$ 963.900,00 (novecentos e sessenta e três mil novecentos reais).

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 6 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Palmas - TO, 26 de maio de 2022.

Valter José de Faria Júnior
Eng. Civil/Segurança do Trabalho
Assessor Chefe de Regularização Fundiária

Praça dos Girassóis, S/N - Centro - CEP 77.001-002 Palmas - TO
(63)3218-7306

